Gemeente Bergen op Zoom

Bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied Oost 2020”

Status: ONTWERP

Gemeente Bergen op Zoom
Cluster Wonen & Leven
Vakgroep RO

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1. Doel en opzet bestemmingsplan
1.1 Aanleiding en doel
1.2 Ligging en begrenzing plangebied
1.3 Geldend bestemmingsplan
1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2. De initiatieven
2.1 Bergsebaan 36a
2.2 Bergsebaan 97
2.3 Heiblokseweg 1
2.4 Het Laag 6
2.5 Luienhoekweg 5
2.6 Verlengde Zandstraat 7
2.7 Moerstraatsebaan 55
2.8 Moerstraatsebaan 89
2.9 Scoutinglocaties

Hoofdstuk 3. Toetsing Beleid
3.1 Rijksbeleid
3.2 Provinciaal beleid
3.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4. Onderbouwing op onderdelen
4.1 Ruimtelijke aspecten
4.1.1 Archeologie
4.1.2 Verkeer en Parkeren
4.1.3 Flora en Fauna
4.1.4 Water
4.2 Milieuaspecten
4.2.1 Bergsebaan 36a
4.2.2 Bergsebaan 97
4.2.3 Heiblokseweg 1
4.2.4 Het Laag 6
4.2.5 Luienhoekweg 5
4.2.6 Verlengde Zandstraat 7
4.2.7 Moerstraatsebaan 55
4.2.8 Moerstraatsebaan 89

Hoofdstuk 5. Bestemmingsregeling
5.1 Inleiding
5.2 Verbeelding
5.3 Regels
5.3.1 Inleidende regels
5.3.2 Bestemmingsregels
5.3.3 Algemene regels
5.3.4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 6. Uitvoeringsaspecten
6.1 Economische uitvoerbaarheid
6.2 Handhaving

Hoofdstuk 7. Resultaten inspraak en overleg
7.1 Resultaten vooroverleg
7.2 Vaststellingsprocedure

Bijlagen bij de toelichting
Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwingen behorende bij de initiatieven
Bijlage 2: Standaardverantwoording groepsrisico
Bijlage 3: Ecologische onderzoek + werkprotocol Het Laag 6
Bijlage 4: Invoergegevens en rekenresultaten onderzoek verkeerslawaai (SRM2), Bergsebaan 36a

Hoofdstuk 1. Doel en opzet bestemmingsplan

1.1. Aanleiding en doel

Op 30 september 2021 is het bestemmingsplan "Buitengebied Oost 2020" vastgesteld. Dit plan is conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen. Voor een aantal lopende (kleinschalige) initiatieven is besloten een zogenaamd veegplan op te stellen. In het veegplan zijn de volgende initiatieven opgenomen:

- Bergsebaan 36a, toevoegen van een zelfstandige woning
- Bergsebaan 97, omzetten van agrarische functie naar wonen
- Heiblokseweg 1, omzetten van agrarische functie naar wonen
- Het Laag 6, omzetten van agrarische functie naar wonen
- Luienhoekweg 5, omzetten van agrarische functie naar wonen
- Verlengde Zandstraat 7, vergroten van het bouwvlak ten behoeve van een paardenhouderij
- Moerstraatsebaan 55, omzetten van omzetten van agrarische functie naar wonen in combinatie met bedrijfsmatige activiteit aan huis (hovenierbedrijf)
- Moerstraatsebaan 89, omzetten van agrarische functie naar wonen

Dit veegplan bevat de juridische-planologische regeling voor deze ontwikkelingen.

Naast de bovenstaande initiatieven voorziet het veegplan in een regeling voor de binnen het plangebied van Het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 gelegen scoutingslocaties, waarbij de reeds bestaande activiteiten met betrekking tot jeugdkampen wordt geformaliseerd.

Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een (digitale) verbeelding, waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels, waarin de regels voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen, en een toelichting, waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de planregels het (juridisch) bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende locaties:

- Bergsebaan 36a
- Bergsebaan 97
- Heiblokseweg 1
- Het Laag 6
- Luienhoekweg 5
- Verlengde Zandstraat 7
- Moerstraatsebaan 55
- Moerstraatsebaan 89
- De volgende scoutingslocaties: Stichting clubhuis Padvindsters Gilde gevestigd aan de Boslustweg 6, Stichting Troephuis Padvinders, gevestigd aan de Bergsebaan 30, Stichting Scouting Markiezaatsgroep gevestigd aan de Bergsebaan 27 en Scouting Petrus en Paulus, gevestigd Huijbergsebaan 415.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor alle locaties binnen het plangebied geldt het op 30 september 2021 door de raad vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Oost 2020" en zijn hierin als volgt bestemd:

- Bergsebaan 36a: 'Wonen'
- Bergsebaan 97: 'Agrarisch' met een agrarisch bouwvlak
- Heiblokseweg 1: 'Agrarisch' met een agrarisch bouwvlak
- Het Laag 6: 'Agrarisch met waarden Natuur en Landschap' met een agrarisch bouwvlak en dubbelbestemmingen 'Attentiezone waterhuishouding' en 'Waarde Cultuurhistorie'
- Luienhoekweg 5: 'Agrarisch met waarden Natuur en Landschap' met een agrarisch bouwblok.

- Verlengde Zandstraat 7: ‘Sport’ met bouwvlak en functieaanduiding ‘paardenhouderij’. Dubbel bestemmingen ‘Attentiezone waterhuishouding’ en ‘Waarde Archeologie 2’
- Moerstraatsebaan 55: ’Agrarisch met waarden Natuur en Landschap’ met dubbele bestemming ‘Waarde Archeologie 2’
- Moerstraatsebaan 89: ‘Agrarisch’ met een agrarisch bouwvlak
- De scoutingslocaties hebben allemaal een maatschappelijke bestemming met de aanduiding ‘scouting’.

De ontwikkelingen zijn allen in strijd met het bestemmingsplan “Buitengebied Oost 2020”. Een bestemmings-planherziening is nodig om te komen tot een passende juridisch-planologische regeling.

1.4. Leeswijzer

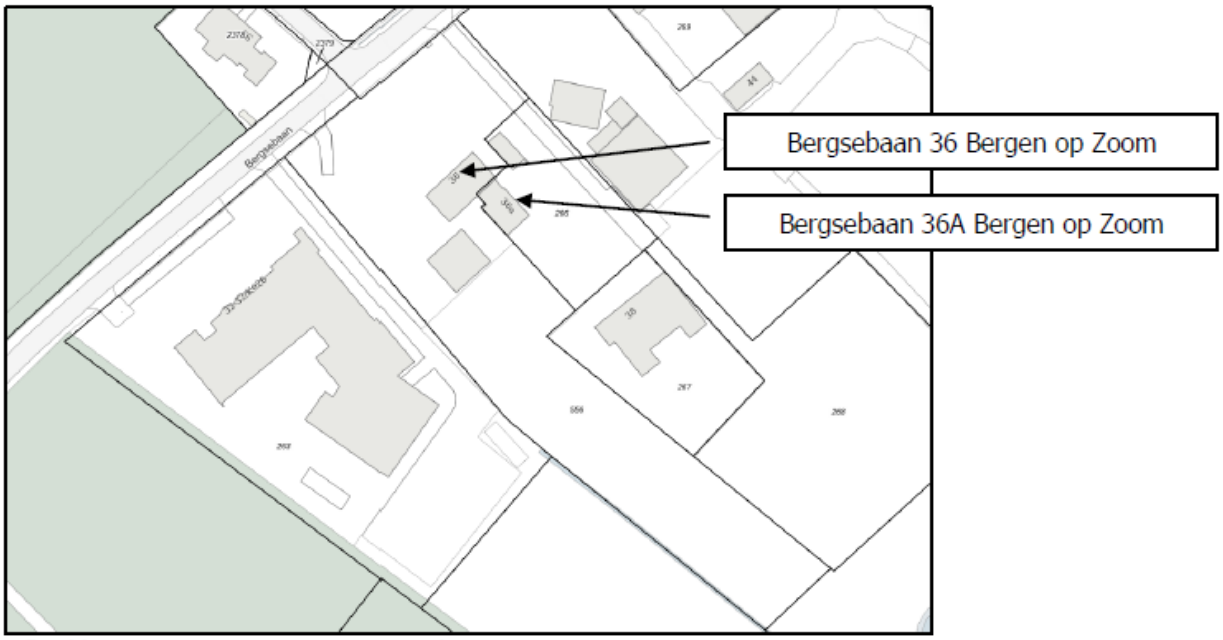
Deze toelichting is mede gebaseerd op de voor de verschillende initiatieven ingediende ruimtelijke onderbouwingen. Waar nodig heeft actualisatie en aanvulling plaatsgevonden. In de volgende hoofdstukken gaan we nader in op de initiatieven en vindt toetsing aan het relevante beleid en de relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten plaats. Vervolgens wordt een toelichting gegeven op de overwegingen en uitgangspunten van de bestemmingsregeling en op de aangegeven bestemmingen en de inhoud van de bijbehorende regels. Wat betreft de opzet van de bestemmingsmethodiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en de bijbehorende Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP 2012). Tot slot besteden we aandacht aan uitvoerbaarheid van het plan en de resultaten van de inspraak- en overlegprocedure.

Hoofdstuk 2. De initiatieven

Dit veegplan omvat een achttal initiatieven. Deze initiatieven worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

2.1 Bergsebaan 36a (Bron: ruimtelijke onderbouwing Van Dun Ontwerp & Planologie d.d. 3 februari 2022)

De locatie Bergsebaan 36/36a te Bergen op Zoom is in de huidige situatie bestemd als Wonen. In het verleden is er dubbele bewoning ontstaan op deze locatie. Het bestemmingsplan staat ter plaatse één woning toe. Initiatiefnemer, eigenaar Bergsebaan 36a te Bergen op Zoom wenst de dubbele bewoning te formaliseren en planologisch vast te leggen. Het gaat hierbij om het toekennen van een zelfstandige woonfunctie op het perceel Bergsebaan 36a. Kwaliteitsverbetering vindt plaats via de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV. Op navolgende afbeelding zijn beide woningen weergegeven. De woning Bergsebaan 36a is gelegen op het kadastrale perceel bekend als gemeente Bergen op Zoom, sectie L, nummer 266.



Afbeelding 1: weergave woningen Bergsebaan 36 en 36A te Bergen op Zoom

(Bron: ruimtelijke onderbouwing Van Dun Ontwerp & Planologie d.d. 3 februari 2022)

2.2 Bergsebaan 97

De locatie Bergsebaan 97 te Bergen op Zoom is in de huidige situatie bestemd als ‘Agrarisch’ met een agrarisch bouwblok. Het agrarisch bedrijf is echter beëindigd en de bedrijfswoning is sindsdien in gebruik als burgerwoning. De locatie bestaat uit het voormalig agrarisch bouwvlak waar de bebouwing is geconcentreerd met daaromheen agrarische gronden. De huidige eigenaar wenst het gebruik om te zetten naar Wonen. Deze ontwikkeling gaat gepaard met een goede landschappelijke inpassing. Een en ander zoals weergegeven in het bij dit initiatief behorende inpassingsplan.


Afbeelding: luchtfoto perceel Bergsebaan 97

2.3 Heiblokseweg 1 (Bron: ruimtelijke onderbouwing Agel Adviseurs d.d. 2 juni 2021)

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bergen op Zoom, aan de Heiblokseweg 1. De Heiblokseweg is een doodlopende zijstraat van de Bergsebaan. Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als gemeente BGN01, sectie L nummer 196, met een totale oppervlakte van 2.645 m2. Het perceel is bebouwd met een woning en een aantal bijgebouwen. De onderstaande afbeelding toont de planlocatie met de kadastrale percelen.


(Bron: ruimtelijke onderbouwing Agel Adviseurs d.d. 2 juni 2021)

Een klein deel van het perceel rondom de woning en de bijgebouwen is in gebruik als verhard erf en een siertuintje. Het grootste deel van het perceel wordt gebruikt als weiland. Het perceel wordt aan de noordzijde door middel van een bomenrij afgescheiden van het naburige perceel. Rondom het perceel bevinden zich verschillende percelen met woon- en agrarische bestemmingen. Ook zijn in de directe omgeving een agrarisch verwant bedrijf (paardenhouderij) en een glastuinbouwbedrijf aanwezig.

Voor de voorgeschiedenis wordt verwezen naar de in de bijlage opgenomen ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit initiatief.

De volgende afbeeldingen geven een impressie van de planlocatie en haar omgeving.



Impressie van de woning aan de Heiblokseweg 1



Zicht naar de noordzijde



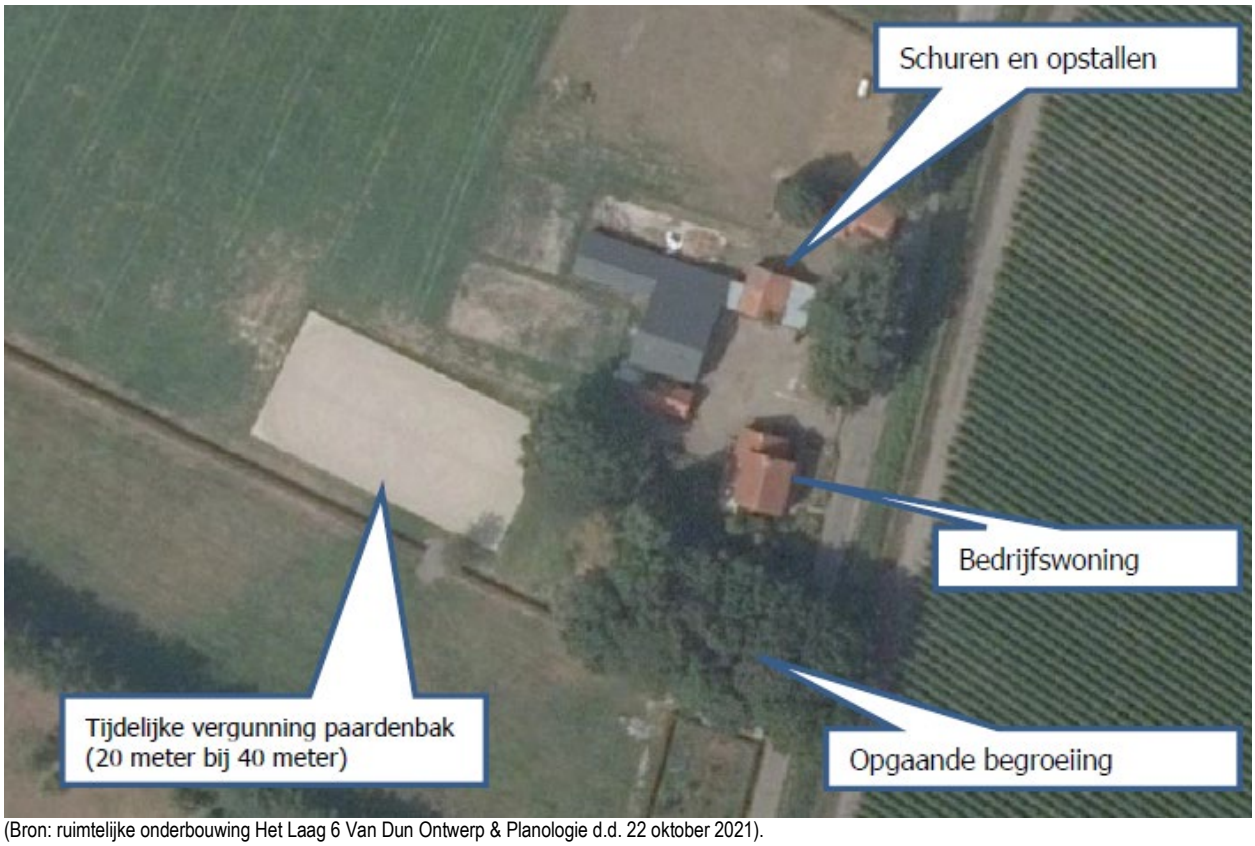
Zicht op de woning en bijgebouwen vanuit de zuidzijde

(Bron: ruimtelijke onderbouwing Agel Adviseurs d.d. 2 juni 2021)

Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de planologisch toegestane situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke en vergunde situatie. Er zijn geen (bouwkundige) ingrepen voorzien op het perceel; de bestaande vergunde woning en de nu aanwezige bijgebouwen blijven behouden. Zo ontstaat een toekomstbestendige situatie die meer rechtszekerheid biedt aan de eigenaren van het perceel en haar omgeving. De eigenaren investeren daarnaast extra in een betere landschappelijke inpassing van de aanwezige bebouwing op het perceel, aansluitend op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten in de omgeving. Als bijlage is een ‘landschappelijk inpassingsplan’ toegevoegd, waaruit op te maken valt welke ingrepen worden gedaan.

2.4 Het Laag 6 (Bron: ruimtelijke onderbouwing Het Laag 6 Van Dun Ontwerp & Planologie d.d. 22 oktober 2021).

Op de locatie Het Laag 6 was voorheen een agrarisch bedrijf aanwezig. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en de huidige bewoners zijn voornemens de bestemming om te zetten in een woonbestemming. Op de locatie is een bedrijfswoning aanwezig en zijn opstallen (drie schuren) aanwezig. Op en rondom het perceel zijn bomen en bosschages gelegen. Tevens is op het perceel een paardenbak gerealiseerd. Hiervoor is op 16 april 2018 een tijdelijke vergunning verleend door de gemeente Bergen op Zoom.



(Bron: ruimtelijke onderbouwing Het Laag 6 Van Dun Ontwerp & Planologie d.d. 22 oktober 2021).

In de huidige situatie zijn de volgende opstallen aanwezig.



