bijlage 1 - Visie Bebouwingsconcentraties

OPDRACHTGEVER: GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

AAN DEZE GEBIEDSVISIE WERKTEN MEE:

Gemeente Bergen op Zoom (begeleiding)
Renske van den Branden-van Eldik
Wies Dam
Ward Vansteelandt
Johan van Beek

Pouderoyen Tonnaer (Productie)
Leander van Berkel
Eva Louwerse
Henk Ullenbroeck
Willem Scheijen
Geert Willems
Ermin Jagurdzija

BSB Advies (Projectmanagement)
Mark van den Hoven
Wessel van den Hoven

Het PON & Telos (Social Design)
Jolanda Luijten
Britte van Dalen

STATUS: Versie 8

DATUM: 01 oktober 2024

POUDEROYEN TONNAER

Vooraf

In voorliggende studie naar lintbebouwing en clusters is op hoofdlijnen een beschrijving opgenomen van de linten en clusters waarbinnen (al dan niet) mogelijkheden bestaan voor de toevoeging van woningen. Dit in het kader van de incidentele woningbouw binnen de kaders van het beleid zoals omschreven in de Visie Buitengebied. Daarmee is tevens bepaald dat buiten de aangegeven linten en clusters er geen mogelijkheden zijn om nieuwe woningen aan het buitengebied toe te voegen.

De beschrijvingen zijn als volgt per cluster of lint opgesteld:

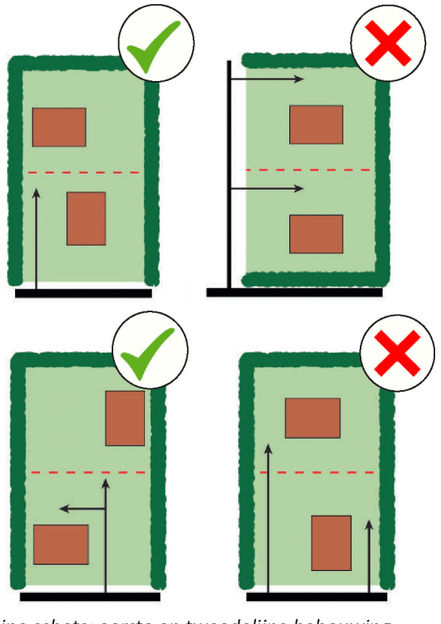
- Een beschrijving van het cluster of lint aan de hand van relevante gebiedskenmerken;
- Een illustratie aan de hand van een historische topografische reeks, waaruit de ontstaansgeschiedenis is af te lezen;
- Een structuurkaart per cluster of lint, waarin de belangrijkste ruimtelijke kenmerken zijn weergegeven, als ook de zones waar binnen het lint of de concentratie ontwikkelmogelijkheden zijn voor individuele woningen en waar juist vrij te houden zichtvelden en zichtlijnen bestaan.

De ontwikkelmogelijkheden zijn uitgesplitst naar 3 ruimtelijke varianten:

- Eerstelijnsbebouwing: alleen woningbouw mogelijk in het lint, aan de straat en straatgericht in een enkele bebouwingslijn;
- Eerste- en tweedelijnsbebouwing; naast eerstelijnsbebouwing, is hier ook in een tweede lijn (achter op een erf) een woning denkbaar, zodat de woning aan de straat en een achtergelegen woning één samenhangende ruimtelijk eenheid vormen. Een tweede lintstructuur is daarbij niet de bedoeling;
- Clustervorming; andere vormen van bebouwing, niet zijnde lintbebouwing.
- De bebouwingsconcentraties zijn in navolgende kaarten met een onderbroken rode lijn indicatief omgrensd. Dit is geen strakke of exacte begrenzing van de concentratie. Van belang is de markering van de aangegeven ontwikkelmogelijkheden binnen de concentraties.

In alle gevallen geldt dat met de bouw van de woning ook omgevingskwaliteit moet worden gerealiseerd (zie Visie buitengebied). Stedenbouwkundig geldt in ieder geval als uitgangspunt bij nieuwbouw het volgende:

- Eerstelijnsbebouwing: de breedte van de woning mag maximaal 30% van de breedte van het perceel waarop gebouwd wordt zijn, zodat er voldoende transparantie in het lint behouden blijft. Afwijking hiervan is alleen goed onderbouwd mogelijk en mag niet onevenredig de doorzichten naar de omgeving benadelen;
- Eerste- en tweedelijnsbebouwing; de breedte van de woningen mag maximaal 30% van de breedte van het perceel waarop gebouwd wordt zijn, zodat er voldoende transparantie in het lint behouden blijft. De woning op de tweede lijn (achtererf) dient vanaf de straat (naast de eerste woning) deels zichtbaar te zijn, zodat de ruimtelijke samenhang herkenbaar is. De woning aan de straat en een achtergelegen woning en het erf waarop de woningen staan dienen samen één samenhangende ruimtelijk eenheid vormen. De tweedelijnsbebouwing dient op maximaal 20 meter afstand van de eerstelijnsbebouwing te staan. Afwijking hiervan is alleen mogelijk als dit stedenbouwkundig en landschappelijk goed gemotiveerd kan worden en noodzakelijk is voor een goede inpassing. Daarbij mag de diepte van het bebouwde erfdeel niet dieper het landschap insteken dan belendende erven in hetzelfde lint. Derdelijnsbebouwing is niet toegestaan. Op bijgaande principeschetsjes is verduidelijkt wat wel en niet onder eerste- en tweedelijnsbebouwing wordt verstaan. Tweedelijnsbebouwing betreft dus uitsluitend incidentele woningen achter eerstelijnsbebouwing en geen tweede lijn van bebouwing achter een eerste lijn.



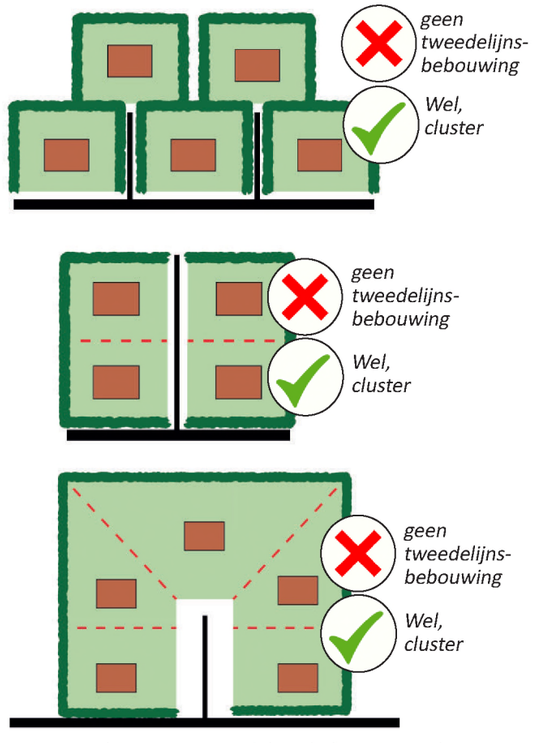
Principe schets: eerste en tweedelijns-bebouwing op een samenhangend erf

- Clustervorming; bebouwing moet zich voegen naar de karakteristiek van het bestaande cluster.

Voorgaande dient situatie-specifiek ontworpen te worden (zie procedure initiatievenaanvraag), waarbij afwijking van voornoemde basisregels alleen goed gemotiveerd kan worden toegestaan, in gevallen waarin de basisregels leiden tot een onevenredige belemmering en/of te zeer afbreuk doen aan de omgevingskwaliteit.

Bovendien is de hierna uitgewerkte analyse en schets van de mogelijkheden gebaseerd op de ruimtelijke en landschappelijke karakteristieken, waarbij uitgangspunt is dat woningen kunnen worden toegevoegd, daar waar het ruimtelijk beeld dit verdraagt. Met voegen naar de karakteristieken van de locatie wordt bedoeld dat het initiatief aansluit bij en waar mogelijk een versterking vormt van kenmerken zoals bebouwingsdichtheid, oriëntatie van de bebouwing, stedenbouwkundige structuren, rooilijnsituëringen, groenstructuren etc.

Alsnog dient per situatie een toets plaats te vinden op andere relevante aspecten, zoals geur, milieuzonering bij bedrijven. leidingstroken etc., wat kan betekenen dat vanuit die aspecten er restricties gelden voor bouwmogelijkheden.



Principe schets: geen tweedelijns-bebouwing wel, cluster

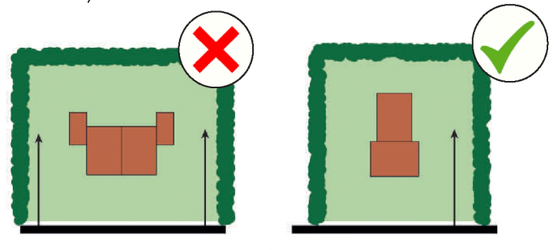
Het aantal te bouwen woningen binnen een lint of cluster is niet op voorhand vastgelegd. Wel zal een planinitiatief veelal uit één of enkele woningen bestaan. Het maximaal aanvaardbare aantal woning wordt bepaald doordat er grenzen zijn aan een goede ruimtelijke inpassing en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit.

Woningbouwplannen van 12 of meer woningen worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Als een stedelijke ontwikkeling wenselijk is, gelden daarvoor niet de beleidsregels uit de visie buitengebied maar dient een planologische afweging te worden gemaakt over de mogelijkheid tot uitbreiding van het bestaande stedelijke gebied en de verstedelijkingswijze in de betreffende situatie. Het gebied vormt maakt in dat geval niet langer deel uit van het buitengebied.

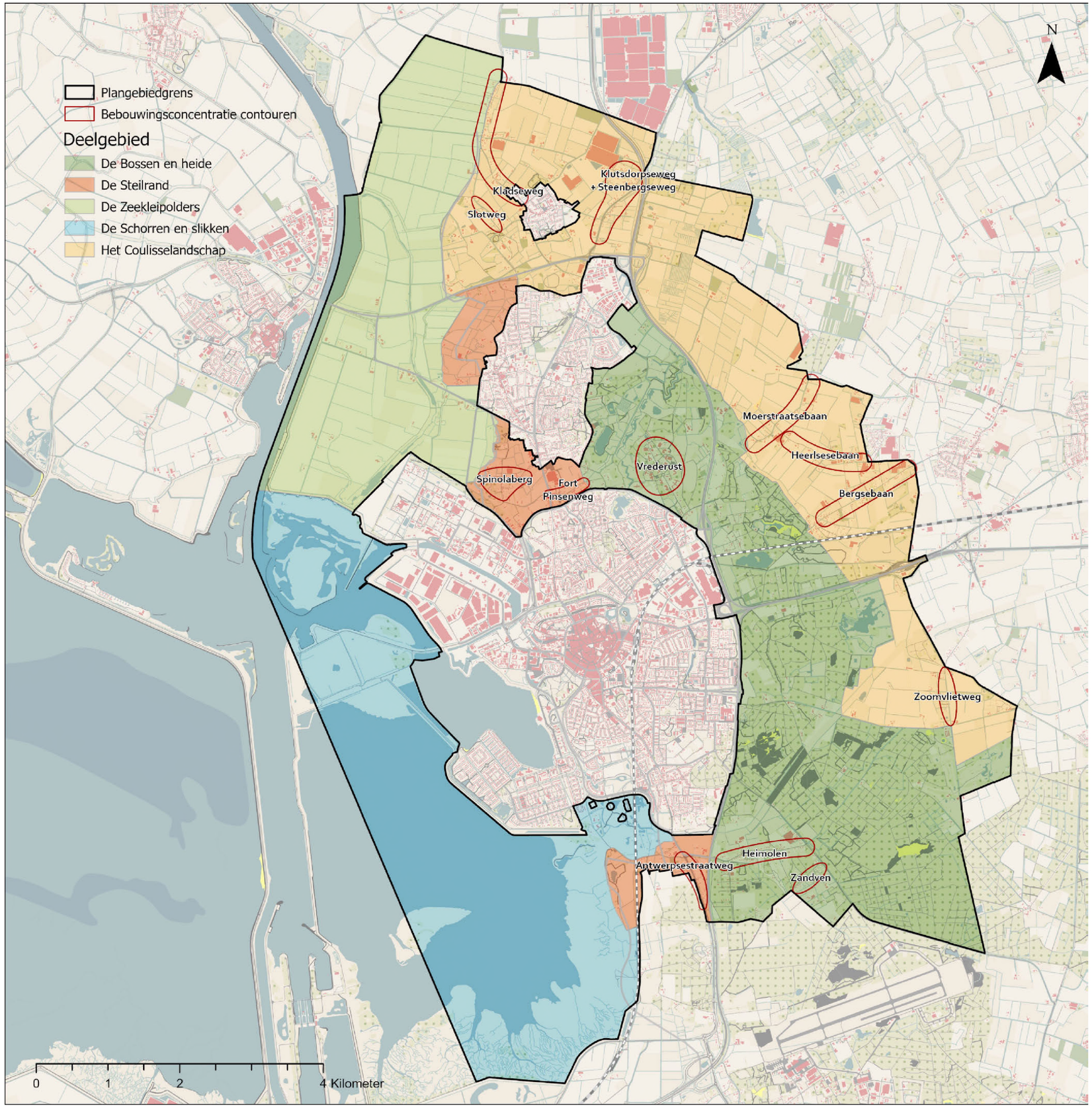
Vrijstaande woningen en tweekappers

Daar waar in deze visie bebouwingsconcentraties met woningen bebouwd kunnen worden, betreft dat in alle gevallen vrijstaande woningen; binnen de eerstelijnsbebouwing, tweedelijnsbebouwing en binnen clusters. Tweekappers zijn ook toegestaan, maar uitsluitend onder de volgende voorwaarden:

- Alleen in de vorm van eerstelijnsbebouwing, zonder dat sprake is van tweedelijnsbebouwing of ook toegestaan in clusters;
- Alleen in de vorm van een samenhangend woongebouw, aansluitend bij de omgevingskarakteristieken en ontworpen als één samenhangend volume waarin de verdeling in twee woningen ondergeschikt is aan de eenheid;
- Toepassing van één gezamenlijke toerit per erf (dus ook indien binnen één ruimtelijk samenhangend erf meerdere woningen of woongebouwen staan).



Principe schets: twee-onder-een kapwoningen


Plangebiedgrens
Bebouwingsconcentratie contouren
Deelgebied
De Bossen en heide
De Steilrand
De Zeekleipolders
De Schorren en slikken
Het Coulisselandschap
N
Kladseweg
Slotweg
Klutsdorpseweg
+ Steenbergseweg
Moerstraatsebaan
Heerlsesebaan
Bergsebaan
Vrederust
Spinolaberg
Fort
Pinsenweg
Zoomvlietweg
Heimolen
Antwerpsestraatweg
Zandven
0
1
2
4 Kilometer

Kladseweg

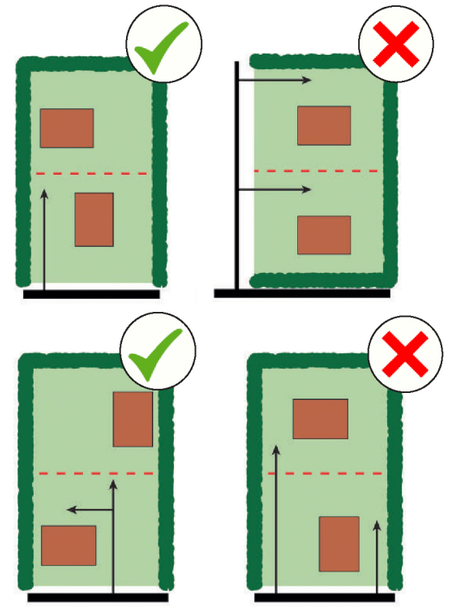
Kladde is aangemerkt als historische stedenbouwkundig waardevolle wegnederzetting en zandrandnederzetting met een lineaire bebouwingsstructuur. Het gehucht bevindt zich op de overgang van het Brabants zandplateau naar de lager gelegen zeekleipolder. De bebouwing, hoofdzakelijk agrarisch en daterend van 1850-1925, is voornamelijk te vinden op de hoger gelegen zandgronden. Het gebied vertoont historische ontginningslijnen en voormalige dijkstructuren uit de 15e eeuw, opnieuw ingepolderd in de 17e eeuw Daarnaast zijn vijf specifieke adressen in Kladde als bouwkundig waardevol aangeduid: Kladde 21, Kladde 3, Kladde 26, Kladde 1 en Kladseweg 65.

Kladde bevat verschillende landschappelijke en bebouwingskenmerken. Noordwaarts van de Kladsedijk-kruising ligt het lint tussen een hoger dekzandplateau in het oosten en de lager gelegen Oude Glymespolder in het westen, wat een asymmetrisch profiel creëert met oudere bebouwing aan de oostzijde. Westelijk staan enkele grote boerderijen, en loopt het landschap af naar lage polders met weidse vergezichten. De agrarische erven hebben variërende rooilijnen. Het asymmetrische profiel wordt versterkt doordat alleen aan de westzijde van de weg een bomenrij staat. Rond de Kladde-Ruige Velden-Kladsedijk-kruising is de bebouwing compacter en meer naar de straat gericht. Zuidwaarts richting Lepelstraat neemt de bebouwingsdichtheid af.

Uitbreiding van het lint in noordelijke richting is niet wenselijk omdat daarmee de landschappelijk bepaalde begrenzing van de bebouwing zou worden tenietgedaan. De begrenzing van de meest noordelijke bebouwing dient de begrenzing van het lint in noordelijke richting te zijn. Richting het zuiden, tot aan de kruising met Kladsedijk, kunnen sporadisch nieuwe woningen op ruime percelen aan de oostzijde worden gebouwd en over een geringe lengte aan de westzijde, maar alleen in de vorm van eerstelijns bebouwing. Hiermee blijft het asymmetrische profiel behouden. Open zichtlijnen naar het oosten dienen te worden behouden, wat betekent dat aaneengesloten gevels van meerdere gebouwen moeten worden vermeden. Nieuwbouw dient in het verlengde van de bestaande voorgevelrooilijnen geplaatst te worden. De sloop van voormalige of te beëindigen agrarische en niet-agrarische bedrijfsopstallen kan daarnaast extra ruimte genereren voor de nieuwbouw van vrijstaande woningen.

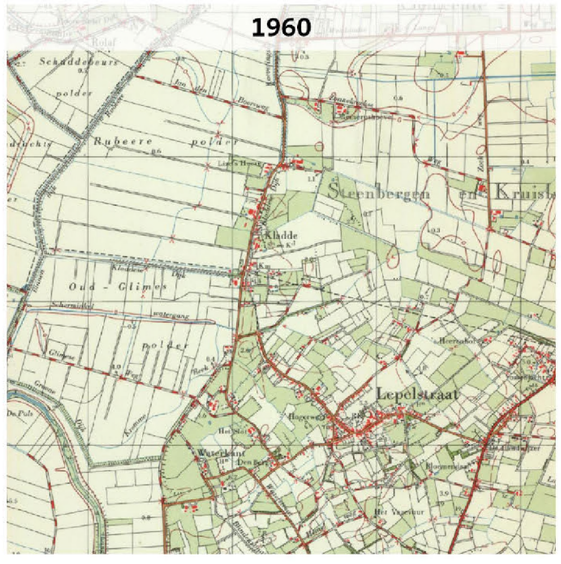
Bij de bebouwingsconcentratie rond de kruising met Kladsedijk zijn bouwmogelijkheden al is de ruimte beperkte. Het is incidenteel mogelijk om tweedelijnsbebouwing achter het bestaande lint toe te voegen, volgens de hiervoor geldende ruimtelijke ordeningsprincipes (zie schematische weergave en uitleg bij de inleiding). Zuidelijk van deze concentratie moet open ruimte behouden blijven, waardoor er geen mogelijkheid is voor nieuwe woningen.