Oppervlakten opstallen:
1. 50m2
2. 29m2
3. 37m2
4. 213m2
5. 29m2

Totaal huidig: 358m2

Na sloop opstallen 1, 2 en 5: 250m2

(Bron: ruimtelijke onderbouwing Het Laag 6 Van Dun Ontwerp & Planologie d.d. 22 oktober 2021).

Ten behoeve van de bestemmingswijziging worden de opstallen 1, 2 en 5 afgebroken. Met het plan wordt 108 vierkante meter aan opstallen afgebroken. Na sloop van de opstallen blijft 250 vierkante meter behouden (schuur 3:

werkplaats en schuur 4: opslagloods). Deze schuren zijn van dusdanig goede kwaliteit dat sloop van deze opstallen niet noodzakelijke kapitaalvernietiging is.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient een investering in het landschap gedaan te worden In onderhavige situatie zal deze investering worden gedaan door sloop van bovengenoemde bebouwing en de aanleg van opgaande beplanting. De initiatiefnemer is voornemens om aan de noordelijke en zuidelijke rand van het perceel een groenstrook aan te leggen dat een verbindend element vormt bij de groenstructuur van Het Laag en omgeving. Een en ander conform het bij dit initiatief behorende landschappelijke inpassingsplan.

Ten zuiden van het plangebied is een paardenbak gerealiseerd. Hiervoor is een tijdelijke vergunning verleend door de gemeente Bergen op Zoom. Bij de aanleg is rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteit van opgaande begroeiing ten zuiden van het perceel en is niet noodzakelijke bomenkap voorkomen. De gerealiseerde paardenbak voldoet aan de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020.

2.5 Luienhoekweg 5

De locatie Luienhoekweg 5 te Bergen op Zoom is in de huidige situatie bestemd als ‘Agrarisch met waarden’ met een agrarisch bouwblok. Het agrarisch bedrijf is echter beëindigd en de bedrijfswoning is sindsdien in gebruik als burgerwoning. De locatie bestaat uit het voormalig agrarisch bouwvlak waar de bebouwing is geconcentreerd met daaromheen agrarische gronden. De huidige eigenaar wenst het gebruik om te zetten naar Wonen. Deze ontwikkeling gaat gepaard met een goede landschappelijke inpassing. Een en ander zoals weergegeven in het bij dit initiatief behorende inpassingsplan.



Afbeelding: Luchtfoto perceel het Luienhoekweg 5

2.6 Verlengde Zandstraat 7 (Bron: ruimtelijke onderbouwing ZLTO Advies d.d. december 2020)

Het plangebied is gelegen ten noorden van de stad Bergen op Zoom. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Bergen op Zoom, sectie A, nummer 1614 en diverse percelen daar direct omheen. In figuur onderstaande is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven.

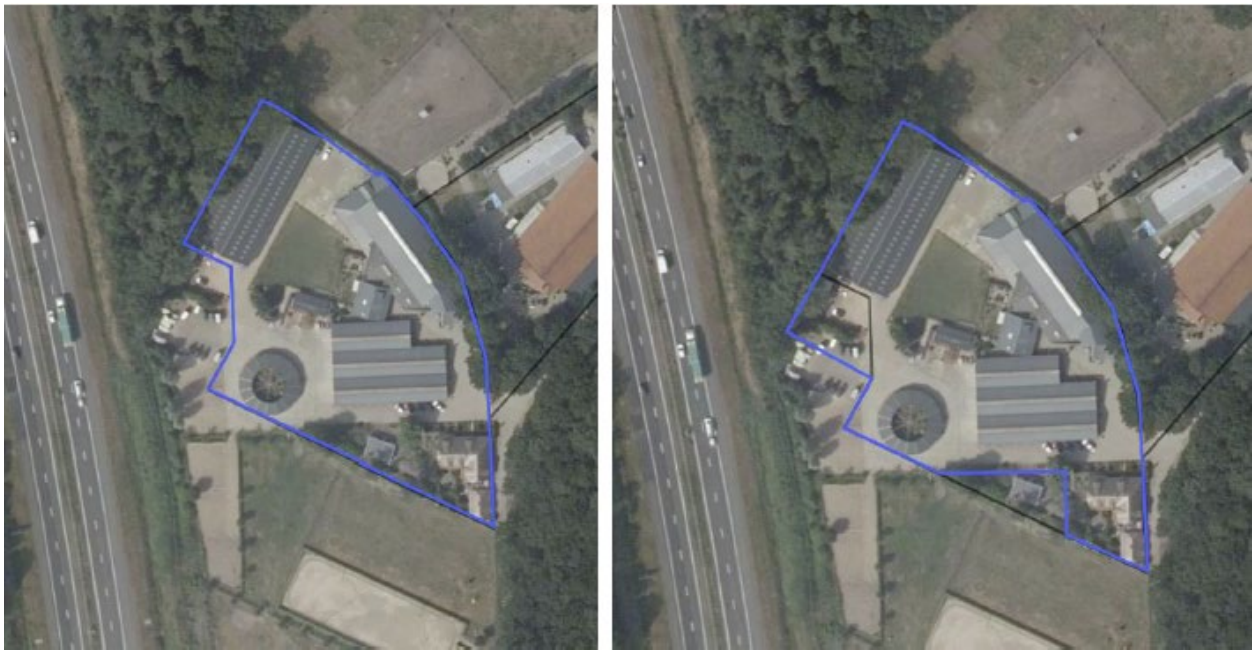


(Bron: ruimtelijke onderbouwing ZLTO Advies d.d. december 2020)

In de huidige situatie is op de locatie een paardenhouderij aanwezig. Het bedrijf bestaat uit een bedrijfswoning met bijgebouwen en een bedrijfsgebouw met buitenopslag verder op het plangebied gelegen. Het plangebied is bereikbaar vanaf de Verlengde Zandstraat, ter hoogte van de locatie is de Verlengde Zandstraat een doodlopende straat.

Initiatiefnemer is voornemens één van de aanwezige rijhallen te verlengen. De verlenging zal gebruikt gaan worden voor verschillende trainingsdoeleinden waaronder paardencoaching voor het begeleiden van kinderen, jongeren en volwassenen. Er worden onder andere autistische kinderen, volwassenen met trauma's en psychologische patiënten begeleid. Er blijft ruimte over om de verouderde stallen en de stacaravan die nu elders staan te slopen en de paarden in de uitbreiding te huisvesten en de uitbreiding te gebruiken voor de opslag van hindernissen en werktuigen die nu buiten opgeslagen staan.

Het huidige bouwvlak geeft niet de ruimte om de verlenging van de rijhal mogelijk te maken, in de beoogde situatie zal het aanwezige bouwvlak van vorm veranderen. In onderstaand figuur is aangegeven hoe het bouwvlak zal worden aangepast.


(Bron: ruimtelijke onderbouwing ZLTO Advies d.d. december 2020)

Er is voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing opgesteld. Doel van de inpassing is het inrichten van een perceel ten zuiden van de bebouwing met inheemse planten en bomen. Doel van de inpassing is het verhogen van de landschappelijke kwaliteit van het bedrijf en om het zicht van en naar de naastgelegen snelweg te verhinderen. In de bijlagen is de opgestelde landschappelijke inpassing opgenomen.

2.7 Moerstraatsebaan 55 (Bron: ruimtelijke onderbouwing ZLTO Advies d.d. januari 2021)

De locatie is gelegen in het noorden van de gemeente Bergen op Zoom. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Bergen op Zoom, sectie A, nummers 1629, 1627 en 1491. In onderstaande figuur is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven.



(Bron: ruimtelijke onderbouwing ZLTO Advies d.d. januari 2021)

In de huidige situatie is op de locatie een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Het bedrijf bestaat uit een bedrijfswoning met bijgebouwen en een bedrijfsgebouw met buitenopslag. De locatie is bereikbaar vanaf de Moerstraatsebaan, ter hoogte van het plangebied is de weg het beste te typeren als een bosweg. Het plangebied is vanaf de openbare weg niet tot nauwelijks zichtbaar vanwege de aanwezigheid van de vele en hoge bomen.

Ten opzichte van de bestaande situatie verandert er op het plangebied betrekkelijk weinig. De huidige aanwezige bebouwing zal behouden blijven, het gebruik verandert: van agrarisch naar wonen. In de beoogde situatie zal de woning met het bijgebouw in gebruik zijn en blijven ten behoeve van het wonen. Het nu aanwezige bedrijfsgebouw zal in gebruik genomen worden voor een hoveniersbedrijf aan huis. Een hovenier is passend als een bedrijf aan huis vanwege de beperkte ruimtevraag en hinder die dit type bedrijfsvoering met zich meebrengt. Het overgrote deel van de daadwerkelijke uitvoering van een hoveniersbedrijf vindt plaats bij klanten thuis. Op de vestigingsplaats van het bedrijf worden gereedschappen en aanhangers opgeslagen. De aanwezige bedrijfsloods is met circa 140 m2 beperkt van formaat maar voldoet voor het opslaan van gereedschap, aanhangers en overige middelen die voor het bedrijf aan huis aanwezig zijn.

2.8 Moerstraatsebaan 89 (Bron: ruimtelijke onderbouwing Agel Adviseurs d.d. 26 januari 2021)

De planlocatie is gelegen aan de Moerstraatsebaan 89 in Bergen op Zoom. De locatie bestaat uit een agrarisch perceel met een woning, bedrijfsgebouw en een aantal losstaande schuren en maakt onderdeel uit van het perceel kadastraal bekend als gemeente BGN01, sectie L nummer 544, met een totale oppervlakte van ca. 12.620 m2. Het perceel ligt tussen de Moerstraatsebaan en de Schansbaan. Onderstaande afbeelding toont de planlocatie met de kadastrale percelen.



Uitsnede luchtfoto met kadastrale grenzen, globale ligging woonlocatie aangegeven met rood (bron: YGIS)
(Bron: ruimtelijke onderbouwing Agel Adviseurs d.d. 26 januari 2021)

Het perceel is nu bestemd als ‘Agrarisch’. Feitelijk is inmiddels sprake van een burgerwoning met bijgebouwen. In het zuidwesten staat een gebouw t.b.v. een nutsvoorziening. De centraal gepositioneerde bebouwing wordt omringt door groene elementen. Rond het perceel bevinden zich verschillende percelen met woon- en agrarische bestemmingen. Ook bevinden zich een aantal bedrijven met bedrijfsgebouwen, schuren en glastuinbouw.

Het initiatief voorziet in een bestemmingswijziging van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ en het slopen van een schuur ten noordwesten van de woning. Dit betreft een oppervlakte van circa 100 m2. De oppervlakte aan bijgebouwen wordt teruggebracht naar maximaal 270 m2. Hierdoor wordt een toekomstbestendige woonbestemming gecreëerd, die passend is binnen de functies en structuren in de omgeving van het perceel. Daarbij is sprake van een passende landschappelijke inpassing van de bebouwing, aansluitend op de landschappelijke kwaliteiten in de omgeving. Als bijlage is een het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd. Gezien de locatie reeds een zeer groen karakter heeft, is hier op hoofdlijnen op aangesloten.



Overzichtstekening ruimtelijk en landschappelijk inpassingsplan

(Bron: ruimtelijke onderbouwing Agel Adviseurs d.d. 26 januari 2021)

2.9 Scoutinglocaties

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 zijn een viertal scoutinglocaties gelegen. Het betreft:

- Stichting clubhuis Padvindsters Gilde, gevestigd aan de Boslustweg 6,
- Stichting Troephuis Padvinders, gevestigd aan de Bergsebaan 30,
- Stichting Scouting Markiezaatsgroep, gevestigd aan de Bergsebaan 27
- Scouting Petrus en Paulus, gevestigd Huijbergsebaan 415

De scoutinglocaties worden gebruikt voor jeugdkampen. In het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 is hiervoor de volgende regeling opgenomen:
Ter plaatse van de aanduiding 'scouting' is het organiseren van jeugdkampen buiten de schoolvakanties en weekenden niet toegestaan. Het organiseren van jeugdkampen is eveneens niet toegestaan als het scoutinggebouw niet in overeenstemming is met de eisen van brandveiligheid en/of de vereiste vergunning (of melding) voor brandveilig gebruik ontbreekt.

Geconstateerd is dat deze regeling niet aansluit bij de huidige activiteiten en dan met name de periodes waarin deze mogen plaatsvinden. Dit veegplan bevat een regeling die inzet op de nodige flexibiliteit zonder dat we voorbij gaan de maatschappelijke doelstelling. Jeugdkampen kunnen worden daarmee gefaciliteerd vanuit maatschappelijk oogpunt (bijvoorbeeld voor scholen). Het aanbieden van commercieel recreatief nachtverblijf is niet toegestaan.

Hoofdstuk 3. Toetsing beleid

3.1 Rijksbeleid

Voor een toelichting op het van toepassing zijnde rijksbeleid wordt verwezen naar hoofdstuk 2.3.1 van de toelichting van het moederplan Buitengebied Oost 2020.

Ladder van duurzame verstedelijking
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing.

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.
De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen en bevat drie treden die doorlopen moeten worden in een ruimtelijke procedure.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In deze paragraaf wordt beschreven hoe de ladder wordt ingevuld.

Artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft het volgende voor:
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De in dit bestemminsplan opgenomen initiatieven zijn niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro. Daarmee hoeft geen invulling te worden gegeven aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Voor een toelichting op het van toepassing zijnde provinciale beleid wordt verwezen naar hoofdstuk 2.3.2 van de toelichting van het moederplan Buitengebied Oost 2020. De Interim Omgevingsverordening (IOV) is recent gewijzigd. Deze wijzigingsverordening is in april 2022 in werking treden. De wijzigingen zijn voor zover relevant betrokken bij de totstandkoming van dit veegplan.

De ontwikkellocaties zijn allemaal gelegen binnen “Landelijk gebied” en hebben hierbinnen afhankelijk van de ligging nadere aanduidingen (zie onderstaande tabel). De locaties maken geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;

- het slopen van bebouwing;
- de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
- het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de manier waarop inhoud gegeven wordt aan de gevraagde kwaliteitsverbetering. Deze afspraken zijn opgenomen in het Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant. Er worden hierbij een drietal categorieën onderscheiden:

Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist. Bijvoorbeeld: herbouw van een woningen binnen het bestemmingsvlak of het vergroten van de inhoud van de woning.

Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebied. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassing. Bijvoorbeeld omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm of de wijziging naar de bestemming Wonen, zolang het bestemmingsvlak niet wordt vergroot.

Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend aan de hand van bestemmingswinst. Hiervoor is het vereist dat een taxatie van de locatie aanwezig is.

Dit bestemmingsplan maakt een aantal kleine ontwikkelingen mogelijk. Voor al deze kleine ontwikkelingen is aangegeven op welke wijze aan kwaliteitsverbetering is voldaan.

Locatie	Aanduiding	Waarden
Bergsebaan 36a	Groenblauwe mantel	
Bergsebaan 97	Gemengd landelijk gebied	
Heiblokseweg 1	Gemengd landelijk gebied	
Luienhoekweg 5	Groenblauwe mantel	Attentiezone waterhuishouding / Cultuurhistorisch waardevol gebied
Het Laag 6	Groenblauwe mantel	Attentiezone waterhuishouding / Cultuurhistorisch waardevol gebied
Moerstraatsebaan 55	Groenblauwe mantel	Cultuurhistorisch waardevol gebied
Moerstraatseweg 89	Gemengd landelijk gebied	
Verlengde Zandstraat 7	Groenblauwe mantel	Attentiezone waterhuishouding

Bergsebaan 36a
Dit initiatief betreft het toevoegen van een zelfstandige burgerwoning. Voor wonen in landelijk gebied bestaat de mogelijkheid om op grond van maatwerk een woning toe te voegen. De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- de woning wordt opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
- de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit , is qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel; en
- in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte is onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort;

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt; of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. In overleg met provincie is vastgesteld dat in onderhavige situatie sprake is van een bebouwingsconcentratie. Er is ingestoken op aankoop van RvR-titel. Deze is inmiddels aangekocht. Er wordt tevens voorzien in een landschappelijke inpassing.

Borging en bescherming van de aanwezige waarden is geborgd middels de in het plan opgenomen dubbelbestemmingen / gebiedsaanduidingen met bijbehorende regels. Deze regels zijn overgenomen uit het

bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 en zijn gebaseerd op de instructieregels uit de Interim omgevingsverordening.

Bergsebaan 97, Heiblokseweg 1 , Moerstraatsebaan 55 en 89, Luienhoekweg, Het Laag 6
Initiatieven betreffen omzetting van voormalige agrarisch bouwblok naar een woonfunctie.

De Iov stelt het volgende:
Voor wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
- er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De ontwikkelingen betreffen een zogenaamde categorie 2-ontwikkeling zoals bedoeld in het Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant d.d. 18 december 2014. Er is sprake van een goede landschappelijk inpassing. Voor de Bergsebaan 97 en Heiblokseweg 1 is geen overtollige bebouwing aanwezig dat voor sloop in aanmerking komt. Bij de Moerstraatsebaan 89 wordt 100 m2 aan overtollige bebouwing gesloopt. Op het perceel Het Laag 6 wordt 108m2 aan overtollige bebouwing gesloopt. Voor Luienhoekweg 5 is sprake van sloop van ca. 110 m2 aan overtollige bebouwing gesloopt. Verwezen wordt naar de landschappelijk inpassingsplannen en de hierbij gegeven onderbouwing over de hoogte van de bestemmingswinst is en hoe 20% van deze winst wordt ingezet voor de landschappelijke inpassing.

Borging en bescherming van de aanwezige waarden is geborgd middels de in het plan opgenomen dubbelbestemmingen / gebiedsaanduidingen met bijbehorende regels. Deze regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 en zijn gebaseerd op de instructieregels uit de Interim omgevingsverordening.

Verlengde Zandstraat 7
Initiatief betreft een geringe vergroting van een bouwvlak behorende bij een paardenhouderij zodat de bestaande rijhal kan worden verlengd.

Der Iov biedt ruimte voor het uitbreiden van bestaande niet-agrarische functie in Landelijke Gebied. Van belang is dat er sprake is van een bijdrage aan het versterken van de omgevingskwaliteit.

De ontwikkeling betreft een zogenaamde categorie 2-ontwikkeling zoals bedoeld in het Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant d.d. 18 december 2014. Er wordt zorggedragen voor een goede landschappelijke inpassing. Verwezen wordt naar de in de bijlage opgenomen landschappelijk inpassingsplan.

Borging en bescherming van de aanwezige waarden is geborgd middels de in het plan opgenomen dubbelbestemmingen / gebiedsaanduidingen met bijbehorende regels. Deze regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 en zijn gebaseerd op de instructieregels uit de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid
Voor een toelichting op het van toepassing zijnde gemeentelijke beleid wordt verwezen naar hoofdstuk 2.3.3 van de toelichting van het moederplan Buitengebied Oost 2020.

Hoofdstuk 4. Onderbouwing op onderdelen

Voor een algemene toelichting op de verschillende ruimtelijke en milieuaspecten wordt verwezen naar de toelichting van het moederplan Buitengebied Oost 2020 en de voor de initiatieven opgestelde ruimtelijke onderbouwingen. In dit hoofdstuk vindt waar nodig een verdieping en/of aanvulling plaats voor de in het veegplan opgenomen ontwikkellocaties.

4.1 Ruimtelijke aspecten

4.1.1 Archeologie

Voor de locaties Bergsebaan 36a, Bergsebaan 97, Heiblokseweg 1, Het Laag 6, Luienhoekseweg 5, Moerstraatsebaan 89 geldt dat deze liggen in gebieden met een lage archeologische trefkans. Dit betekent dat er geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' aan de orde is.

De locaties Moerstraatsebaan 55 en de Verlengde Zandstraat zijn gelegen in een gebied met een hoge trefkans. Deze is niet gerelateerd aan de huidige gebouwen (geen historische hoeve) maar aan plaatselijke bodemkundige situatie. In het bestemmingsplan is voor deze locaties de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' opgenomen en de hierbij behorende regeling ter bescherming van archeologische waarden.

4.1.2 Verkeer en Parkeren

Voor de betreffende ontwikkelingen geldt dat gebruik wordt gemaakt van bestaande ontsluitingen en dat er op eigen terrein in voldoende mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.

4.1.3 Flora en Fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming (hierna Wnb) in werking getreden. Deze wet heeft de Boswet, Flora & faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, de bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden.

<u>Soortenbescherming</u>

In het onderhavige bestemmingsplan zijn de aanwezige natuurwaarden planologisch-juridisch beschermd. Dit betekent dat voor dat onderzoek moet worden gedaan naar beschermde plant- en diersoorten bij ruimtelijke ingrepen die effect kunnen hebben op de waarden en eventuele aanwezige (beschermde) soorten. Voor zover er ruimtelijke ingrepen aan de orde zijn, is hiervoor nader onderzoek gedaan. Zie hiervoor het ecologische onderzoek behorende bij het initiatief Het Laag 6. In aanvulling hierop is in het kader van zorgvuldigheid door de Omgevingsdienst Midden West-Brabant een werkprotocol opgesteld om verstoring van soorten in de directe omgeving van het plangebied te voorkomen. Alle betrokkenen krijgen het werkprotocol ten minste twee weken voorafgaande aan de werkzaamheden verstrekt. Hierdoor is er voldoende tijd om in te lezen en vragen te stellen aan de ecoloog van de OMWB. Het ecologisch werkprotocol is opgesteld om overtreding van de Wnb te voorkomen en is opgenomen in bijlage.

<u>Gebiedsbescherming</u>

De Wet Natuurbescherming verplicht tot het maken van een passende beoordeling indien ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan kunnen leiden tot significante effecten op het Natura 2000-gebied Brabantse Wal. Het gaat zowel om activiteiten die rechtstreeks mogelijk gemaakt worden in het bestemmingsplan, maar ook om de afwijkingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

<u>Stikstofdepositie</u>

Stikstof verspreid zich door de lucht en komt op een gegeven moment weer op de grond terecht. Stikstofdepositie is niet afkomstig van één bron, maar ontstaat door veel activiteiten die elk hun eigen bijdrage hebben. Een activiteit die kan leiden tot een toename van stikstofdepositie kan op zichzelf veel negatieve effecten hebben op de natuur.

Voor het Natura 2000-gebied Brabantse Wal is vastgelegd welke soorten en habitattypen beschermd moeten worden. Dit gebeurt door de formulering van instandhoudingsdoelstellingen. Een groot aantal beschermde soorten en habitattypen zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Voor al deze habitattypen zijn kritische depositiewaarden vastgesteld. Als de stikstofdepositie boven de kritische depositiewaarde uitkomt, zijn negatieve gevolgen voor de natuur niet uit te sluiten. Op het moment worden al in veel natuurgebieden de kritische depositiewaarde overschreden. Dit geldt ook voor het Natura 2000-gebied Brabantse Wal.

Dit bestemmingsplan omvat kleinschalige initiatieven, waarbij het in de meeste gevallen een omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming betreft. In die gevallen is juist sprake van een afname van stikstofdepositie. Bovendien gaat het om functiewijzigingen, waardoor geen sprake is van bouwwerkzaamheden (aanlegfase) en het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning niet verandert (gebruiksfase). Voor een nadere toelichting op het onderdeel stikstof wordt verwezen naar de milieuparagraaf

4.1.4 Water

Voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen is sprake van een min of meer hydrologisch neutraal karakten voor de waterhuishouding. Voor bepaalde locaties is vanwege de ligging de aanduiding attentiezone waterhuishouding opgenomen. Hieraan zijn bepaalde regels verbonden die dienen ter bescherming van de waterhuishouding en het voorkomen van een negatief effect op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het Natuur Netwerk Brabant.

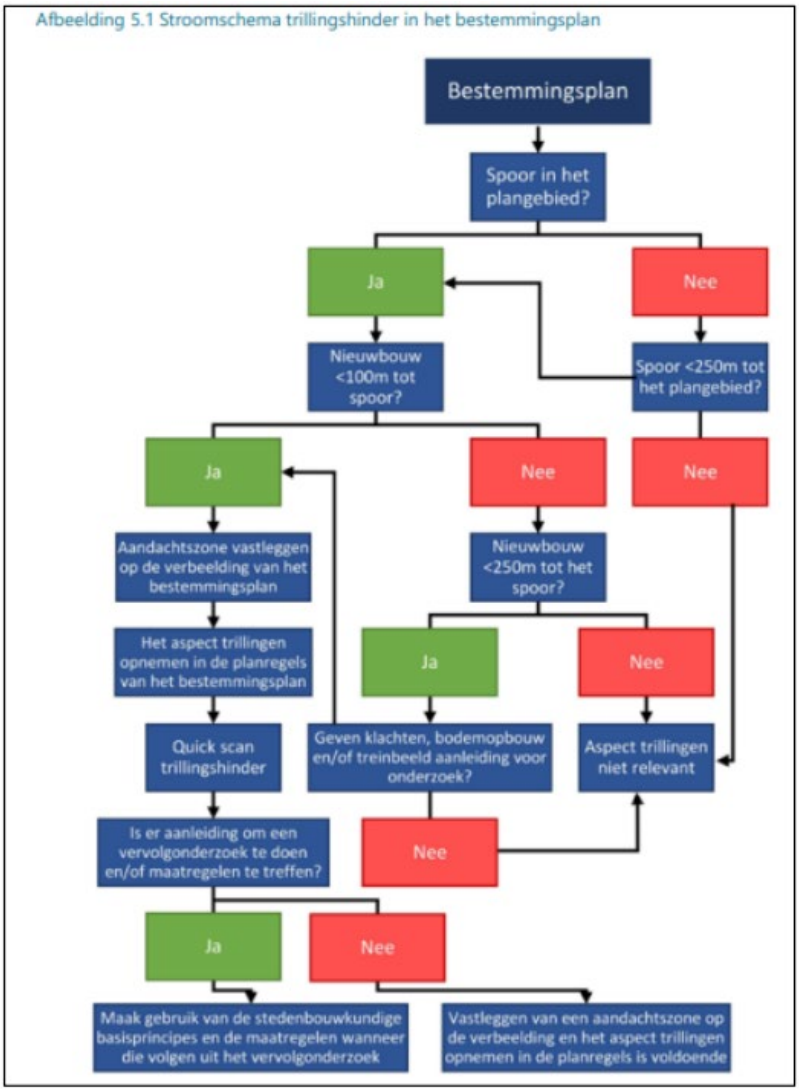
4.2 Milieuaspecten

In de ruimtelijke onderbouwingen behorende bij de initiatieven worden de relevante milieuaspecten besproken. Door de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant is per initiatief op onderdelen een aanvulling hierop gemaakt. Deze is hieronder opgenomen.

4.2.1 Bergsebaan 36a

Trillingshinder

Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor is in principe altijd een trillingshinderonderzoek nodig, buiten 250 meter in principe niet. Tussen 100 en 250 meter wordt aanbevolen onderstaand stappenplan (zie onderstaande afbeelding 5.1) uit de ‘Handreiking nieuwbouw en spoortrillingen’ te volgen. De te formaliseren bestaande woning bevindt zich op circa 150 meter van het spoor (Roosendaal – Bergen op Zoom).



Het betreft hier een bestaande tweegezinswoning waarbij klachten, bodemopbouw en/of treinbeeld geen aanleiding geven voor een trillingshinderonderzoek.

M.e.r.-beoordeling

Ten aanzien van de m.e.r.-beoordeling zijn wij van mening dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Zie hiervoor uitspraak ECLI:NL:RVS:2019:1879. Er is sprake van een beperkte omvang vanwege het toevoegen van een enkele woning in het buitengebied. Daarnaast is het ruimtebeslag zeer beperkt omdat de woning binnen de bestaande bebouwing is gerealiseerd. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling (en aanmeldnotitie) hoeft niet te worden uitgevoerd.

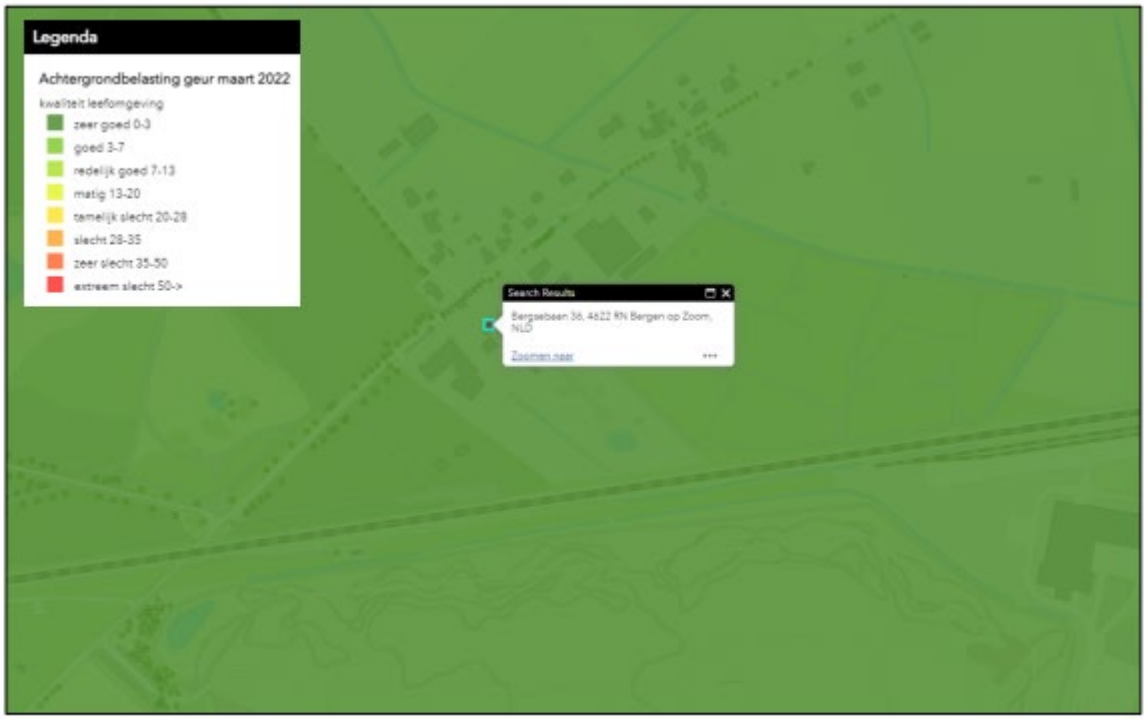
Geluid

Het splitsen van een woning wordt zowel planologisch als in het kader van de Wet geluidhinder beschouwd als het realiseren van een nieuw geluidsgevoelig object. Dat dit in een bestaande woning gebeurt, neemt niet weg dat moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Omdat de te formaliseren woning (Bergsebaan 36A) op korte afstand van het spoor is gelegen en zich binnen de geluidzone van de Bergsebaan en Delweg bevindt, is een akoestisch onderzoek verkeerslawaai noodzakelijk. Het is in dit geval namelijk niet mogelijk om alleen te verwijzen naar geluidkaarten uit de Atlas leefomgeving. Deze berekeningen zijn niet actueel en alleen indicatief te gebruiken. In bijlage 1 is derhalve middels Standaardrekenmethode 2 (SRM2) aangetoond dat de geluidgevelbelastingen op de te formaliseren woning voor zowel wegverkeerslawaai als spoorweglawaai de voorkeursgrenswaarden van respectievelijk 48 dB en 55 dB niet overschrijden. Een beschikking hogere waarde is hiermee niet aan de orde. Ook is er hiermee sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat c.q. een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van het aspect verkeerslawaai. Voor wegverkeerslawaai is hierbij uitsluitend naar de Bergsebaan gekeken omdat op

voorhand al duidelijk is dat de geluidbelasting vanwege de Delweg, gezien onder andere de combinatie van afstand en de te verwachten etmaalintensiteit, ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal blijven. Voor de verkeersinvoergegevens van de Bergsebaan is gebruik gemaakt van het verkeersmodel BBMA (BrabantBrede ModelAanpak). Het jaar 2030 is als maatgevend jaar aangehouden. De prognosegegevens voor dit jaar zijn namelijk hoger dan voor het jaar 2040. Voor het akoestisch model spoorweglawaai zijn de verkeersgegevens rechtstreeks geïmporteerd uit het geluidregister spoor (download: 16 mei 2022). In bijlage 1 zijn de belangrijkste invoergegevens van beide akoestische modellen (wegverkeers- en spoorweglawaai) zowel in tabelvorm als grafisch weergegeven. Op pagina 28 (van de 31) zijn de rekenresultaten ten gevolge van de Bergsebaan grafisch weergegeven. Ten slotte is op de laatste pagina een grafische weergave van de rekenresultaten ten gevolge van het spoor opgenomen.

Geurhinder

Voor een beoordeling van de achtergrondbelasting is gekeken naar de kaart van de ODZOB. Daarin is gebruik gemaakt van de gegevens uit Web BVB van maart 2022 en dit is dus behoorlijk actueel. Deze kaart geeft een indicatie en kan niet gebruikt worden voor overbelaste situaties.

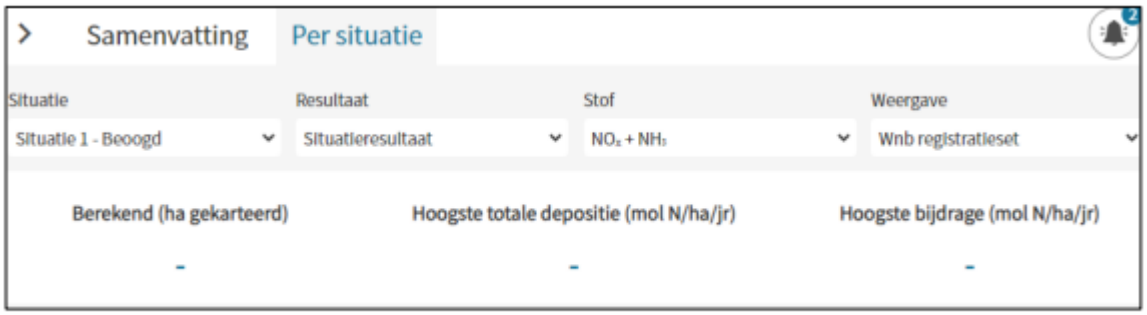


Uitsnede kaart ODZOB van maart 2022

Uit de kaart blijkt dat er voor de te formaliseren woning sprake is van de kwalificatie “zeer goed”. Omdat de leefkwaliteit op deze kaart berekend is voor een concentratiegebied en het initiatief gelegen is in een niet-concentratiegebied, kan de leefkwaliteit rooskleuriger op de kaart zijn afgebeeld dan de werkelijkheid. Gezien de grote afstand tot veehouderijen met dieren met emissiefactoren (ruim 800 meter) zijn wij echter van mening dat de afgebeelde leefkwaliteit “zeer goed” aannemelijk is. Hiermee is het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aanvaardbaar.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Omdat er ten opzichte van de referentiesituatie een woning wordt toegevoegd, moet rekenkundig onderbouwd worden of er sprake is van depositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Hiervoor hebben wij een indicatieve berekening uitgevoerd. Het initiatief ligt op een afstand van ruim 800 meter tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Brabantse Wal’. Bij de berekening is uitgegaan van 2 woningen binnen het project (de legale woning en de te legaliseren gesplitste woning). Voor de verwarming is uitgegaan van een standaard van 3,59 kg NOx per jaar. En voor de vervoersbewegingen van 9 voertuigbewegingen per etmaal per woning, conform de CROW. Uit de indicatieve berekening blijkt dat er geen sprake is van een significante depositie op Natura 2000-gebieden.