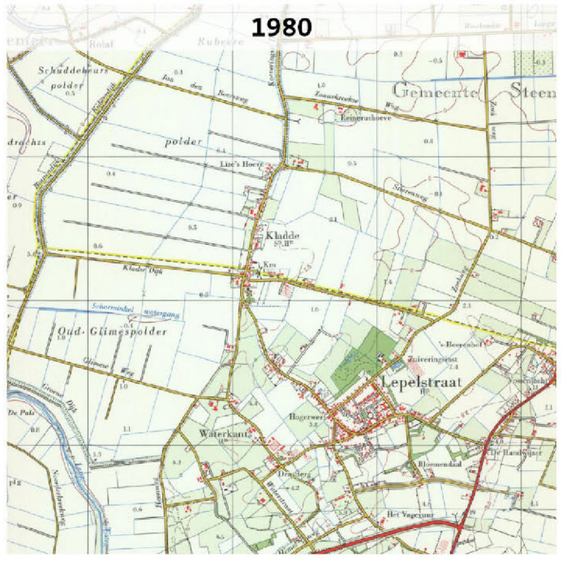
In het meest zuidelijke deel, de entree naar Lepelstraat, moet de afwisseling tussen bebouwing en agrarische percelen behouden blijven om het zicht op de groene noordelijke kernrand van Lepelstraat te behouden. Er zijn bouwmogelijkheden in clustervorm, indien niet meer in gebruik zijnde bedrijfsgebouwen worden verwijderd.

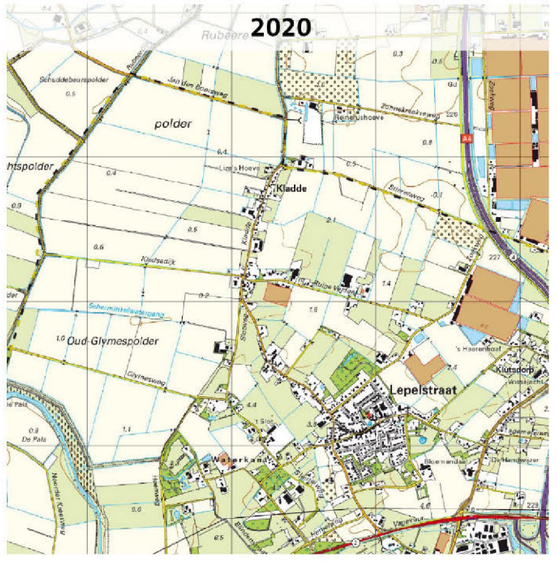


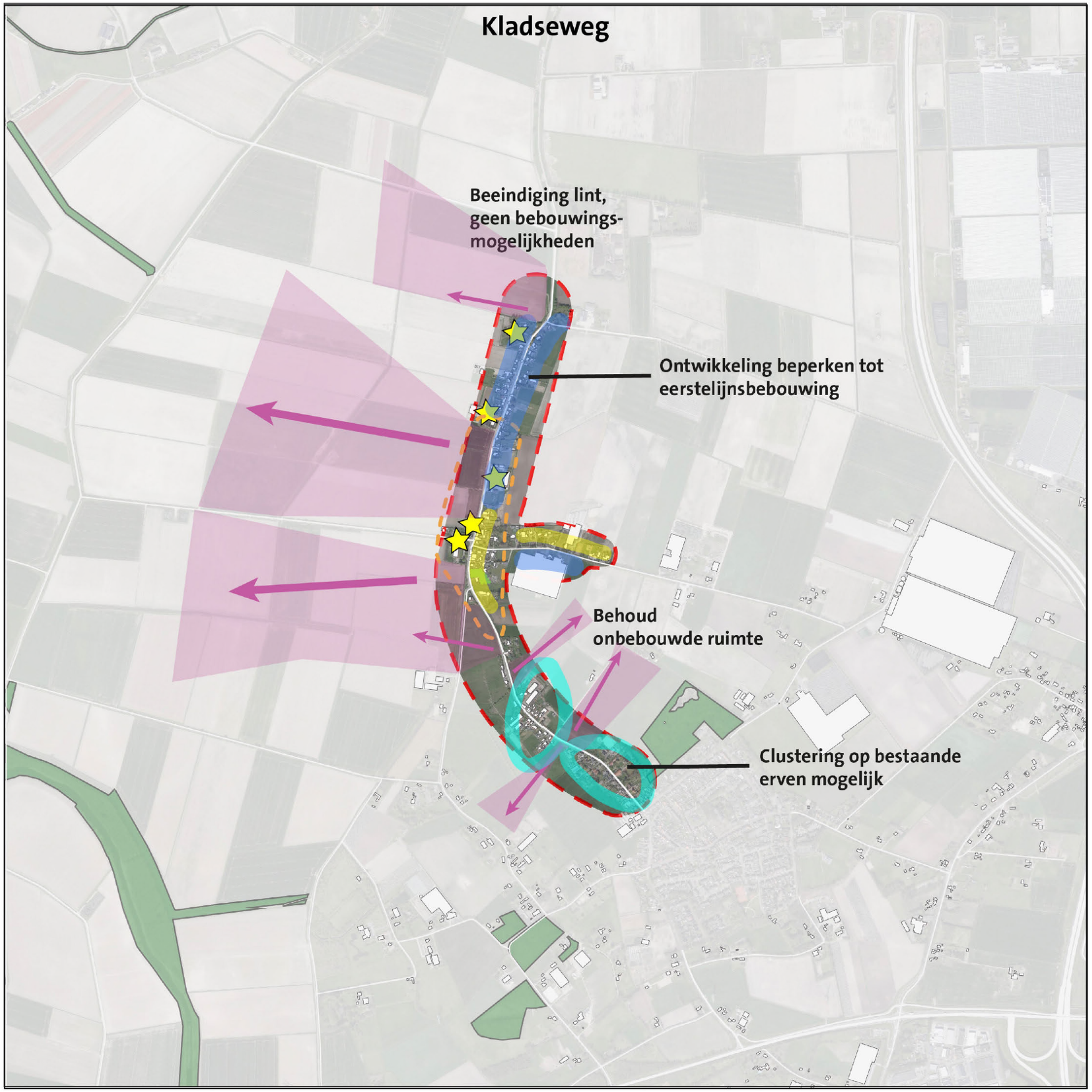
Principe schets: eerste en tweedelijns-bebouwing op een samenhangend erf

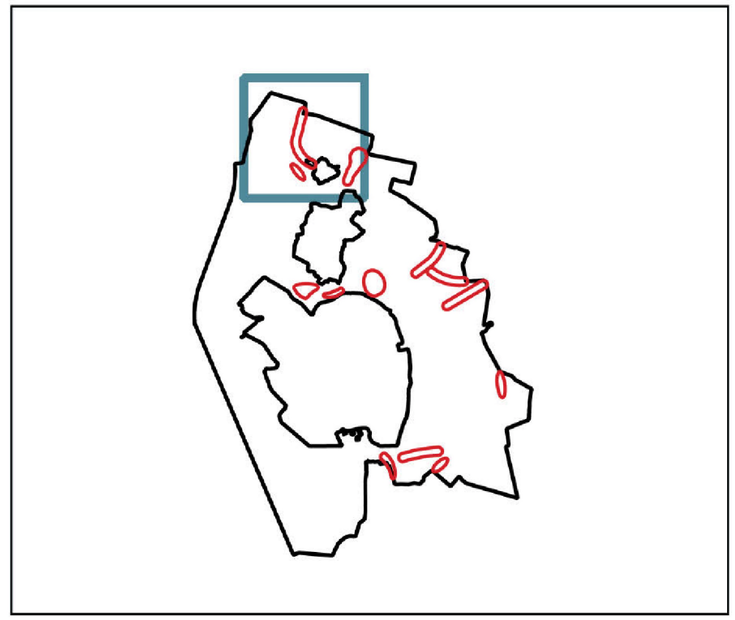












Omgevingskwaliteiten

- Historische zichtvelden
- Open zichten
- Historische stedenbouw
- Natura 2000 / Natuur Netwerk Brabant
- Bomenrijen
- Monumenten
- Overige bouwkunst

Ontwikkelingsmogelijkheden

- Alleen eerstelijns-bebouwing
- Alleen eerste- en tweedelijns-bebouwing
- Clustering van bebouwing

Klutsdorpseweg

Klutsdorp is een bebouwingscluster dat gelegen is langs en deels naast de Steenbergseweg; de doorgaande weg Halsteren - Steenbergen. Ruimtelijk is er sprake van een driedeling; woningen aan de parallelweg langs de Steenbergseweg, een introverte bebouwingsgroep in het midden van het cluster en bebouwing georiënteerd op het westelijk gelegen open akkercomplex.

De bebouwing aan de oostzijde van het cluster staat aan een parallelweg langs de Steenbergseweg. De bebouwing staat aaneengesloten en dicht langs de weg.

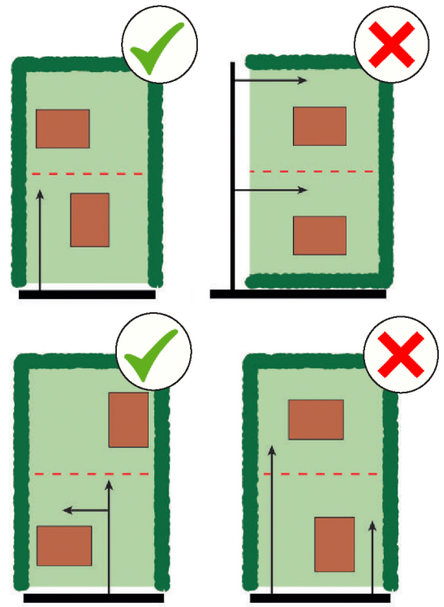
Het middendeel van de cluster bestaat uit de verkeersluwe Klutsdorpseweg met aan weerszijde bebouwing. Aan de noordzijde van de weg zijn de tuinen van de burgerwoningen aaneengesloten. De bebouwing staat dicht aan de weg in een duidelijke rooilijn met een enkele verspringing. Hier dient de lintstructuur behouden te blijven. Aan de overzijde van de weg ligt naast een aantal aaneengesloten woningen met tuinen, waarbij clustering het uitgangspunt is. De centraal in de cluster gelegen open weide is dermate beeldbepalend dat bebouwing ervan niet gewenst is.

Het westelijk deel van de cluster bestaat uit een eenzijdig bebouwde weg. De Klutsdorpseweg is het verlengde van het middendeel van de cluster en heeft een gelijk profiel. De bebouwing aan de oostzijde van de weg staat op aaneengesloten kavels en is gericht op de open akkers westelijk van de weg. Verder staat er een ruim opgezette dubbele lindelaan. Deze lijnstructuur wordt vervolgens overgenomen door een enkele bomenrij van eiken aan de oostzijde van de weg.

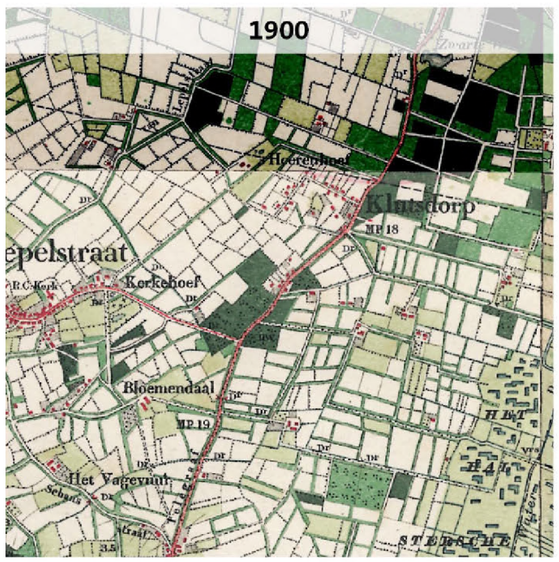
Uitbreiding van de bebouwingsstructuur door nieuwbouw in aansluiting op de bestaande bebouwing in zuidelijke richting is allen mogelijk, daar waar al concentratie van lintbebouwing aanwezig is. Daarbij blijven Lepelstraat en Klutsdorp twee ruimtelijk los van elkaar liggende nederzettingen. Verkleining van de tussenliggende open ruimten en doorzichten doet afbreuk daaraan en is niet gewenst.

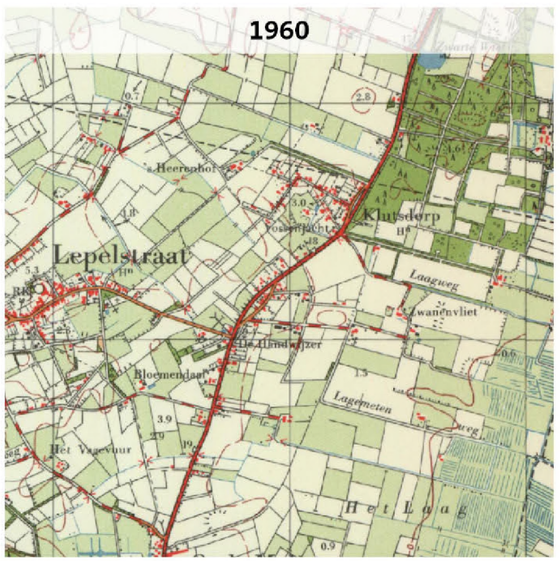
De Steenbergseweg is voor een gedeelte voorzien van een bomenlaan welke overgaat in een enkelzijdige bomenrij. Beide bestaande uit eiken. Qua bebouwing bestaat het voornamelijk uit een eenzijdig bebouwde weg waarbij de zijde van bebouwing afwisselt en op een enkele plekken overlapt. Hiermee is er niet een duidelijke lintstructuur. Uitbreiding is mogelijk in het zuidelijke gedeelte van de Steenbergseweg rondom de gelijk genoemde parallelweg. Hierbij is wel belangrijk dat doorzichten naar de achterliggende akker mogelijk blijft. Hiermee wordt de Steenbergseweg voorzien van een duidelijke aan weerszijde bebouwd lint welke los staat van het Klutsdorp.

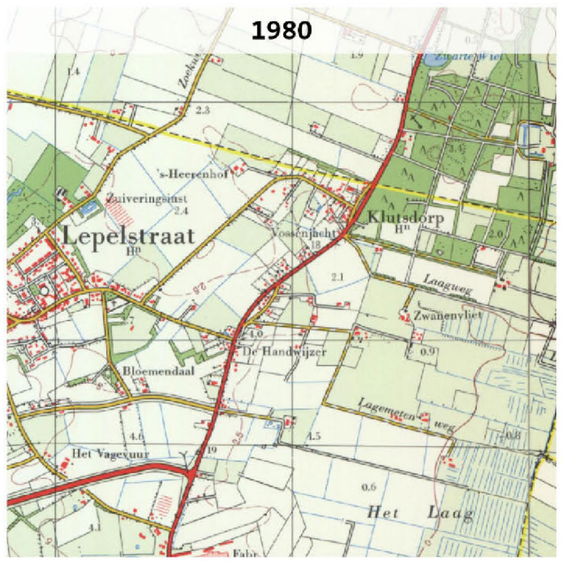
Daar waar in het kaartbeeld bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen, betreft dit hoofdzakelijk eerstelijnsbebouwing waarin ook doorzichten open blijven. Afwijkend daarvan is centraal binnen de bebouwingsconcentratie aan de westzijde van de Steenbergseweg ook tweedelijnsbebouwing mogelijk, volgens de hiervoor geldende ruimtelijke ordeningsprincipes (zie schematische weergave en uitleg bij de inleiding). In de oksel van de Klutsdorpseweg en Steenbergseweg is beperkte clustervorming mogelijk binnen de al aanwezige clustering van bebouwing.



Principe schets: eerste en tweedelijns-bebouwing op een samenhangend erf

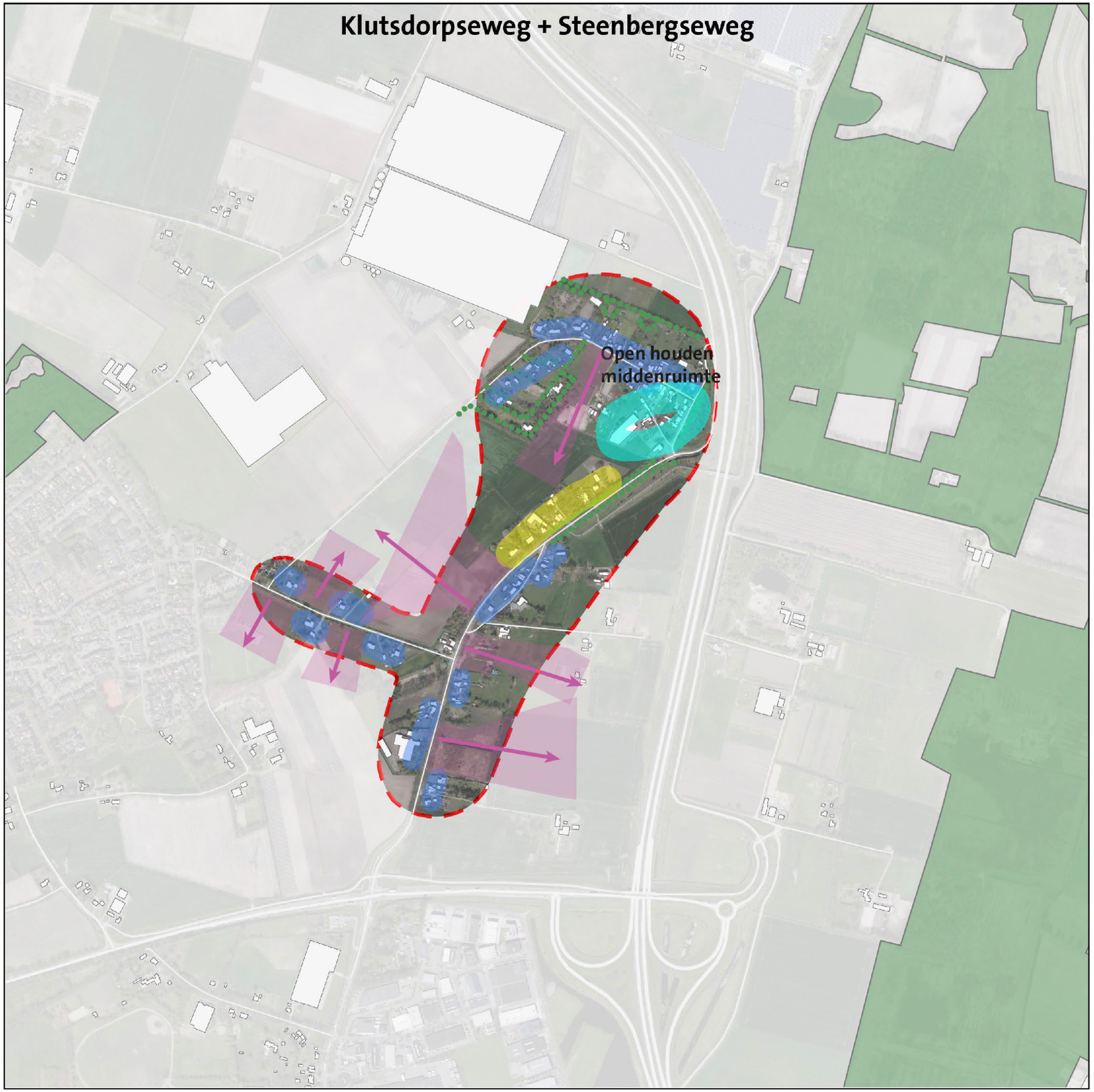


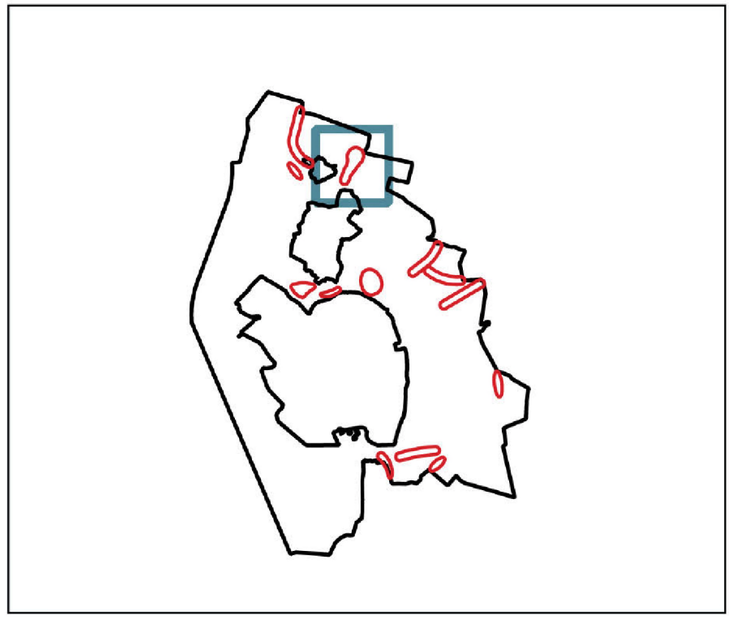






Klutsdorpseweg + Steenbergseweg





Omgevingskwaliteiten

- Historische zichtvelden
- Open zichten
- Historische stedenbouw
- Natura 2000 / Natuur Netwerk Brabant
- Bomenrijen
- Monumenten
- Overige bouwkunst

Ontwikkelingsmogelijkheden

- Alleen eerstelijns-bebouwing
- Alleen eerste- en tweedelijns-bebouwing
- Clustering van bebouwing

Slotweg

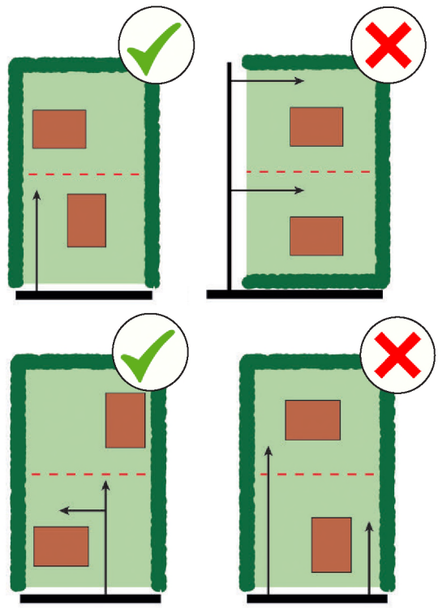
De Slotweg bestaat uit verspringende enkelzijdige lintbebouwing met vooral in het centrale gedeelte diepe en grote erven. Het gebied is gelegen op de rand van een enk. Een door mens gecreëerde verhoging in het landschap ontstaan door het potstalsysteem om de arme zandgrond tot een rijke humeuze grond te cultiveren t.b.v. van landbouw.

De bebouwing bestaat uit vrijstaande boerderijwoningen van één bouwlaag met voornamelijk kappen welke parallel naar de straat zijn georiënteerd. In het centraal gelegen bebouwingscluster liggen de rooilijnen dichter bij de weg dan bij de bebouwing in het oosten en westen. Verder staat in het cluster “Hoeve ‘t Slot” nabij de plaats waar vroeger het slot van Halsteren stond.

De groene uitstraling in het straatbeeld wordt gecreëerd door erfbeplanting rondom de percelen. Door de enkelzijdige verspringende bebouwing wisselen de doorzichten van richting. De grote zichten over de enken richting het noorden zijn een karakteristiek beeld in dit gebied.

Uitbreiding van de bebouwingstructuur is op de aangegeven locaties in de vorm van enkele lintbebouwing of ook tweedelijnsbebouwing mogelijk, volgens de hiervoor geldende ruimtelijke ordeningsprincipes (zie schematische weergave en uitleg bij de inleiding). Nieuwbouw van eerstelijnsbebouwing dient in het verlengde van de bestaande voorgevelrooilijnen geplaatst te worden. Op deze locatie betekent het dat de nieuwbouw op ruime afstand van de weg geplaatst dient te worden.

Uitbreiding van de bebouwingstructuur in het noordwesten is mogelijk, maar alleen binnen de bestaande bebouwde erven. Langs het gehele lint dienen de grotere open en onbebouwde ruimten ook onbebouwd te blijven. Zo zullen zichten over de enken richting het noorden behouden blijven.

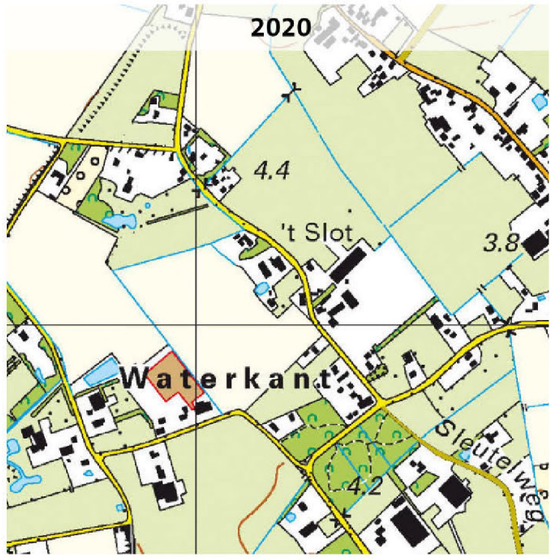


Principe schets: eerste en tweedelijns-bebouwing op een samenhangend erf

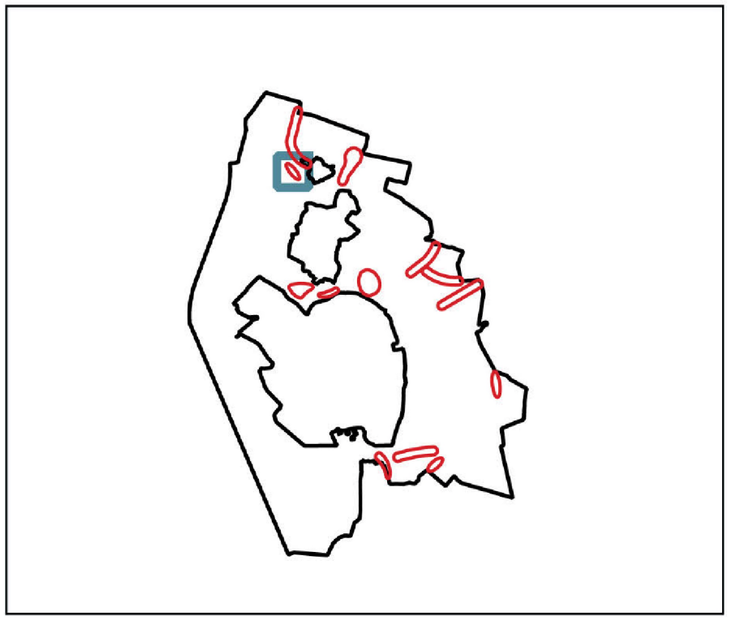








Slotweg



Omgevingskwaliteiten

- Historische zichtvelden
- Open zichten
- Historische stedenbouw
- Natura 2000 / Natuur Netwerk Brabant
- Bomenrijen
- Monumenten
- Overige bouwkunst

Ontwikkelingsmogelijkheden

- Alleen eerstelijns-bebouwing
- Alleen eerste- en tweedelijns-bebouwing
- Clustering van bebouwing

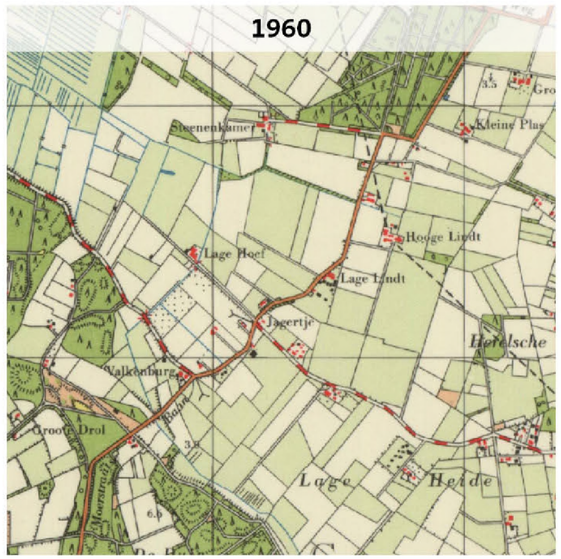
Moerstraatsebaan

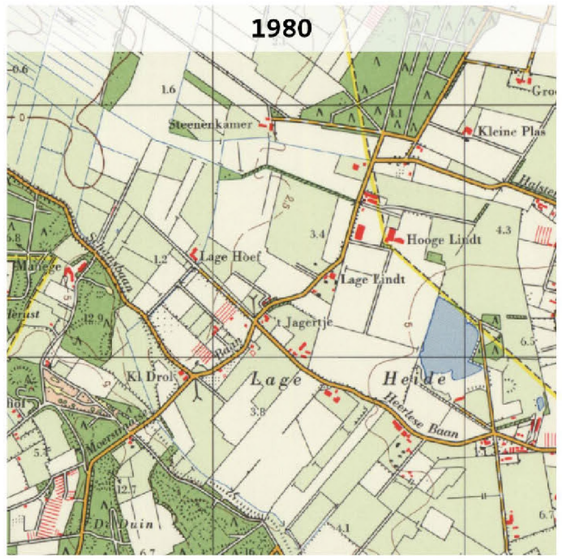
De Moerstraatsebaan is een historische route tussen Bergen op zoom en Steenbergen. De bebouwing langs de weg is sterk gespreid waardoor de bebouwingsdichtheid laag is. Er is een afwisseling van ruim opgezette en compacte erven en de variatie in rooilijnen is aanzienlijk. Van enige samenhang tussen de bebouwing is daardoor nauwelijks sprake. Het gaat hier om individuele agrarische bedrijven met een solitaire ligging in het landelijk gebied. De lage dichtheid is gerelateerd aan de samenhang met de omliggende gronden die met de bedrijven logische functionele eenheden vormen.

In de bermen van de weg staan fragmentarisch bomen en struiken. Verder is het gebied open van karakter. Het open karakter met lange doorzichten is dan ook kenmerkend en behoudenswaardig.

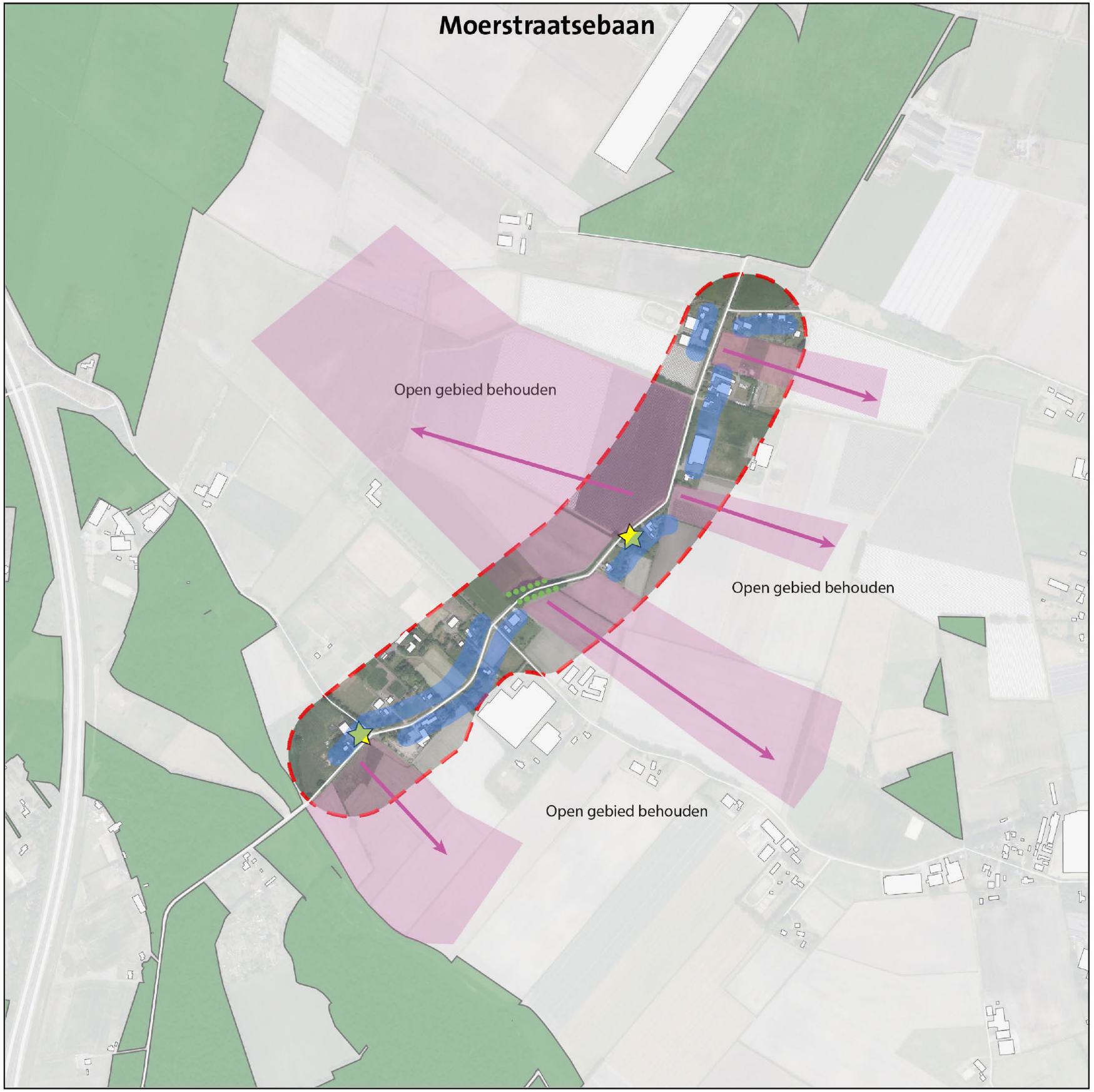
Bebouwing is niet gewenst op de grotere onbebouwde percelen. Hiermee blijft de schaal van het gebied en de agrarische structuur behouden. Hat landelijk karakter mag niet verloren gaan door het dichtzetten van het straatbeeld. Mogelijkheden zijn er dan om eerstelijnsbebouwing toe te voegen langs die delen van het lint waar als sprake is van enige verdichting met erven, uitsluitend ter plaatse van erven of tussen bebouwde erven in, zonder de op kaart aangegeven open zichten en historische zichtvelden te bebouwen.

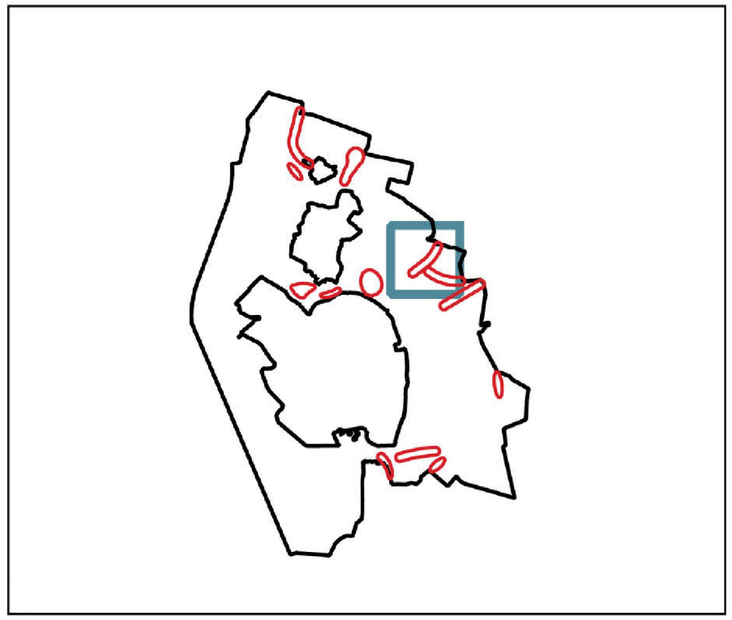












Omgevingskwaliteiten

- Historische zichtvelden
- Open zichten
- Historische stedenbouw
- Natura 2000 / Natuur Netwerk Brabant
- Bomenrijen
- Monumenten
- Overige bouwkunst

Ontwikkelingsmogelijkheden

- Alleen eerstelijns-bebouwing
- Alleen eerste- en tweedelijns-bebouwing
- Clustering van bebouwing

Heerlesebaan

Het westelijke deel van de Heerlesebaan heeft een vergelijkbaar karakter als de aansluitende lintbebouwing langs de Moestraatsebaan. De bebouwing langs de weg is sterk gespreid waardoor de bebouwingsdichtheid laag is. Er is een afwisseling van ruim opgezette en compacte erven en de variatie in rooilijnen is aanzienlijk. Van enige samenhang tussen de bebouwing is daardoor nauwelijks sprake. Het gaat hier om individuele agrarische bedrijven met een solitaire ligging in het landelijk gebied. De lage dichtheid is gerelateerd aan de samenhang met de omliggende gronden die met de bedrijven logische functionele eenheden vormen.

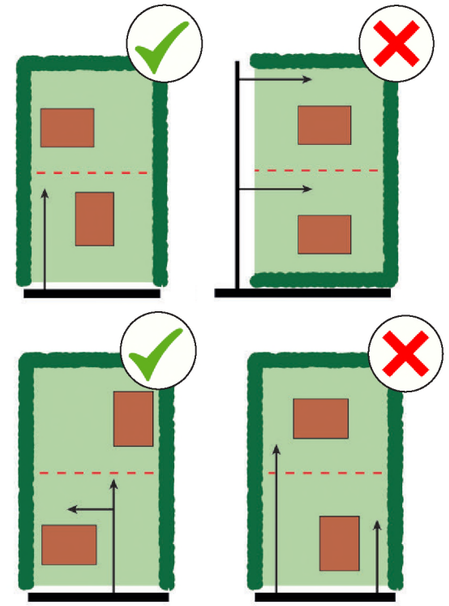
In de bermen van de weg staan fragmentarisch bomen en struiken. Verder is het gebied open van karakter. Het open karakter met lange doorzichten is dan ook kenmerkend en behoudenswaardig.

Bebouwing is niet gewenst op de grotere onbebouwde percelen. Hiermee blijft de schaal van het gebied en de agrarische structuur behouden. Hat landelijk karakter mag niet verloren gaan door het dichtzetten van het straatbeeld. Mogelijkheden zijn er dan om eerstelijnsbebouwing toe te voegen langs die delen van het lint waar als sprake is van enige verdichting met erven. Nabij de aansluiting met de Moerstraatsebaan en oostelijk daarvan neemt de bebouwingsdichtheid toe en zijn ook beperkt tweedelijns mogelijkheden. Voor eerste- en tweedelijnsbebouwing geldt dat uitsluitend mogelijkheden bestaan ter plaatse van erven of tussen bebouwde erven in, zonder de op kaart aangegeven open zichten en historische zichtvelden te bebouwen. Tweedelijnsbebouwing is mogelijk volgens de hiervoor geldende ruimtelijke ordeningsprincipes (zie schematische weergave en uitleg bij de inleiding).

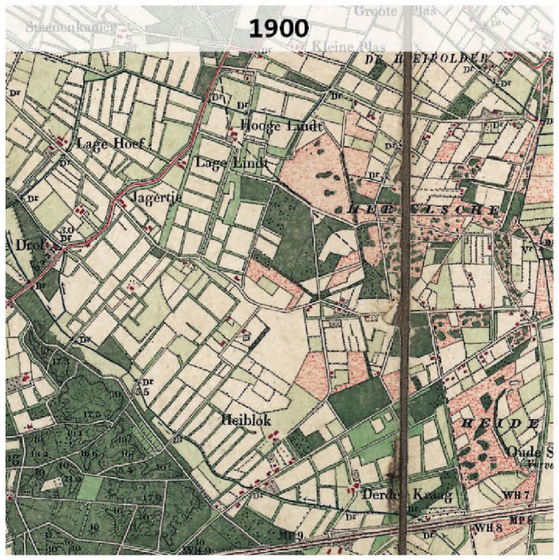
De Heerlesebaan is in de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord Brabant benoemd als zijnde stedenbouwkundige lijn van middelhoge waarde. Het betreft een oude weg waarvan de ligging is bepaald door details in de ondergrond, zoals reliëf en draagkracht en de ligging van boerderijen. De rode pijlen op de kaart zijn een aanduiding voor de waardevolle open doorzichten van en naar de zuidelijke bosrand. Vanwege behoud van de openheid en zichtrelaties zoals aangegeven op de CHW-kaart is nieuwbouw hier niet gewenst.