Resultaten indicatieve Aerius-berekening

Bedrijven en milieuzonering

Gezien de ligging op relatief korte afstand van het spoor en de nabijheid van diverse bedrijfsmatige functies is het realistisch om uit te gaan van het omgevingstype 'gemengd gebied' waardoor een vermindering van de richtafstand uit de VNG-brochure met één afstandsstap verantwoord is. De omliggende bedrijven zijn door de initiatiefnemer reeds geïnventariseerd. Hiervoor geldt het volgende:

Tabel richtafstanden gemengd gebied

adres	activiteit	Richtafstanden gemengd gebied				Feitelijke afstand
		geur	stof	geluid	gevaar	
Bergsebaan 44	Kampeerterrein (SBI code 553, 552)	10	0	30	30	5 meter
Bergsebaan 32	Woonzorg complex (SBI code 871.1)	0	0	10	0	9 meter
Bergsebaan 46	Timmerfabriek (SBI code 162)	0	10	50	0	77 meter

De feitelijk afstand is gemeten van bestemmingsvlak tot bestemmingsvlak. In onderhavige situatie komt het bestemmingsvlak overeen met het bouwvlak. Voor het kampeerterrein en het woonzorgcomplex wordt niet voldaan aan de richtafstand. Omdat er al woningen op kortere afstand liggen, worden de bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering door de te formaliseren woning. De bestaande (legale) woningen zijn reeds maatgevend voor de (geluids)normen. Aangezien voornoemde bedrijven reeds belemmerd worden door nabijgelegen woningen en bij geluidsuitstraling naar de omgeving derhalve al rekening moet worden gehouden met deze woningen, kan gesteld worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te formaliseren woning aanvaardbaar is. Bovendien heeft het dichtstbijzijnde deel van de bestemming 'Recreatie' de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatie 2'. Deze gronden zijn bestemd voor het plaatsen van kampeermiddelen en het plaatsen van stacaravans met bijbehorende centrale voorzieningen. De gronden lijken hiermee enigszins op een woonbestemming. De op het kampeerterrein gelegen horeca is namelijk separaat bestemd (bestemming 'Horeca') en bevindt zich op circa 36 meter van het bestemmingsvlak c.q. bouwvlak van onderhavige woonbestemming. Volgens de functieaanduiding is hier horeca tot en met categorie 2 toegestaan. Dit betreft middelzware horeca. Dergelijke horeca is normaal gesproken ook delen van de nacht geopend en kan daardoor hinder voor omwonenden veroorzaken.

Externe veiligheid

Voor externe veiligheid geldt dat bij elk ruimtelijk besluit een nieuwe afweging moet worden gemaakt. De te formaliseren woning is op circa 850 meter en meer dan 4,5 kilometer van respectievelijk de A58 en SABIC gelegen. Vanwege toxische scenario's ligt het hiermee binnen het invloedsgebied van deze transportroute en inrichting, waardoor een beperkte verantwoording van het groepsrisico aan de orde is. De te formaliseren woning ligt zowel binnen 200 meter van het spoor Roosendaal – Vlissingen als de gemeentelijke weg Bergsebaan. De OMWB heeft in

2018 een inventarisatie gedaan naar transporten van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke en provinciale wegen. Volgens deze inventarisatie vinden er ter hoogte van het plangebied echter slechts op zeer beperkte schaal transporten van brandbare gassen (stofgroep GF3) plaats over de Bergsebaan. Omdat het plangebied binnen 200 meter van genoemde transportroutes ligt, moet ook worden getoetst aan artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit blijkt ook uit de kaart en bijbehorend stroomschema uit het document 'Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019' van de gemeente Bergen op Zoom. Onderhavige woning ligt in de blauwe zone. Deze zone is afkomstig van een transportroute. Er is sprake van zelfredzame personen zodat gebruik kan worden gemaakt van voornoemde standaard verantwoording (met daarin het bijbehorende standaardadvies van de Veiligheidsregio) mits op basis van het Bevt een beperkte verantwoording geldt. De te formaliseren woning is in het buitengebied gelegen. Gezien de bijbehorende relatief lage populatiedichtheid zal het groepsrisico te allen tijde lager zijn dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Tevens leidt de legalisatie van één woning nooit tot een toename van meer dan 10% van het groepsrisico. Gezien het vorenstaande kan voor de verantwoording van het groepsrisico gebruik worden gemaakt van het document 'Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019' van de gemeente Bergen op Zoom. De standaard verantwoording is in bijlage opgenomen.

4.2.2 Bergsebaan 97

M.e.r.-beoordeling

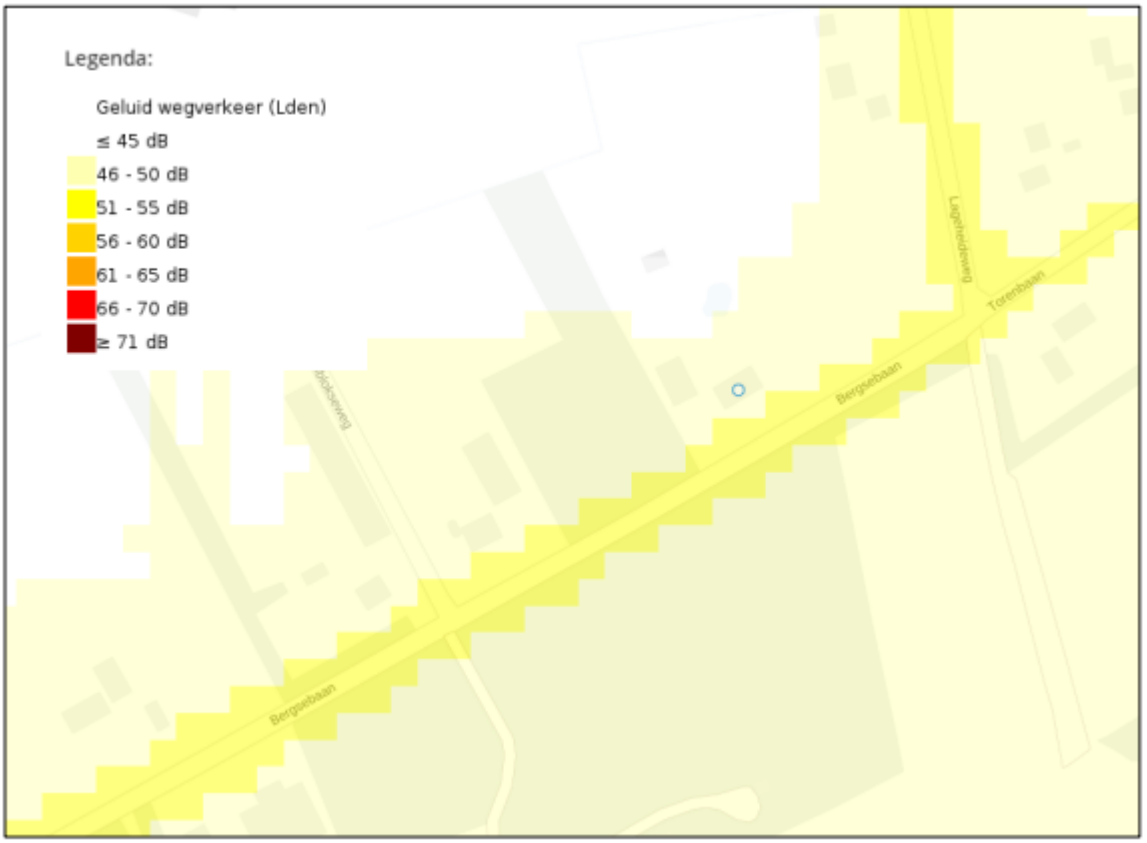
Het betreft een bestaande situatie waarbij de voormalige agrarische bedrijfswoning een burgerwoning wordt. Deze wijziging komt niet voor in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

Stikstof

De betreffende woning ligt op een afstand van ruim 1,2 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal'. Omdat er een bedrijfsmatige activiteit wordt opgeheven en de vervoersbewegingen van en naar de woning gelijk blijven, is er geen sprake van significante effecten op Natura 2000-gebieden.

Geluid

Hoewel er voor de bestaande woning geen nieuwe toetsing aan de Wet geluidhinder hoeft plaats te vinden, dient er wel iets te worden gezegd over het geluidsniveau en de aanvaardbaarheid in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'. De Atlas leefomgeving geeft een ruwe indicatie van de te verwachten geluidsbelasting op de woning. Deze kaart is daardoor op globale schaal goed hanteerbaar om te bepalen of er een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is.

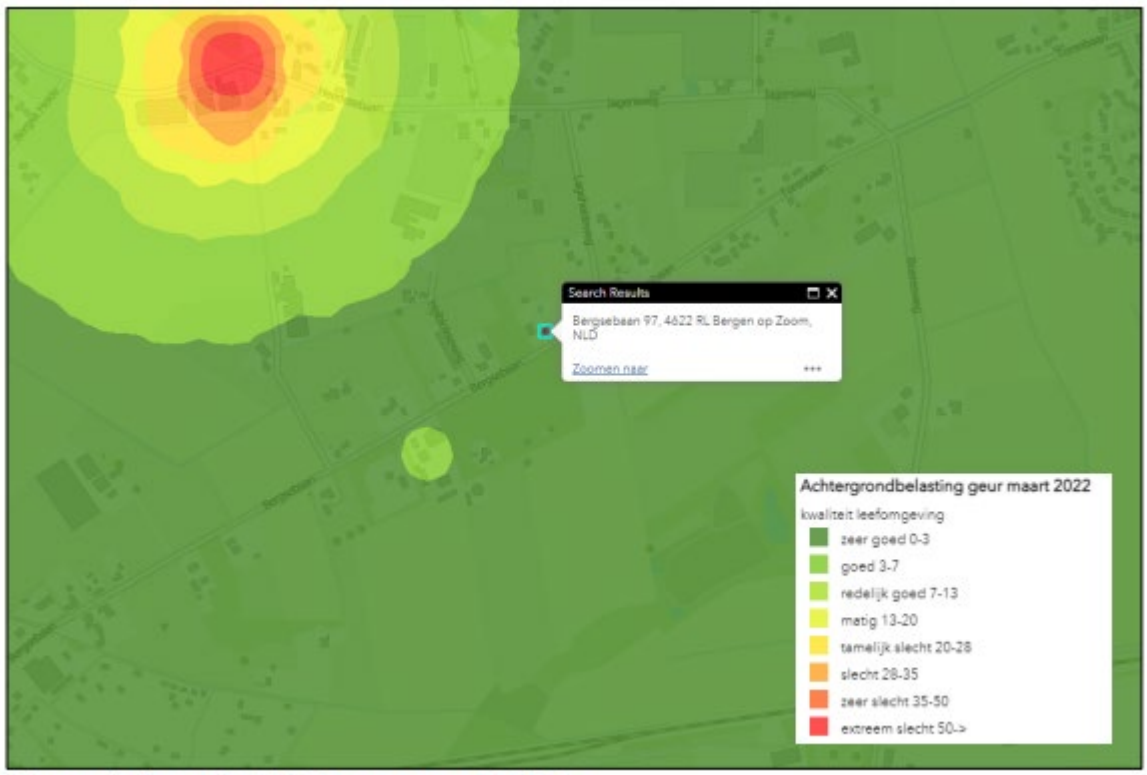


Uitsnede Atlas leefomgeving (locatie met een kleine cirkel aangegeven)

Uit bovenstaande kaart blijkt dat ter plaatse van de bedrijfswoning een geluidsbelasting is van 46-50 dB. Dit staat gelijk aan een “goed” woon- en leefklimaat. De geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer op de Bergsebaan leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Ten aanzien van wegverkeerslawaai zijn er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

<u>Geurhinder en veehouderij</u>
In de onderbouwing wordt getoetst aan de vaste afstand die geldt voor een geurgevoelig object die onderdeel uitmaakt van een veehouderij of, op of na 19 maart 2000 is opgehouden onderdeel uit te maken van een veehouderij. Volgens Web BVB heeft er op dit perceel geen veehouderij gezeten. Dit betekent dat voor dieren met emissiefactoren uitgegaan moet worden van de normen in plaats van vaste afstanden. Voor deze normen en vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij geldt dat er op de initiatieflocatie sprake is van een bestaande woning. Ook liggen er tussen de veehouderijen en het initiatief andere woningen die beperkend zijn voor de omliggende veehouderijen. De veehouderijen worden hierdoor niet verder ingeperkt door de wijziging.

Voor een beoordeling van de achtergrondbelasting hanteren wij de kaart van de ODZOB. Daarin is gebruik gemaakt van de gegevens uit Web BVB van maart 2022 en dit is dus behoorlijk actueel. Deze kaart geeft een indicatie en kan niet gebruikt worden voor overbelaste situaties.



Uit de kaart blijkt dat er voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning sprake is van de kwalificatie “zeer goed”. Omdat de leefkwaliteit op deze kaart berekend is voor een concentratiegebied en de tot burgerwoning om te zetten woning is gelegen in een niet-concentratiegebied, kan de leefkwaliteit op de kaart rooskleuriger zijn dan de werkelijkheid. In onderhavige geval zal de leefkwaliteit naar verwachting “goed” tot “zeer goed” zijn. Hiermee is het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aanvaardbaar.

Bodemkwaliteit

De bestemmingswijziging omvat een juridisch-planologische verandering. Het gebruik van de agrarische bedrijfswoning is altijd wonen geweest. Bij een bestemmingswijzing naar burgerwoning zal het feitelijke gebruik niet wijzigen. Verder wordt het bouwwerk met een gevoelige functie, het woonhuis, niet gewijzigd. Het nader in beeld brengen van de bodemkwaliteit wordt hierdoor op dit moment niet noodzakelijk geacht. Bij toekomstige herontwikkelingen, bouwactiviteiten en/of grondverzet moet alsnog de bodemkwaliteit aangetoond worden via een bodemonderzoek.

Bedrijven en milieuzonering

Voor het tegenover gelegen gronddepot geldt dat het terrein een oppervlakte heeft van meer dan 200 m2. Daarom geldt hiervoor SBI-code 46735.5 (Groothandel in hout en bouwmaterialen; zand en grind algemeen: b.o. > 200 m2). Een dergelijke activiteit valt onder milieucategorie 3.2 en heeft hiermee een richtafstand van 100 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Omdat er sprake is van een bestaande woning wordt het gronddepot niet belemmerd door de wijziging. Voor de woon- en leefkwaliteit geldt dat de aanwezigheid van het gronddepot niet leidt tot onaanvaardbare hinder. Het gronddepot moet namelijk reeds voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Bovendien vindt de ontsluiting van het gronddepot niet rechtstreeks plaats op de doorgaande weg Bergsebaan - Torenbaan en zullen de meeste verkeersbewegingen niet voorbij onderhavige woning aan Bergsebaan 97 voeren. Ten slotte wordt de geluiduitstraling van veel bedrijfsactiviteiten afgeschermd door de ter plaatse aanwezige grondlichamen (gronddepots).

Externe veiligheid

Voor externe veiligheid geldt dat bij elk ruimtelijk besluit een nieuwe afweging moet worden gemaakt. De tot burgerwoning om te zetten voormalige agrarische bedrijfswoning ligt vanwege toxische scenario’s binnen het invloedsgebied van zowel het spoor Roosendaal - Vlissingen, SABIC en de Rijkswegen A58 en A4. Om die reden is

een verantwoording van het groepsrisico nodig. Er dient getoetst te worden aan artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes en artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid kan gebruik worden gemaakt van de standaard verantwoording en het standaard advies. Dit blijkt ook uit de kaart en bijbehorend stroomschema uit het document 'Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019' van de gemeente Bergen op Zoom. Onderhavige woning ligt in de grijze zone. Voornoemde standaard verantwoording is in bijlage opgenomen.

4.2.3 Het Laag 6

Geurhinder

Voor de normen en vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij geldt dat er op de initiatieflocatie sprake is van een bestaande woning. Ook liggen er tussen de veehouderijen en het initiatief andere woningen die reeds beperkend zijn voor de omliggende veehouderijen. De veehouderijen worden niet belemmerd door de wijziging. Voor de beoordeling van de achtergrondbelasting hanteren wij de kaart van de ODZOB. Daarin is gebruik gemaakt van de gegevens uit Web BVB van maart 2022 en dit is dus behoorlijk actueel. Deze kaart geeft een indicatie en kan niet gebruikt worden voor overbelaste situaties.



Uitsnede kaart ODZOB van maart 2022

Uit de kaart blijkt dat er voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning sprake is van de kwalificatie "zeer goed". Omdat de leefkwaliteit op deze kaart berekend is voor een concentratiegebied en het initiatief gelegen is in een niet-concentratiegebied, kan de leefkwaliteit op de kaart rooskleuriger zijn dan de werkelijkheid. Gezien de grote afstand tot veehouderijen met dieren met emissiefactoren (ruim 800 meter) zijn wij van mening dat de leefkwaliteit "zeer goed" aannemelijk is. Hiermee is het woonen leefklimaat ter plaatse van de woning aanvaardbaar.

M.e.r.-beoordeling

In dit geval is het volgens ons niet nodig om een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Omdat er geen nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt is het volgens ons aanvaardbaar om het initiatief te beschouwen als een activiteit die niet voorkomt in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

Bodemkwaliteit

De bestemmingswijziging omvat een juridisch-planologische verandering. Het gebruik van de agrarische bedrijfswoning is altijd wonen geweest. Bij een bestemmingswijzing naar burgerwoning zal het feitelijke gebruik niet

wijzigen. Verder wordt het bouwwerk met een gevoelige functie, het woonhuis, niet gewijzigd. Het nader in beeld brengen van de bodemkwaliteit wordt hierdoor op dit moment niet noodzakelijk geacht. Bij toekomstige herontwikkelingen, bouwactiviteiten en/of grondverzet moet alsnog de bodemkwaliteit aangetoond worden via een bodemonderzoek.

Bedrijven en milieuzonering

Zoals in de onderbouwing is aangegeven, is er sprake van een bestaande woning en zullen omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat bij de woning geldt dat de agrarisch bouwvlakken in de omgeving op een afstand van meer dan 100 meter zijn gelegen. Voor de functies die binnen de agrarische bestemming mogelijk zijn, is dat meer dan voldoende om aan de richtafstand te voldoen. Omdat aan alle richtafstanden wordt voldaan, is er in beginsel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit

In het kader van een goed woon- en leefklimaat is de luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van de planlocatie zowel in de huidige situatie als voor 2030 de jaargemiddelde concentraties van NO2 en PM10 ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM10 groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht, ligt tevens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. Ten slotte wordt de grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM2,5 eveneens niet overschreden.

Geluid

Hoewel er voor de bestaande woning geen nieuwe toetsing aan de Wet geluidhinder hoeft plaats te vinden, dient er wel iets te worden gezegd over het geluidsniveau en de aanvaardbaarheid in het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’. De Atlas leefomgeving geeft een ruwe indicatie van de te verwachten geluidsbelasting op de woning. Deze kaart is daardoor op globale schaal goed hanteerbaar om te bepalen of er een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is.



Uitsnede Atlas leefomgeving (locatie met een kleine cirkel aangegeven)

Uit de kaart blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de bedrijfswoning 46-50 dB bedraagt. Dit komt overeen met een “goed” woon- en leefklimaat. De geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer op Het Laag leidt derhalve niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Ten aanzien van wegverkeerslawaai zijn er dan ook geen belemmeringen voor het initiatief.

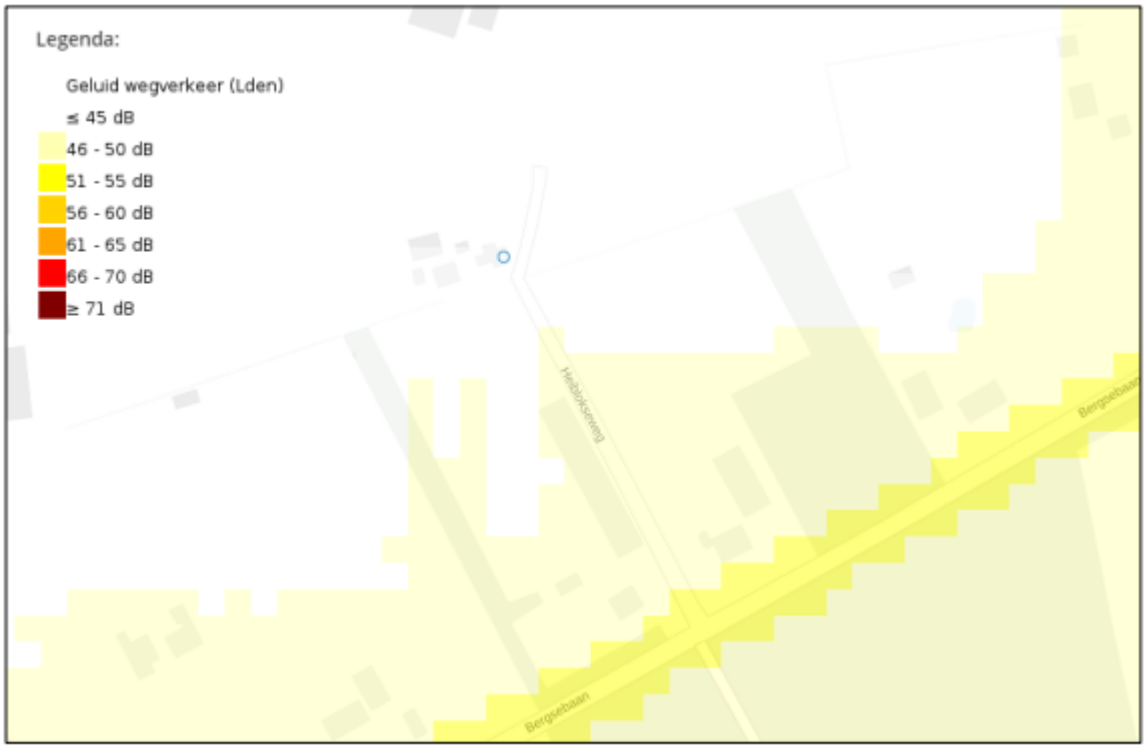
Externe veiligheid

Voor externe veiligheid geldt dat bij elk ruimtelijk besluit een nieuwe afweging moet worden gemaakt. De tot burgerwoning om te zetten voormalige agrarische bedrijfswoning ligt vanwege toxische scenario’s binnen het invloedsgebied van zowel het spoor Roosendaal - Vlissingen, SABIC en de Rijksweg A4. Om die reden is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Er dient getoetst te worden aan artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes en artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid kan gebruik worden gemaakt van de standaard verantwoording en het standaard advies. Dit blijkt ook uit de kaart en bijbehorend stroomschema uit het document ‘Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019’ van de gemeente Bergen op Zoom. Onderhavige woning ligt in de grijze zone. Voornoemde standaard verantwoording is in bijlage opgenomen.

4.2.4 Heiblokseweg 1

Geluid

Hoewel er voor de bestaande woning geen nieuwe toetsing aan de Wet geluidhinder hoeft plaats te vinden, dient er wel iets te worden gezegd over het geluidsniveau en de aanvaardbaarheid in het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’. De Atlas leefomgeving geeft een ruwe indicatie van de te verwachten geluidsbelasting op de woning. Deze kaart is daardoor op globale schaal goed hanteerbaar om te bepalen of er een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is.



Uitsnede Atlas leefomgeving (locatie met een kleine cirkel aangegeven)

Uit de kaart blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer ter plaatse van de bedrijfswoning minder dan 45 dB bedraagt. Dit staat gelijk aan een “zeer goed” woon- en leefklimaat. De geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer op de Heiblokseweg en de Bergsebaan leidt derhalve niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Ten aanzien van wegverkeerslawaai zijn er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde legalisering van onderhavige woning.

Bedrijven en milieuzonering

Zoals in de onderbouwing is aangegeven, is er sprake van een bestaande woning en zullen omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat bij de woning geldt het volgende. De paardenhouderij ligt op een afstand van ruim 60 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast ligt er ook een agrarisch bouwvlak voor het bedrijf aan de Bergsebaan 87a. Dit betreft een dierenkliniek. Aan de richtafstand van de dierenkliniek (SBI-code 8621, 8622, 8623) van 10 meter wordt eveneens voldaan. De overige agrarisch bouwvlakken liggen op een afstand van meer dan 50 meter. Voor de functies die binnen deze bestemming mogelijk zijn, is dat meer dan voldoende om aan de richtafstand te voldoen. Omdat aan alle richtafstanden wordt voldaan, is er in beginsel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bodem

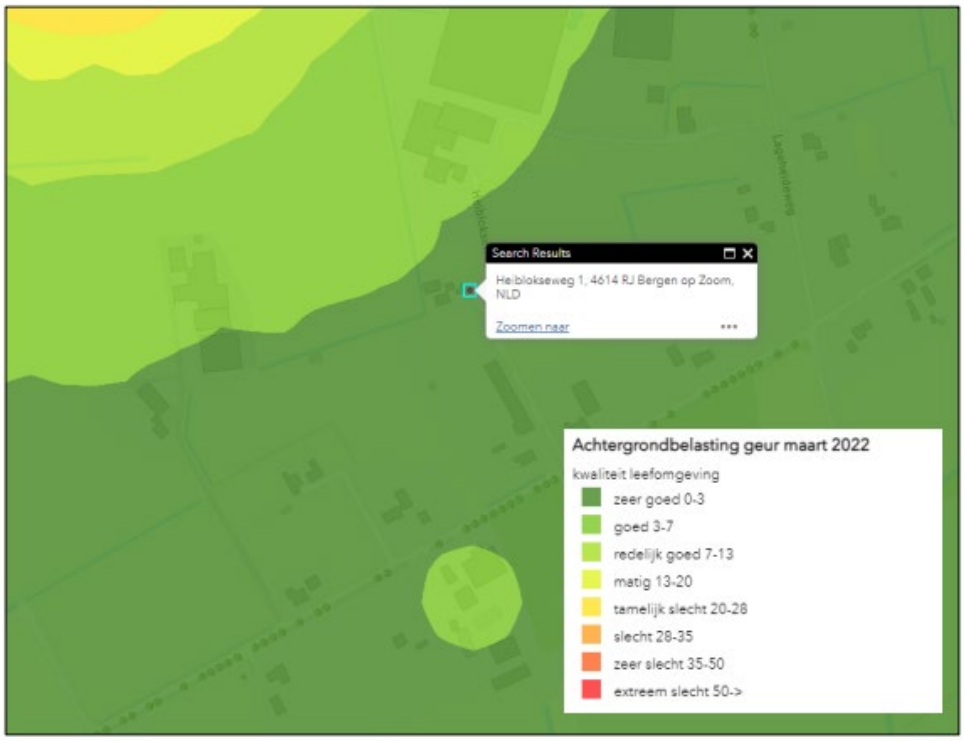
De bestemmingswijziging omvat een juridisch-planologische verandering. Het gebruik van de agrarische bedrijfswoning is altijd wonen geweest. Bij een bestemmingswijzing naar burgerwoning zal het feitelijke gebruik niet wijzigen. Verder wordt het bouwwerk met een gevoelige functie, het woonhuis, niet gewijzigd. Het nader in beeld brengen van de bodemkwaliteit wordt hierdoor op dit moment niet noodzakelijk geacht. Bij toekomstige herontwikkelingen, bouwactiviteiten en/of grondverzet moet alsnog de bodemkwaliteit aangetoond worden via een bodemonderzoek.

Externe veiligheid

Voor externe veiligheid geldt dat bij elk ruimtelijk besluit een nieuwe afweging moet worden gemaakt. De tot burgerwoning om te zetten voormalige agrarische bedrijfswoning ligt vanwege toxische scenario's binnen het invloedsgebied van zowel het spoor Roosendaal - Vlissingen, SABIC en de Rijkswegen A58 en A4. Om die reden is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Er dient getoetst te worden aan artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes en artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid kan gebruik worden gemaakt van de standaard verantwoording en het standaard advies. Dit blijkt ook uit de kaart en bijbehorend stroomschema uit het document 'Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019' van de gemeente Bergen op Zoom. Onderhavige woning ligt in de grijze zone. Voornoemde standaard verantwoording is in bijlage opgenomen.

Geur van agrarische bedrijven

Voor de normen en vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij geldt dat er op de initiatieflocatie sprake is van een bestaande woning. Ook liggen er tussen de veehouderijen en het initiatief andere woningen die reeds beperkend zijn voor de omliggende veehouderijen. De veehouderijen worden niet belemmerd door de wijziging. Voor de beoordeling van de achtergrondbelasting hanteren wij de kaart van de ODZOB. Daarin is gebruik gemaakt van de gegevens uit Web BVB van maart 2022 en dit is dus behoorlijk actueel. Deze kaart geeft een indicatie en kan niet gebruikt worden voor overbelaste situaties.



Uit de kaart blijkt dat er voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning sprake is van de kwalificatie “zeer goed”. Omdat de leefkwaliteit op deze kaart berekend is voor een concentratiegebied en de tot burgerwoning om te zetten woning is gelegen in een niet-concentratiegebied, kan de leefkwaliteit op de kaart rooskleuriger zijn dan de werkelijkheid. In onderhavige geval zal de leefkwaliteit naar verwachting “goed” zijn. Hiermee is het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aanvaardbaar.

Luchtkwaliteit

De inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM-criterium. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. Bij woningbouw zijn de volgende categorieën altijd NIBM:

- niet meer dan 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- niet meer dan 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het initiatief valt hieronder en er is dus sprake van een NIMB-project. In het kader van een goed woon- en leefklimaat is de luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van de planlocatie zowel in de huidige situatie als voor 2030, de jaargemiddelde concentraties van NO2 en PM10 ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM10 groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht, ligt tevens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM2,5 wordt eveneens niet overschreden

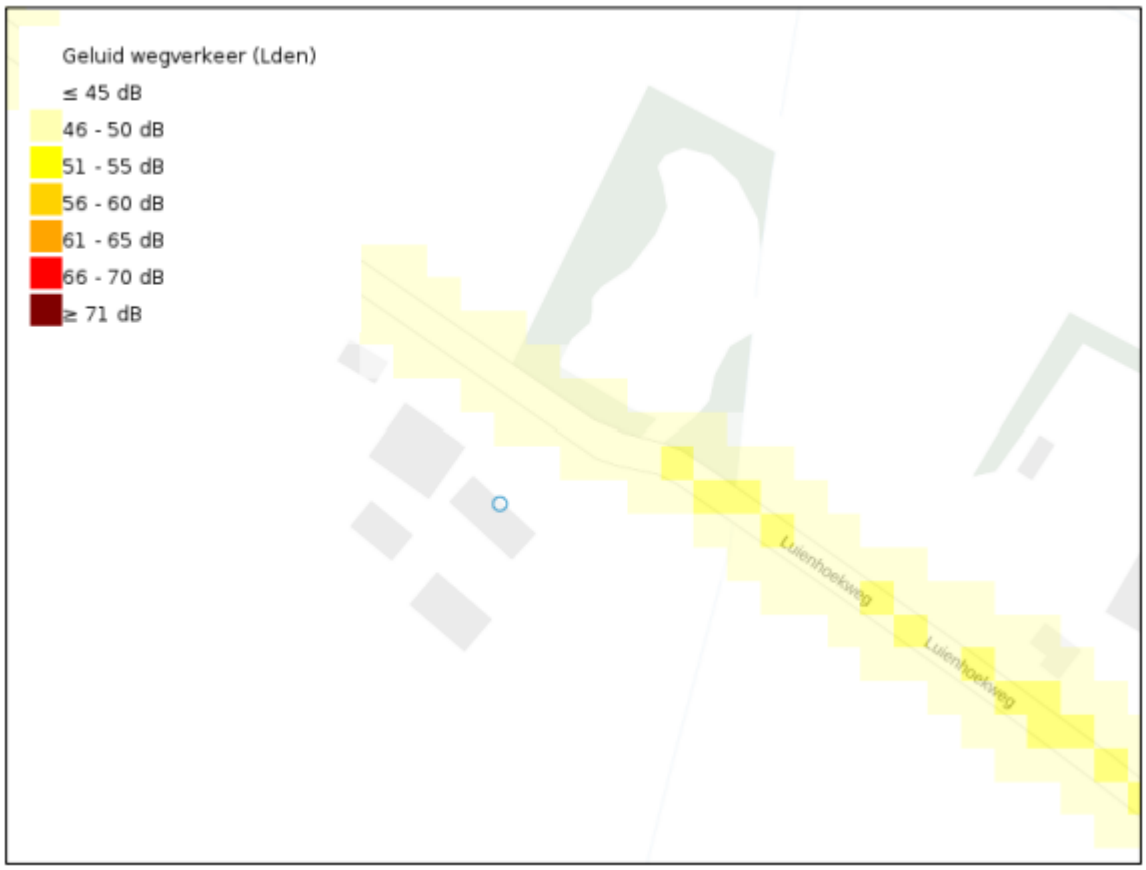
4.2.5 Luienhoekweg 5

M.e.r.-beoordeling en stikstof

Het betreft een bestaande situatie waarbij de voormalige bedrijfswoning een burgerwoning wordt. Deze wijziging komt niet voor in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.- beoordeling is derhalve niet nodig. Het initiatief ligt op een afstand van ruim 4 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Brabantse Wal’. Omdat er een bedrijfsmatige activiteit wordt opgeheven, de verkeersbewegingen van en naar de woning gelijk blijven, is er naar verwachting geen sprake van significante effecten op Natura 2000-gebieden.

Geluid

Hoewel er voor de bestaande woning geen nieuwe toetsing aan de Wet geluidhinder hoeft plaats te vinden, dient er wel iets te worden gezegd over het geluidsniveau en de aanvaardbaarheid in het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’. De Atlas leefomgeving geeft een ruwe indicatie van de te verwachten geluidsbelasting op de woning. Deze kaart is daardoor op globale schaal goed hanteerbaar om te bepalen of er een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is.