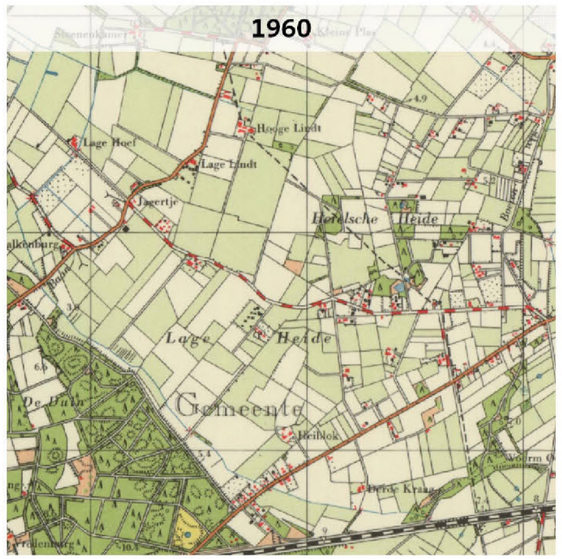
Uitzondering is het middendeel van de Heerlesebaan, daar waar de weg een scherpe knik maakt. Op dit kruispunt van wegen en paden is sprake van een bebouwingscluster. Door verschillende niet-agrarische ontwikkelingen (volkstuinen en niet-agrarische bedrijvigheid) is een diffuus beeld ontstaan van bebouwing, beplanting en buitenopslag. Echter gezien de agrarische functie van het gebied en het daaraan gelieerde landschappelijke beeld, vormt deze ontwikkeling een dissonant in dit deel van het buitengebied van de gemeente. Hier is transformatie en verdichting door clustervorming mogelijk.

In de oostflank van de Heerlesebaan is een concentratie van glastuinbouw aanwezig. Mocht hier beëindiging spelen, dan is het niet gewenst dat het gehele gebied als een cluster wordt volgebouwd. Eerste- en tweedelijnsbebouwing zijn wel denkbaar om zo aan te sluiten bij het agrarische landschap dat grenst aan deze concentratie.



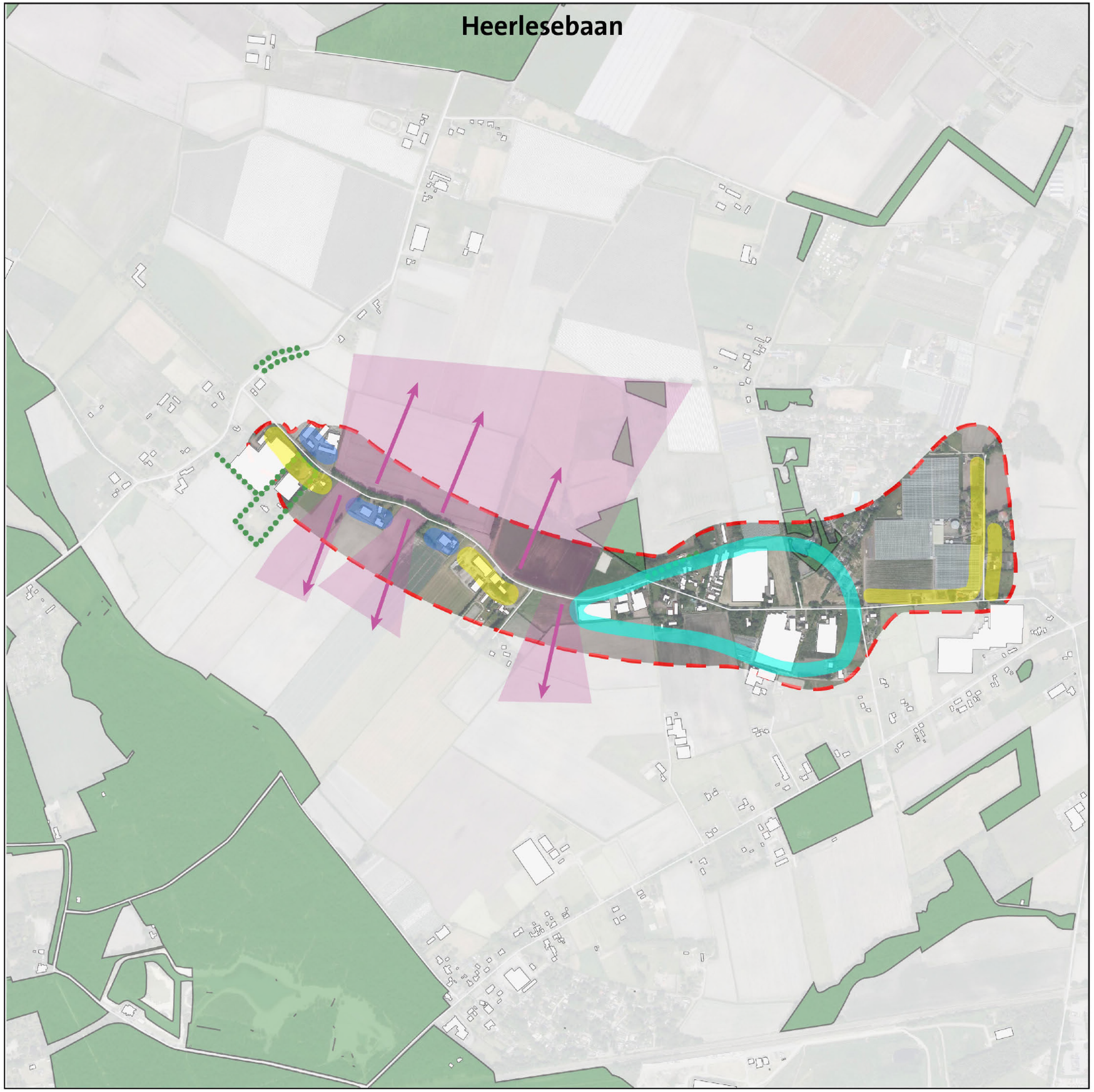
Principe schets: eerste en tweedelijns-bebouwing op een samenhangend erf

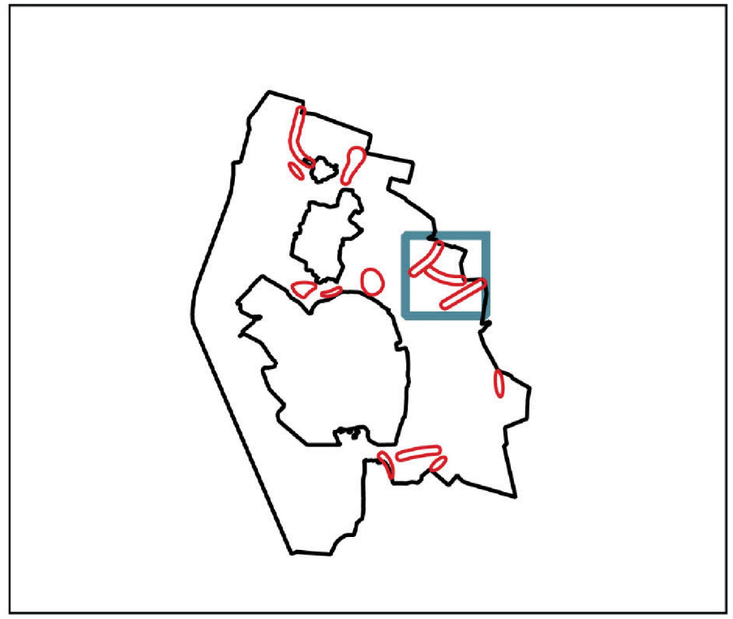












Omgevingskwaliteiten

- Historische zichtvelden
- Open zichten
- Historische stedenbouw
- Natura 2000 / Natuur Netwerk Brabant
- Bomenrijen
- Monumenten
- Overige bouwkunst

Ontwikkelingsmogelijkheden

- Alleen eerstelijns-bebouwing
- Alleen eerste- en tweedelijns-bebouwing
- Clustering van bebouwing

Bergsebaan

De Bergsebaan en de Torenbaan zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord Brabant benoemd als zijnde stedenbouwkundige lijn van middelhoge waarde. De laanbeplanting aan de Boerenweg en de bosschages zuidelijk van de Torenbaan zijn aangemerkt als historische groenstructuren.

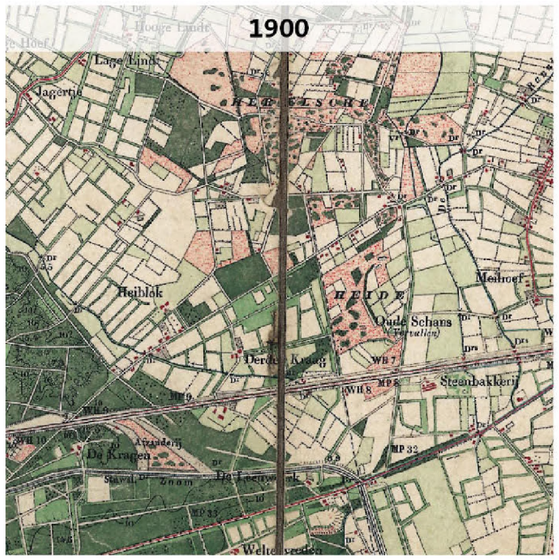
Het bebouwingsbeeld langs de Bergsebaan en Torenbaan is sterk wisselend. Er zijn drie plekken waar sprake is van concentraties van lintbebouwing langs de weg; lintbebouwing meest oostelijk en westelijk en een centraal gelegen concentratie. De oostelijke concentratie heeft relatief diepere kavels met meer eerste- en tweedelijns bebouwing.

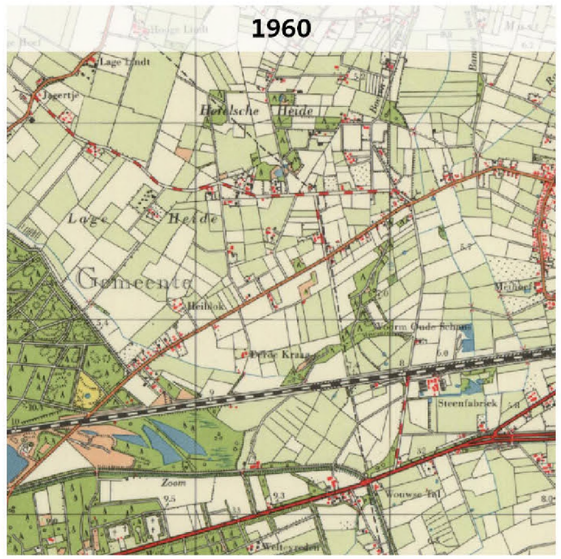
Meest westelijk aan de Bergse Baan ligt aan de bosrand een lintbebouwing met een gemengd karakter, met naast woningen ook bedrijven en een camping. Agrarische bedrijven staan op enige afstand van de weg. De ruimte tussen deze bedrijven is daarna verdicht met woningen nabij de weg. Hierdoor is een lintstructuur ontstaan, waarin verdichting met eerstelijnsbebouwing voorstelbaar is.

In het midden van de locatie ligt aan weerszijde van de weg een bebouwingslint. Percelen zijn deels omgeven door haagjes en bomenrijen. In deze zone ligt een groter bebost kavel en een gronddepot (ter hoogte van de Lagerheideweg). Ook in dit deel van het lint is transformatie en toevoeging van eerstelijnsbebouwing mogelijk.

Het meest oostelijke bebouwingslint ligt aan de Torenbaan met een uitloper naar de verlengde Heerlesebaan. Deze voornamelijk uit woningen bestaande bebouwing is gesitueerd op middelgrote kavels. De afstand van de gebouwen tot de weg is wisselend en tussen enkele tuinen liggen nog kleine onbebouwde percelen. Opvallend element in het bebouwingslint is het glastuinbouwbedrijf dat midden in de lintbebouwing is gesitueerd. Vanaf de kruising met de Boerenweg - Heerlesebaan is sprake van een abrupte beëindiging van de cluster. Het open landschap vormt hier een duidelijke scheiding van de bebouwing naar het dorp Heerle. Daarnaast zijn de laanbeplanting langs de Boerenweg en de bosschages zuidelijk van de Torenbaan beeldbepalend. In dit dele van het lint is ruimtelijk gezien eerstelijnsbebouwing mogelijk, waarbij een goede overgang wordt gecreëerd naar het oostelijk gelegen open landschap.

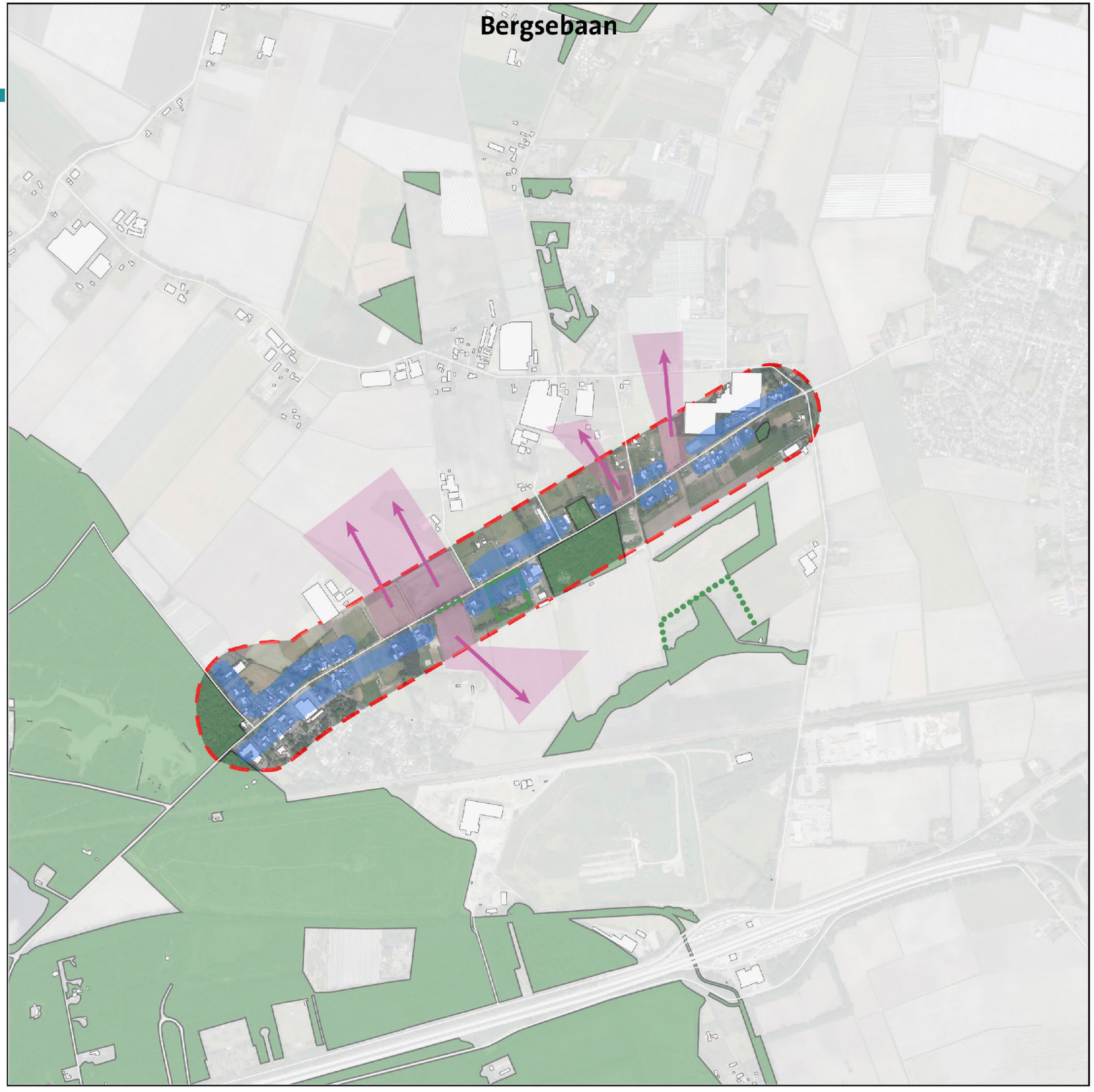
De concentratie van bebouwing mag binnen de drie beschreven delen van het lint toenemen, maar de linten dienen niet meer in omvang toe te nemen. Bebouwing aan de randen van de linten is daarmee uitgesloten. Wel kunnen inbreidings- en herstructureringsmogelijkheden benut worden in het lint aan de Bergsebaan, zodra deze zich voordoen. Indien hier in de toekomst sprake zou zijn van bedrijfsbeëindiging, kan de vrijkomende locatie benut worden voor de bouw van één of enkele woningen. Deze dienen dan op beperkte afstand van de weg gerealiseerd te worden zodat ze een versterking van de lintstructuur vormen.

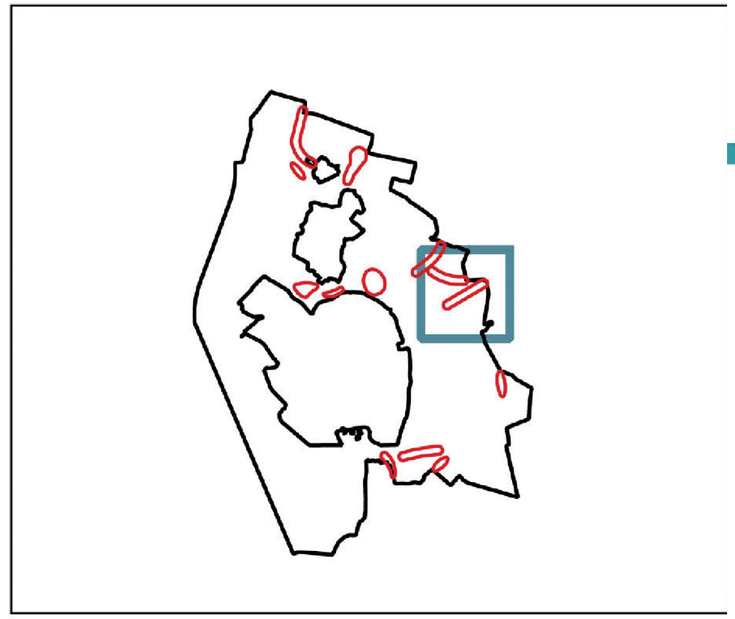












Omgevingskwaliteiten

- Historische zichtvelden
- Open zichten
- Historische stedenbouw
- Natura 2000 / Natuur Netwerk Brabant
- Bomenrijen
- Monumenten
- Overige bouwkunst

Ontwikkelingsmogelijkheden

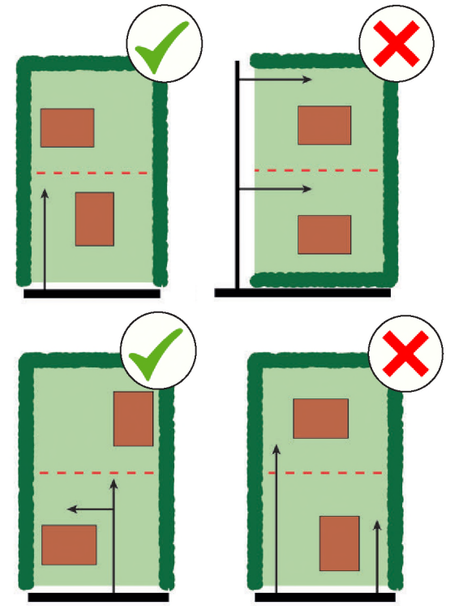
- Alleen eerstelijns-bebouwing
- Alleen eerste- en tweedelijns-bebouwing
- Clustering van bebouwing

Zoomvlietweg

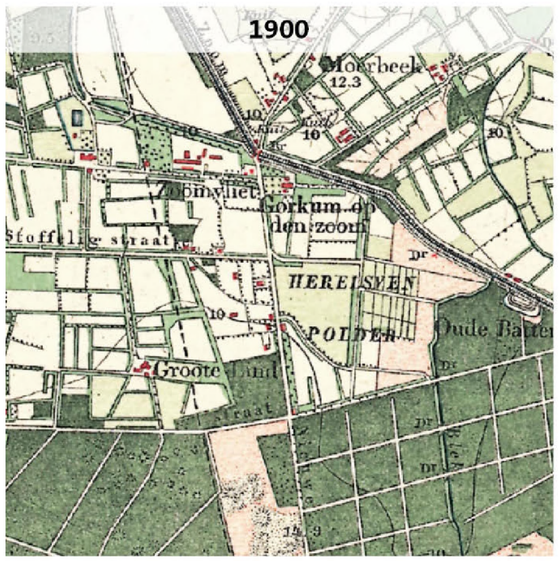
Dit gebied maakt vroeger deel uit van een bossen- en vennenlandschap dat, toen het eenmaal in agrarische cultuur was gebracht, een sterk verdicht landschap vormde, met kleine percelen en veel beplantingselementen. Het gebied is dan ook ontstaan uit een bosontginning. Echter door mechanisatie en schaalvergroting in de landbouw is van dit historische landschap nauwelijks nog iets herkenbaar.