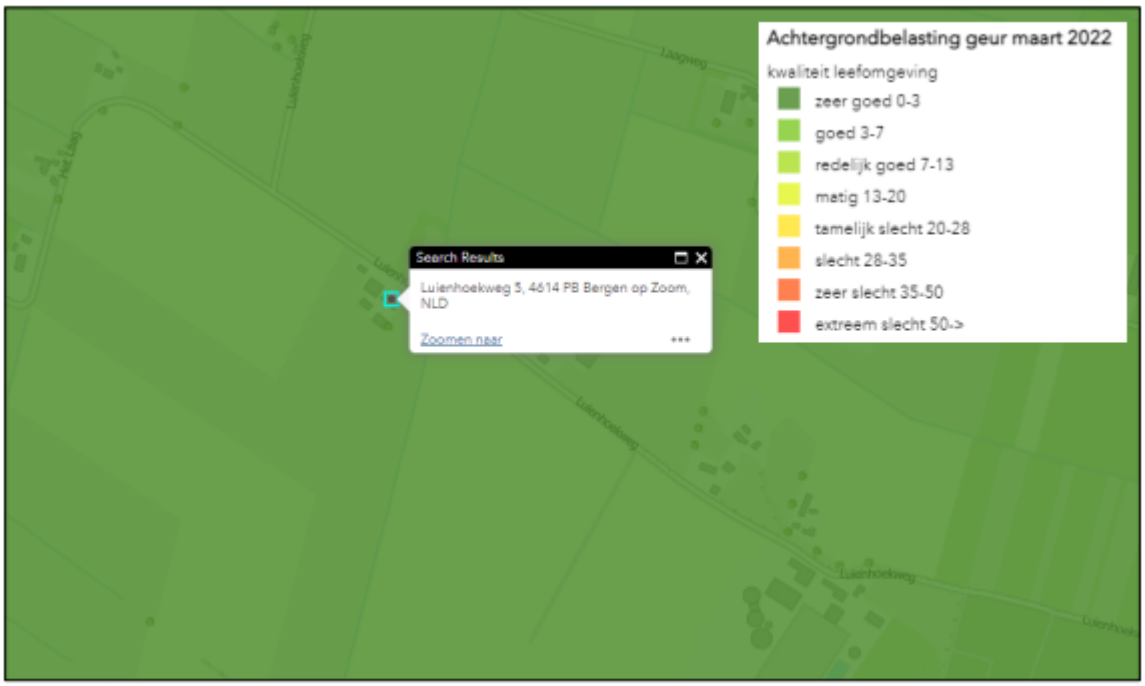


Uitsnede Atlas leefomgeving (locatie met een kleine cirkel aangegeven)

Uit de kaart blijkt dat ter plaatse van onderhavige woning sprake is van een geluidsbelasting die lager is dan 45 dB. Dit komt overeen met een “zeer goed” woon- en leefklimaat. De geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer op de Luienhoekweg leidt hiermee niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Ten aanzien van wegverkeerslawaai zijn er dan ook geen belemmeringen voor het initiatief.

Geurhinder en veehouderij

In de onderbouwing wordt getoetst aan de vaste afstand die geldt voor een geurgevoelig object die onderdeel uitmaakt van een veehouderij of, op of na 19 maart 2000 is opgehouden onderdeel uit te maken van een veehouderij. Volgens Web BVB heeft er op dit perceel geen veehouderij gezeten. Dit betekent dat uitgegaan moet worden van de normen in plaats van vaste afstanden. Voor deze normen en vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij geldt dat er op de initiatieflocatie sprake is van een bestaande woning. Ook liggen er tussen de veehouderijen en het initiatief andere woningen die beperkend zijn voor de omliggende veehouderijen. De veehouderijen worden niet belemmerd door de wijziging. In de paragraaf in de onderbouwing is het woon- en leefklimaat niet voldoende gemotiveerd. Er is niet gekeken naar de achtergrondbelasting. Voor een beoordeling van de achtergrondbelasting hanteren wij de kaart van de ODZOB. Daarin is gebruik gemaakt van de gegevens uit Web BVB van maart 2022 en dit is dus behoorlijk actueel. Deze kaart geeft een indicatie en kan niet gebruikt worden voor overbelaste situaties.



Uitsnede kaart ODZOB van maart 2022

Uit de kaart blijkt dat er voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning sprake is van de kwalificatie “zeer goed”. Omdat de leefkwaliteit op deze kaart berekend is voor een concentratiegebied en het initiatief gelegen is in een niet-concentratiegebied, kan de leefkwaliteit op de kaart rooskleuriger zijn dan de werkelijkheid. Gezien de grote afstand tot veehouderijen met dieren met emissiefactoren (ruim 1,5 kilometer) zijn wij van mening dat de leefkwaliteit “zeer goed” aannemelijk is. Hiermee is het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aanvaardbaar.

Bodemkwaliteit

De bestemmingswijziging omvat een juridisch-planologische verandering. Het gebruik van de agrarische bedrijfswoning is altijd wonen geweest. Bij een bestemmingswijzing naar burgerwoning zal het feitelijke gebruik niet wijzigen. Verder wordt het bouwwerk met een gevoelige functie, het woonhuis, niet gewijzigd. Het nader in beeld brengen van de bodemkwaliteit wordt hierdoor op dit moment niet noodzakelijk geacht. Bij toekomstige herontwikkelingen, bouwactiviteiten en/of grondverzet moet alsnog de bodemkwaliteit aangetoond worden via een bodemonderzoek.

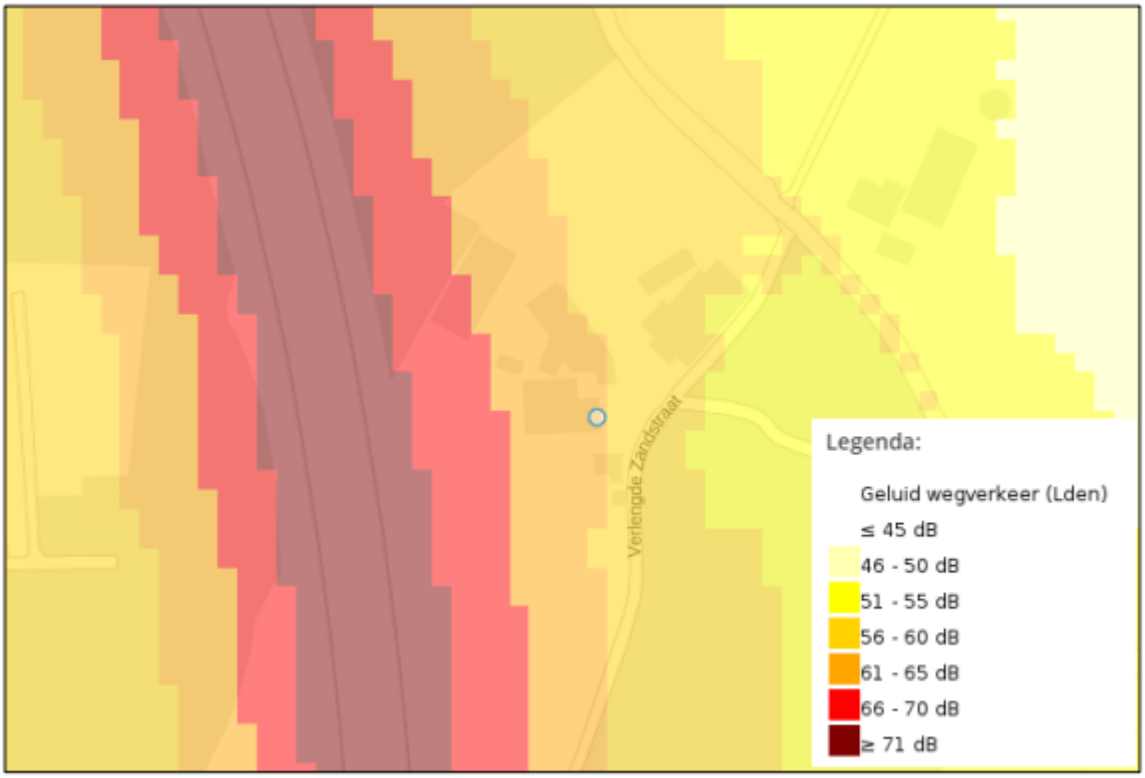
Externe veiligheid

Voor externe veiligheid geldt dat bij elk ruimtelijk besluit een nieuwe afweging moet worden gemaakt. De tot burgerwoning om te zetten voormalige agrarische bedrijfswoning ligt vanwege toxische scenario’s binnen het invloedsgebied van zowel het spoor Roosendaal - Vlissingen, SABIC en de Rijksweg A4. Om die reden is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Er dient getoetst te worden aan artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes en artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid kan gebruik worden gemaakt van de standaard verantwoording en het standaard advies. Dit blijkt ook uit de kaart en bijbehorend stroomschema uit het document ‘Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019’ van de gemeente Bergen op Zoom. Onderhavige woning ligt in de grijze zone. Voornoemde standaard verantwoording is in bijlage 2 opgenomen.

4.2.6 Verlengde Zandstraat 7

Geluid

Hoewel er geen nieuwe toetsing aan de Wet geluidhinder hoeft plaats te vinden, dient er in het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ wel iets te worden gezegd over het geluidsniveau ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning en de aanvaardbaarheid daarvan. De Atlas leefomgeving geeft een ruwe indicatie van de te verwachten geluidsbelasting op de woning. Deze kaart is daardoor op globale schaal goed hanteerbaar om te bepalen of er een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is.

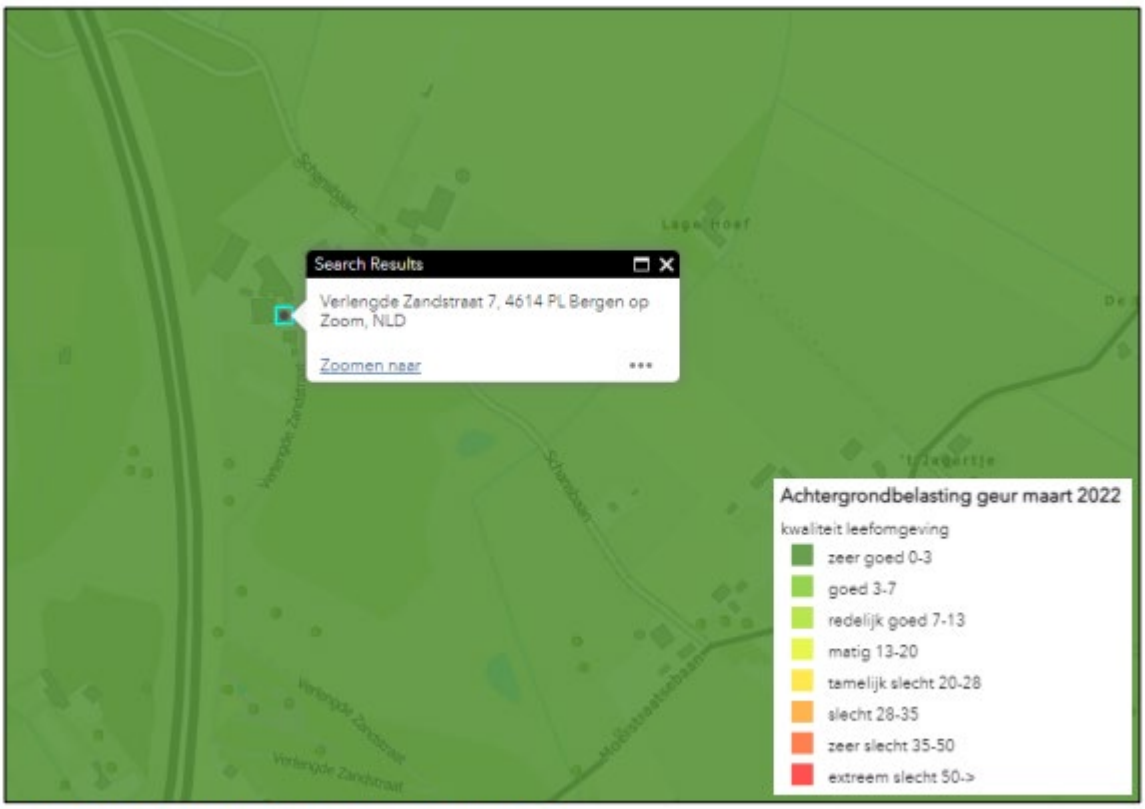


Uitsnede Atlas leefomgeving (locatie met een kleine cirkel aangegeven)

Uit de kaart blijkt dat ter plaatse van de bedrijfswoning (gelegen op enige afstand ten zuiden van de cirkel in de afbeelding) sprake is van een geluidsbelasting van 56-65 dB. Dit komt overeen met een “tamelijk slecht” tot “matig” woon- en leefklimaat. Deze laatste kwalificatie geldt voor het grootste deel van de woning. Overigens geldt voor vrijwel alle gevels dat de geluidsbelasting lager zal zijn dan weergegeven in de figuur. Dit komt door de afscherming van zowel het eigen gebouw als de rondom aanwezige bijgebouwen. In bovenstaande uitsnede is deze afscherming niet meegenomen. Desondanks lijkt er akoestisch gezien sprake te zijn van een “matig” woon- en leefklimaat. Om dit nader te onderzoeken hebben we vervolgens met het rekenprogramma Geomilieu (SRM2) een nauwkeurige berekening uitgevoerd. Hieruit bleek dat de oostgevel geluidluw is, zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Ten aanzien van wegverkeerslawaai zijn er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde verlenging van een rijhal met bijbehorende vormverandering van het bouwvlak.

Geur

In aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing is nog gekeken naar een achtergrondbelasting. Voor een beoordeling van de achtergrondbelasting hanteren we de kaart van de ODZOB. Daarin is gebruik gemaakt van de gegevens uit Web BVB van maart 2022 en dit is dus behoorlijk actueel. Deze kaart geeft een indicatie en kan niet gebruikt worden voor overbelaste situaties.



Uitsnede kaart ODZOB van maart 2022

Uit de kaart blijkt dat er voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning sprake is van de kwalificatie “zeer goed”. Omdat de leefkwaliteit op deze kaart berekend is voor een concentratiegebied en het initiatief gelegen is in een niet-concentratiegebied, kan de leefkwaliteit op de kaart rooskleuriger zijn dan de werkelijkheid. Gezien de grote afstand tot veehouderijen met dieren met emissiefactoren (ruim 1,5 kilometer) zijn wij van mening dat de leefkwaliteit “zeer goed” aannemelijk is. Hiermee is het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aanvaardbaar.

Bedrijven en milieuzonering

Manages staan opgenomen in de richtafstandenlijst (lijst 1) in de VNG-handreiking onder SBI-code ‘931,E’ met een richtafstand van 50 meter voor geur en 30 meter voor stof en geluid en 0 meter voor gevaar. Aan deze afstanden wordt voldaan. Voor de bestaande bedrijfswoning moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolge van omliggende bedrijven. Hiervoor geldt dat de meeste agrarisch bouwvlakken in de omgeving op een afstand van meer dan 100 meter liggen. Voor de functies die binnen deze bestemming mogelijk zijn, is dat meer dan voldoende om aan de richtafstand te voldoen. Alleen voor de aangrenzende paardenhouderij aan de Verlengde Zandstraat 9 wordt niet voldaan aan de richtafstand. Voor de motivering dat toch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwijzen wij naar hetgeen gesteld is in de paragraaf over geur. Omdat aan alle overige richtafstanden wordt voldaan, is er in beginsel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Externe veiligheid

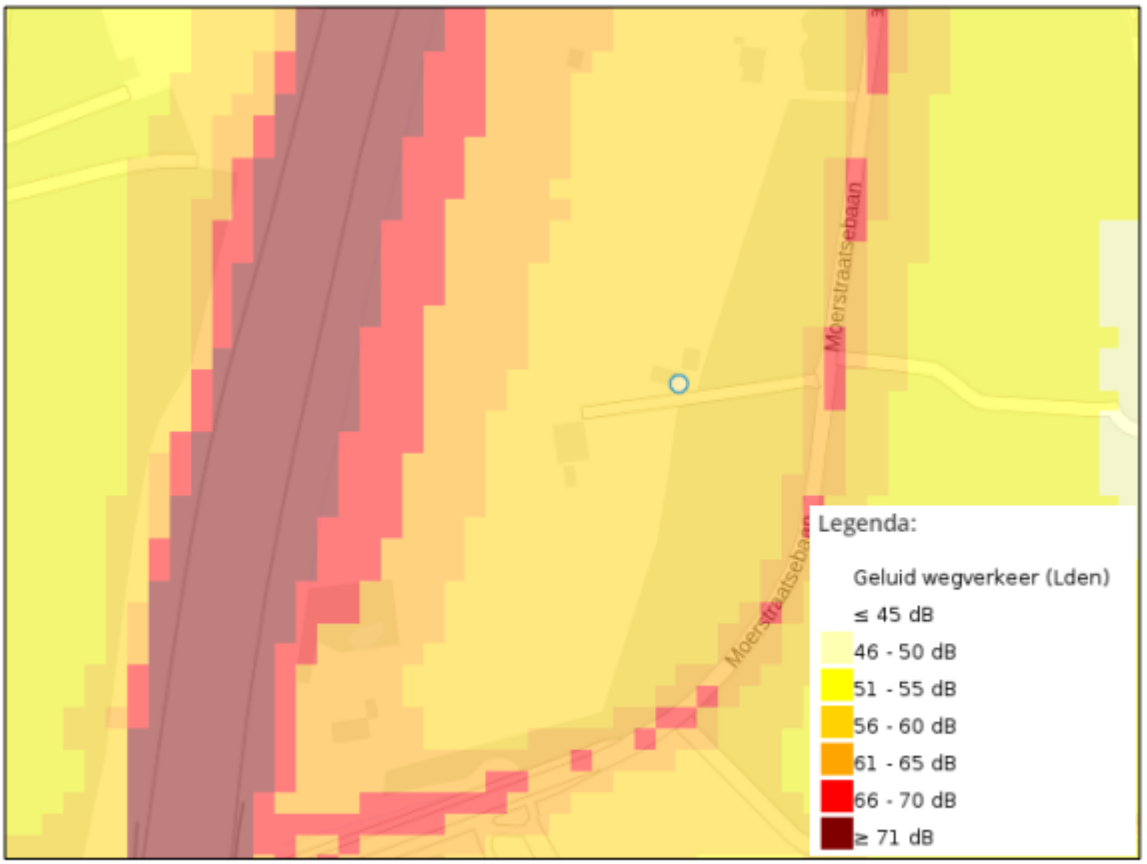
Voor externe veiligheid geldt dat bij elk ruimtelijk besluit een nieuwe afweging moet worden gemaakt. Het plan voorziet met name in de verlenging van een rijhal. De verlenging zal gebruikt gaan worden voor verschillende trainingsdoeleinden, waaronder paardencoaching voor het begeleiden van (autistische) kinderen, jongeren en volwassenen (met trauma’s en psychologische problemen). Dit betreft 1 op 1 begeleiding zodat er sprake is van zelfredzame personen. Het planvoornemen ligt vanwege toxische scenario’s binnen het invloedsgebied van de inrichting SABIC, de Rijksweg A58 en het spoor Roosendaal – Vlissingen. Hierdoor is een beperkte verantwoording van het groepsrisico aan de orde. Het planvoornemen ligt op korte afstand van de Rijksweg A4. Omdat het plangebied binnen 200 meter van genoemde transportroutes ligt, moet ook worden getoetst aan artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit blijkt ook uit de kaart en bijbehorend stroomschema uit het document ‘Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019’ van de gemeente Bergen op Zoom. Onderhavige woning ligt in de blauwe zone. Deze zone is afkomstig van voornoemde transportroute. Er is zoals gezegd sprake van

zelfredzame personen zodat gebruik kan worden gemaakt van voornoemde standaard verantwoording (met daarin het bijbehorende standaardadvies van de Veiligheidsregio) mits op basis van het Bevt een beperkte verantwoording geldt. Het planvoornemen is in het buitengebied gelegen. Gezien de bijbehorende relatief lage populatiedichtheid zal het groepsrisico te allen tijde lager zijn dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Tevens leidt de beoogde verlenging van een rijhal met bijbehorend extra gebruik nooit tot een toename van meer dan 10% van het groepsrisico. Gezien het vorenstaande kan voor de verantwoording van het groepsrisico gebruik worden gemaakt van het document 'Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019' van de gemeente Bergen op Zoom. De standaard verantwoording is in bijlage opgenomen.