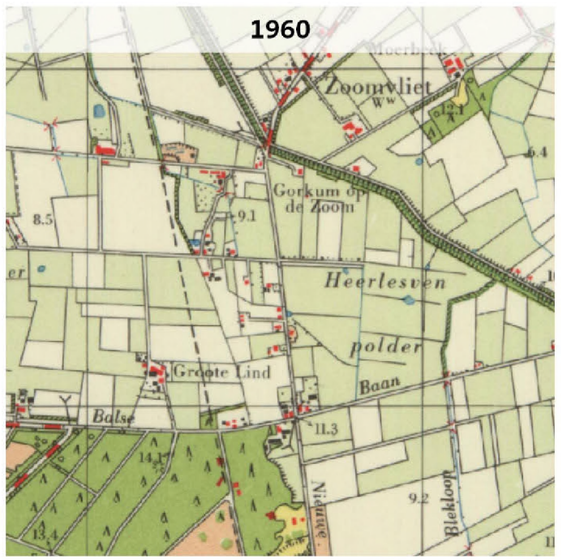
Meer recent heeft zich in de omgeving toeristische en recreatieve ontwikkeling voorgedaan waarbij enkele grotere verblijfsrecreatieve parken zijn gerealiseerd. Tussenliggend is geen sprake van duidelijke lintbebouwing, maar meer clustering van grotere en relatief moderne landbouwerven en ook een aantal forse beplante percelen met vrijstaande woningen.

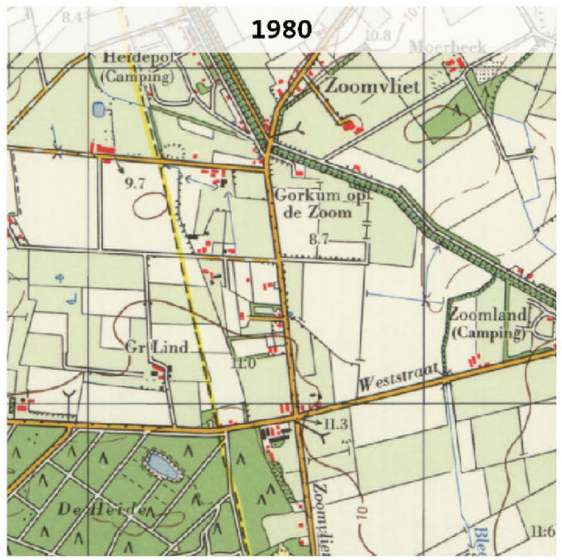
In dit beeld is het voorstelbaar dat daar waar nu reeds bebouwing staat, mogelijkheden zijn voor eerstelijns en tweedelijnsbebouwing, volgens de hiervoor geldende ruimtelijke ordeningsprincipes (zie schematische weergave en uitleg bij de inleiding). De tussenliggende landbouwpercelen blijven daarbij onbebouwd, zodat de schaal en signatuur van het gebied behouden blijven. De sterk structurerende werking van rechte wegen en dito beplantingsstructuren blijven ruimtelijk dominante dragers in dit landschap, waarin bebouwde erven ondergeschikt zijn aan die structuur en het rationele verkavelingsbeeld dienen te ondersteunen.



Principe schets: eerste en tweedelijns-bebouwing op een samenhangend erf



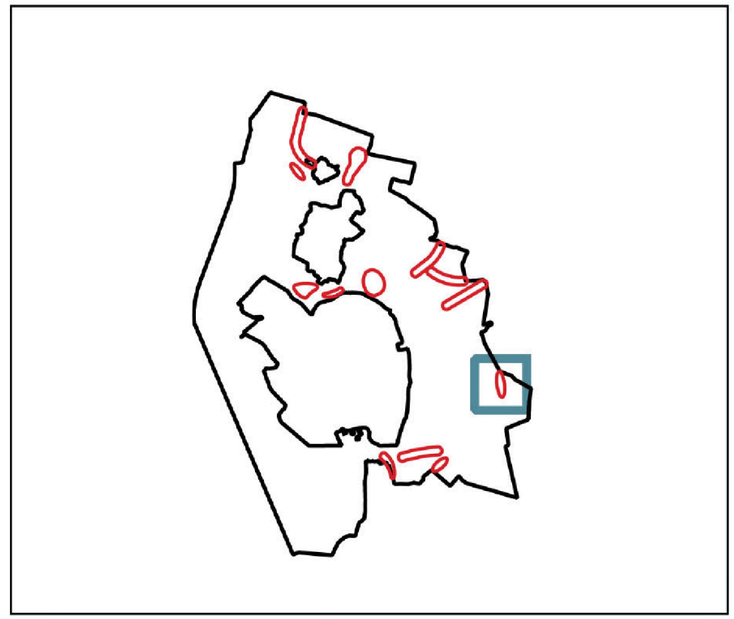






Zoomvlietweg





Omgevingskwaliteiten

- Historische zichtvelden
- Open zichten
- Historische stedenbouw
- Natura 2000 / Natuur Netwerk Brabant
- Bomenrijen
- Monumenten
- Overige bouwkunst

Ontwikkelingsmogelijkheden

- Alleen eerstelijns-bebouwing
- Alleen eerste- en tweedelijns-bebouwing
- Clustering van bebouwing

Spinolaberg

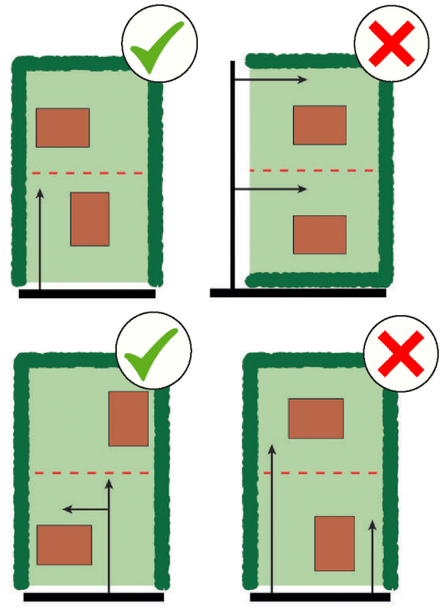
Spinolaberg is aan te merken als een cluster van voornamelijk woonbebouwing dat is ontstaan in een voormalig zeer kleinschalig agrarisch en reliëfrijk landschap. De cluster kent een vrije ligging in het landschap, op een uitstulping van de Brabantse Wal. Kenmerkend zijn de verspreide bebouwing, veel voorkomende heggen, houtkanten en bosjes, op de helling van de Brabantse Wal. Het contrast tussen de kleinschalige ruimtes versus het open landschap van de Auvergne Polder is karakteristiek.

Woningen staan veelal met de lange gevel nabij de straat en zijn allen verschillende qua architectuur. In de westelijke helft van Spinolaberg hebben de woningen meer een solitair karakter, mede door de grote tuinen en ligging op enige afstand van de weg. In de oostelijke helft is de concentratie van woningen hoger waardoor dichter bebouwde straatbeelden zijn ontstaan.

Op de perceelsscheidingen en langs de wegen en paden staan fors uitgegroeide beplantingselementen die de cluster een zeer besloten en groen karakter geeft. De lijnbeplantingen markeren oude kavelbegrenzingen. Deze komen veelal voor in combinatie met reliëfranden. Tussen de bebouwing liggen onbebouwde percelen grasland die veelal zijn omgeven door de hiervoor beschreven beplantingselementen.

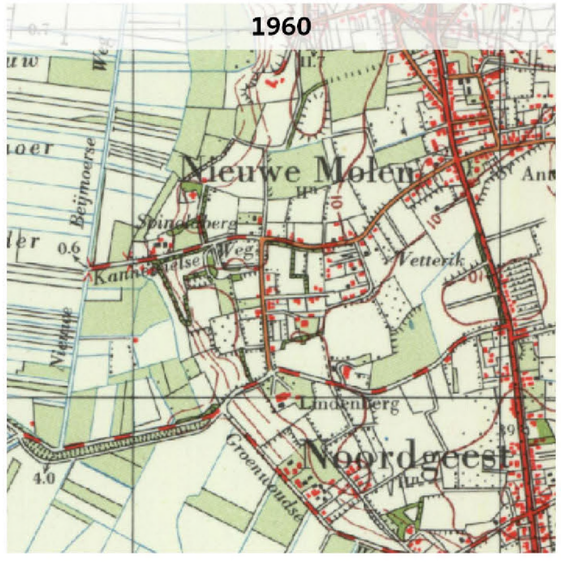
De inbreiding middels woningbouw binnen de cluster op de nog onbebouwde weiden is vanwege historische en visueel-ruimtelijke kwaliteiten beperkt toegestaan. Derhalve zijn er alleen inbreidingsmogelijkheden binnen Spinolaberg op percelen die al bebouwing kennen. Uitbreiding middels woningbouw aan de randen van de cluster is tevens niet gewenst, gezien de uiteenlopende waarden van de randen en de aangrenzende gebieden. Verder is aan de noordoostzijde het behoud van de ruimtelijke scheiding tussen Halsteren en Spinolaberg van belang. Behoud van doorzichten in noordwestelijke en zuidelijke richting is wenselijk.

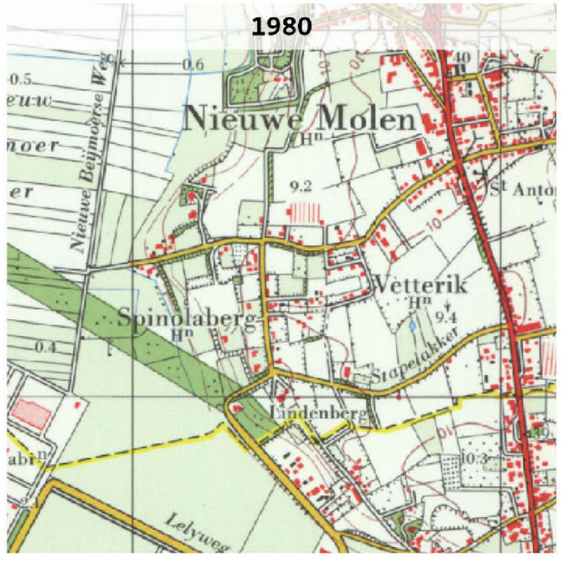
In het westelijke deel van Spinolaberg is ontwikkeling van eerste- en tweedelijnsbebouwing mogelijk, daar waar ook nu al erven bebouwd zijn en volgens de hiervoor geldende ruimtelijke ordeningsprincipes (zie schematische weergave en uitleg bij de inleiding). Tussenliggende groene ruimten dienen onbebouwd te blijven, om zo de groene signatuur van dit woongebed te behouden.

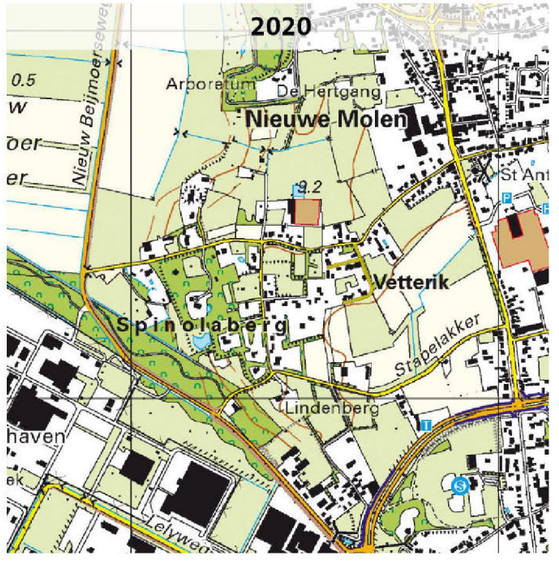


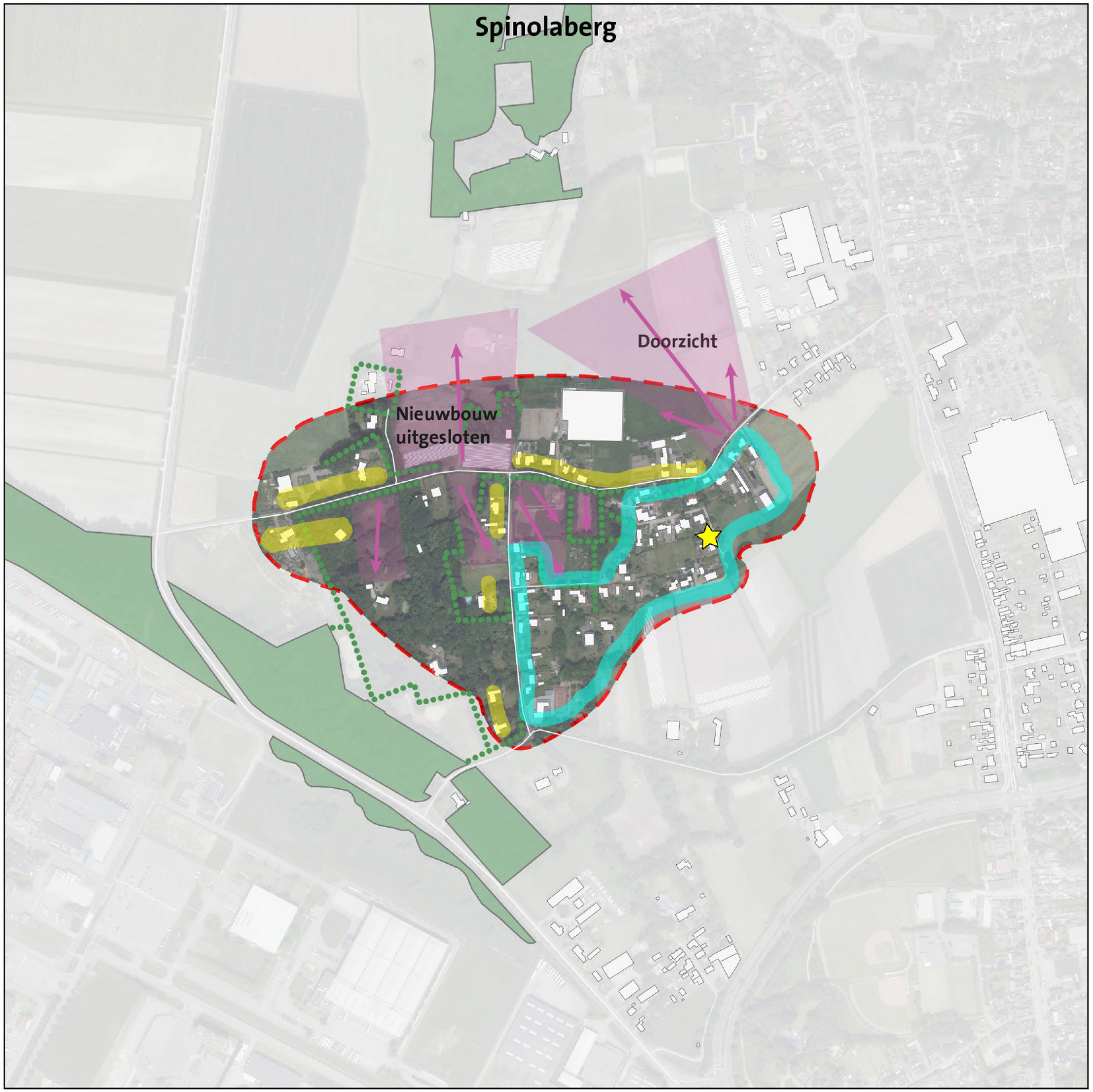
Principe schets: eerste en tweedelijns-bebouwing op een samenhangend erf

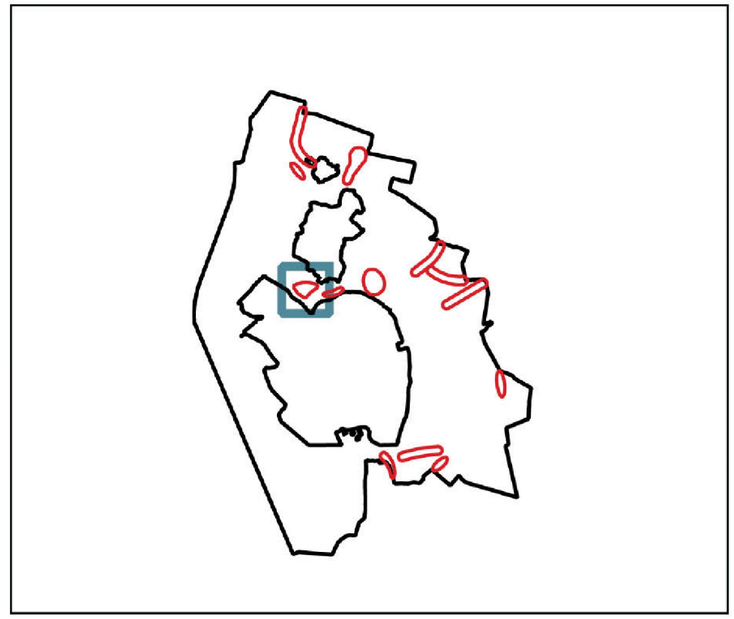












Omgevingskwaliteiten

- Historische zichtvelden
- Open zichten
- Historische stedenbouw
- Natura 2000 / Natuur Netwerk Brabant
- Bomenrijen
- Monumenten
- Overige bouwkunst

Ontwikkelingsmogelijkheden

- Alleen eerstelijns-bebouwing
- Alleen eerste- en tweedelijns-bebouwing
- Clustering van bebouwing

Fort Pinsenweg

Fort Pinsen is onderdeel van de zeer gave vestinglinie (1600-1700) tussen Bergen op Zoom en Steenbergen. De naamgeving van de Fort Pinsenweg is afgeleid van het gelijknamige fort dat oostelijk van de weg ligt. De inrichting van het fort, alsmede de omgeving zijn visueel en historisch waardevol. De hoge delen zijn beplant met hakhout van eiken en berken, de lage delen met struweelbeplanting met gagelbegroeiing. Het geheel is aangemerkt als waardevolle historische groenstructuur (groene contour).

De Fort Pinsenweg is een oude weg, deels met agrarische bebouwing, deels met woonbebouwing. Met name aan de zuidzijde van de weg is sprake van lintvorming. De weg ligt op een overgang van droge, hoger gelegen gronden zuidelijk van de weg naar een komvormige, nattere laagte noordelijk van de weg. Vandaar ook het asymmetrische bebouwingsprofiel.

De bebouwing aan het westelijke deel van de Fort Pinsenweg bestaat uit bedrijfsbebouwing, zowel agrarisch als niet-agrarisch. Daardoor is de bebouwingstructuur gevarieerd. Tussen de gebouwen onderling en tussen de gebouwen en de straat zijn

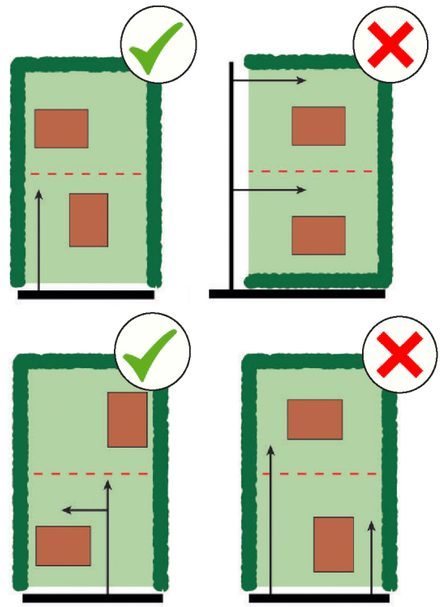
De bebouwing aan het oostelijke deel van de Fort Pinsenweg bestaat volledig uit woningen. Deze zijn op de noordelijk gelegen open ruimte gericht. De noordzijde van de weg is hier onbebouwd en is voorzien van een enkele rij bomen. Met de tuinbeplanting en de boombeplanting achter de woningen resulteert dit in een groen en meer verdicht beeld, dat contrasteert met de open ruimte ten noorden van de weg.

De ruimte ten noorden van de Fort Pinsenweg is een ruimtelijk en historisch waardevolle groenzone. Het reliëf is karakteristiek, evenals de historische doorzichten van en naar de kernranden van Halsteren en Bergen op Zoom.

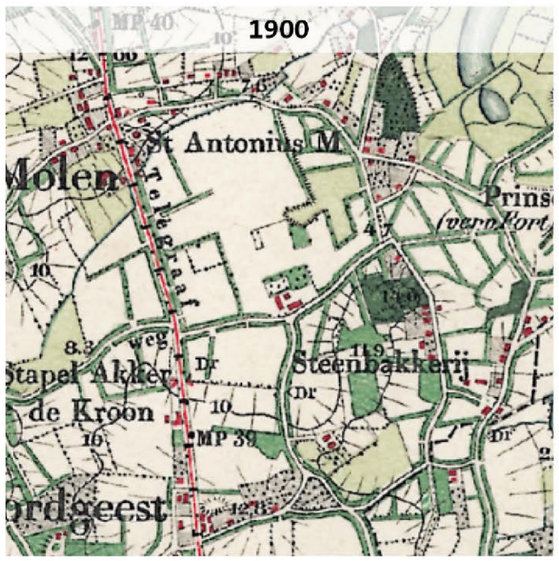
Aan de oostzijde vormt de Steenovenweg de verbinding naar Bergen op Zoom. Aan en nabij deze weg liggen enkele woningen en is sprake van tuinbouw met teeltondersteunende voorzieningen. Het landschap is ter plaatse verdicht, doordat eikenlanen, beboste kavels en singels de akkers en weides omgeven. De woningen die aan de oostzijde van de weg staan, zijn vrijstaand. Daartussen liggen onbebouwde percelen.

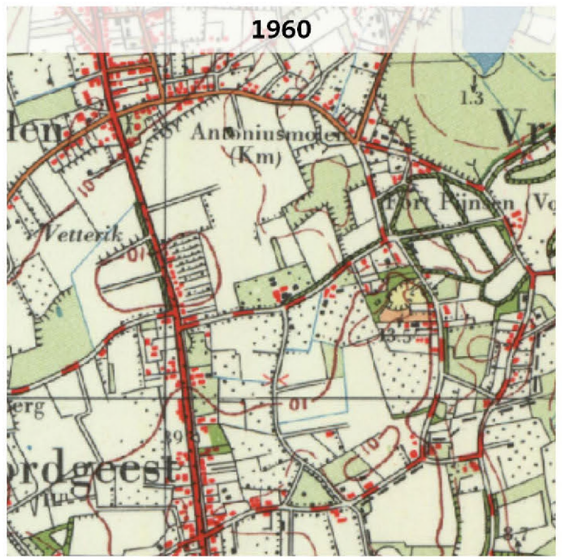
Aan de noordzijde van de Fort Pinsenweg zijn geen bouwmogelijkheden. Gezien de ruimtelijke kwaliteit van de weg - als visuele ruimte naar Halsteren en als cultuurhistorisch waardevol schootsveld - is bebouwing hier niet wenselijk. Aan de zuidzijde van de weg is het gebied reeds volledig verkaveld. Toename van bebouwing in een tweede lijn is mogelijk, waarbij de diepte van bestaande erven maatgevend is voor de situering van nieuwbouw. Aan de zuidzijde van de weg bestaan vooral mogelijkheden westelijk van de Rijsselbergseweg. In de vorm van bebouwing georiënteerd op de Fort Pinsenweg kan de lintstructuur dan versterkt worden.

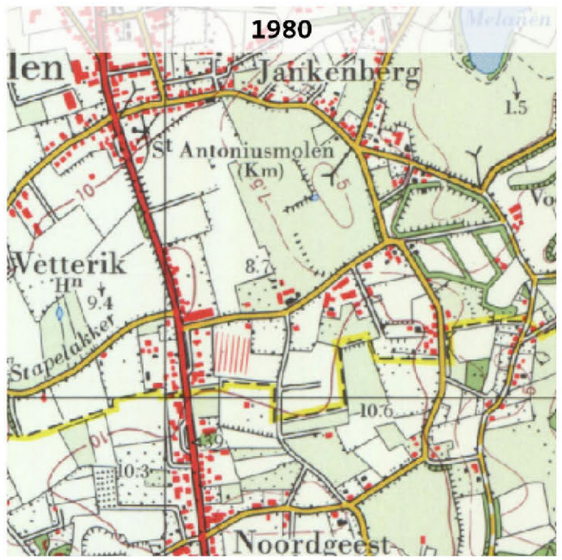
Aan de westelijke helft van de Fort Pinsenweg zijn uit ruimtelijk oogpunt bebouwingsmogelijkheden in de vorm van inbreiding binnen de bestaande bebouwingsstructuren denkbaar. Bij beëindiging van het bedrijf op de hoek Halsterseweg/Fort Pinsenweg zou bij amoveren van de bedrijfsbebouwing een invulling met woningbouw plaats kunnen vinden in de vorm van clustering. Concrete mogelijkheden zijn bebouwing in clustervorm in het centrale bebouwde deel van deze bebouwingsconcentratie en realisatie van eerste- en tweedelijnsbebouwing langs de westrand, volgens de hiervoor geldende ruimtelijke ordeningsprincipes (zie schematische weergave en uitleg bij de inleiding).



Principe schets: eerste en tweedelijns-bebouwing op een samenhangend erf





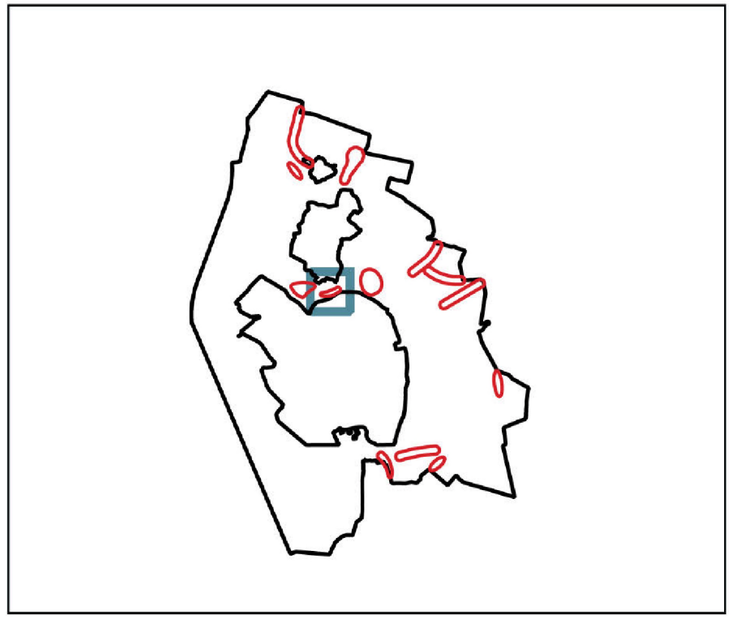




Fort Pinsenweg

Behoud openruimte

Nieuwbouw uitgesloten



Omgevingskwaliteiten

- Historische zichtvelden
- Open zichten
- Historische stedenbouw
- Natura 2000 / Natuur Netwerk Brabant
- Bomenrijen
- Monumenten
- Overige bouwkunst

Ontwikkelingsmogelijkheden

- Alleen eerstelijns-bebouwing
- Alleen eerste- en tweedelijns-bebouwing
- Clustering van bebouwing

Antwerpsestraatweg

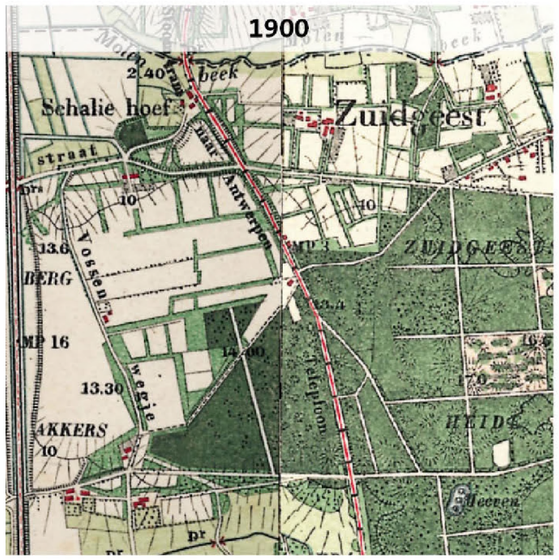
De Antwerpsestraatweg is één van de oude invalswegen naar Bergen op Zoom. De weg begrenst aan de oostzijde het zeer belangwekkend landgoed Mattenburgh op de overgang van hoge zandgronden naar jonge zeekleipolders. Het landgoed wordt gekenmerkt door productiebos met naald- en loofhout, vennen, verspreid bouwland, graslanden met boomgroepen, moeras, gorzen en oude kreekarmen.

De functie van oude invalsweg verklaart waarom hier zowel lint- als beperkt clustervorming hebben plaatsgevonden. De Antwerpsestraatweg heeft een breed wegprofiel met variabele bermen, bomen en aan de oostzijde een parallelweg. De grootste bebouwingsconcentratie bevindt zich aan deze oostelijke parallelweg en wordt verder zowel ruimtelijk als functioneel ingesloten door de A58 en de Heimolen.

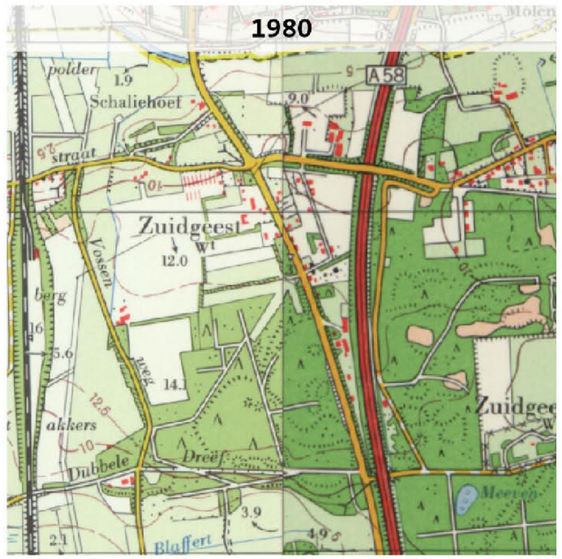
Opvallend is dat bebouwing zeer dicht bij de parallelweg is opgericht en dat het bebouwingsbeeld in noordelijke richting zich verdicht. Het zijn met name kleinere, lage woningen met een langskap die het bebouwingsbeeld kenmerken. De woningen staan ook gedeeltelijk verhoogd, wat samenhangt met de ligging op de Brabantse Wal. Op sommige plaatsen zijn kleine doorsteekjes ontstaan naar achterliggende percelen. Hier heeft gedeeltelijk woningbouw plaatsgevonden, waardoor achter het bebouwingslint ook sprake is van beperkte clustervorming, afgewisseld met kleine weides.

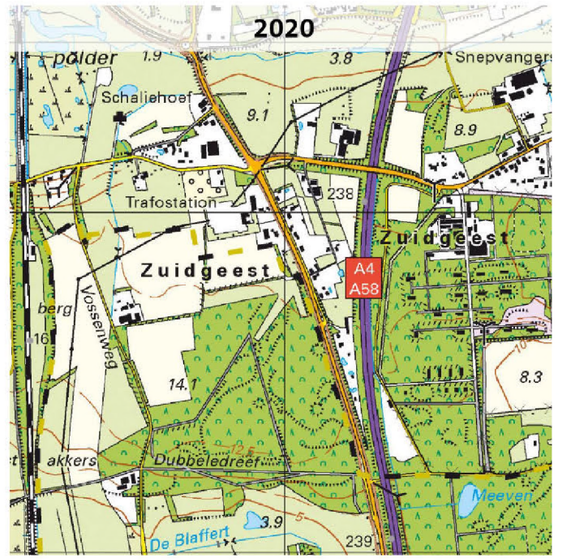
Westelijk van de Antwerpsestraatweg zijn met name het trafostation en transportbedrijf (noordelijk) en bos (zuidelijk) dominant. Tevens komt een enkele burgerwoning voor. Het bebouwingsbeeld is hier diffuus: grote bedrijfsbebouwing met variabele afmetingen en dito afstanden tot de weg. Er zijn meerdere karakteristieke doorzichten naar het achterliggende meer open landbouwgebied.

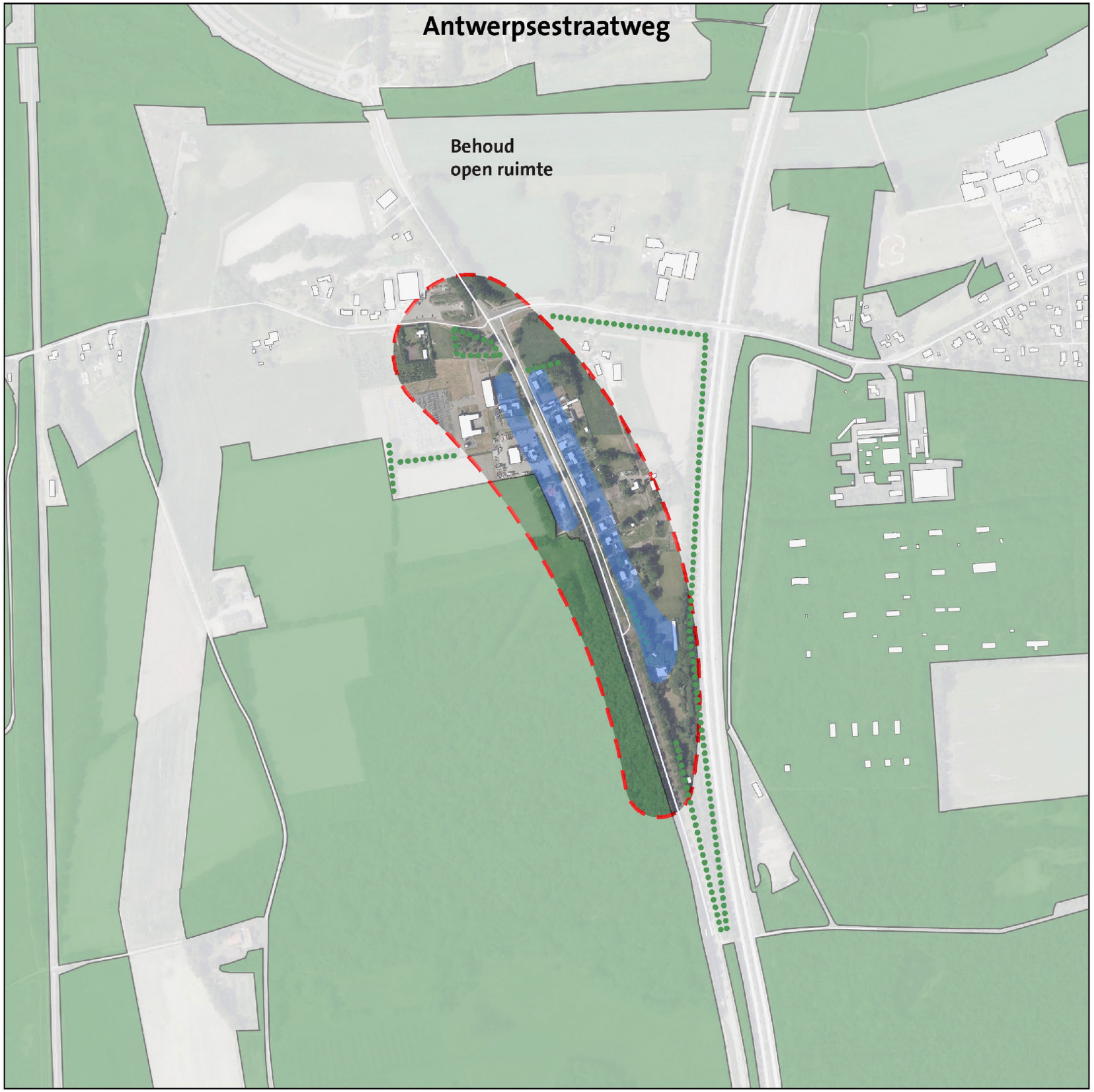
Binnen de lintbebouwing geldt dat een woning de bestaande structuur kan versterken, wanneer deze op gelijke afstand van de weg gebouwd kan worden als de bestaande woningen. Tevens is het gewenst dat de woningen een lage goot en nok hebben en dat woningen worden uitgevoerd met een kap parallel aan de Antwerpsestraatweg. Dit is mogelijk ten oosten van de Antwerpsestraatweg en voor een klein deel aan de westzijde. Voor het overige zijn er geen bouwmogelijkheden, ook niet in de vorm van nieuwe clustervorming of tweedelijns bebouwing omdat daarmee de karakteristiek van de smalle en langgerekte bebouwing te zeer zou verstedelijken.

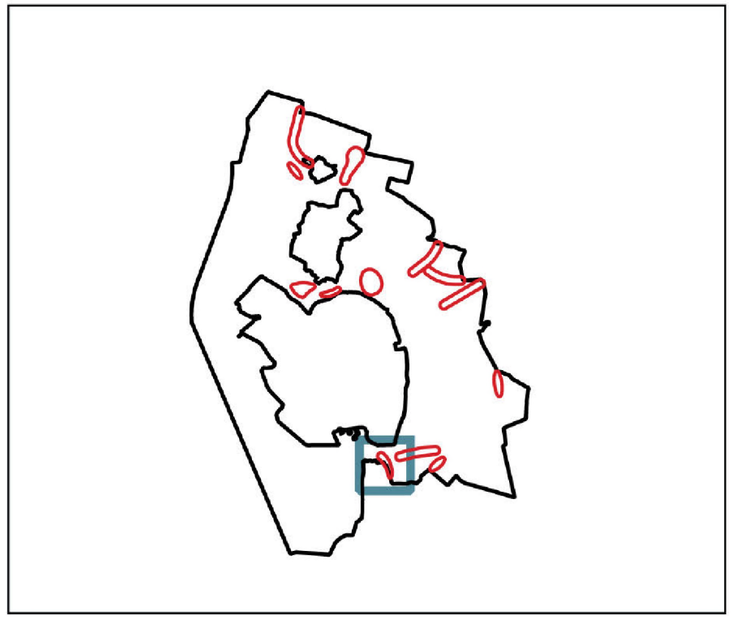












Omgevingskwaliteiten

- Historische zichtvelden
- Open zichten
- Historische stedenbouw
- Natura 2000 / Natuur Netwerk Brabant
- Bomenrijen
- Monumenten
- Overige bouwkunst

Ontwikkelingsmogelijkheden

- Alleen eerstelijns-bebouwing
- Alleen eerste- en tweedelijns-bebouwing
- Clustering van bebouwing

Vrederust

Vrederust vormt in de serie van lintbebouwingen en clusters een bijzonder cluster, dat niet als een geleidelijk gegroeide concentratie met een sterke agrarische verwantschap is ontstaan, maar als landgoederenzone die daarna geïnstitutionaliseerd is. Oorspronkelijk lagen hier twee particuliere landgoederen, Buitenlust genaamd, en nog een paar andere aangrenzende terreinen met een gezamenlijke oppervlakte van 109 ha. die in 1906 werden aangekocht door de Vereeniging tot Christelijke Verzorging van Krankzinnigen in Zeeland opgericht in 1904 (bron: wikipedia). Het betrof een in Zeeland gevestigde stichting van protestanten huize. Deze wenste een bosrijke plaats voor een inrichting, waar schoon drinkwater voorhanden was. Door de opvattingen van die tijd, voor het behandelen van geesteszieken werd een bosrijke omgeving als heilzaam gezien, voor de normen van die tijd voldeed er geen grond in Zeeland. Aldus kwam men op een plaats buiten de eigen provincie terecht, goed bereikbaar uit alle hoeken van de provincie, het was maar 30 minuten lopen van het spoorwegstation (in die tijd niet ver).