4.2.7 Moerstraatsebaan 55

Geluid

Hoewel er voor de bestaande woning geen nieuwe toetsing aan de Wet geluidhinder hoeft plaats te vinden, dient er wel iets te worden gezegd over het geluidsniveau en de aanvaardbaarheid in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'. De Atlas leefomgeving geeft een ruwe indicatie van de te verwachten geluidsbelasting op de woning. Deze kaart is daardoor op globale schaal goed hanteerbaar om te bepalen of er een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is.

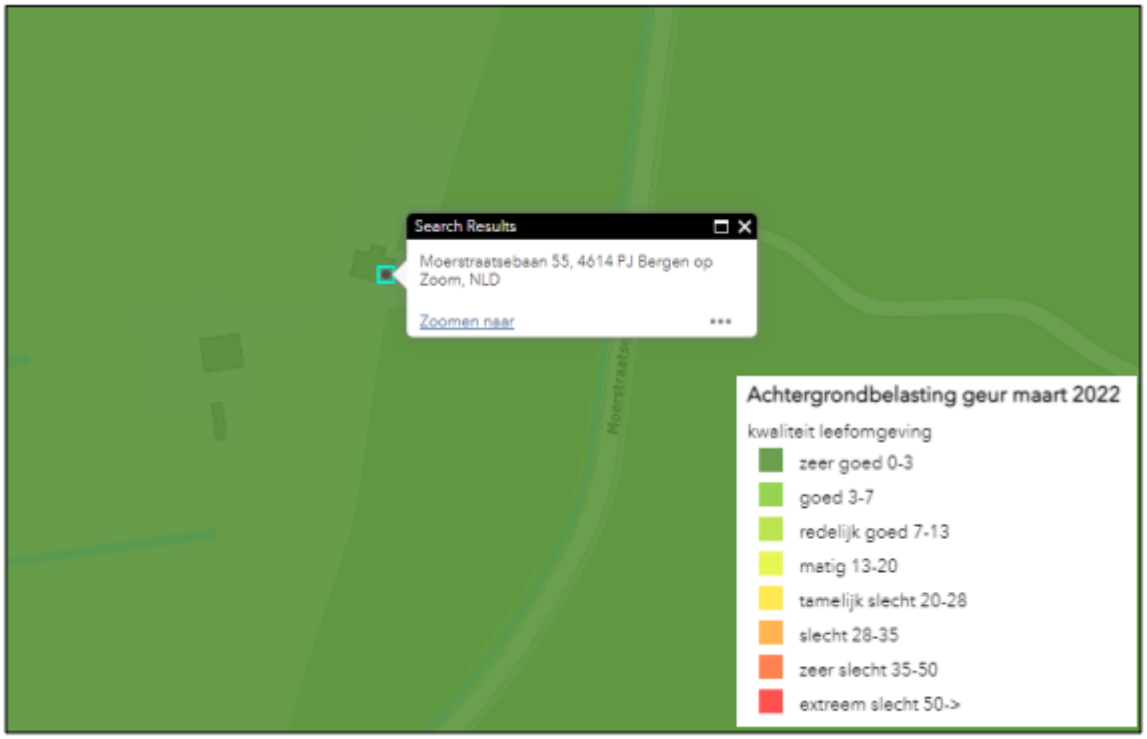


Uitsnede Atlas leefomgeving (locatie met een kleine cirkel aangegeven)

Uit de kaart blijkt dat ter plaatse van onderhavige woning sprake is van een geluidsbelasting van 56-60 dB. Dit komt overeen met een "matig" woon- en leefklimaat. De geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer op de Moerstraatsebaan leidt niet tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De relatief hoge geluidsbelasting is namelijk afkomstig van de Rijksweg A4. Ter plaatse van de westelijke kopgevel is sprake van voornoemde relatief hoge geluidsbelasting. De geluidsbelasting op de voor- en achtergevel valt door afscherming van het eigen gebouw lager uit en kan als "redelijk" worden geclassificeerd. Dit zelfde geldt voor de geluidsbelasting in de achtertuin. Aan de achtergevel bevindt zich bovendien een serre die voorzien is van schuifpuien. Hierdoor bestaat de beschikking over een relatief geluidluwe buitenruimte. Gezien het vorenstaande zijn er ten aanzien van wegverkeerslawaai geen belemmeringen voor het initiatief.

Geurhinder

In de onderbouwing wordt getoetst aan de vaste afstand die geldt voor een geurgevoelig object die onderdeel uitmaakt van een veehouderij of, op of na 19 maart 2000 is opgehouden onderdeel uit te maken van een veehouderij. Volgens Web BVB heeft er op dit perceel geen veehouderij gezeten. Dit betekent dat uitgegaan moet worden van de normen in plaats van vaste afstanden. Voor deze normen en vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij geldt dat er op de initiatieflocatie sprake is van een bestaande woning. Ook liggen er tussen de veehouderijen en het initiatief andere woningen die beperkend zijn voor de omliggende veehouderijen. De veehouderijen worden niet belemmerd door de wijziging. In de paragraaf in de onderbouwing is het woon- en leefklimaat niet voldoende gemotiveerd. Er is niet gekeken naar een achtergrondbelasting. Voor een beoordeling van de achtergrondbelasting hanteren wij de kaart van de ODZOB. Daarin is gebruik gemaakt van de gegevens uit Web BVB van maart 2022 en dit is dus behoorlijk actueel. Deze kaart geeft een indicatie en kan niet gebruikt worden voor overbelaste situaties.



Uitsnede kaart ODZOB van maart 2022

Uit de kaart blijkt dat er voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning sprake is van de kwalificatie “zeer goed”. Omdat de leefkwaliteit op deze kaart berekend is voor een concentratiegebied en het initiatief gelegen is in een niet-concentratiegebied, kan de leefkwaliteit op de kaart rooskleuriger zijn dan de werkelijkheid. Gezien de grote afstand tot veehouderijen met dieren met emissiefactoren (ruim 1,5 kilometer) zijn wij van mening dat de leefkwaliteit “zeer goed” aannemelijk is. Hiermee is het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aanvaardbaar.

Bodem

De bestemmingswijziging omvat een juridisch-planologische verandering. Het gebruik van de agrarische bedrijfswoning is altijd wonen geweest. Bij een bestemmingswijzing naar burgerwoning zal het feitelijke gebruik niet wijzigen. Verder wordt het bouwwerk met een gevoelige functie, het woonhuis, niet gewijzigd.

Het nader in beeld brengen van de bodemkwaliteit wordt hierdoor op dit moment niet noodzakelijk geacht. Bij toekomstige herontwikkelingen, bouwactiviteiten en/of grondverzet moet alsnog de bodemkwaliteit aangetoond worden via een bodemonderzoek.

Bedrijven en milieuzonering

Omdat er sprake is van een bestaande woning zullen omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat bij de woning geldt het volgende. De agrarisch

bouwvlakken in de omgeving liggen op een afstand van meer dan 100 meter. Voor de functies die binnen deze bestemming mogelijk zijn, is dat meer dan voldoende om aan de richtafstand te voldoen. Omdat aan alle richtafstanden wordt voldaan is er in beginsel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de onderbouwing is gemotiveerd dat er voor het hoveniersbedrijf voldaan wordt aan de richtafstanden.

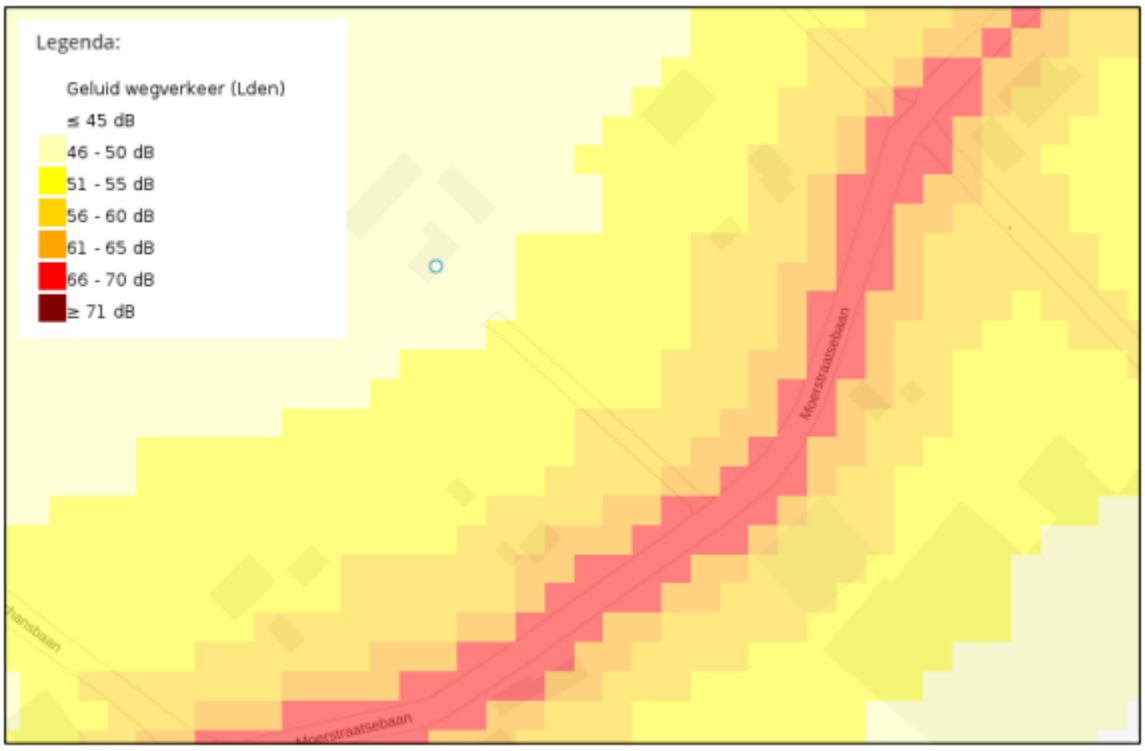
Externe veiligheid

Voor externe veiligheid geldt dat bij elk ruimtelijk besluit een nieuwe afweging moet worden gemaakt. De tot burgerwoning om te zetten bedrijfswoning is op relatief ruime afstand van de Rijksweg A58, het spoor Roosendaal – Vlissingen en SABIC gelegen. Vanwege toxische scenario's ligt het hiermee wel binnen het invloedsgebied van deze transportroutes en inrichting, waardoor een beperkte verantwoording van het groepsrisico aan de orde is. De om te zetten woning ligt binnen 200 meter van zowel de Rijksweg A4 als het deel van de Moerstraatsebaan waarop op zeer beperkte schaal transport van brandbare gassen (stofgroep GF3) plaatsvindt. Vanwege deze beperkte afstand moet er voor beide transportroutes worden getoetst aan artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit blijkt eveneens uit de kaart en bijbehorend stroomschema uit het document 'Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019' van de gemeente Bergen op Zoom. Onderhavige woning ligt in de blauwe zone. Deze zone is afkomstig van voornoemde transportroutes. Er is sprake van zelfredzame personen zodat gebruik kan worden gemaakt van voornoemde standaard verantwoording (met daarin het bijbehorende standaardadvies van de Veiligheidsregio) mits op basis van het Bevt een beperkte verantwoording geldt. Onderhavige woning is in het buitengebied gelegen. Ook als de omzetting tot burgerwoning als een toevoeging van een nieuwe woning wordt gezien, zal het groepsrisico te allen tijde lager zijn dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Dit komt vanwege de relatief lage populatiedichtheid in het buitengebied. Tevens zal dit nooit leiden tot een toename van meer dan 10% van het groepsrisico. Gezien het vorenstaande kan voor de verantwoording van het groepsrisico gebruik worden gemaakt van het document 'Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019' van de gemeente Bergen op Zoom. De standaard verantwoording is in bijlage opgenomen.

4.2.8 Moerstraatsebaan 89

Geluid

Hoewel er voor de bestaande woning geen nieuwe toetsing aan de Wet geluidhinder hoeft plaats te vinden, dient er wel iets te worden gezegd over het geluidsniveau en de aanvaardbaarheid in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'. De Atlas leefomgeving geeft een ruwe indicatie van de te verwachten geluidsbelasting op de woning. Deze kaart is daardoor op globale schaal goed hanteerbaar om te bepalen of er een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is.



Uitsnede Atlas leefomgeving (locatie met een kleine cirkel aangegeven)

Uit de kaart blijkt dat ter plaatse van onderhavige woning sprake is van een geluidsbelasting van 46-50 dB. Dit komt overeen met een “goed” woon- en leefklimaat. De geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer op de Moerstraatsebaan leidt hiermee niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Ten aanzien van wegverkeerslawaai zijn er dan ook geen belemmeringen voor het initiatief.

Bedrijven en milieuzonering

Zoals in de onderbouwing is aangegeven, is er sprake van een bestaande woning en zullen omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat bij de woning geldt het volgende. Op 0 meter afstand van het bouwvlak is een agrarisch bedrijf gelegen. Derhalve wordt niet voldaan aan de richtafstand voor een agrarische activiteit. Omdat er sprake is van een bestaande woning wordt het agrarisch bedrijf echter niet belemmerd door de wijziging. Voor de woon- en leefkwaliteit geldt dat deze niet leidt tot onaanvaardbare hinder. Het agrarisch bedrijf moet te allen tijde voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Omdat er sprake is van een bestaande situatie kan gesteld worden dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is.

Bodem

De bestemmingswijziging omvat een juridisch-planologische verandering. Het gebruik van de agrarische bedrijfswoning is altijd wonen geweest. Bij een bestemmingswijzing naar burgerwoning zal het feitelijke gebruik niet wijzigen. Verder wordt het bouwwerk met een gevoelige functie, het woonhuis, niet gewijzigd. Het nader in beeld brengen van de bodemkwaliteit wordt hierdoor op dit moment niet noodzakelijk geacht. Bij toekomstige herontwikkelingen, bouwactiviteiten en/of grondverzet moet alsnog de bodemkwaliteit aangetoond worden via een bodemonderzoek.

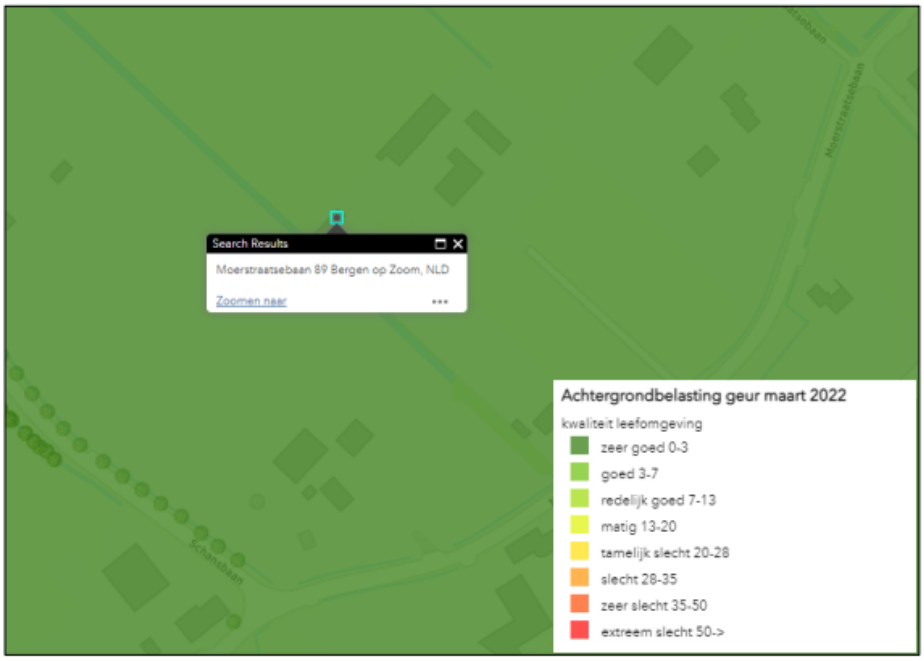
Externe veiligheid

Voor externe veiligheid geldt dat bij elk ruimtelijk besluit een nieuwe afweging moet worden gemaakt. De tot burgerwoning om te zetten voormalige agrarische bedrijfswoning ligt vanwege toxische scenario’s binnen het invloedsgebied van zowel het spoor Roosendaal - Vlissingen, SABIC en de Rijkswegen A4 en A58. Om die reden is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Er dient getoetst te worden aan artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes en artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid kan gebruik worden gemaakt van de standaard verantwoording en het standaard advies. Dit blijkt ook uit de kaart en bijbehorend stroomschema uit het document ‘Standaard

Verantwoording Groepsrisico 2019' van de gemeente Bergen op Zoom. Onderhavige woning ligt in de grijze zone. Voornoemde standaard verantwoording is in bijlage opgenomen.