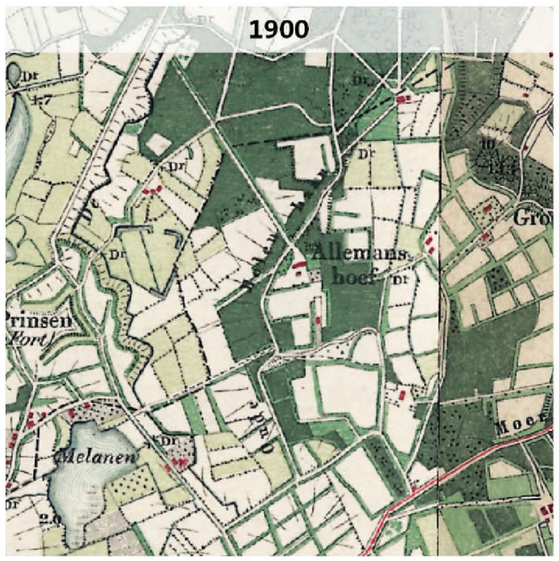
Later, toen het moeilijker werd om Zeeuwse werknemers te vinden, kwamen er steeds meer West-Brabanders te werken. In de jaren 70 van de 20e eeuw werd Vrederust meer en meer geïntegreerd in de omgeving waarin het lag. Er kwam meer aandacht voor ambulante verzorging waardoor het aantal permanente cliënten afnam. Uiteindelijk werd het ziekenhuis onderdeel van GGZ West-Noord-Brabant.

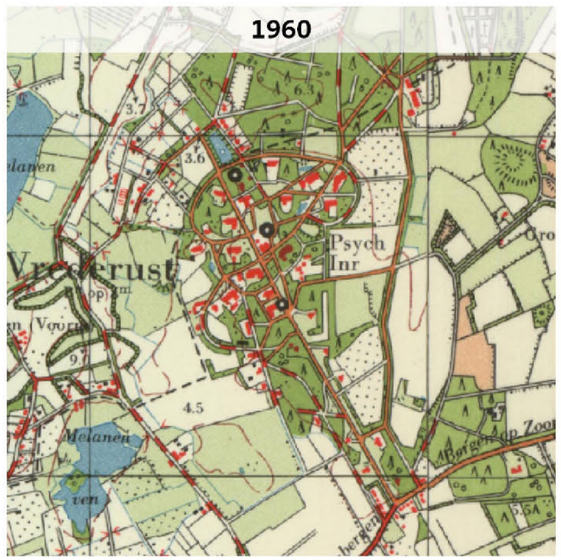
In 1987 werd een deel van het terrein aangekocht door de Stichting Brabants Landschap. Dit deel ging weer - net als voorheen - Buitenlust heten.

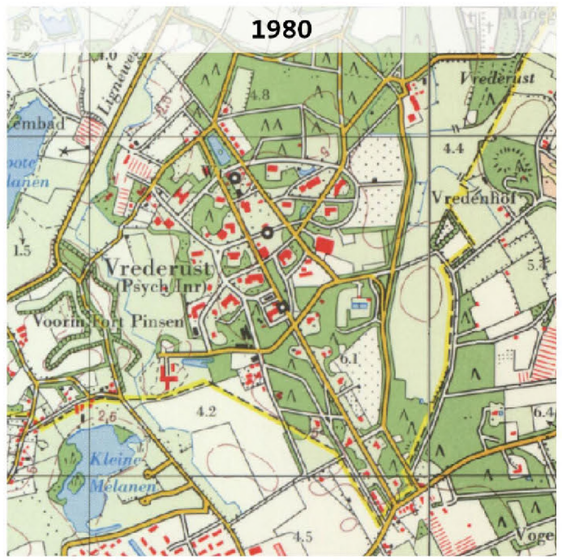
Het terrein van de instelling Vrederust werd in 1997 gerenoveerd. Het werd toegankelijk voor buitenstaanders en er kwam een kunst- en beeldenroute.

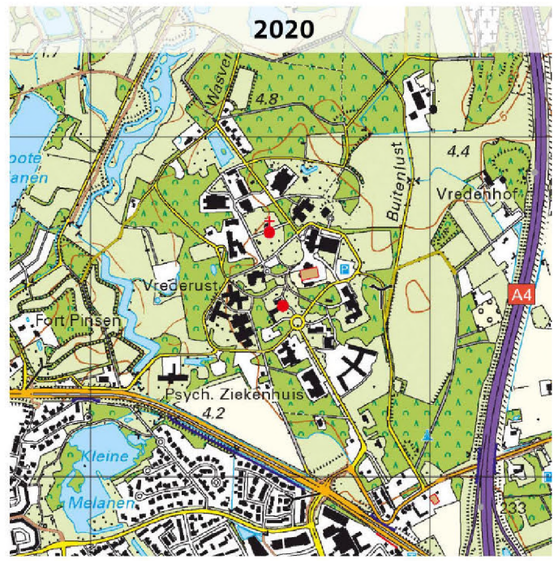
In 2009 en 2011 werden een aantal nieuwe gebouwen in gebruik genomen. In 2009 een zorgcentrum en in 2011 gebouw ‘de Schelde’, waarin 10 afdelingen zijn gevestigd die voorheen in andere, veelal verouderde, gebouwen op het landgoed waren gevestigd.

Aldus is er binnen dit huidige cluster sprake geweest van enkele schoksgewijze ingrepen, die het hebben gemaakt tot een nog altijd bosrijk cluster waarin grotere gebouwen, vooral zorg-gerelateerd, structuurbepalend zijn. Het geheel is als een historisch stedenbouwkundig waardevol complex bestempeld. Van belang is dat binnen dit complex de balans tussen bosrijke omgeving en grotere, samenhangende bouwmassa’s behouden blijft. In dit beeld is de toevoeging van individuele woningen niet passend en niet structuur ondersteunend. Nieuwbouw van individuele woningen dient daarom uitgesloten te worden. Wel is ontwikkeling op complexniveau denkbaar, met respect voor de bestaande gebiedskenmerken en structuurbepalende elementen, zoals delen van de wegenstructuur en boskavels. Voor dergelijke ontwikkelingen is een maatwerkplan benodigd waarmee inzichtelijk wordt gemaakt hoe eventuele nieuwbouw of transformatie van bestaande bebouwing de omgevingskwaliteit dient. Dit betreft dan wel een stedelijke ontwikkeling die verder niet getoetst wordt aan deze visie bebouwingsconcentraties.

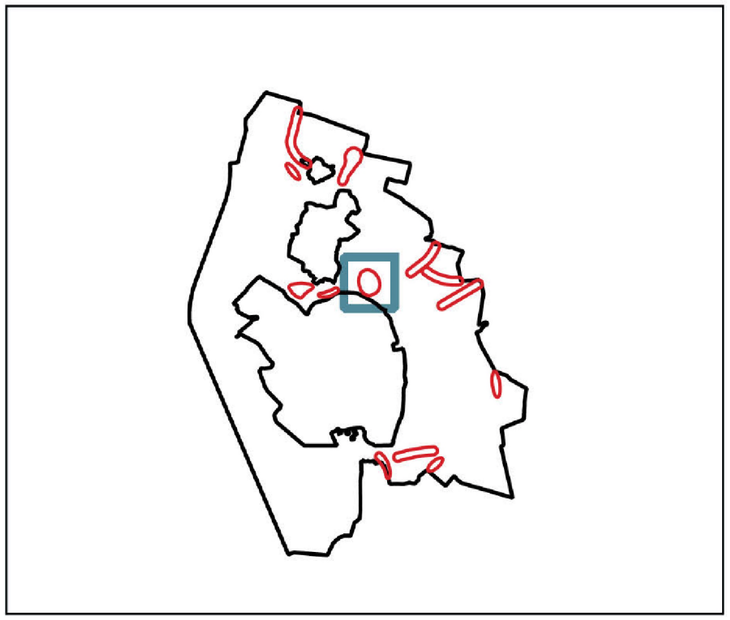








Vrederust



Omgevingskwaliteiten

- Historische zichtvelden
- Open zichten
- Historische stedenbouw
- Natura 2000 / Natuur Netwerk Brabant
- Bomenrijen
- Monumenten
- Overige bouwkunst

Ontwikkelingsmogelijkheden

- Alleen eerstelijns-bebouwing
- Alleen eerste- en tweedelijns-bebouwing
- Clustering van bebouwing

Heimolen

Heimolen is in de Cultuurhistorische Waardenkaart benoemd als zijnde stedenbouwkundige lijn van middelhoge waarde. Met name de laanbeplanting langs de Huijbergse Baan, de bossen van Groot Molenbeek noordelijk van Heimolen en de bossen westelijk van Heimolen zijn aangemerkt als waardevolle groenstructuren.

Heimolen is van oorsprong een landbouwenclave omgeven door naaldbossen. In dit gebied is er een toename van met name woon- en recreatieve bebouwing geweest. Het oostelijke deel van Heimolen wordt gevormd door lintbebouwing, het westelijk deel bestaat uit een clusterbebouwing aan de Bremstraat. Tussen beiden ligt Camping “Uit en thuis”.

In oostelijke lintbebouwing tussen de Huijbergse Baan en de camping staat de bebouwing op ruime afstand van de weg. Doordat de woningen op vrij ruime percelen staan en de tuinen voorzien zijn van boombeplanting, is een groen beeld ontstaan.

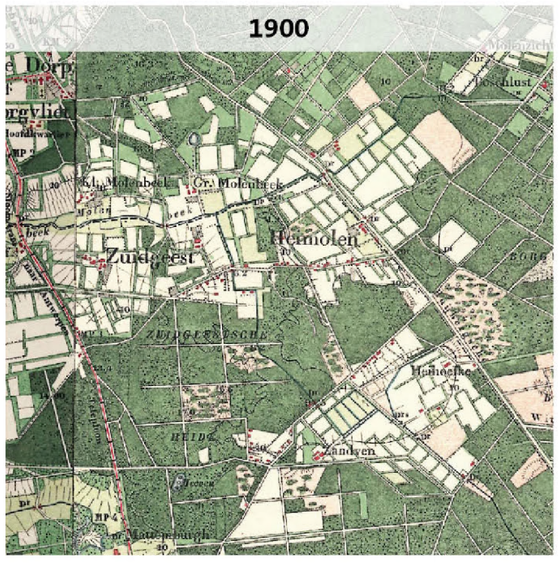
De bebouwing tussen de camping en de westelijk gelegen rijksweg A58 is divers van structuur. Enerzijds is er sprake van eenzijdige lintvorming aan de noordzijde van de straat Heimolen. Anderzijds is aan de zuidzijde van deze weg door clustering een zeer compact woonmilieu ontstaan rond de Bremstraat. De lintbebouwing aan de noordzijde van de weg is op de open weide tegenover de woningen gericht. Deze open ruimte wordt omgeven door de bosrand van de camping en de woningen van de concentratie.

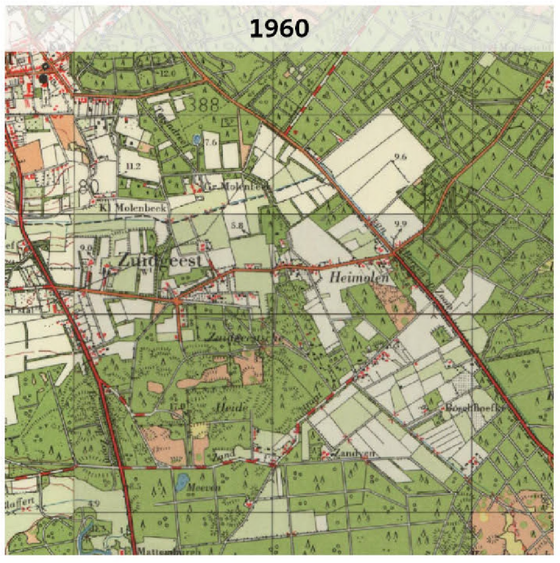
Vanaf de doorgaande weg bestaan doorzichten naar de achterliggende akkers en weiden die worden omgeven door forse bomenlanen, hagen en bossen. Dit resulteert in een karakteristiek beeld voor Heimolen, aangezien vanuit vrijwel alle standpunten het bos als decor van het woonmilieu zichtbaar is.

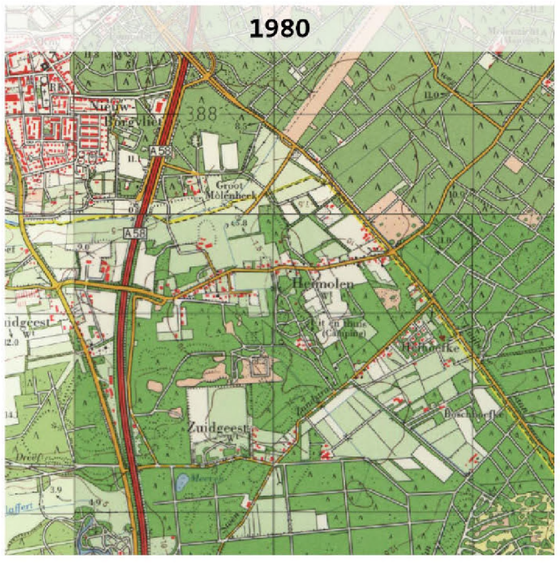
Ten oosten en westen van de camping bestaan nog enkele mogelijkheden om de lintstructuur middels nieuwbouw te versterken, maar dan alleen als eerstelijnsbebouwing. Deze dient zich echter wel te voegen naar de bestaande verkaveling en bebouwing. Dit betekent dat hier voor de kleinere woningtypen gekozen dient te worden die qua maatvoering overeenstemmen met bestaande bebouwing.

Verder dienen de voorgevels van de woningen op enige afstand van de weg te worden gesitueerd, conform de bestaande bebouwing. Bij uitgifte van kavels dienen voldoende doorzichten te worden behouden naar de achterliggende akkers, weiden en bosranden. Aldus mag geen structuur van aaneengesloten woonkavels ontstaan.

De centrale open ruimte in het lint is beeldbepalend voor de locatie en wordt niet bebouwd of verdicht.



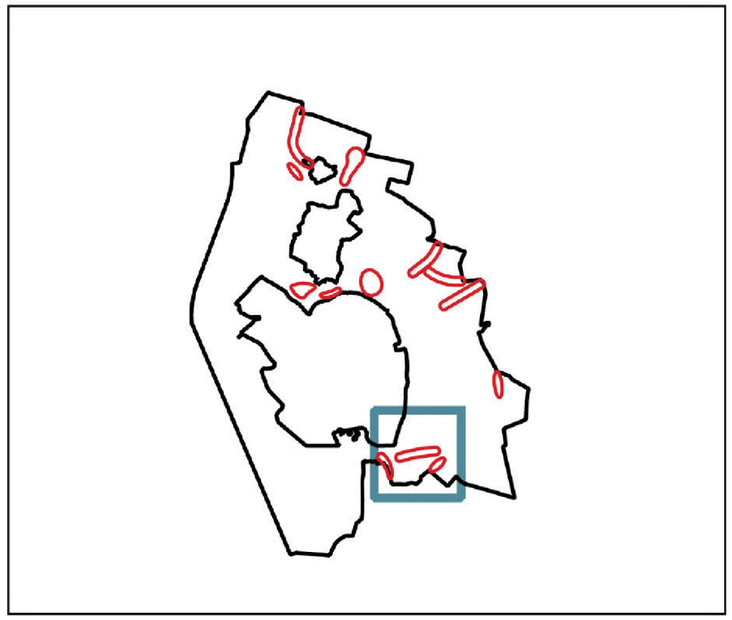






Heimolen





Omgevingskwaliteiten

- Historische zichtvelden
- Open zichten
- Historische stedenbouw
- Natura 2000 / Natuur Netwerk Brabant
- Bomenrijen
- Monumenten
- Overige bouwkunst

Ontwikkelingsmogelijkheden

- Alleen eerstelijns-bebouwing
- Alleen eerste- en tweedelijns-bebouwing
- Clustering van bebouwing

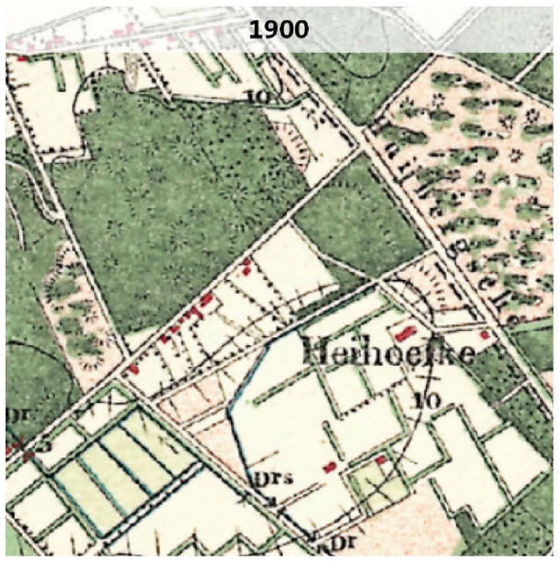
Zandven

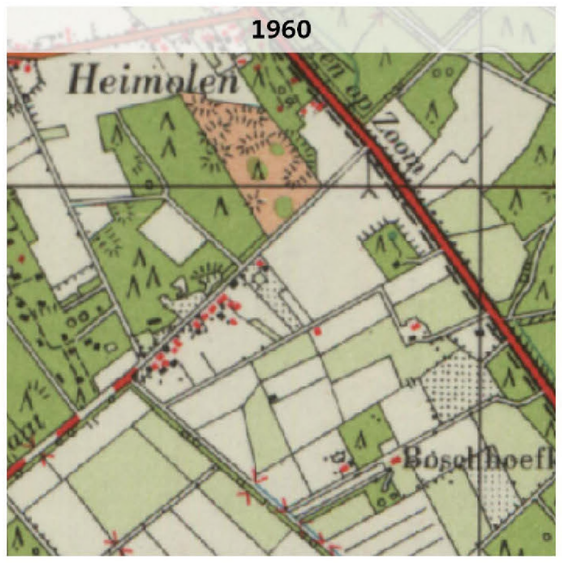
Zandven is een relatief jong concentratie van bebouwing in een omgeving waar vanuit het verleden meerder kleine nederzettingen of buurtschappen zijn ontstaan zoals Heihoefke, waar deze concentratie onderdeel van is, Zuidgeest en Heimolen. Van oudsher is hier door ontginning van bossen en heiden een divers landschap ontstaan met boerenhoeven.

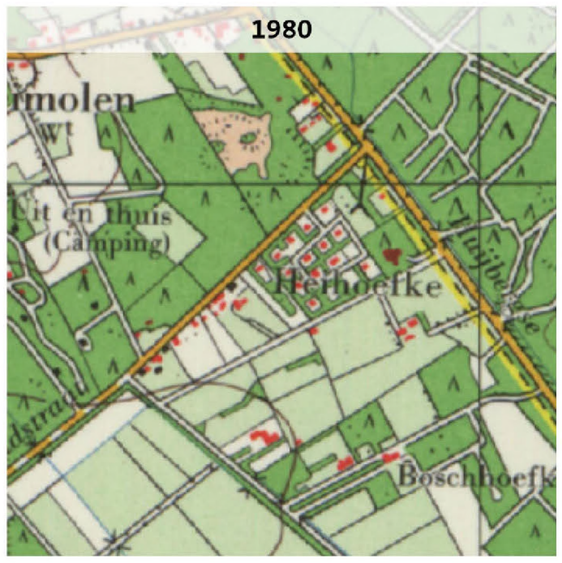
Aan de overzijde van de Huijbergsebaan begint het cultuurbos met struweelhout en onder meer dennen, eiken en esdoorns. Zuidelijke van de Zandven liggen verschillende agrarische bedrijven en open landbouwpercelen en aan de noordzijde een groter recreatieterrein en ook landbouwpercelen.

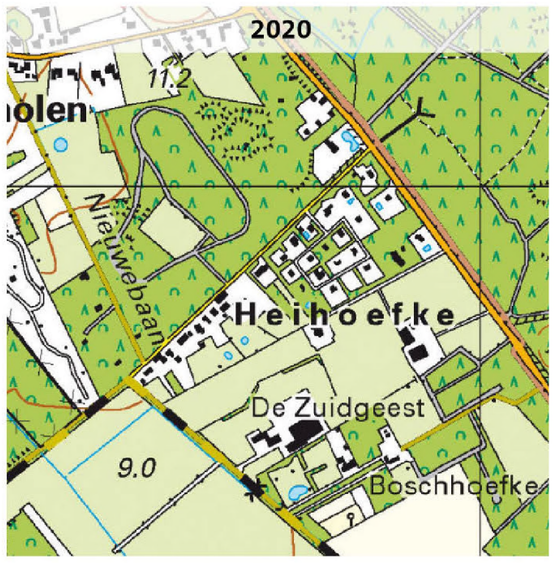
Zandven bestaat voor wat betreft het westelijke deel uit een eenzijdige lintbebouwing aan de zuidzijde van de straat. Hier is tussen de burgerbebouwing wellicht enige mogelijkheid om nog wonen toe te voegen in de vorm van eerstelijns lintbebouwing die zich voegt naar de kaveldiepten van de belendende percelen en de bestaande bebouwde structuren (bouwmassa's een rooilijnen).

Het oostelijke deel bestaat uit een concentratie van recreatiewoningen die is ontstaan in een groenrijk aangelegde eigen enclave. Deze relatief jonge bebouwingsstructuur vormt een element op zich met zijn eigen ruimtelijke kenmerken. Deze is ontstaan als recreatiewoningencluster, maar hier speelt reeds geruime tijd de wens om bestaande recreatiewoningen naar burgerwoningen om te vormen,. In de Visie buitengebied is toegelicht onder welke condities een degelijke omvorming mogelijk wordt geacht. Toevoeging van nieuwe (recreatie)woningen door perceelssplitsing is hier niet wenselijk, omdat dit de ruimtelijke structuur te zeer aantast. De structuur van maximaal 1 (recreatie) woning per perceel blijft uitgangspunt.

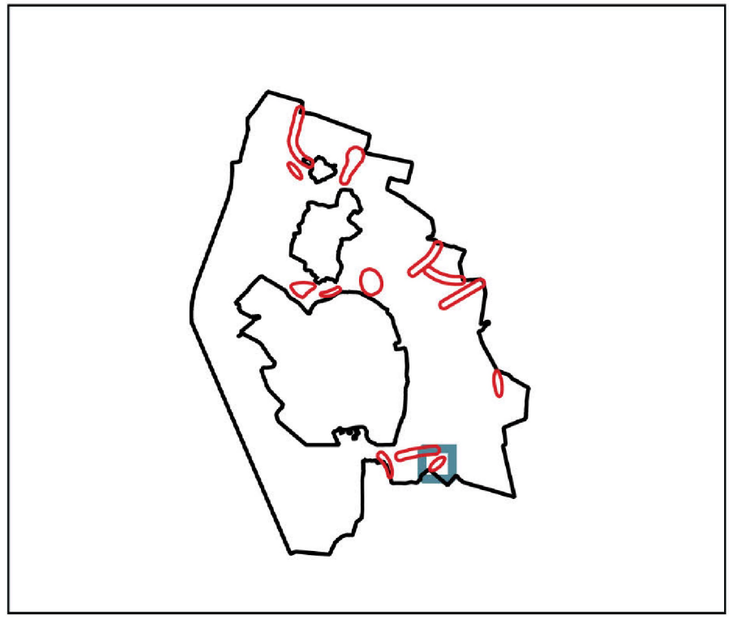












Omgevingskwaliteiten

- Historische zichtvelden
- Open zichten
- Historische stedenbouw
- Natura 2000 / Natuur Netwerk Brabant
- Bomenrijen
- Monumenten
- Overige bouwkunst

Ontwikkelingsmogelijkheden

- Alleen eerstelijns-bebouwing
- Alleen eerste- en tweedelijns-bebouwing
- Clustering van bebouwing

POUDEROYEN
TONNAER

bijlage 2 - Checklist initiatieven

POUDEROYEN
TONNAER

CHECKLIST INITIATIEVEN

De Visie Buitengebied van Bergen op Zoom omvat een toetsingskader voor initiatieven in het buitengebied van Bergen op Zoom op basis van ontwikkelingsdoelstellingen voor de verschillende sectoren en deelgebieden. Een initiatief in het buitengebied dient in eerste instantie te voldoen aan de eerder besproken toetsingsmatrix. De haalbaarheid van een initiatief in het buitengebied is echter ook afhankelijk van het garanderen van een zogeheten evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), zoals zo benoemd in de op 1 januari 2024 inwerking getreden Omgevingswet. Deze evenwichtige toedeling van functies aan locaties is afhankelijk van een aantal verschillende aspecten:

- • Planologische aspecten;
- • Landschappelijk ruimtelijke aspecten;
- • Milieukundige aspecten;
- • Omgevingsaspecten.

Planologische en landschappelijk ruimtelijke aspecten zijn al geborgd in het toetsingsproces. De analyse van vigerend provinciaal en gemeentelijk beleid is meegenomen in de matrix. Ook is door middel van uitsplitsing in deelgebieden en een verdere verduidelijking van de ontwikkelingsrichting van deze deelgebieden het landschappelijk en ruimtelijk aspect geborgd.

De toetsing aan milieukundige aspecten en omgevingsaspecten wordt in deze checklist verduidelijkt. Het borgen van deze aspecten (en hiermee het garanderen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties) vindt plaats via een wijziging van het omgevingsplan, of via het traject van omgevingsvergunning-verlening. Met het inwerkingtreden van de Omgevingswet zal dit integraal door de gemeente opgenomen dienen te worden in het Omgevingsplan.

Met deze checklist wordt een eerste scan geboden voor deze milieukundige aspecten en omgevingsaspecten. De relevantie van deze aspecten voor de haalbaarheid van het initiatief is afhankelijk van de karakteristiek en orde van grootte van het initiatief.

Milieukundige aspecten

Bedrijven- en milieuzonering
In het kader van milieukundige aspecten is een eerste toets aan de bedrijven- en milieuzonering wenselijk. De bedrijven- en milieuzonering is vooral relevant bij de realisatie van een hinderveroorzakende functie of een hindergevoelige functie. De milieuaspecten die worden meegenomen in de bedrijven- en milieuzonering zijn de aspecten geur, stof (luchtkwaliteit, endotoxinen), geluid en gevaar (omgevingsveiligheid). Wanneer een initiatief een hinderveroorzakende functie in het buitengebied mogelijk maakt, zoals een (agrarisch) bedrijf moet voldoende afstand gehouden worden van omliggende hindergevoelige functies, zoals woningen. Wat de grootte van deze afstand is, is afhankelijk van het soort hinderveroorzakende activiteit en de grootte hiervan.

Andersom dient bij de realisatie van een hindergevoelige functie een initiatief ook beoordeeld te worden in het kader van de bedrijven- en milieuzonering. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dienen omliggende bedrijven namelijk niet beperkt te worden in hun werkzaamheden door nieuwvestiging van hindergevoelige functies binnen hun milieuzones.

M.e.r.-beoordeling
Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Een m.e.r.-beoordeling staat los van de milieubeoordeling. Het bevoegd gezag kan vragen om een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling bij initiatieven in de zogeheten bijlage V-lijst van het Omgevingsbesluit. Bij grotere projecten in het buitengebied die deze bijlage V-lijst overstijgen is er sprake van een m.e.r.-plicht en dient per definitie in een afzonderlijke milieueffectrapportage inzichtelijk gemaakt te worden wat de milieueffecten zijn.

Bodemhuishouding
Voor initiatieven waarbij een functieverandering wordt beoogd, moet beschouwd worden of de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit geschikt is. Wanneer het niet uitgesloten is dat er een onaanvaardbaar risico hiervoor is, zullen een bodemonderzoek en eventuele sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Dit zal voornamelijk relevant zijn bij transitieopgaven in het buitengebied (Ruimte voor Ruimte, Vrijkomende Agrarische Bebouwing).

Geur en luchtkwaliteit
Geur en luchtkwaliteit spelen een essentiële rol in de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat in het buitengebied. De realisatie van gevoelige functies zoals woningen is niet mogelijk binnen geurcontouren. De aan te houden minimale afstand ten opzichte van agrarische bedrijven is variabel, afhankelijk van de middels de milieuvergunning vergunde situatie. In deze gevallen dient aan de vergunde norm getoetst te worden, waarbij ook aandacht moet zijn cumulatieve effecten. Deze doen zich voor wanneer meerdere bedrijven in elkaars nabijheid zijn gesitueerd en het totale effect groter is dan de individuele geurcontouren. Overigens kan het ‘op slot zetten’ van een agrarisch bedrijf (beperking van verdere uitbreiding door woningbouw) ook leiden tot planschade.

Zowel voor de aspecten geur als luchtkwaliteit is er sprake van een tweeledige werking. Dit betekent dat er bij het mogelijk maken van een hinderveroorzakende activiteit er geen sprake mag zijn van negatieve effecten op gevoelige objecten (zoals woningen). Ook mag er bij oprichting van nieuwe gevoelige objecten geen sprake zijn van het belemmeren van (vergunde) hinderveroorzakende activiteiten in de nabijheid. Speciale aandacht voor deze aspecten zal geboden moeten worden in de nabijheid van de agrarische bedrijven in het buitengebied, waarvan het grootste gedeelte te vinden is in de Zeekleipolders of het Coulisselandschap.

Geluid
Bij het oprichten van geluidsgevoelige functies, zoals woningen, zal bij ligging nabij een doorgaande weg of spoorlijn bijna altijd een akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn. De woning of ander gevoelig object dient op basis van de wetgeving namelijk als geluidsgevoelig object te worden beschouwd en te voldoen aan de standaardwaarde van 50 db(A) (bij rijks- en provinciale wegen) respectievelijk 53 db(A) (bij gemeentelijke wegen). Wanneer wordt afgeweken van de standaardwaarde, zullen er zodanige maatregelen moeten worden opgenomen dat de geluidbelasting in een verblijfsgebied niet meer bedraagt dan 33 dB. Als gevolg van de in werking getreden Omgevingswet kunnen de normen voor spoor en wegverkeer wijzigen.

Omgevingsveiligheid
Omgevingsveiligheid omvat in het kader van planvorming risico’s die mogelijk kunnen ontstaan door opslag, productie en transport van gevaarlijke stoffen. Het begrip risico is hierbij een combinatie van kans en effect: meegenomen in de beoordeling worden de kans dat een ongeval zich voordoet en het effect ervan.

In het kader van omgevingsveiligheid zijn er een aantal routes binnen de gemeentegrenzen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. Dit zijn de snelwegen A58 en A4, en het spoortraject. Ook het Schelde-Rijnkanaal is een transportroute waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. In het kader van omgevingsveiligheid moet bij oprichting van gevoelige functies hier rekening mee gehouden worden met de onderbouwing. Er liggen ook meerdere buisleidingtrajecten in het buitengebied van Bergen op Zoom. Wanneer een initiatief een gevoelige functie mogelijk gemaakt binnen de invloedsfeer van deze buisleidingen, dient hiervoor ook een aanvullende onderbouwing voor aangeleverd te worden. Inrichtingen met gevaarlijke stoffen zijn nauwelijks aanwezig in het buitengebied, met uitzondering van een tweetal tankstations langs de hoofdverkeerstrajecten. Het is daarom onwaarschijnlijk dat er bij oprichting van een gevoelige functie hiermee rekening gehouden dient te worden.

Waterhuishouding
Met een initiatief dient inzichtelijk gemaakt te worden dat er ter plekke van dit initiatief sprake is van een geschikte waterhuishoudkundige uitgangssituatie. Hiervoor dient in ieder geval inzichtelijk te maken hoe deze situatie is voorafgaand aan de ontwikkeling en of er sprake is van bijzondere verschijnselen met betrekking tot kwel en inzijging. Binnen deze gebieden zijn op basis van provinciaal beleid mogelijk beperkingen opgelegd. Bij oprichting van nieuwe gebouwen en/of woningen is een ontkoppeling van regenwater van het rioolstelsel noodzakelijk en voor vuilwater een aansluiting. Verder is er sprake van gemeentelijk beleid en waterschapsbeleid op het gebied van infiltratie van hemelwater en hydrologisch neutraal ontwikkelen. Hoe hier mee omgegaan wordt, is mede afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond. Deze infiltratiecapaciteit verschilt sterk tussen het oostelijk buitengebied van Bergen op Zoom (hoofdzakelijk hoger gelegen zandgronden) en het westelijk buitengebied (hoofdzakelijk lager gelegen kleigronden). Voor initiatieven in het oostelijk buitengebied vormt het aspect hemelwater-afkoppeling daardoor een groter aandachtspunt. Wateraspecten worden in het kader van een watertoets nader uitgewerkt.

Flora en fauna
Wanneer er met een initiatief activiteiten plaatsvinden die habitats van beschermde soorten mogelijk kunnen aantasten, moet een onderzoek uitwijzen dat er geen sprake is van mogelijke verstoring.

Een onderzoek naar flora en fauna is verplicht. Als het bevoegd gezag 'redelijkerwijs' kan weten dat er geen beschermde soorten in het geding komen met een initiatief, kan een flora/fauna onderzoek achterwege blijven. Wanneer er met een flora/fauna onderzoek habitats van soorten gevonden worden, moet aanvullend onderzoek uitwijzen of er eventuele mitigerende maatregelen nodig zijn in het kader van soortenbescherming.

Stikstof
Wanneer er bij een initiatief sprake is van een concreet bouwplan of gebruiksintensivering, dient inzichtelijk gemaakt te worden dat er geen sprake is van een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De voor de hand liggende Natura 2000-gebieden waar deze depositie mogelijk zou kunnen zijn, zijn de Natura 2000-gebieden binnen de gemeentegrenzen (Markiezaat, Zoommeer en de Brabantse Wal). De eerste twee Natura2000-gebieden bevatten echter geen stikstofgevoelige habitattypen, waardoor depositie door stikstofemissies niet berekend wordt door de AERIUS-calculator. De Brabantse Wal omvat echter wel een groot areaal aan stikstofgevoelige habitattypen. Wanneer er sprake is van een significante stikstofdepositie door toedoen van een initiatief, bestaat er nog de mogelijkheid om te salderen (zowel intern als extern) om het voornemen mogelijk te maken. Wanneer dit niet mogelijk is, zal middels een passende beoordeling aangetoond moeten worden dat de habitats van soorten verblijvend in het gebied niet worden aangetast om een omgevingsvergunning voor een Natura2000-activiteit te kunnen verlenen.

Omgevingsaspecten

Archeologie
Het archeologische beleidskader is al nader toegelicht in het koersdocument. Archeologische bestemmingen zijn opgenomen in de verschillende bestemmingsplannen in het buitengebied en vormen een beschermingsregime voor (te verwachten) archeologische waarden in de grond.

Wanneer met een initiatief bouwwerkzaamheden plaatsvinden waarbij geroerd wordt in de grond, kan een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Dit is afhankelijk van de vastgestelde archeologische waarden ter plekke van dit gebied. Archeologische waarden zijn over het gehele buitengebied te concentreren, maar overlappen grotendeels met de gebieden met een grote cultuurhistorische waarde (Zuidelijke Waterlinie, waardevolle akkercomplexen bij Lepelstraat/Halsteren).

Cultuurhistorie
Cultuurhistorische waarden zijn vooral zichtbaar te vinden rondom het gebied van de Zuidelijke Waterlinie en de Brabantse Wal. Met een initiatief zal aangetoond moeten worden dat deze de cultuurhistorische waarde in deze gebieden niet teniet doet. Waar mogelijk worden initiatieven die recht doen aan de cultuurhistorische waarden en deze zelfs kunnen versterken toegejuicht.

De basis voor cultuurhistorische waarden is de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Indien op of in de nabijheid sprake is van dergelijke waarden, dient aangegeven te worden hoe hiermee wordt omgegaan.

Natuurgebieden
Een initiatief kan gelegen zijn binnen beschermde natuurgebied. Natuurgebieden in Bergen op Zoom kennen grofweg een tweetal beschermingsregimes: Natura 2000 (Europees aangewezen natuurgebied) en Natuur Netwerk Brabant (provinciaal beleid). Deze beschermingsregimes overlappen voor een groot gedeelte. Wanneer een initiatief gelegen is binnen of in de nabijheid van beschermd natuurgebied, dient onderbouwd te worden dat er geen schadelijke effecten op dit beschermd natuurgebied optreden met betrekking tot licht, geluid, trillingen of andere milieueffecten die op kunnen treden.

In het kader van stikstofproblematiek zijn vooral de Natura 2000-gebieden van belang. Met het vervallen van de zogeheten 'partiële vrijstelling' uit de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel, dient voor elk bouwproject een realisatiefase en gebruiksfase doorgerekend te worden, ongeacht de ligging in of nabij een natuurgebied. Uit de stikstofberekening moet blijken dat er geen sprake is van significante stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitatgebieden (>0,005 mol/ha/jaar). Wanneer dit wel het geval is, is het initiatief mogelijk haalbaar door gebruik te maken van interne of externe saldering.

Verkeer en parkeren
Een initiatief moet bij een verkeersaantrekkende verwerking voldoen aan een goede infrastructurele ontsluiting en voldoende parkeerruimte op eigen erf. Het gemeentelijk verkeersbeleid (Nota Parkeernormen Bergen op Zoom 2020) en de normen van het CROW zijn hierbij leidend. Het aspect verkeer en parkeren is voornamelijk relevant bij initiatieven gerelateerd aan uitbreiding of nieuwvestiging van (intensieve) recreatiefuncties. Bij deze initiatieven zal middels een gedegen onderzoek aangetoond moeten worden dat ze geen onevenredige verkeersdruk veroorzaken en passen binnen de ontwikkelingsrichtingen die voorgesteld zijn in de Visie Buitengebied.

Gezondheid
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gezondheidsaspecten nog nadrukkelijker te worden afgewogen, waarbij naast luchtkwaliteit en endotoxinen onder meer ook aandacht besteed moet worden aan mogelijke gezondheidsrisico's vanwege de nabijheid van geitenhouderijen, hoogspanningsverbindingen en/of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen alsmede aan het belang van het bevorderen van de gezondheid (positieve gezondheid).

POUDEROYEN
TONNAER