Geur van agrarische bedrijven

Voor de normen en vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij geldt dat er op de initiatieflocatie sprake is van een bestaande woning. Ook liggen er tussen de veehouderijen en het initiatief andere woningen die beperkend zijn voor de omliggende veehouderijen. De veehouderijen worden niet belemmerd door de wijziging. Voor de beoordeling van de achtergrondbelasting hanteren wij de kaart van de ODZOB. Daarin is gebruik gemaakt van de gegevens uit Web BVB van maart 2022 en dit is dus behoorlijk actueel. Deze kaart geeft een indicatie en kan niet gebruikt worden voor overbelaste situaties.



Uitsnede kaart ODZOB van maart 2022

Uit de kaart blijkt dat er voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning sprake is van de kwalificatie "zeer goed". Omdat de leefkwaliteit op deze kaart berekend is voor een concentratiegebied en het initiatief gelegen is in een niet-concentratiegebied, kan de leefkwaliteit op de kaart rooskleuriger zijn dan de werkelijkheid. Gezien de grote afstand tot veehouderijen met dieren met emissiefactoren (ruim 1 kilometer) zijn wij van mening dat de leefkwaliteit "zeer goed" aannemelijk is. Hiermee is het woonen leefklimaat ter plaatse van de woning aanvaardbaar.

Luchtkwaliteit

De inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM-criterium. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. Bij woningbouw zijn de volgende categorieën altijd NIBM:

- niet meer dan 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- niet meer dan 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het initiatief valt hieronder en er is dus sprake van een NIMB-project. In het kader van een goed woon- en leefklimaat is de luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van de planlocatie zowel in de huidige situatie als voor 2030 de jaargemiddelde concentraties van NO2 en PM10 ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM10 groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt tevens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. Ten slotte wordt de grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM2,5 eveneens niet overschreden.

Hoofdstuk 5. Bestemmingsregeling

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het hiervoor beschreven kader juridisch is vertaald. Ingegaan wordt op de juridische opzet van het bestemmingsplan (het karakter van het plan, de verbeelding en de regels).

De planregels in dit bestemmingsplan zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020. Het plan bevat een gedetailleerde regeling van bestemmingen en bouw- en gebruiksregels. Indien een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen past binnen de bestemming en de bijbehorende regels, ontstaat een directe bouwtitel. Daarnaast kent het bestemmingsplan enige flexibiliteit, die het mogelijk maakt om in de planperiode in te spelen op ontwikkelingen, zonder dat de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur wordt aangetast.

5.2 Verbeelding

Welke bestemming gronden binnen het plangebied hebben, is te zien op de verbeelding. Er is een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.3 Regels

De regels gaan over het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken. Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de SVBP 2012. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:
Hoofdstuk 1: Inleidende regels; met daarin een aantal begripsbepalingen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels; met daarin per bestemming onder meer bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
Hoofdstuk 3: Algemene regels; met daarin algemene regels inzake bouwen, gebruik, afwijkingen en wijzingen. In dit hoofdstuk zijn ook de algemene aanduidingen opgenomen.
Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels; met daarin het overgangsrecht en de slotregel.

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen, welke van belang zijn voor een juiste toepassing van de regels. In artikel 1 worden begripsbepalingen gegeven met daarin een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot. Artikel 2 bevat regels die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals grondoppervlakte en inhoud van gebouwen dienen te worden bepaald.

5.*3.2 Bestemmingsregels*

Dit hoofdstuk bevat artikelen waarin regels zijn opgenomen betreffende de op de verbeelding voorkomende bestemmingen en de op de verbeelding aangegeven aanduidingen met betrekking tot de toegestane (hoofd)bebouwing. Bij de opbouw van deze regels is, voor zover voorkomend binnen de verschillende bestemmingen, de indeling overeenkomstig de SVBP 2012 aangehouden:

• Bestemmingsomschrijving
In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven, dit houdt in: de functies die binnen de bestemming “als recht” zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste “toetssteen” voor bouwactiviteiten en/of gebruiksvormen. Beiden zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

• Bouwregels
Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven bestemmingsomschrijving.

• Afwijking van de bouwregels
In een aantal gevallen zijn voor de bestemming specifieke afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kunnen onder voorwaarden en binnen de betreffende bestemming bouwactiviteiten worden toegelaten, welke niet als recht zijn toegestaan.

• Afwijking van de gebruiksregels
In de bestemmingen komen ook een aantal specifieke afwijkingsmogelijkheden voor. Met toepassing van een afwijkingsmogelijkheid kunnen onder voorwaarden en binnen de betreffende bestemming gebruiksvormen worden toegelaten, welke niet als recht zijn toegestaan.

• Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden
Ten behoeve van het behoud van in het plan voorkomende waarden is de uitvoering van bepaalde werken en/of werkzaamheden aan een vergunning gebonden (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

• Wijzigingsbevoegdheid
De wijzigingsbevoegdheid biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om via een voorgeschreven procedure, voor een specifieke situatie of geval, af te wijken van de bestemmings- en bebouwingsregels.

De in dit hoofdstuk opgenomen bestemmingen worden hieronder achtereenvolgens toegelicht.

Agrarisch
De bestemming Agrarisch omvat het 'reguliere' agrarische gebied, zonder specifieke natuur- en landschapswaarden. Het kan voorkomen dat zich landschapselementen bevinden in het agrarische gebied. Op de locaties waar een bouwvlak aanwezig is, mag een agrarisch bedrijf gevestigd worden/zijn. Op de gronden zonder bouwvlak mogen logischerwijs agrarische (bedrijfs)activiteiten plaatsvinden. De bestemming Agrarisch kan alleen aan gronden toegekend worden voor zover deze niet zijn gelegen binnen de Groenblauwe Mantel op grond van de Interim Omgevingsverordening.

Agrarisch met waarden - Natuur en landschap
Het gaat om agrarische gronden, waar ook natuur- en landschapswaarden aanwezig zijn. Het zijn de gronden die op grond van de Interim Verordening binnen de Groenblauwe Mantel zijn gelegen. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschap' zijn eveneens agrarische bouwvlakken aanwezig. Hierbij wordt dezelfde systematiek gehanteerd als bij de bestemming 'Agrarisch'. Ook hetzelfde typen bedrijven komen voor binnen de bestemming.

Voor deze gronden ligt de nadruk op bescherming, behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden. De agrarische sector is echter ook binnen de Groenblauwe Mantel een grote en belangrijke grondgebruiker. Binnen deze bestemming kan het huidige agrarisch gebruik worden voortgezet, mits aanwezige specifieke natuur- en of landschapswaarden, van bijzonder gemeentelijk belang, niet onevenredig worden aangetast. Betreffende gronden zijn voorzien van een aanvullend beschermingsregeling d.m.v. een extra bepaling in het stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiermee kunnen bepaalde bodemingrepen en werkzaamheden nader worden getoetst aan eventuele effecten op de omgeving.

Ook voor agrarische bedrijven gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' geldt dat er diverse mogelijkheden zijn om nevenactiviteiten te ontplooien. Ook kunnen zij omschakelen naar een andere functie indien gewenst. Uiteraard moet aan de voorwaarden worden voldaan.

De gronden die de bestemming 'Agrarisch met waarden-Natuur- en landschap' hebben gekregen liggen binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij' afkomstig uit de IOV. Agrarische veehouderijbedrijven binnen het gebied 'Beperkingen veehouderij' mogen niet uitbreiden. Ook is de vestiging van en de omschakeling naar een agrarisch

bedrijf uitgesloten. Concreet betekent dit dat de bestaande bebouwing (zowel gebouwen als bouwwerken) van de veehouderijen niet mag worden uitgebreid. Enkel voor grondgebonden veehouderijbedrijven is er een mogelijkheid om tot uitbreiding over te gaan.

Bedrijf
Binnen het plangebied is een nutsvoorziening aanwezig. Deze is als zodanig specifiek aangeduid.

Maatschappelijk
Deze bestemming is opgenomen voor de vier scoutinglocaties die onderdeel uitmaken van het plangebied van dit bestemmingsplan. Tevens is hiervoor de aanduiding scouting opgenomen. Bebouwing is toegestaan binnen het bouwvlak. Er zijn specifieke gebruiksregels opgenomen voor de toegestane activiteiten.

Sport
Deze bestemming is toegekend aan de binnen het plangebied gelegen gebruiksgerichte paardenhouderij, waarbij tevens ondergeschikte activiteiten behorende bij een productiegerichte paardenhouderij. Een en ander is nader gespecificeerd middels de aanduiding ‘paardenhouderij’. Bebouwing dient te worden opgericht binnen het opgenomen bouwvlak, waarvoor een maximaal bebouwingspercentage geldt.

Wonen
Door het hergebruik van vrijgekomen boerderijen als woning is de woonfunctie in toenemende mate in het buitengebied aanwezig. De woningen met bijbehorend erf zijn positief bestemd middels een bestemmingsvlak en de bestemming 'Wonen'. Het opgenomen bouwvlak is gelijk aan de omvang van de woonbestemming. Hierbinnen dient de bebouwing te worden opgericht. De maximale inhoud van een woning bedraagt 750 m3, tenzij de huidige omvang reeds meer is.

Iedere burgerwoning mag bijbehorende bouwwerken aanwezig hebben binnen het bouwvlak. In beginsel geldt het uitgangspunt dat iedere burgerwoning maximaal 100 m2 bijbehorende bouwwerken mag hebben. Indien voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, kan worden gerealiseerd dat meer vierkante meters bijgebouw mogen blijven staan.

Het is rechtstreeks toegestaan om binnen de woonbestemming een beroep of bedrijf aan huis op te richten. Hiervoor geldt geen vergunningplicht. Er geldt wel een vergunningplicht voor het oprichten van een kleinschalig kampeerterrein of het realiseren van een bed & breakfast.

Voor wat betreft kleinschalig kamperen geldt dat maximaal 25 standplaatsen mogen worden opgericht. Er mag ondersteunende horeca worden opgericht, maar wel voor maximaal 30 m2. Voor de vestiging van een bed & breakfast geldt dat maximaal 4 kamers van maximaal 20 m2 per kamer mogen worden gerealiseerd. Voor zowel het kleinschalige kampeerterrein als voor de bed & breakfast geldt dat geen belemmeringen mogen optreden voor omliggende bedrijven. Ook moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Tot slot is in het bestemmingsplan opgenomen dat in geval van hobbymatig gebruik een paardenbak kan worden gerealiseerd bij een woning. De paardenbak mag zowel in het bouwvlak of aansluitend aan het bouwvlak worden gesitueerd. Hiervoor is het wel vereist dat een vergunning wordt verleend. De omvang van een paardenbak is toegestaan tot maximaal 800 m2. Bovendien moet de paardenbak landschappelijk worden ingepast. Oprichting van lichtmasten is niet toegestaan. Een afrastering van de paardenbak is toegestaan als deze wordt uitgevoerd in een open constructie van maximaal 2 meter hoog. Schuurtjes en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan.

Waarde - Archeologie
De gemeente heeft een Beleidsplan Archeologie, waarin de te beschermen waardevolle archeologische gebieden en waarden inzichtelijk zijn gemaakt. In onderhavig bestemmingsplan is aangesloten bij de archeologische verwachtingswaarden zoals aangegeven op de archeologische waardenkaart. Logischerwijs zijn de archeologische verwachtingswaarden ook opgenomen op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

Er zijn twee typen archeologische gebieden aangewezen. Beiden met hun eigen beschermingsniveau. De archeologische waarden worden beschermd door dubbelbestemmingen. Een deel van het plangebied heeft geen archeologische verwachtingswaarde, waardoor voor deze gebieden dus ook geen dubbelbestemming voor archeologie is opgenomen.

Voor gebieden met een dubbelbestemming 'archeologie' geldt dat voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden dieper dan een halve meter en over een oppervlakte van respectievelijk meer dan 50 of 100 meter een omgevingsvergunning vereist is. Het gaat dan bijvoorbeeld over het ophogen, egaliseren of ontginnen van gronden of het aanleggen of verharden van wegen, (rijwiel)paden, banen of parkeergelegenheden. Voor activiteiten met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Een omgevingsvergunning voor de uitvoering van de werken wordt enkel verleend als blijkt dat de archeologische waarde van de betreffende gronden niet onevenredige mate wordt aangetast. Het is vereist dat de stadarcheoloog van Bergen op Zoom schriftelijk advies uitbrengt over het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning.

Waarde - Cultuurhistorie
Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan moet rekening gehouden met de cultuurhistorische (landschaps)waarden die binnen het plangebied gelden. Een deel van het plangebied is door de provincie aangewezen als cultuurhistorisch en/of aardkundig waardevol gebied. Het bestemmingsplan dient deze waarden te beschermen.

De cultuurhistorische en/of aardkundig waardevolle gebieden zoals aangewezen door de provincie zijn in het bestemmingsplan planologisch beschermd door een dubbelbestemming aan deze gronden toe te kennen.

Waarde - Attentiezone waterhuishouding
Deze gronden liggen eveneens binnen de provinciale aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding'. Ontwikkelingen of activiteiten die een mogelijk negatief effect hebben op de Natte Natuurparel die binnen de 'Attentiezone waterhuishouding' is gelegen, moeten worden geweerd. De provincie verplicht tot het opnemen van een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze vergunningplicht is opgenomen in de planregels.

5.3.3 Algemene regels
Anti-dubbeltelbepaling
De anti-dubbeltelbepaling is erop gericht om grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing te laten.

Algemene bouwregels
Het onderhavige artikel dient te voorkomen dat situaties ontstaan, welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Daarnaast beoogt dit artikel te voorkomen dat bouwwerken die groter of juist kleiner zijn dan in de bouwregels bij de diverse bestemmingen is toegestaan of voorgeschreven, onder het overgangsrecht komen te vervallen. Voor deze bouwwerken gelden de bestaande grotere dan wel kleinere afmetingen als maximaal respectievelijk minimaal toegestaan.

Algemene aanduidingsregels
Het plangebied valt binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Woensdrecht. Binnen deze zones geldt een beperking van de bouwhoogte. Een van de locaties binnen het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de overlegzone van de rijksweg A4. Bebouwing is hier niet zonder meer toegestaan en dient in afstemming met de wegbeheerder plaats te vinden.

Algemene afwijkingsregels
Deze afwijkingsmogelijkheden hebben tot doel flexibiliteit in het plan in te bouwen. Het afwijken van de bebouwingsregels, ten behoeve van bijvoorbeeld het oprichten van nutsvoorzieningen en het in beperkte mate afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen, kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang

van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn regels opgenomen betreffende de plicht om voldoende parkeerplaatsen en laad- en losmogelijkheden te realiseren. Er moet in basis voldaan worden aan de in de bijlage opgenomen Nota Parkeernormering, waarbij de parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen hiervan af te wijken. Er kan worden afgeweken indien door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren wordt gestuit. Eveneens worden afgeweken van de parkeereis als de nodige parkeer- of stallingsruimte op een andere manier wordt voorzien of indien wanneer herziening van het parkeerbeleid hiertoe aanleiding geeft.

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel zijn voor burgemeester en wethouders enkele mogelijkheden gecreëerd om, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, in iets ruimere mate dan bij de “algemene afwijkingsregels” af te wijken van de regels. Het gaat dan echt om een wijziging van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheden dragen bij aan een meer flexibel plan.

5.3.4 Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht
De overgangsregels voor bouwen hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bouwregels van het plan. Overgangsregels voor gebruik betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Slotregel
Dit artikel tenslotte, geeft aan onder welke naam de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald (citeertitel).

Hoofdstuk 6. Uitvoeringsaspecten

Hoofdstuk 6 bespreekt de economische uitvoerbaarheid van het plan en gaat in op het aspect handhaving.

6.1 Economische uitvoerbaarheid
Op grond van artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden, waarop een bouwplan zoals dat in het Bro is omschreven, is voorgenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien:
1. het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig is;
3. het stellen van locatie-eisen of regels niet nodig is.

Het betreffende bestemmingsplan valt niet onder het begrip ‘bouwplan’ zoals opgenomen in het Bro. Een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

6.2 Handhaving
Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente. De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt gedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt de preventieve handhaving onderscheiden. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch een zekere betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de afwijkingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid om omgevingsvergunningen ten behoeve van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk, voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

Hoofdstuk 7. Resultaten inspraak en overleg

7.1 Resultaten vooroverleg

Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan is geen inspraaktraject gevolgd. In het kader van de aard en omvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen is er geen formeel vooroverleg gevoerd en is het ontwerp voorbesproken met de provincie Noord-Brabant. Er zijn geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt.

7.2 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan ligt voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn is het voor een ieder mogelijk schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze in te dienen. Ingediende zienswijzen worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken.