Ruimtelijke onderbouwing

Bergsebaan 38

Gemeente Bergen op Zoom

samen onze omgeving creëren

Projectdossier

Titel	:	Ruimtelijke onderbouwing
	:	Bergsebaan 38 te Bergen op Zoom
Opdrachtgever	:	A.F. van der Burg
Projectnummer	:	20190329
Versie / status	:	D02
Datum	:	21 december 2021
Opgesteld door	:	Ing. D. van der Loop
Gecontroleerd door	:	Drs. ing. K. Jansen
Akkoord Projectcoördinator	:	Drs. ing. K. Jansen

AGEL adviseurs

Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout
Postbus 4156
4900 CD Oosterhout
0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl

VCA* Systeemcertificaat EC-VCA-10362 heeft betrekking op het uitvoeren van veldwerk bodem, landmeten en direct toezicht op werken.

AGEL adviseurs 2021
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook zonder voorgaande toestemming van AGEL adviseurs, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 1
1.1 Aanleiding en doel 1
1.2 Ligging planlocatie 1
1.3 Planologisch kader 2
1.4 Leeswijzer 2
2 PLANBESCHRIJVING 3
2.1 Beschrijving bestaande situatie 3
2.2 Beschrijving beoogde situatie 4
3 BELEIDSKADER 7
3.1 Provinciaal beleid 7
3.2 Gemeentelijk beleid 8
4 OMGEVINGSASPECTEN 12
5 UITVOERBAARHEID 14
5.1 Economische uitvoerbaarheid 14
5.2 Maatschappelijk haalbaarheid 14

Bijlagen

1. Externe veiligheid
2. Kwalitatieve onderbouwing railverkeerslawaai
3. Stikstof
4. MEMO Toegangsweg Bergsebaan 38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Bergsebaan 38 in Bergen op Zoom zijn diverse percelen gelegen. Op het meest noordelijke perceel is een woonhuis gevestigd met bijbehorende bestemming. De zuidelijke percelen zijn bestemd als 'Agrarisch', maar zijn feitelijk in gebruik als tuin. Ook heeft de eigenaar heeft hier sinds 2016 drie recreatiewoningen in gebruik genomen. Een recreatief gebruik van de gronden is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. Hiermee is een onwenselijke situatie ontstaan, gezien het feitelijke gebruik niet overeenkomt het bestemmingsplan. Hierbij is een invulling met agrarisch gebruik gezien de ligging en omvang van de locatie niet mogelijk.

Een recreatief gebruik van de gronden is echter een passende invulling van de locatie. Dit gezien de ligging van de gronden, de (recreatieve) functies in de omgeving en de doelstellingen van het gebied. Daarnaast is in tijd van schrijven eveneens een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie in bijbehorend woonhuis (noordelijk perceel) ingediend. Deze wijziging betreft het mogelijk maken van twee B&B-verblijven.

De eigenaar van de gronden is voornemens de gehele locatie een recreatieve functie te geven. Hiervoor dient de bestemming 'agrarisch' te worden gewijzigd naar 'Recreatie'. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verantwoording gegeven waaruit blijkt dat de ontwikkeling aanvaardbaar is op deze locatie.

1.2 Ligging planlocatie

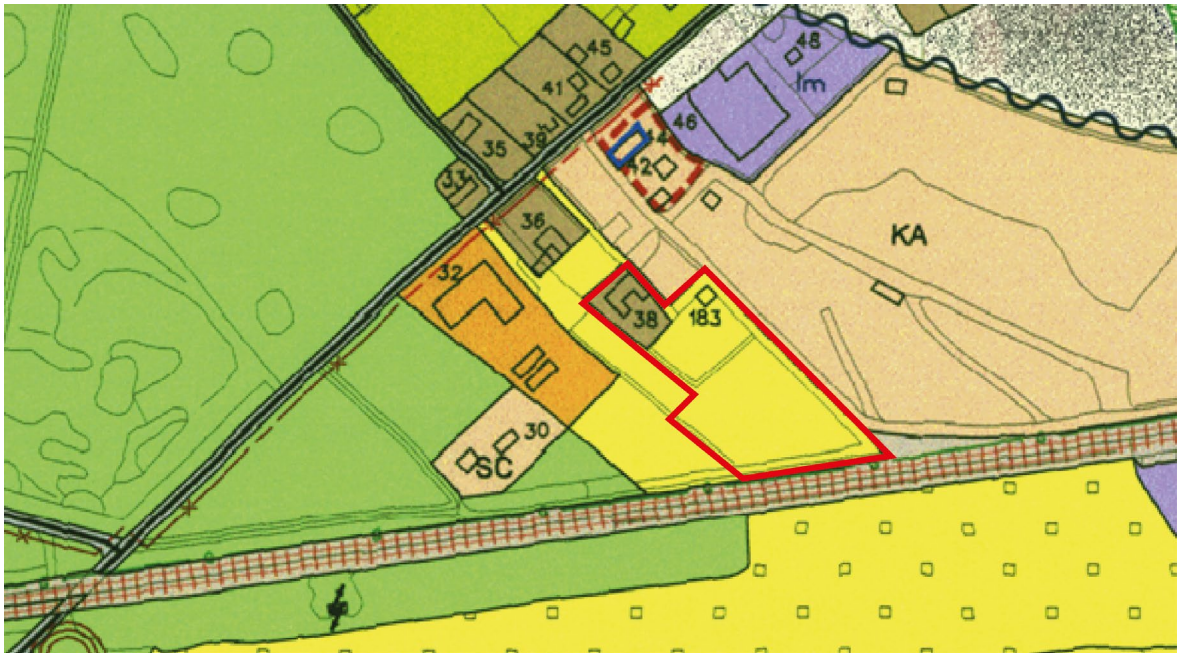
De locatie van de (beoogde) recreatieve voorzieningen ligt aan de Bergsebaan 38 in de gemeente Bergen op Zoom. De omgeving wordt gekenmerkt door verschillende recreatieve-, maatschappelijke-, agrarische- en woonfuncties in het buitengebied. Het betreft de percelen die kadastraal bekend staan als sectie L nummers 267, 268 en 557, met een totale oppervlakte van 9.925m2. De volgende afbeelding toont de planlocatie waarbinnen de functies zijn beoogd.



Uitsnede luchtfoto met kadastrale grenzen *bron: YGIS*

1.3 Planologisch kader

Ter plaatse van de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' uit 2003. Daarnaast is het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost 2020' in juni 2020 als ontwerp in procedure gebracht. Om diverse redenen is dit bestemmingsplan door de gemeenteraad van Bergen op Zoom vooralsnog niet vastgesteld. Voornemen is dat dit in september 2021 gaat plaatsvinden. In beide bestemmingsplannen is het noordelijke perceel bestemd ten behoeve van woondoeleinden. De zuidelijke percelen zijn bestemd tot 'Agrarisch gebied met Landschaps- en Natuurwaarden'. De volgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan. De planlocatie is met rood aangeduid.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Oost, 2003

Een recreatief gebruik van de gronden past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Voorliggende onderbouwing vormt de basis om het beoogde gebruik met een planologische wijziging toe te staan.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid van dit initiatief.

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving bestaande situatie

De planlocatie betreft de percelen die zijn gelegen aan de Bergsebaan 38 in Bergen op Zoom. Het terrein ligt in het buitengebied, ten oosten van de stad Bergen op Zoom. Dit gedeelte van het buitengebied, ten noorden van de A58 en ten oosten van de A4, maakt onderdeel uit van het landschapspark Bergsche Heide. De percelen liggen centraal in het zuidelijk gedeelte van het landschapspark, tussen de Bergsebaan en het spoortraject Roosendaal – Bergen op Zoom. De volgende afbeelding toont de planlocatie met de betreffende omliggende percelen en functies.



Planlocatie Bergsebaan 38

Op het meest noordelijke perceel bevindt zich het woonhuis. Er is een vergunning aangevraagd om in de bestaande bebouwing twee B&B verblijven te realiseren. Op de zuidelijke percelen zijn diverse bouwwerken gevestigd. Dit betreffen drie recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen als jacuzzi's, sauna's en pergola's. Daarnaast is ter plaatse een zwembad met bijbehorend bouwwerk aanwezig evenals een loods en diverse overige bouwwerken. De planlocatie zelf ligt ingeklemd tussen een bestaande camping (De Bergse Hoeve), een maatschappelijke woonvoorziening (Prisma), een burgerwoning en de spoorlijn in het zuiden.

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Het initiatief betreft het mogelijk maken van recreatieve voorzieningen op de percelen aan de Bergsebaan 38. De eerste stap hierin is dat een vergunningsaanvraag voor de realisatie van twee B&B verblijven in het bestaande woongebouw is ingediend. Vervolgens is de initiatiefnemer voornemens om ook het achterterrein te bestemmen tot recreatie. Het gaat hierbij om totaal drie recreatiewoningen, één losse en één geschakelde met twee verblijven. Alle recreatiewoningen zijn voorzien van de benodigde facilitaire voorzieningen, zoals een badkamer en keuken. Daarnaast heeft elke recreatiewoning een eigen buitenruimte met voorzieningen (o.a. jacuzzi, sauna, e.d.). De overige buitenruimte heeft een inrichting die faciliterend is aan de voorzieningen en daarnaast is een landschapstuin aanwezig. Het parkeren gebeurt op eigen terrein. Daar is voldoende parkeergelegenheid aanwezig om ook de parkeervraag van deze recreatieve voorzieningen te faciliteren. Rekening is gehouden met de CROW parkeernormen wat neerkomt op een 7-tal parkeerplaatsen. Op onderstaande afbeelding is de toekomstige situatie weergegeven met daarop de recreatiewoningen en de benodigde parkeerplaatsen.



Toekomstige situatie Bergsebaan 38

De grondeigenaar zet in op een kleinschalige voorziening met recreatiewoningen die voldoen aan de luxe- en comforteisen van deze tijd. De recreatieve verblijven hebben passende en kleinschalige wellnessvoorzieningen als sauna's, bubbelbaden en een zwembad. Verblijfsrecreatie, kleinschaligheid, luxe en wellness worden ter plaatse gecombineerd, hetgeen aansluit op de trends en ontwikkelingen (zie ook beleid). Door het initiatief wordt gekomen tot een kwaliteitswinst voor het aanbod aan verblijfsrecreatie in het gebied. Dit sluit tevens aan op de ligging van het terrein binnen het landschapspark Bergsche Heide (zie paragraaf 3.2). De ambities zijn om dit gebied uit te laten groeien tot een kwalitatief hoogwaardig park dat de poort vormt tot de Brabantse Wal en waarbinnen kansen voor natuur en recreatie worden benut. Het terrein ligt daarnaast tussen twee recreatieve poorten naar de Brabantse Wal in; de Recreatieve Poort Lievensberg en het beoogde Poortgebied Bergsche Heide. Door deze centrale ligging, naast een reeds bestaand recreatief terrein, is de locatie geschikt om te voorzien in verblijfsrecreatie. Hierdoor worden alternatieve mogelijkheden geboden om langer in het gebied te recreëren.

Het initiatief past binnen het karakter van het gebied en omliggende functies, er zijn immers meerdere recreatieve gronden in de omgeving van het plangebied aanwezig. Tevens is er sprake van een al bestaande situatie die zich situeert op achtergelegen percelen waarbij het (straat)beeld niet wijzigt. Het plan heeft daardoor geen negatieve impact op de omgeving ter plaatse. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor de recreatieve voorzieningen.
In navolgende tabel en bijbehorend figuur wordt inzicht gegeven in de meest relevante voorzieningen en gebouwen ter plaatse.

Nr	Historie en huidig gebruik	Gewenst gebruik
1.	Gebouwd omstreeks 2001 t.b.v. een paardenstal. Vervolgens omgevormd tot gastenverblijf voor familie en t.b.v. eigen gebruik. Vanaf 2016 start verhuur als recreatiewoning met eigen sauna en jacuzzi.	Recreatiewoning met eigen sauna en jacuzzi.
2. a. b.	Eind van de 20 eeuw is ter plaatse een boogloods gerealiseerd. Deze is omstreeks 2001 vervangen door een schuur. Vervolgens is het gebouw verbouwd tot twee recreatiewoningen. Recreatiewoning met eigen jacuzzi. Recreatiewoning met eigen sauna en jacuzzi.	 Recreatiewoning met eigen jacuzzi Recreatiewoning met eigen sauna en jacuzzi
3.	Zwembad inclusief bijbehorende voorzieningen en bouwwerken	Zwembad inclusief bijbehorende voorzieningen en bouwwerken blijft bij voorkeur gehandhaafd t.b.v. de recreatieve voorzieningen ter plaatse.
4.	Woonhuis. Dit doet tevens dienst als centrale voorziening t.b.v. de verhuur van de recreatiewoningen.	Bedrijfswoning ten behoeve van recreatieve voorzieningen, met daarin twee B&B verblijven. Daarnaast de centrale voorziening in- en uitchecken, verstrekken informatie over omgeving e.d.
5.	Schuur	Schuur t.b.v. opslag voor recreatieve voorzieningen ter plaatse.
6.	Landschapstuin- en vijver	Landschapstuin- en vijver behorend bij recreatief wellness concept



Bergsebaan indeling percelen

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid van de overheden gericht op de fysieke leefomgeving. Aangezien voorliggend initiatief een kleine planologische afwijking betreft, is het rijksbeleid buiten beschouwing gelaten. De Rijksoverheid doet geen uitspraken over dergelijke kleinschalige afwijkingen. Een uitzonder betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals deze in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. Vanwege de kleinschalige omvang van het project kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, waardoor een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet benodigd is.

3.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. Deze wet gaat zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving regelen. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft echter nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014'. De beschreven beleidskoers belemmert de ontwikkeling van het voorgenomen initiatief niet.

Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. Deze provinciale verordening kent een rechtstreekse doorwerking in ruimtelijke plannen en is derhalve relevant voor deze ruimtelijke onderbouwing. In de volgende paragraaf wordt hier nader op in gegaan.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 8 december 2020 is een geconsolideerde versie van de Interim omgevingsverordening voor de provincie Noord-Brabant gepubliceerd. In deze Interim omgevingsverordening zijn bestaande regels uit een aantal verschillende verordeningen samengevoegd. In de Interim omgevingsverordening staan zowel regels voor burgers en bedrijven –de rechtstreeks werkende regels voor activiteiten – als voor bestuursorganen van de overheid – de instructieregels. Het plangebied is de Interim Omgevingsverordening aangewezen als 'Landelijk gebied' evenals 'Groenblauwe mantel'. In de verordening zijn diverse regels en mogelijkheden opgenomen voor niet agrarische functies in het landelijk gebied. Hierna is de meest relevante regeling omschreven.

Vestiging niet-agrarische functies in landelijk gebied (artikel 3.73)

Met betrekking tot niet-agrarische functies, zoals de realisatie van recreatieve voorzieningen, is artikel (3.73) van toepassing. Onderstaand wordt nader ingegaan op de hierin gestelde regels.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in het landelijk gebied kan volgens artikel 3.73, lid 1, voorzien in een vestiging van een niet agrarische functie. Vestiging wordt gedefinieerd als het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het bouwvlak van een bestaand bouwperceel die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten. Blijkens de definitie voor 'vestiging' is het niet toegestaan om een recreatiebedrijf te realiseren buiten het bestaande bouwvlak (bestemd voor 'Wonen'). Realisatie is uitsluitend mogelijk indien de vestiging plaatsvindt binnen het bestaande bouwvlak. In voorliggend geval is reeds sprake van een niet agrarische functie van het hoofperceel (wonen) en is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om een andere niet agrarische functie (twee B&B verblijven) in de bestaande bebouwing te realiseren.

Een bestemmingsplan kan, volgens artikel 3.71, voorzien in een redelijke uitbreiding *(vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak)* als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied en daarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
   Hierop is nader ingegaan in hoofdstuk 2 'Planbeschrijving' en hoofdstuk 3 'Gemeentelijk beleid'. Een recreatieve invulling van de gronden past bij de locatie en de omgeving hiervan.
2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
   Hierop is nader ingegaan in hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten'. Gezien de locatie en beperkte omvang van het initiatief, heeft dit geen negatieve effecten op de omgeving.
3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.
   De locatie ligt in een zone met diverse functies, waaronder recreatie. Met het plan wordt gekomen tot een passende invulling van een tussenzone tussen het spoor, een recreatiepark en een maatschappelijke voorziening. Een agrarische functie van de gronden is namelijk niet toekomstbestendig. Op de gronden is een landschapstuin ingericht en is sprake van een passende landschappelijke inpassing.

Conclusie
De Interim Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om een bestaande niet agrarische functie uit te breiden. Hiermee is het mogelijk om de bestaande woning met B&B uit te breiden en ter plaatse een recreatieve voorziening te realiseren, met daarbinnen aanvullend drie recreatiewoningen evenals de bijbehorende voorzieningen. De locatie krijgt hiermee een toekomstbestendige invulling, ingepast in het landschap en de omgeving.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie "Herziening Structuurvisie Bergen op Zoom 2030"

De gemeente Bergen op Zoom hanteert de Structuurvisie "Herziening Structuurvisie Bergen op Zoom 2030", die de "Structuurvisie Bergen op Zoom 2030" uit 2011 vervangt. De nieuwe structuurvisie is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Bergen op Zoom. De visie (het wensbeeld) loopt tot 2030. In deze visie voor de (middel)lange termijn geeft de gemeente richting aan de ontwikkelingen in de samenleving en aan de positie van de gemeente in de regio, waarbij de gemeente ambitieus is, maar wel realistisch.

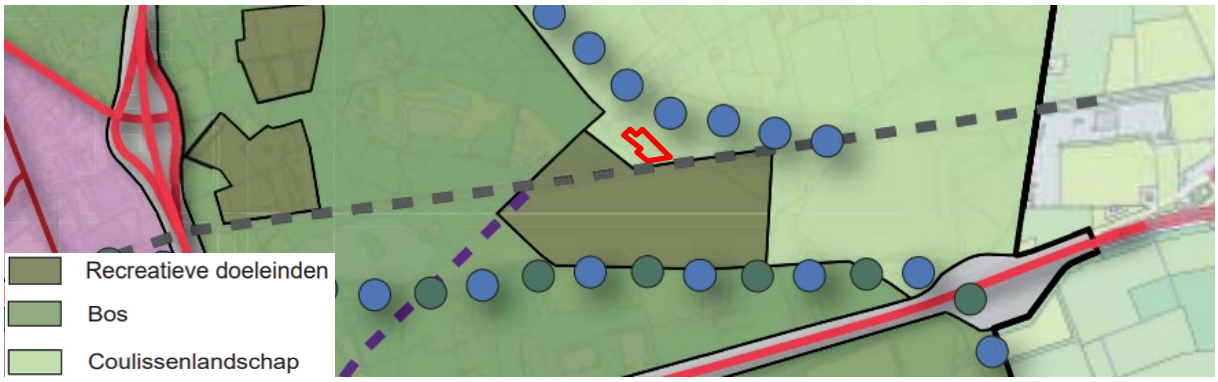
Algemene toelichting in structuurvisie
Uit de structuurvisie blijkt dat recreanten en toeristen steeds meer waardering hebben voor de kleine(re) schaal gevoed door verlangen naar harmonie met de omgeving. Uit de visie blijkt daarnaast onder andere dat er een toegenomen belangstelling is voor het lichamelijk welzijn in combinatie met onthaasting. Het op niveau hebben van leisure-concepten is daarbij van belang. Gebruik van wellnessfaciliteiten zal de komende jaren nog toenemen.

Gebiedsspecifieke visie

Voorliggende percelen zijn in de Structuurvisie gelegen binnen het 'Coulisselandschap'. In zijn algemeenheid is hierbinnen de verwevenheid van landbouw met groene landschapselementen kenmerkend. Hierbij zijn de kleinschaligheid van het landschap en de bijpassende cultuurhistorische kwaliteiten karakteristiek voor de ligging op de Brabantse Wal. Uitgangspunt binnen dit gebied is dat nieuwe rode functies de verdere ontwikkeling van landbouwfuncties in de daarvoor aangewezen gebieden niet zal beperken; landbouw blijft de drager van het gebied, waarbij specifieker gebiedsgericht beleid verder wordt uitgewerkt in het bestemmingsplan buitengebied.

Ten zuiden en westen van de planpercelen is een gebied aangeduid ten behoeve van 'Recreatieve doeleinden'. Dit betreffen de meer grootschalige recreatieve functies en ontwikkelingen in het buitengebied. Hierbij wordt aangegeven dat dit enerzijds bestaande campings betreft, maar daarnaast ook diverse nog te realiseren recreatieve ontwikkelingen. Hierbij wordt benadrukt dat naast de grootschalige functies, de gemeente kleinschalige recreatieve functies als aanvulling op de landbouw in het buitengebied wil bevorderen.

Voorliggende percelen liggen binnen het 'Coulisselandschap' maar worden daarnaast omringd door de zones 'Recreatieve doeleinden' en 'Bos'. Weliswaar liggen de percelen zelf niet binnen het gebied aangeduid als 'Recreatieve doeleinden', maar dit betreft met name de grootschalige recreatieve functies. Daarbij is ook de ten oosten gelegen camping 'De Bergse Hoeve' niet aangeduid als gebied met 'Recreatieve doeleinden' en wordt benadrukt dat wel wordt beoogd in het buitengebied kleinschalige recreatie te bevorderen.



Uitsnede structuurvisiekaart Bergen op Zoom 2030, plangebied rood omkaderd

Conclusie

In voorliggend geval is geen sprake van een toename aan bebouwing. Ook zorgt het plan niet voor beperkingen van omliggende agrarische bedrijven. Het initiatief is niet in strijd met de structuurvisie, gezien het een kleine wijziging betreft die niet ten kosten gaat van de gemeentelijke ambities uit de structuurvisie op deze locatie.

Masterplan Bergsche Heide

Het Landschapspark Bergsche Heide geeft concreet invulling aan de ambities van de gemeente Bergen op Zoom om de bosgebieden, en met name het gebied de Heide, ten noordoosten van de stad Bergen op Zoom beter in te zetten voor toerisme en recreatie. Met de structuurvisie De Heide heeft de gemeenteraad in 2003 de gewenste ontwikkeling vastgesteld. De rode draad in de structuurvisie is dat de kwaliteit van het buitengebied de drager is voor nieuwe ontwikkelingen. Dat betekent dat de ontwikkeling van toerisme en recreatie in de Heide, alleen gepaard kan gaan met investering in natuur- en landschapsontwikkeling. De hoofdpunten uit deze visie zijn vervolgens door de Gebiedscommissie en het provinciaal bestuur in het Gebiedsplan Brabantse Delta overgenomen. Parallel daaraan heeft de gemeente de uitgangspunten en beleidslijnen van de structuurvisie geconcretiseerd in het Masterplan Bergsche Heide ("Het Bergsche landschap in ontwikkeling").

In het plan zijn het ontwikkelen van natuur en landschap en het optimaliseren van de recreatieve voorzieningen primaire uitgangspunten. Om het ambitieniveau waar te kunnen maken, zijn een versterking van de huidige economische dragers en de toevoeging van nieuwe dragers noodzakelijk. Een ontwikkeling van zowel rode als groene functies, die in samenhang zijn ontworpen, is nodig om de Bergsche Heide een kwaliteitsimpuls te geven. Met name de 'rode' functies dienen zorgvuldig te worden ingepast, maar zijn nodig om voldoende middelen te generen om de gewenste natuurontwikkeling vorm te kunnen geven.

Voorliggende planlocatie is in het Masterplan niet als specifieke ontwikkelzone aangeduid. Daarnaast is de wijziging beperkt, maar draagt deze wel bij aan het benutten van kansen op gebied van recreatie. Het plan is niet in strijd met het Masterplan Bergsche Heide. De recreatieve voorzieningen bestaan uit hoogwaardige, kwalitatieve en moderne verblijven en draagt daarmee bij aan de ambities die de gemeente Bergen op Zoom heeft gesteld voor het gebied.

Bestemmingsplan Buitengebied Oost (2003)

Zoals eerder toegelicht, betreft het bestemmingsplan Buitengebied Oost uit 2003 de voorloper van het ontwerpbestemmingsplan dat voor vaststelling wordt voorbereid. De bestemmingsopzet van het oorspronkelijke bestemmingsplan komt in hoofdlijnen overheen. Zo heeft ook hierin het noordelijke perceel een bestemming ten behoeve van wonen en het zuidelijke perceel een bestemming ten behoeve van agrarisch gebruik met landschaps- en natuurwaarden.

In dit bestemmingsplan is een 'beleidskader' opgenomen, die verwijst naar de 'plankaart ontwikkelingen' (zie onderstaande uitsnede). Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een 'Verbredingsgebied'. In deze gebieden is het beleid gericht op een verdere recreatieve ontwikkeling van het gebied. De verbredingsgebieden worden gezien als 'zoekgebied voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen', hetgeen aansluit op de plannen die de initiatiefnemer ter plaatse beoogt.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Oost, plankaart 2 ontwikkelingen (2003), plangebied rood omkaderd

Nota Ruimtelijke Kwaliteit – Welstandsnota Bergen op Zoom

De gemeente Bergen op Zoom heeft in april 2019 de Welstandsnota vastgesteld. Hieruit blijken de planpercelen te liggen binnen het themagebied 'Sport- en recreatieterreinen' (zie onderstaande uitsnede). Deze gebieden kennen een overwegend groen karakter, waarbij de recreatiegebieden veelal intern zijn gericht en landschappelijk zijn afgeschermd van de omgeving door opgaande beplanting. De uitstraling naar buiten is van belang bij vernieuwing en aanvulling voor de welstandstoetsing.



Uitsnede Welstandsnota Bergen op Zoom, kaart Themagebieden, plangebied rood omkaderd

Nota toeristisch beleid Brabantse Wal

De Brabantse Wal moet een plek worden waar bewoners, bezoekers en bedrijven alle voordelen van het bijzondere landschap en unieke ligging optimaal kunnen benutten en ervaren. Ieder gebied bezit bepaalde kwaliteiten welke worden ondersteund door thema's per gebied: water, natuur, cultuurhistorie en landschap. Door samenwerking hopen de gemeenten Bergen op Zoom, Woensdrecht en Steenbergen te bereiken dat de bestedingen aan het toeristisch recreatief product op de Brabantse Wal toenemen. De volgende aspecten zijn hierbij van belang:

- Toename bekendheid;
- Meer bezoekers trekken;
- Vergroten herkenbaarheid;
- Verhogen gastvrijheid;
- Verhogen toegankelijkheid;
- Verhogen kwalitatief verblijf;
- Verhogen samenwerkingsbewustzijn.

Consumenten raken steeds meer gehecht aan luxe en comfort. Daarom is het van groot belang de bestaande dag- en verblijfsrecreatie te toetsen aan de 'comforteisen' van deze tijd en noodzakelijke aanpassingen te verrichten. Daarnaast is het ontwikkelen van nieuwe, comfortabele activiteiten gewenst. Deze ontwikkeling moet leiden tot een langere verblijfsduur, herhaalbezoek, meer bestedingen en daardoor meer bestedingen aan het recreatieve product.

Toekomstvisie Bergen op Zoom 2025

In de Toekomstvisie Bergen op Zoom 2025 geeft de gemeente richting aan de ontwikkeling van de gemeente. De toekomstvisie geeft een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkelingsrichting voor Bergen op Zoom. Voor de toekomstige ontwikkeling van Bergen op Zoom moet worden ingezet op duurzaamheid, kwaliteit, diversiteit en samenwerking.

In de toekomstvisie wordt tevens ingegaan op de onderwerpen 'Toerisme en Recreatie'. Hierbij is het streven als gemeente een aantrekkelijk toeristisch en recreatief aanbod te verwezenlijken. Hierbij is het belangrijk dat toeristische- recreatieve initiatieven goed aansluiten op de identiteit en schaal van de gemeente Bergen op Zoom; *'massa toerisme is niet gewenst, toeristische en recreatieve ontwikkelingen die kwaliteiten toevoegen wel'*. Een van de projecten hierin is het project Bergse Heide, onderdeel hiervan is het verbeteren van het aanbod aan kampeergelegenheid en vakantiewoningen.

Conclusie gemeente beleid

Het plangebied is in de structuurvisie niet aangewezen als recreatief gebied. Echter blijkt uit de structuurvisie en de andere beleidsstukken van de gemeente wel dat de gewenste ontwikkeling aansluit bij het beleid en de toekomstvisie van de gemeente voor het gebied. Zo blijkt het terrein op basis van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit te liggen binnen het themagebied sport- en recreatieterreinen. In de structuurvisie is daarnaast benoemd dat in de gemeente wordt gezocht

naar met name meer kleinschalige leisure-concepten, in harmonie met de omgeving en met aandacht voor onthaasting en het aanbod aan wellness. Ook uit de Nota toeristisch beleid blijkt dat dag- en verblijfsrecreatie voorzieningen dienen te voldoen aan de luxe- en comforteisen van deze tijd. Tot slot blijkt uit de Toekomstsvisie Bergen op Zoom dat wordt ingezet op het verwezenlijken van een aantrekkelijk en passend toeristisch en recreatief aanbod door niet in te zetten op massa toerisme, maar op ontwikkelingen die kwaliteit toevoegen.

Voorliggend recreatieconcept voorziet in de realisatie van kleinschalige en luxe overnachtings-mogelijkheden in de vorm van recreatiewoningen met bijbehorende wellnessfaciliteiten. Dit in het landschapspark Bergsche Heide, het stedelijk uitloopgebied van Bergen op Zoom richting de Brabantse Wal. Hierbij ligt het terrein tussen twee recreatieve poorten naar de Brabantse Wal in; de Recreatieve Poort Lievensberg en het beoogde/te ontwikkelen Poortgebied Bergsche Heide. Door deze centrale ligging, naast een reeds bestaand recreatief terrein, is de locatie zeer geschikt om te voorzien in passende en kleinschalige verblijfsrecreatie. Door het kwalitatief hoogwaardige aanbod van overnachtingsmogelijkheden kunnen bezoekers langer in het gebied verblijven. De ontwikkelingen in het plangebied leiden derhalve tot een kwaliteitswinst voor het aanbod verblijfsrecreatie voor de Brabantse Wal als geheel.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht. Het plan omvat het verruimen en legaliseren van de mogelijkheden binnen reeds bestaande recreatieve voorzieningen. Gezien het kleinschalige karakter van het plan en de beperkte invloed op de omgeving is een uitgebreide beschrijving van de omgevingsaspecten niet aan de orde. In de navolgende tabel worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

Omgevingsaspect	Beoordeling en conclusie
Verkeer en parkeren	De wijziging zorgt voor een minimale toename aan verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie van 3 recreatiewoningen resulteert in ca. 20-30mvt/etmaal. (8,2mvt/etmaal per woning). Ten behoeve van de ontsluiting van de recreatieve voorzieningen, kan gebruik worden gemaakt van de reeds aanwezige ontsluitingsweg. De weg die het plangebied ontsluit op de Bergsebaan is in eigendom van diverse eigenaren. In bijlage 'MEMO Toegangsweg Bergsebaan 38' is een notitie opgenomen die ingaat op de uitvoerbaarheid van het plan met betrekking tot de toegangsweg. Conclusie is dat het perceel Bergsebaan 38 te allen tijde mede ten behoeve van de beoogde initiatieven toegankelijk is op grond van een bij erfdienstbaarheid gevestigd zakelijk recht van weg om over het tussenliggende perceel aan de Bergsebaan 36 te komen en te gaan van en naar de openbare weg, de Bergsebaan. Hiermee is het plan vanuit dit aspect uitvoerbaar. Tevens is er voldoende ruimte om te voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Er is getoetst op de parkeernota Bergen op Zoom. De recreatiewoningen worden geschakeld onder de functie 'bungalowpark' waarbij de recreatiewoningen moeten worden voorzien van 2,1 parkeerplaatsen. Samen komt dit uit op 6,3 wat resulteert in 7 parkeerplaatsen. Alle 7 parkeerplaatsen bevinden zich op eigen terrein. Het aspect mobiliteit vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het initiatief.
Geluid	Recreatiewoningen zijn niet geluidgevoelig in het kader van de Wgh, zodat uitsluitend een toetsing in het kader van goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. Hiertoe is een kwalitatieve onderbouwing railverkeerslawaai opgesteld (zie bijlage). Aangetoond is dat ter plaatse van de recreatiewoningen voor het

Omgevingsaspect	Beoordeling en conclusie
	milieuaspect railverkeerslawaai sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat zodat op dit punt sprake is van goede ruimtelijke ordening.
Bedrijven en milieuzonering	Rondom het plangebied liggen diverse bestaande woningen en bedrijven. Enkele hiervan grenzen vrijwel direct aan het plangebied. Daarnaast brengen de recreatieve voorzieningen geen omvangrijke milieubelasting met zich mee. Gezien de gewenste recreatieve functies ter plaatse en de ligging nabij een reeds bestaand recreatieterrein, wordt voor het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het initiatief verwacht.
Externe veiligheid	In de omgeving van het plangebied zijn verschillende risicobronnen aanwezig, waarvan de hogedruk aardgasleiding Z-529-03 en de spoorlijn Bergen op Zoom - Roosendaal het meest nabijgelegen zijn. Hiertoe is een memo Externe veiligheid opgesteld (zie bijlage). Met het plan neemt de populatie iets toe met 4 personen ten opzichte van de huidige situatie. Om deze reden zijn geen QRA's uitgevoerd voor de 2 risicobronnen omdat het geen effect heeft op de hoogte van het groepsrisico. Wel is voor de ontwikkeling een motivering opgesteld die ingaat op de maatgevende scenario's en de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Geadviseerd wordt in een vroeg stadium de gemeente Bergen op zoom, als bevoegd gezag, en de Veiligheidsregio in staat te stellen een advies uit te brengen.
Water	Met het beoogde initiatief vindt geen vergroting plaats van het verhard oppervlak ter plaatse. De verhardingstoename zal naar alle waarschijnlijkheid minder zijn dan de grens van 500 m^2, waardoor het realiseren van aanvullende waterberging vanuit wetenschapsbeleid niet benodigd is. Daarnaast is op het terrein voldoende ruimte om eventuele benodigde waterbergingsvoorzieningen te realiseren. Het aspect water is daarmee geen belemmeringen voor de haalbaarheid.
Natuur	Belemmeringen ten aanzien van ter plaatse aanwezige flora en fauna worden niet verwacht gezien reeds sprake is van bestaande bebouwing en geen werkzaamheden benodigd zijn.
Bodem	Het initiatief betreft slecht het legaliseren van reeds bestaande recreatieve voorzieningen. Na raadpleging van het bodemloket, blijken ter plaatse geen verontreinigingen bekend. Belemmeringen voor de haalbaarheid worden, mede gezien het agrarisch gebruik in het verleden, op voorhand niet verwacht. Er is geen sprake van een wijziging van bodemfunctie. Hierdoor is een aanvullend onderzoek naar de kwaliteit van de bodem niet aan de orde.
Archeologie en cultuurhistorie	Het initiatief betreft slechts het legaliseren van reeds al bestaande bebouwing. Hierbij wordt niet gebouwd, gesloopt of gewoeld in de grond. Tevens kent het plangebied zelf geen specifieke cultuurhistorische waarden op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plan heeft geen invloed op cultuurhistorische waarden.
M.E.R.	Het wijzigen van gebruik binnen de functie is geen activiteit als bedoelt in het Besluit m.e.r. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.
Luchtkwaliteit	Het plan zal NIBM bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.
Stikstof	Uit de resultaten van de berekeningen (zie bijlage) blijkt dat het gebruik niet leidt tot significante gevolgen ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht en is nader onderzoek niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt daarom geen belemmering.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten die de gemeente Bergen op Zoom moet maken ten behoeve van de omgevingsvergunningprocedure worden via leges doorbelast aan de initiatiefnemer. Het plan is voor de gemeente Bergen op Zoom derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijk haalbaarheid

Ten behoeve van de planologische wijziging wordt een procedure gevolgd conform de geldende wet- en regelgeving. Hierbij krijgt de omgeving de ruimte om reacties op het plan te geven.

Omgevingsdialoog

Voorliggende plannen zijn voorgelegd aan de belangrijkste omwonenden. De uitkomsten hiervan worden afzonderlijk met de gemeente Bergen op Zoom gedeeld.

Memo - Externe veiligheid

Datum	:	13 september 2021
Bestemd voor	:	Dhr. Van der Burg
Van	:	ing. J. Sips
Projectnummer	:	20190329
Betreft	:	**Recreatieve voorzieningen aan de Bergsebaan 38 te Bergen op Zoom**

1 Inleiding

Het voornemen is om op het perceel van het adres Bergebaan 38 te Bergen op zoom recreatieve voorzieningen (bed & breakfast) te realiseren. Op het meest noordelijke perceel is een woonhuis gevestigd. De 2 zuidelijke percelen zijn in gebruik als tuin, waarop sinds 2016 2 opstallen in gebruik genomen als recreatiewoningen (legalisering). In totaal zijn in de drie gebouwen 5 kamers van de bed & breakfast aanwezig. Afbeelding 1 laat de woning en de 2 percelen zien in de omgeving.



Afbeelding 1: Ligging woning en 2 percelen

Uit de risicokaart blijkt dat verschillende risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn, waarvan de spoorlijn Bergen op Zoom - Roosendaal het meest nabijgelegen is. Aan AGEL adviseurs is opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een onderzoek externe veiligheid.

AGEL adviseurs
Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout

t. 0162-456481
e. info@ageladviseurs.nl
i. www.ageladviseurs.nl

VCA* Systeemcertificaat EC-VCA-10362 heeft betrekking op het uitvoeren van veldwerk bodem, landmeten en direct toezicht op werken.
Op alle door ons aanvaarde opdrachten en verrichte werkzaamheden zijn de 'De rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011 herzien (juli 2013)' van toepassing.
De DNR 2011 herzien (juli 2013) wordt op verzoek toegezonden.
Btw nr. NL800203823B01 - IBAN NL72ABNA0594482291 - BIC ABNANL2A - KvK Breda 20051141

2 Wettelijk kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de omgeving van de locatie waarop het Wro-besluit betrekking heeft. In dat geval dienen het plaatsgebonden risico (PR), het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan berekend te worden, met bijbehorende verantwoordingsplicht.

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour zijn alleen toegestaan op basis van gewichtige redenen. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan zwaarwegende maatschappelijke, economische en/of planologische redenen. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Groepsrisico

Het GR wordt beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit. Het drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit. De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

De verantwoordingsplicht groepsrisico

De verantwoordingsplicht van het GR houdt in dat naast een rekenkundige beoordeling van de hoogte en toename van het GR ook een beoordeling moet plaatsvinden naar de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid' bij een incident. Deze beoordeling is noodzakelijk indien de locatie in het verantwoordingsgebied van een transportroute is gelegen en als er sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR en bij een toename van het GR indien het totale GR beneden de oriënterende waarde blijft.

De verantwoording van het GR dient plaats te vinden voor het gebied dat aangemerkt wordt als het invloedsgebied dan wel veiligheidsgebied van de risicobron. In veel gevallen is voor de omvang van dat invloedsgebied de 1% letaliteitscontour van het maatgevend ongevalscenario bepalend. Dit is de afstand waarbinnen 1% van de slachtoffers van het ongeval komt te overlijden.

Verantwoordingsplicht zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het vermogen van de burger om zichzelf of andere burgers in veiligheid te brengen zonder tussenkomst van professionele hulpverleners bij de dreiging van, of het optreden van, een gevaarlijke situatie. Hierbij spelen o.a. de fysieke gesteldheid van de aanwezige personen, de beschikbare vluchtmogelijkheden en de mogelijkheden tot tijdig waarschuwen een belangrijke rol.

Verantwoordingsplicht bestrijdbaarheid

In de verantwoordingsplicht moet met name aandacht worden besteed aan de benodigde en aanwezige hulpverleningscapaciteit, de inzet van blusmiddelen, bereikbaarheid e.d. Het brandweeradvies is hierbij een belangrijke informatiebron.

3 Onderzoek

Inventarisatie populatie

Met de bestemmingsplanprocedure wordt in de bestaande woning een bed & breakfast (2 kamers) mogelijke gemaakt en de recreatiewoningen worden gelegaliseerd. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de populatie binnen het plangebied tot met de realisatie van de bed & breakfast. In de beide bed & breakfast kamers zijn bedoeld voor twee personen.

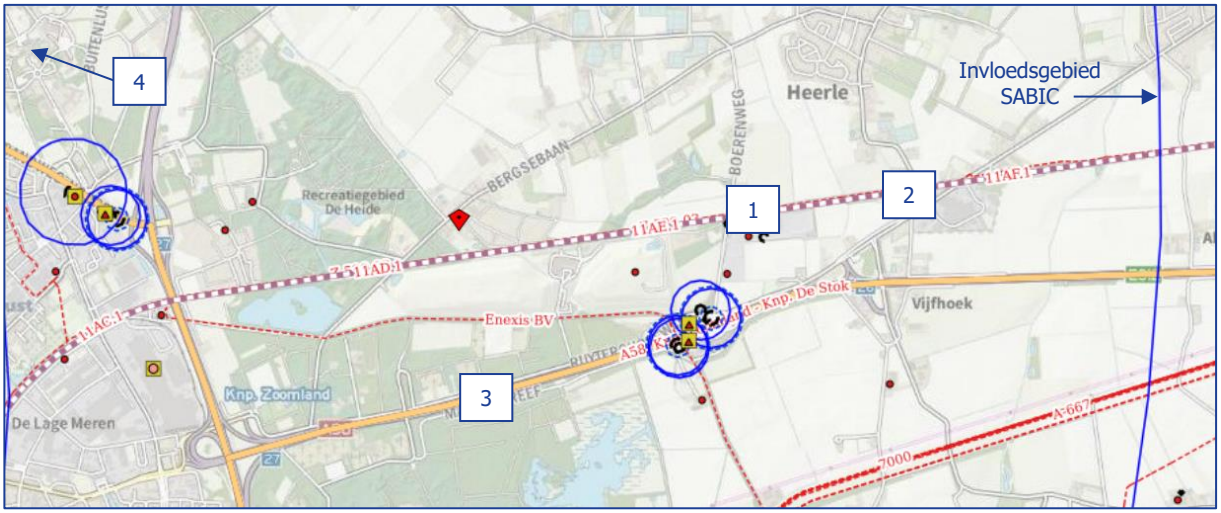
Het aantal aanwezigen in het plangebied neemt met 4 personen toe ten opzichte van de huidige situatie.

Inventarisatie risicobronnen

Uit de gegevens van de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied verschillende risicobronnen aanwezig zijn. De voor het plangebied van belangzijde risicobronnen zijn:

1. Hogedruk aardgasleiding Z-529-03
2. Spoorlijn Bergen op Zoom - Roosendaal
3. Rijksweg A58
4. SABIC Innovative Plastics BV

In afbeelding 2 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. De globale ligging van het adres Bergsebaan 38 is met een rood symbool aangeven.



Afbeelding 2: Overzicht risicobronnen wijde omgeving Bergsebaan 38 (Bergen op Zoom)

Ad 1) Hogedruk aardgastransportleiding Z-529-03

Gelet op de werkdruk van 40 bar en een diameter van 10 inch is langs de hogedruk aardgasleiding Z-529-03 een invloedsgebied aanwezig van ongeveer 120 meter aan weerszijde van de gasleiding. De gasleiding ligt nagenoeg op de perceelsgrens van het plangebied. De recreatieve gebouwen zijn op ongeveer 67 meter van de spoorlijn gesitueerd. Daarmee is het bouwplan binnen het invloedsgebied is gelegen.

Gelet op de minimale toename van 4 personen binnen het plangebied heeft dit niet of nauwelijks effect op de hoogte van het groepsrisico ten opzichte van de huidige situatie. Een groepsrisicoberekening voor de hogedruk aardgasleiding Z-529-03 is om deze reden niet uitgevoerd.

Ad 2) Spoorlijn Bergen op Zoom - Roosendaal

De perceelsgrens van het plangebied is op ongeveer 10 meter van de spoorlijn Bergen op Zoom - Roosendaal gelegen. De recreatieve gebouwen zijn op ongeveer 75 meter van de spoorlijn gesitueerd. Tabel 1 geeft een overzicht van het aantal transporten gevaarlijke stoffen die over de spoorlijn worden vervoerd.

Tabel 1: Vervoerscijfers gevaarlijke stoffen spoorlijn Bergen op Zoom - Roosendaal

Stofgroep	Invloeds-gebied	Aantal transporten
A Brandbare gassen	460 meter	10.300
B2 Toxische gassen	995 meter	600
B3 Toxische gassen	> 4000 meter	0
C3 Brandbare vloeistoffen	35 meter	2.700
D3 Toxische vloeistoffen	375 meter	600
D4 Toxische vloeistoffen	> 4000 meter	300
Bleve factor A	-	0,03
Bleve factor B2	-	1,84

Gelet op de minimale toename van 4 personen binnen het plangebied heeft dit niet of nauwelijks effect op de hoogte van het groepsrisico ten opzichte van de huidige situatie. Een groepsrisicoberekening voor de spoorlijn Bergen op Zoom - Roosendaal is om deze reden niet uitgevoerd.

Ad 3) Rijksweg A58

In het Basisnet Weg is het aantal toegestane transporten gevaarlijke stoffen weergegeven. Tabel 2 geeft een overzicht van de vervoersgegevens van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A58.

Tabel 2: Vervoerscijfers gevaarlijke stoffen Rijksweg A58

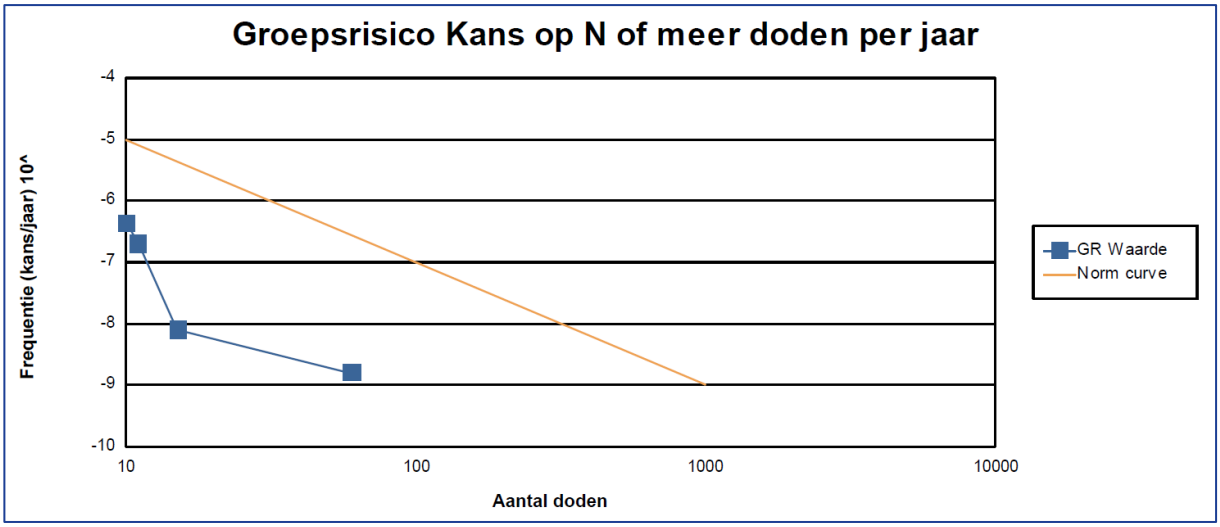
Stofgroep	Invloeds-gebied	Aantal transporten
LF1 Brandbare vloeistoffen	45 meter	10.307
LF2 Brandbare vloeistoffen	45 meter	12.367
LT1 Toxische vloeistoffen	730 meter	510
LT2 Toxische vloeistoffen	880 meter	1.598
LT3 Toxische vloeistoffen	> 4000 meter	0
GF1 Brandbare gassen	40 meter	0
GF2 Brandbare gassen	280 meter	236
GF3 Brandbare gassen	355 meter	max 4.140
GT2 Toxische gassen	245 meter	0
GT3 Toxische gassen	560 meter	0
GT4 Toxische gassen	> 4000 meter	34
GT5 Toxische gassen	> 4000 meter	0

Het plangebied is op ongeveer 700 meter gelegen van de Rijksweg A58. Omdat de afstand veel groter is dan 200 meter, is het uitvoeren van een QRA naar de hoogte en toename van het groepsrisico voor deze transportroutes niet benodigd. Uit tabel 2 blijkt dat het invloedsgebied voor toxische stoffen die over de Rijksweg A58 worden vervoerd wel over de locatie is gelegen.

Op basis van artikel 7 van het Bevt dient daardoor inzicht te worden gegeven in de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Ad 4) SABIC Innovative Plastics BV

Op het adres Plasticslaan 1 is het bedrijf SABIC Innovative Plastics BV gevestigd. Dit bedrijf is een BRZO-inrichting en beschikt over een milieuvergunning voor de opslag van gevaarlijke stoffen. In 2015 is voor dit transportbedrijf een QRA uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de PR 10^{-6} contour tot net buiten de terreingrens van het bedrijf reikt, maar niet tot buiten het bedrijventerrein. Voor het plangebied levert de PR 10^{-6} contour dan ook geen belemmering op. Tevens is een GR berekend die ruimschoots lager is dan de oriëntatiewaarde. In afbeelding 3 is de fN-curve weergegeven.



Afbeelding 3: fN-curve SABIC Innovative Plastics BV

Het plangebied is op ongeveer 5,3 km van SABIC Innovative Plastics BV gelegen. Gelet op de afstand zal de geringe toename aan populatie binnen het plangebied geen effect hebben op het berekende GR van het transportbedrijf. Om deze reden is naar ons inzicht het uitvoeren van een QRA niet benodigd.

Het invloedsgebied van is bepaald door het opslaan en gebruik van gevaarlijke stoffen, waarbij toxische stoffen maatgevend zijn. Om die reden dient wel een motivering omtrent de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van een toxisch scenario te worden opgesteld.

Mogelijke rampenscenario's

Voor de verschillende risicobronnen zijn verschillende scenario's maatgevend.

Het maatgevende scenario voor een hogedruk aardgasleiding is een fakkelbrandincident. Door een beschadiging van de leiding kan gas vrijkomen dat vervolgens ontsteekt en een fakkelbrand vormt. De richting van de fakkel is afhankelijk van het punt waar de brandbare gassen vrijkomen.

Over de spoorweg Bergen op Zoom - Roosendaal worden zowel brandbare als toxische stoffen vervoerd. Het toxische scenario is ook van belang vanwege het transport van deze stoffen over de Rijksweg A58 en de opslag en gebruik ervan bij SABIC Innovatic Plastics BV.

Hierna zijn de verschillende rampenscenario's nader beschreven.

Fakkelbrand

Het maatgevende scenario voor een hogedruk aardgasleiding is een fakkelbrandincident. Door een beschadiging van de leiding kan gas vrijkomen dat vervolgens ontsteekt en een fakkelbrand vormt. De richting van de fakkel is afhankelijk van het punt waar de brandbare gassen vrijkomen.

Brandbaar scenario
Het maatgevende scenario op de spoorweg voor brandbare stoffen is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankwagon. Een BLEVE bestaat uit een vuurbal en een drukgolf. Slachtoffers vallen door de warmtestraling en de drukgolf, alsmede door rondvliegende brokstukken en glasscherven die zware schade kunnen aanbrengen aan personen en gebouwen.

Een warme BLEVE treedt op bij een externe brand, een koude BLEVE treedt op wanneer de tankwagon bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het optredende effect en het moment van exploderen is afhankelijk van de inhoud van de tank/wagon. Het invloedsgebied van een dergelijk incident reikt tot 460 meter vanuit het hart van de spoorweg.

Toxisch scenario
Voor toxische stoffen is een toxisch scenario maatgevend. Door een incident op de transportroute met een tankwagon/tankwagen met toxische stoffen scheurt de tankwand. Een groot deel van de toxische stoffen lekken in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas. De toxische damp wordt meegevoerd door de wind. Bij toxische gassen komen als gevolg van een brand toxische dampen direct vrij. De toxische stoffen worden meegevoerd door de wind.

Zelfredzaamheid
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

De bestaande woning, de nieuwe bed & breakfast en de te legaliseren recreatiewoningen zijn niet specifiek bedoeld voor minder zelfredzame personen, zoals kinderen of ouderen. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie over het algemeen op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

Fakkelbrand
De 100% letaliteitsgrens, de zogenaamde 1e ring, van de aardgasleiding Z-529-03 is gelegen op een afstand van ongeveer 60 meter. De bestaande woning waarin de bed & breakfast wordt gerealiseerd en de te legaliseren recreatiewoningen zijn niet in de 1e ring gelegen. Deze bebouwing bevindt zich in de 2e ring. Binnen dit gebied geldt een hittestraling tussen de 10 en 35 kW/m^2 bij het optreden van een fakkelbrand. De aanwezigen die in de buitenlucht kunnen komen te overlijden.

BLEVE
Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie. Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten ontvluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer moeten worden gezocht.

Wanneer een incident optreedt op de is het beste advies om te schuilen totdat de BLEVE heeft plaatsgevonden. Daarna verdient het aanbeveling om te vluchten in verband met secundaire branden. Binnen ongeveer 150 meter zijn personen (ook in gebouwen) bij het maximale beschreven scenario onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Voor personen binnen de 150 meter is vluchten dus de beste optie om te overleven bij een incident met brandbare gassen op de spoorweg.

Toxisch scenario
Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk overlijden is afhankelijk van de dosis waaraan de persoon is blootgesteld, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de spoorweg is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). In het bouwplan worden de nieuwe appartementen en woningen voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem. Geadviseerd wordt om deze voorzieningen afsluitbaar uit te voeren.

Maatregelen ter vergroting zelfredzaamheid
Maatregelen die de zelfredzaamheid vergroten, zijn:
- De ventilatievoorzieningen afsluitbaar uit te voeren;
- Het borgen van bluswatervoorzieningen.

Daarnaast is het van belang dat aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en Alarmering Systeem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Bovendien is alarmering via de telefonische dienst NL-Alert mogelijk.

Bestrijdbaarheid

Fakkelbrand
De leidingbeheerder dient de toevoer van het gas af te sluiten bij een incident, er zijn dus geen mogelijkheden tot effectieve bronbestrijding.

BLEVE
Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist een goede bereikbaarheid en veel bluswater bedoeld voor het koelen van de tank/wagon. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet).

Noodzakelijk voor het voorkomen van een (dreigende) warme BLEVE is:
- Tijdige aankomst brandweer;
- Tijdige bereikbaarheid tankwagen;
- Tijdige beschikbaarheid bluswater;
- Inzet waterkanonnen voor tweezijdige koeling tankwagen.

Indien de warme BLEVE niet voorkomen kan worden, is het relevant dat er voldoende bluswatervoorzieningen zijn en dat het gebied tweezijdig toegankelijk is.

Voor effectief optreden na het plaatsvinden van een warme of koude BLEVE is het relevant dat:
- Het gebied tweezijdig toegankelijk is;
- Een effectieve bluswatervoorziening;
- Er passende slagkracht is van de brandweer (in de omgeving).

Toxisch scenario
Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Advies veiligheidsregio

Geadviseerd wordt om de gemeente Bergen op Zoom en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant in een vroeg stadium van de ruimtelijke procedure te betrekken en om advies te vragen.

4 Conclusie

Op het adres Bergsebaan 38 te Bergen op Zoom is het voornemen om in de bestaande woning bed & breakfase te realiseren met 2 kamers. Tevens zijn sinds 2016 in de bestaande bebouwing 3 recreatiewoningen aanwezig, welke nu gelegaliseerd worden. Dit voornemen wordt middels ruimtelijke procedures mogelijk gemaakt.

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende risicobronnen aanwezig, waarvan de hogedruk aardgasleiding Z-529-03 en de spoorlijn Bergen op Zoom - Roosendaal het meest nabijgelegen zijn. Met het plan neemt de populatie iets toe met 4 personen ten opzichte van de huidige situatie. Om deze reden zijn geen QRA's uitgevoerd voor de 2 risicobronnen omdat het geen effect heeft op de hoogte van het groepsrisico.

Wel is voor de ontwikkeling een motivering opgesteld die ingaat op de maatgevende scenario's en de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Geadviseerd wordt in een vroeg stadium de gemeente Bergen op Zoom, als bevoegd gezag, en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant in staat te stellen een advies uit te brengen.

Memo

Datum	:	14 september 2021
Bestemd voor	:	A.F. van der Burg
Van	:	mw. ing. G.J. Andries Paraaf :
Projectnummer	:	20190329
Betreft	:	**Bergsebaan 38 te Bergen op Zoom; kwalitatieve onderbouwing railverkeerslawaai.**

1 INLEIDING

Aan de Bergsebaan 38 in Bergen op Zoom zijn diverse percelen gelegen. Op het meest noordelijke perceel is een woonhuis gevestigd, de zuidelijke percelen zijn bestemd als "agrarisch". Deze zijn in gebruik als tuin. Daarnaast zijn hier drie recreatiewoningen in gebruik genomen hetgeen volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan.

De eigenaar van de gronden is derhalve voornemens de locatie een recreatieve functie te geven. Hiervoor wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. De voorliggend memo omvat een onderbouwing van het woon- en leefklimaat voor het milieuaspect railverkeerslawaai ter plaatse van de recreatiewoningen

2 SITUATIE

Op het perceel Bergsebaan 38 bevinden zich recreatiewoningen. Het perceel is gelegen ten noorden van de spoorlijn Roosendaal – Bergen op Zoom. Figuur 1 geeft de positie van het perceel ten opzicht van de spoorlijn en de positionering van de recreatiewoningen (rode vlakken) binnen het perceel.



Figuur 1: Verbeelding met spoorlijn, perceel en bebouwing

AGEL adviseurs
Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout

t. 0162-456481
e. info@ageladviseurs.nl
i. www.ageladviseurs.nl

VCA* Systeemcertificaat EC-VCA-10362 heeft betrekking op het uitvoeren van veldwerk bodem, landmeten en direct toezicht op werken.
Op alle door ons aanvaarde opdrachten en verrichte werkzaamheden zijn de Leveringsvoorwaarden Agel Adviseurs B.V. van toepassing.
Btw nr. NL800203823B01 - IBAN NL72ABNA0594482291 - BIC ABNANL2A - KvK Breda 2005114

3 UITGANGSPUNTEN

Op het perceel is sprake van een bestaande woning met B&B. Tussen de woning en de spoorlijn staan recreatiewoningen. Recreatiewoningen zijn niet geluidgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder, zodat toetsing aan deze wet niet aan de orde is.

Gelet op de positionering van de recreatiewoningen is een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst.

De geluidbelasting ter plaatse van de recreatiewoningen zal worden ingeschat op basis van de GPP-waarden uit het geluidregister spoor. Deze geluidbelastingen zullen op 2 manieren worden beoordeeld, te weten:
- Past de geluidbelasting binnen de grenzen voor geluidgevoelige gebouwen van de Wet geluidhinder;
- Wat is de classificatie MKM Lden.

De Wet geluidhinder stelt voor geluidgevoelige gebouwen een ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 55 dB en een maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Indien de geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer lager is dan 68 dB, valt het binnen de grenzen van de Wet geluidhinder en kan worden geconcludeerd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

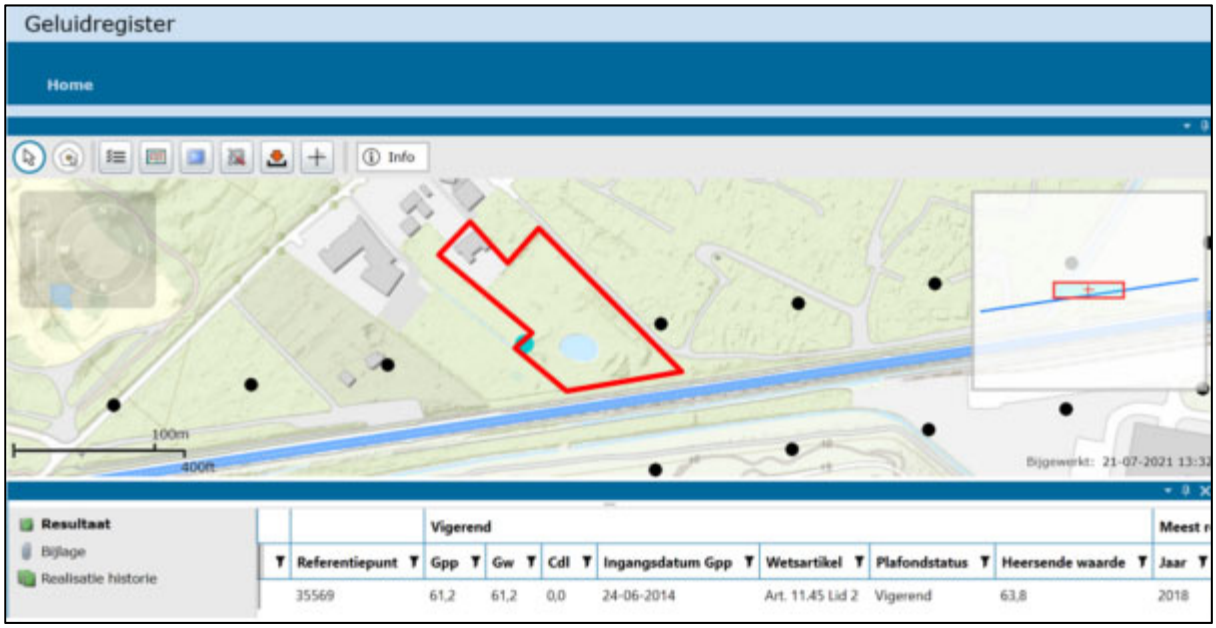
Als toetsingskader voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening kan tevens worden uitgegaan van een toetsing aan de Milieukwaliteitsmaat (MKM L_{den}). De milieukwaliteitsmaat MKM L_{den} is een methode om de gecumuleerde geluidsbelasting te beoordelen op hinderlijkheid. Hiertoe wordt de gewogen geluidsbelasting (L_{den}) omgerekend naar de bijbehorende milieukwaliteitsmaat (MKM L_{den}). De omrekening geschiedt op identieke wijze als omschreven in hoofdstuk 2 van bijlage 1 van de Rmg 2012. Tabel 1 toont de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in L_{den} zoals deze wordt aangehouden in het kader van de Omgevingswet.

Tabel 1: Classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in L_{den}

MKM Lden	Classificering milieukwaliteit
≤ 45	Zeer goed
46 – 50	Goed
51 – 55	Redelijk
56 – 60	Matig
61 – 65	Slecht
> 65	Zeer slecht

4 GELUIDBELASTING

De geluidbelasting ter plaatse van de recreatiewoningen is ingeschat op basis van de GPP-punten uit het geluidregister spoor. Figuur 2 geeft een uitsnede uit het geluidregister met daarin het perceel Bergsebaan 38 te Bergen op Zoom, rood omrand.



Figuur 2: Uitsnede Geluidregister spoor met daarin aangegeven Bergsebaan 38

Binnen het perceel Bergsebaan 38 te Bergen op Zoom bevindt zich een GPP-punt. Deze is in figuur 2 geselecteerd en daarom groen/blauw van kleur in plaats van zwart. In de tabel onderaan de figuur is af te lezen dat de GPP-waarde in dit punt 61 dB bedraagt en de heersende waarde 64 dB.

Op basis hiervan wordt de geluidbelasting ter plaatse van de recreatiewoningen, die verder ten noorden van de spoorlijn zijn gepland, ingeschat op een waarde tussen 60 dB en 63 dB aan de zuidzijde van de recreatiewoningen. De noordkant van de recreatiewoningen wordt afgeschermd door de woningen zelf. Aan deze zijde zal de geluidbelasting daarom beduidend lager zijn.

5 BEOORDELING IN HET KADER VAN EEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Met een geluidbelasting met een waarde tussen de 60 dB en 63 dB aan de zuidzijde van de recreatiewoningen, wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Uit dit oogpunt is dan ook sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat

De L_{den} waarde van 60 dB tot 63 dB is omgerekend naar MKM L_{den} (MKM L_{den}=0,95L_{RL} – 1,40). Dit resulteert in een waarde van 56 dB tot 59 dB. Dit betekend een classificatie “matig”. Aangenomen mag worden dat de classificatie aan de noordzijde van de woningen “goed” is.

6 CONCLUSIE

Op het perceel Bergsebaan 38 te Bergen op Zoom staan recreatiewoningen. De functie van het perceel wordt daarom gewijzigd van "agrarische" naar "recreatie". Recreatiewoningen zijn niet geluidgevoelig in het kader van de Wgh zodat uitsluitend een toetsing in het kader van goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is.

Aangetoond is dat ter plaatse van de recreatiewoningen voor het milieuaspect railverkeerslawaai sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat zodat op dit punt sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Memo stikstof

Datum	:	26 augustus 2021
Bestemd voor	:	Dhr. Van der Burg
Van	:	ir. E. Schipperen
Projectnummer	:	20190329
Betreft	:	**Stikstofdepositie ten gevolge van de gebruiksfase van recreatieve voorzieningen aan de Bergsebaan 38 te Bergen op Zoom**

1 INLEIDING

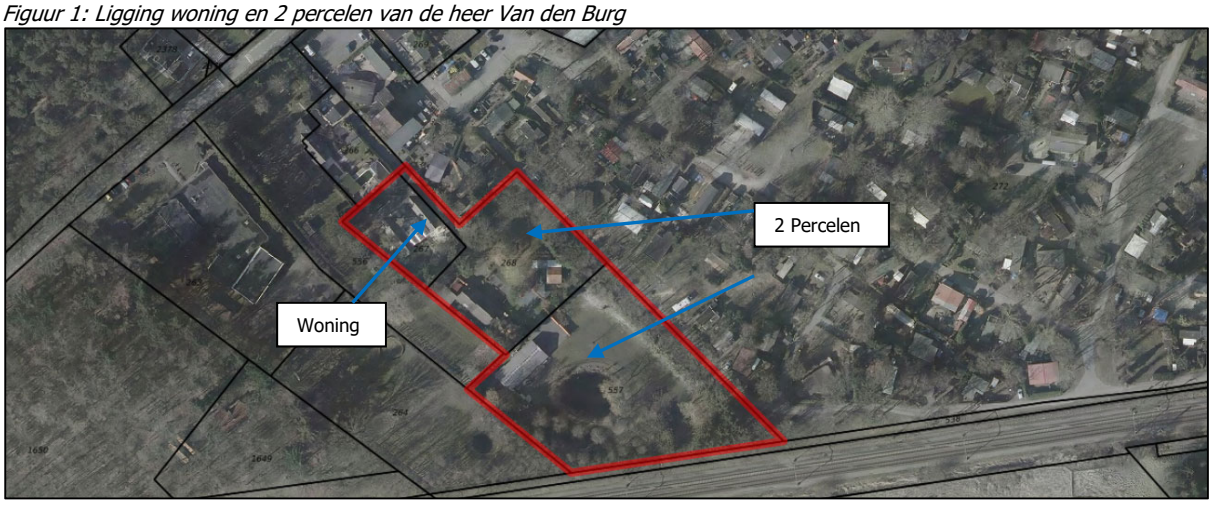
In opdracht van de heer Van der Burg is door AGEL adviseurs een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd in het kader van het gebruik van recreatieve voorzieningen aan de Bergsebaan 38 te Bergen op Zoom.

Op genoemd adres zijn diverse percelen gelegen die in eigendom zijn van de heer Van den Burg. Op het meest noordelijke perceel is een woonhuis gevestigd. De 2 zuidelijke percelen zijn in gebruik als tuin en de eigenaar heeft hier sinds 2016 enkele opstallen in gebruik genomen als recreatiewoningen. Er zijn 3 recreatiewoningen te onderscheiden met de naam Ibiza, Romantica en Bali.

Onderhavige stikstofmemo is uitgevoerd in het kader van het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van het recreatieve gebruik op de 2 zuidelijke percelen.

De woning en de 2 percelen van de heer Van den Burg zijn in figuur 1 weergegeven.

Figuur 1: Ligging woning en 2 percelen van de heer Van den Burg



Postbus 4156
4900 CD Oosterhout
Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout

t. 0162 - 456481
f. 0162 - 435588
e. info@ageladviseurs.nl
i. www.ageladviseurs.nl

Op alle door ons aanvaarde opdrachten en verrichte werkzaamheden zijn de 'De rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011 herzien (juli 2013)' van toepassing. De DNR 2011 herzien (juli 2013) wordt op verzoek toegezonden.
btw nr. NL800203823B01 - IBAN NL72ABNA0594482291 - BIC ABNANL2A - KvK Breda 20051141

Verspreid in Nederland liggen 118 Natura 2000-gebieden met overbelaste stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van (dier)soorten (hierna: 'habitattypen'). Voor activiteiten waarbij stikstof vrijkomt moet daarom worden onderzocht wat de effecten zijn op de beschermde Natura 2000-gebieden. Doel van dit onderzoek is het bepalen wat de bijdrage van het plan aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden is. Vervolgens is bepaald of deze resultaten leiden tot mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en of een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

2 KADER WET NATUURBESCHERMING

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten, dieren, bossen en andere houtopstanden. De Wnb geeft uitvoering aan de verplichtingen van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen. In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk kunnen zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend. Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor het behalen van de Natura 2000-instandhoudings-doelstellingen. In 118 van de Nederlandse Natura 2000-gebieden kunnen zich stikstofgevoelige habitattypen bevinden.

Op grond van artikel 2.7, tweede lid, Wnb is vastgelegd dat het verboden is zonder vergunning van gedeputeerde staten van de provincie een project te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

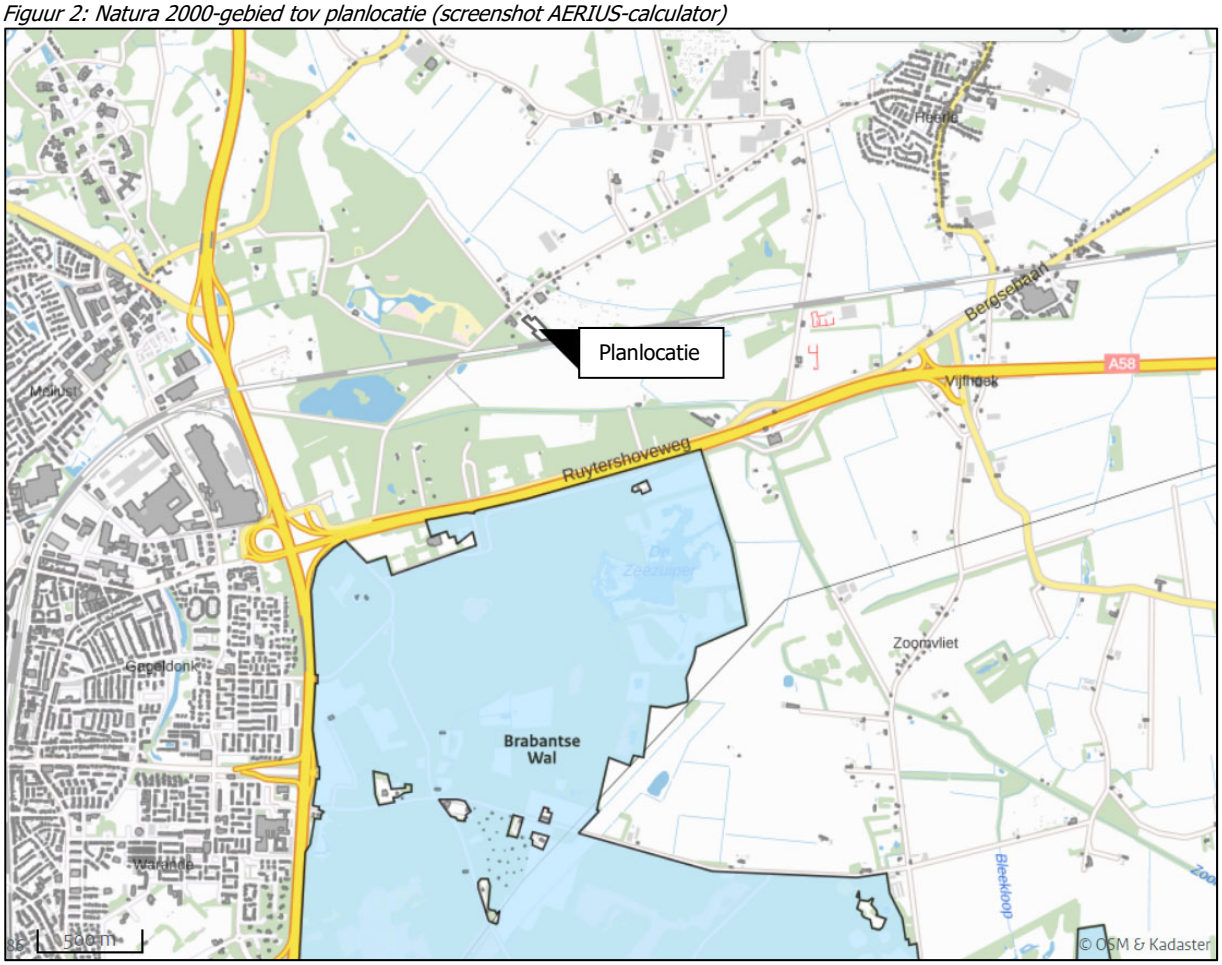
Samengevat betekent dit dat wanneer een plan gevolgen heeft voor het gebied, maar de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied niet in gevaar brengt, significante gevolgen zijn uitgesloten. Als uit berekeningen blijkt dat de depositie 0,00 N mol/ha/jr is, zijn significante gevolgen sowieso uitgesloten.

3 NATURA 2000-GEBIED

In de omgeving van Bergsebaan 38 is op korte afstand Natura 2000-gebied "Brabantse Wal" aanwezig.

In figuur 2 is dit Natura 2000-gebied weergegeven ten opzichte van de beschouwde locatie.

Figuur 2: Natura 2000-gebied tov planlocatie (screenshot AERIUS-calculator)



4 UITGANGSPUNTEN

Om te kunnen bepalen of de Wet natuurbescherming conflicteert met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt onderstaande werkwijze gevolgd.

Stikstofemissie vindt plaats bij verbranding van fossiele brandstoffen; met betrekking tot de planontwikkeling is de verkeersgeneratie derhalve relevant. Daarnaast wordt gas verbruikt en zijn houtgestookte open haarden aanwezig.

Het onderzoek betreft het bepalen van de stikstofdepositie als gevolg van alle stikstof emitterende activiteiten van het plan.

Het aangenomen zichtjaar voor de beschouwde situatie is 2021.

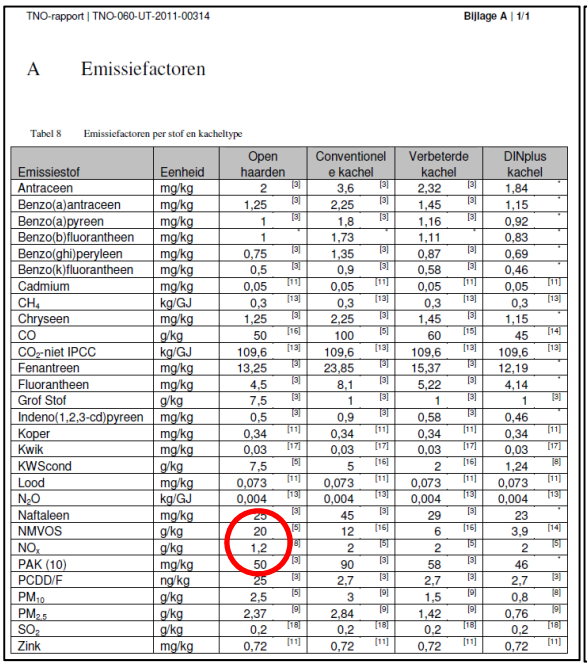
Gasgebruik
Ingevolge het gebruik van de 3 recreatiewoningen wordt gas verbruikt. Het verbruik is door de opdrachtgever opgegeven en bedraagt per recreatiewoning circa 800 m^3 per jaar.
De stikstofemissie wordt nu geprognosticeerd op een totale emissie NOx van circa 3,3 kg in een jaar.
In bijlage 1 zijn de rekentechnische uitgangspunten gegeven.

Voertuigbewegingen
Het aantal lichte voertuigen voor de recreatiewoningen Bali en Romantica wordt door de opdrachtgever geprognosticeerd op elk 2 per week. Het aantal bewegingen bedraagt dan 2 x 4 = 8 per week. Worst case is het niet uitgesloten dat dit per etmaal kan voorkomen. Verder is de ontsluiting worst case beschouwd via de Bergsebaan van en naar de Ruytershoveweg. Deze situatie is gemodelleerd.

De voertuigbewegingen op de openbare wegen worden beschouwd totdat deze zijn geacht opgenomen te zijn in het heersende verkeersbeeld. Volgens de Raad van State is dit het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. Ter hoogte van de kruising van Bergsebaan en de Ruytershoveweg is het verkeer met zekerheid opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

De snelheid van de voertuigen is gemodelleerd als "binnen de bebouwde kom" vanwege de relatief lage snelheid. De emissies van de voertuigen zijn standaard opgenomen in de AERIUS-calculator.

Houtkachels
Ingevolge het gebruik van de 2 recreatiewoningen Bali en Romantica wordt hout gestookt in houtkachels. Het verbruik is door de opdrachtgever opgegeven en bedraagt per recreatiewoning circa 500 kg per jaar. In bijlage 1 is het verbruik gekoppeld aan het vermogen conform de volgende tabellen.

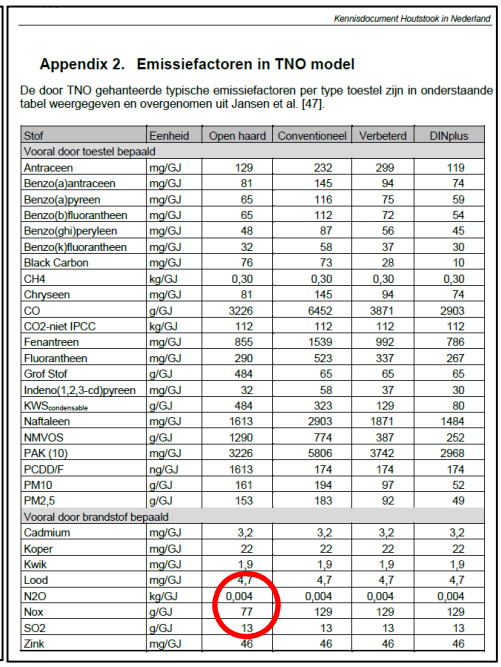


TNO-rapport | TNO-060-UT-2011-00314 Bijlage A | 1/1

A Emissiefactoren

Tabel 8 Emissiefactoren per stof en kacheltype

Emissiestof	Eenheid	Open haarden	Conventionele kachel	Verbeterde kachel	DINplus kachel
Antraceen	mg/kg	2 [3]	3,6 [3]	2,32 [3]	1,84 *
Benzo(a)antraceen	mg/kg	1,25 [3]	2,25 [3]	1,45 [3]	1,15 *
Benzo(a)pyreen	mg/kg	1 [3]	1,8 [3]	1,16 [3]	0,92 *
Benzo(b)fluorantheen	mg/kg	1 *	1,73 *	1,11 *	0,83 *
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0,75 [3]	1,35 [3]	0,87 [3]	0,69 *
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg	0,5 [3]	0,9 [3]	0,58 [3]	0,46 *
Cadmium	mg/kg	0,05 [11]	0,05 [11]	0,05 [11]	0,05 [11]
CH_4	kg/GJ	0,3 [13]	0,3 [13]	0,3 [13]	0,3 [13]
Chryseen	mg/kg	1,25 [3]	2,25 [3]	1,45 [3]	1,15 *
CO	g/kg	50 [16]	100 [5]	60 [15]	45 [14]
CO_2-niet IPCC	kg/GJ	109,6 [13]	109,6 [13]	109,6 [13]	109,6 [13]
Fenantreen	mg/kg	13,25 [3]	23,85 [3]	15,37 [3]	12,19 *
Fluorantheen	mg/kg	4,5 [3]	8,1 [3]	5,22 [3]	4,14 *
Grof Stof	g/kg	7,5 [3]	1 [3]	1 [3]	1 [3]
Indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0,5 [3]	0,9 [3]	0,58 [3]	0,46 *
Koper	mg/kg	0,34 [11]	0,34 [11]	0,34 [11]	0,34 [11]
Kwik	mg/kg	0,03 [17]	0,03 [17]	0,03 [17]	0,03 [17]
KWScond	g/kg	7,5 [5]	5 [16]	2 [16]	1,24 [8]
Lood	mg/kg	0,073 [11]	0,073 [11]	0,073 [11]	0,073 [11]
N_2O	kg/GJ	0,004 [13]	0,004 [13]	0,004 [13]	0,004 [13]
Naftaleen	mg/kg	23 [3]	45 [3]	29 [3]	23 *
NMVOS	g/kg	20 [5]	12 [16]	6 [16]	3,9 [14]
NO_x	g/kg	1,2 [8]	2 [5]	2 [5]	2 [5]
PAK (10)	mg/kg	50 [3]	90 [3]	58 [3]	46 *
PCDD/F	ng/kg	25 [3]	2,7 [3]	2,7 [3]	2,7 [3]
PM_{10}	g/kg	2,5 [5]	3 [9]	1,5 [9]	0,8 [8]
$PM_{2,5}$	g/kg	2,37 [9]	2,84 [9]	1,42 [9]	0,76 [9]
SO_2	g/kg	0,2 [18]	0,2 [18]	0,2 [18]	0,2 [18]
Zink	mg/kg	0,72 [11]	0,72 [11]	0,72 [11]	0,72 [11]



Kennisdocument Houtstook in Nederland

Appendix 2. Emissiefactoren in TNO model

De door TNO gehanteerde typische emissiefactoren per type toestel zijn in onderstaande tabel weergegeven en overgenomen uit Jansen et al. [47].

Stof	Eenheid	Open haard	Conventioneel	Verbeterd	DINplus
Vooral door toestel bepaald					
Antraceen	mg/GJ	129	232	299	119
Benzo(a)antraceen	mg/GJ	81	145	94	74
Benzo(a)pyreen	mg/GJ	65	116	75	59
Benzo(b)fluorantheen	mg/GJ	65	112	72	54
Benzo(ghi)peryleen	mg/GJ	48	87	56	45
Benzo(k)fluorantheen	mg/GJ	32	58	37	30
Black Carbon	mg/GJ	76	73	28	10
CH4	kg/GJ	0,30	0,30	0,30	0,30
Chryseen	mg/GJ	81	145	94	74
CO	g/GJ	3226	6452	3871	2903
CO2-niet IPCC	kg/GJ	112	112	112	112
Fenantreen	mg/GJ	855	1539	992	786
Fluorantheen	mg/GJ	290	523	337	267
Grof Stof	g/GJ	484	65	65	65
Indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/GJ	32	58	37	30
$KWS_{condensable}$	g/GJ	484	323	129	80
Naftaleen	mg/GJ	1613	2903	1871	1484
NMVOS	g/GJ	1290	774	387	252
PAK (10)	mg/GJ	3226	5806	3742	2968
PCDD/F	ng/GJ	1613	174	174	174
PM10	g/GJ	161	194	97	52
PM2,5	g/GJ	153	183	92	49
Vooral door brandstof bepaald					
Cadmium	mg/GJ	3,2	3,2	3,2	3,2
Koper	mg/GJ	22	22	22	22
Kwik	mg/GJ	1,9	1,9	1,9	1,9
Lood	mg/GJ	4,7	4,7	4,7	4,7
N2O	kg/GJ	0,004	0,004	0,004	0,004
Nox	g/GJ	77	129	129	129
SO2	g/GJ	13	13	13	13
Zink	mg/GJ	46	46	46	46

Tabel 5 Houtverbruik per uur

Kachelnaam	Brandstofgebruik
Open haard	3 kg/uur
Conventionele Inbouwkachel	1,6 kg/uur
Verbeterde Inbouwkachel	1,03 kg/uur
DINplus Inbouwkachel	0,9 kg/uur
Conventionele Vrijstaande kachel	1,8 kg/uur
Verbeterde Vrijstaande kachel	1,2 kg/uur
DINplus_Vrijstaande_kachel	1,13 kg/uur

Kennisdocument Houtstook in Nederland

Appendix 3. Gehanteerde emissiefactoren inclusief evt nageschakelde rookgasreiniging

Type verbrandingsinstallatie	rendement (%)	CO mg/MJ	stof mg/MJ	PM10 mg/MJ	PM2.5 mg/MJ	PM1 mg/MJ	Nox mg/MJ	VOC mg/MJ	NMVOC mg/MJ	KWS_{cond} mg/MJ	PCDD/F ng I TEQ/MJ	PAK10 mg/MJ
bioketel, NER-F7 <0,5 MW (<2013)	86%	165	20	19	19	18	83	3	2	1	0,45	0,17
bioketel, NER-F7 0,5..1,5 MW (<2013)	87%	167	20	19	19	18	76	3	3	1	0,35	-
bioketel, NER-F7 1,5..5 MW (<2010)	87%	142	14	14	13	13	76	3	3	1	0,25	-
bioketel, Act Besluit <0.5 MW (2013-2014)	86%	165	20	19	19	18	83	3	2	1	0,45	0,17
bioketel, Act Besluit 0.5-1 MW (2013-2014)	87%	167	20	19	19	18	76	3	3	1	0,35	-
bioketel, Act Besluit 0-1 MW (vanaf 2015)	87%	167	15	15	14	14	76	3	3	1	0,27	-
bioketel, Act Besluit 1-5 MW (sinds 2010)	87%	167	8	7	7	7	76	3	3	1	0,13	-
open haard	10%	3.326	167	161	154	148	77	.806	1.290	484	1,61	3,23
inzethaard, conventioneel	45%	6.452	202	194	186	179	129	.084	774	323	0,17	5,81
inzethaard, verbeterd	70%	3.871	101	97	93	89	129	542	387	129	0,17	3,74
inzethaard DIN+	80%	2.903	54	52	50	48	129	353	252	80	0,17	2,97
inzethaard, herziene 1 BimschV, fase 1	80%	1.340	54	52	50	48	129	163	116	37	0,17	2,97
inzethaard, herziene 1 BimschV, fase 2	80%	844	27	26	25	24	129	103	73	23	0,09	1,48
vrijstaand, conventioneel	50%	6.452	202	194	186	179	129	1.084	774	323	0,17	5,81
vrijstaand, verbeterd	75%	3.871	101	97	93	89	129	542	387	129	0,17	3,74
vrijstaand, DIN+	80%	2.903	54	52	50	48	129	353	252	80	0,17	2,97
vrijstaand, herziene 1 BimschV, fase 1	80%	1.340	54	52	50	48	129	163	116	37	0,17	2,97
vrijstaand, herziene 1 BimschV, fase 2	80%	844	27	26	25	24	129	103	73	23	0,09	1,48
pelletkachel	85%	648	32	32	31	31	185	8	5	2	-	-
pelletketel (4..25 kW)	91%	216	23	22	22	21	81	4	3	1	0,00	-

De stikstofemissie wordt nu geprognosticeerd op een totale emissie NOx van circa 1,1 kg in een jaar.

5 AERIUS MODELLERING

In figuur 3 is de lijnbron van de verkeersafwikkeling weergegeven alsmede het emissiegebied ten gevolge van de houtkachels en het gasverbruik.

Figuur 3: Gebruiksfase (screenshot AERIUS-calculator)



6 RESULTAAT VAN BEREKENING

Het onderzoek betreft het bepalen van de stikstofdepositie als gevolg van alle stikstof emitterende activiteiten in de gebruiksfase.

Voor de berekeningen is de Aerius calculator, versie 2020 gebruikt.

In bijlage 2 is het berekeningsjournaal van de Aerius calculator gegeven.

Uit de berekening voor alle Natura 2000-gebieden blijkt het volgende:



De totale emissie bedraagt circa 6 kg/jaar.

Uit de berekening voor alle Natura 2000-gebieden blijkt het volgende:

Dit houdt in dat, met betrekking tot stikstofdepositie, negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden zijn uit te sluiten inzake de gebruiksfase.

De natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige gebieden blijven onaangetast. Hieruit wordt geconcludeerd dat het gebruik van de recreatieve voorzieningen wordt uitgezonderd van de vergunningplicht.

7 CONCLUSIE

In opdracht van de heer Van der Burg is door AGEL adviseurs een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd in het kader van het gebruik van recreatieve voorzieningen aan de Bergsebaan 38 te Bergen op Zoom.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat het gebruik niet leidt tot significante gevolgen ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht en is nader onderzoek niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt daarom geen belemmering.

Bijlagen

1 Uitgangspunten gebruiksfase
2 Berekeningsjournaal Aerius calculator

BIJLAGE 1 Uitgangspunten emissies recreatieve voorzieningen

Bergsebaan 38 in Bergen op Zoom

AGEL Adviseurs
Projectnummer: 20190329, fase 2.1

Berekening tbv stikstofemissie obv voertuigen en gas/houtverbruik				
Voertuigbewegingen		**Per woning of bouwwerk per week**		
	Aantal	Aantal lmv's	Aantal mzv's	Aantal zmv's
Recreatiewoning Ibiza / Bali / Romantica	3	2		
Een zwembad met bijbehorend bouwwerk	1	0		
Bouwwerk tbv jacuzzi's	1	0		
Bouwwerk tbv pergola's	1	0		
Bedrijfsloods	1	0		
Oude bouwkeet	1	0		
lmv:	lichte motorvoertuigen		Ibiza: geen voertuigen	
mzv:	middelzware voertuigen			
zmv:	zware motorvoetuigen / vrachtwagens			
Gasverbruik				
		Per woning of bouwwerk per jaar		
	Aantal	Jaarverbruik in m3		
Recreatiewoning Ibiza / Bali / Romantica	3	circa 800		
Een zwembad met bijbehorend bouwwerk	1	0		
Bouwwerk tbv jacuzzi's	1	0		
Bouwwerk tbv pergola's	1	0		
Bedrijfsloods	1	0		
Oude bouwkeet	1	0		
Houtverbruik ivm houtkachels				
		Per woning of bouwwerk per jaar		
	Aantal	kg per jaar		
Recreatiewoning Ibiza / Bali / Romantica	3	circa 500	Ibiza: geen verbruik	
Een zwembad met bijbehorend bouwwerk	1	0		
Bouwwerk tbv jacuzzi's	1	0		
Bouwwerk tbv pergola's	1	0		
Bedrijfsloods	1	0		
Oude bouwkeet	1	0		

Gaskachels
Gebruik recreatiewoningem Ibiza, Bali en Romantica

Obv website www.milieuneutraal.nl:

Huizen met 2 of meer bewoners

Soort woning	Gemiddeld gasverbruik per jaar (2018)
Oud klein appartement	1090 m3
Oude kleine woning (hoek, tussen, 2 onder 1 kap)	1330 m3
Oude middelgrote woning (hoek, tussen, 2 onder 1 kap)	1510 m3
Nieuwe middelgrote woning (hoek, tussen, 2 onder 1 kap)	1170 m3
Oude grote woning (hoek, tussen, 2 onder 1 kap)	2100 m3
Oude grote vrijstaande woning	2620 m3

Obv de meest recente factsheet van de Aerus Calculator:

Consumenten		NOx in kg/jaar	NH3 in kg/jaar
Emissie per woning(huishouden)			
Nieuwbouw	Appartement	1,11	0
	Tussenwoning	1,55	0
	Hoekwoning	1,83	0
	2-onder-één-kap	2,17	0
	Vrijstaande woning	3,03	0
Oudere woningen	Appartement	1,25	0,47
	Tussenwoning	2,00	0,47
	Hoekwoning	2,42	0,47
	2-onder-één-kap	3,09	0,47
	Vrijstaande woning	3,59	0,47

Voor een vrijstaande oudere woning geldt derhalve een emissiefactor van:	3,59	kg NOx per jaar
	0,47	kg NH3 per jaar
Voor een vrijstaande oudere woning geldt een gemiddeld gasverbruik van:	2.620	m3 per jaar
Dit is een emissie van:	0,001370229	kg NOx per m3 per jaar
	0,000179389	kg NH3 per m3 per jaar
Het totaal gasverbruik van de 3 recreatiewoningen bedraagt:	**2.400**	m3
Dit is een totale emissie van:	**3,3**	kg NOx per jaar
	0,4	kg NH3 per jaar

Houtkachels					
Gebruik recreatiewoningem Bali en Romantica					
Omrekening		**NOx emissie**	**obv TNO rapporten**		
1	kWh =	Open haard:	77	g/GJ (brandstof bepaald) =	
3,6	MJ =	Open haard:	1,2	gr/kg	
0,0036	GJ	ofwel			
		Open haard:	0,2772	gr/kWh	
	Aantal open haarden:		2		
		gemiddeld:	5	uur/dag per kachel per jaar	
		dit is:	10	uur/dag	
	Stel verbruik per kachel:		3	kg/uur	
		dit is:	30	kg/dag	
	aantal dagen per jaar:		35	dagen	
	aantal kg hout per jaar:		1.050	kg/jr	
		Uitstoot NOx:	**1,1**	kg/jaar	

BIJLAGE 2 Berekeningsjournaal Aerius calculator

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Bergsebaan 38; gebruik

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
AGEL Adviseurs	Bergsebaan 38, 4622 RN Bergen op Zoom

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Recreatieve voorzieningen	RQS60iEGC2nf

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
25 augustus 2021, 11:29	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	5,88 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

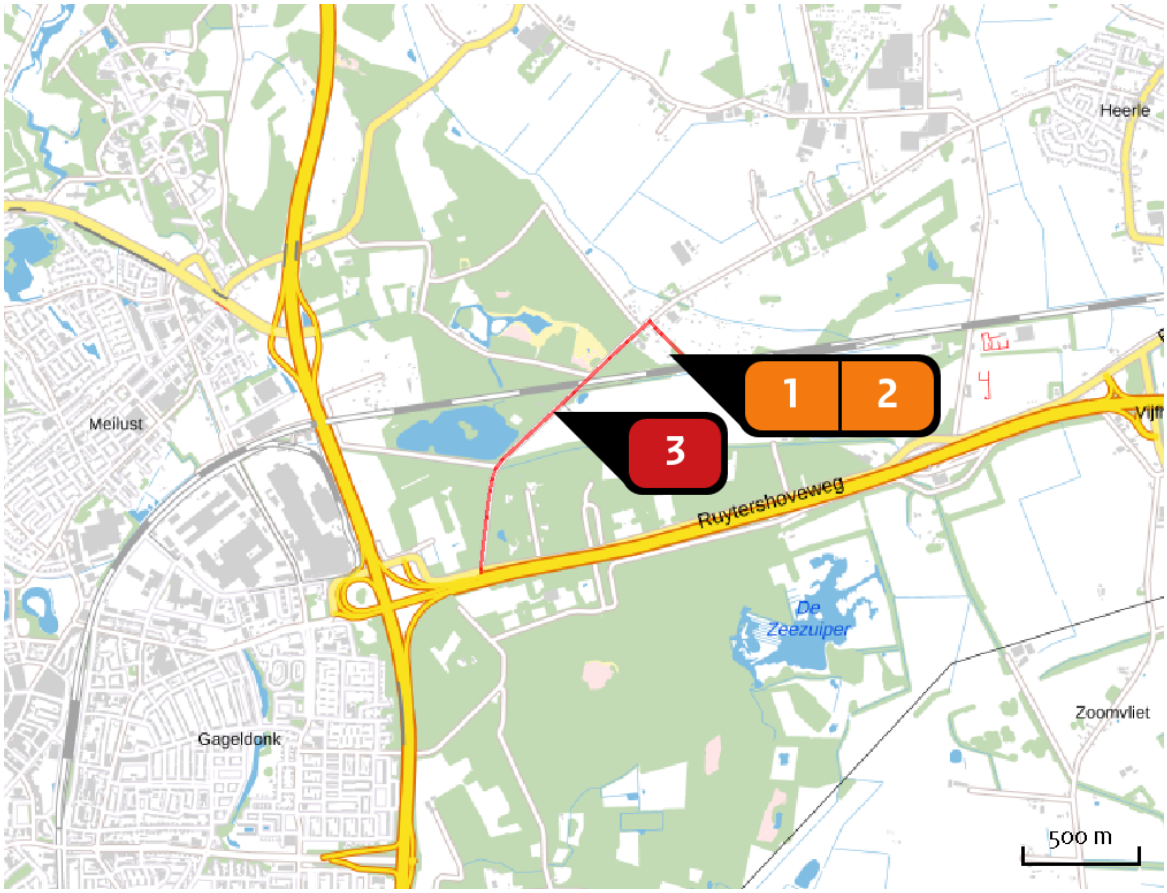
Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Gebruik recreatieve voorzieningen

Locatie

Bergsebaan 38; gebruik



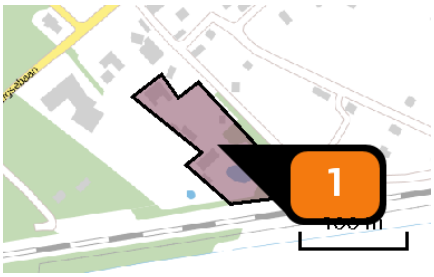
Emissie

Bergsebaan 38; gebruik

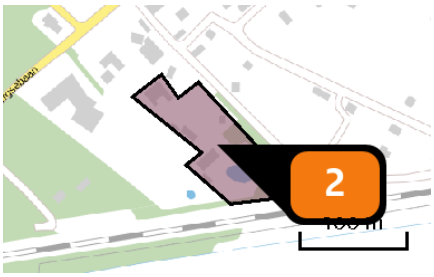
Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Houtkachels Wonen en Werken | Recreatie	-	1,10 kg/j
2	Gasverbruik Wonen en Werken | Recreatie	< 1 kg/j	3,30 kg/j
3	Lichte voertuigen Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	1,48 kg/j

Emissie (per bron)

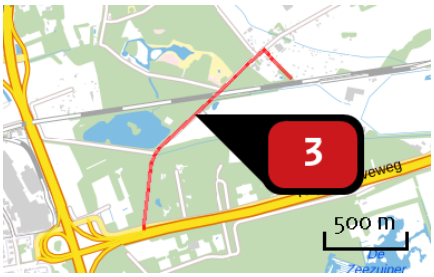
Bergsebaan 38; gebruik



Naam	Houtkachels
Locatie (X,Y)	81803, 391613
Uitstoothoogte	5,0 m
Oppervlakte	0,7 ha
Spreiding	0,5 m
Warmteinhoud	0,050 MW
Temporele variatie	Continue emissie
NOx	1,10 kg/j



Naam	Gasverbruik
Locatie (X,Y)	81803, 391613
Uitstoothoogte	5,0 m
Oppervlakte	0,7 ha
Spreiding	0,5 m
Warmteinhoud	0,050 MW
Temporele variatie	Continue emissie
NOx	3,30 kg/j
NH3	< 1 kg/j



Naam	Lichte voertuigen
Locatie (X,Y)	81303, 391365
NOx	1,48 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	8,0 / etmaal	NOx	1,48 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20210525_2040287d5b
Database	versie 2020_20210713_c09c249ebe

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

M E M O

VOOR	**:** AGEL adviseurs | t.a.v. de heer K. Jansen
VAN	**:** mr. R.H.U. Keizer
CC	**:** Adviescommissie bezwaarschriften BoZ | t.a.v. mw. mr. M. de Klerk Wolters
INZAKE	**:** VAN DER BURG/GEM. BERGEN OP ZOOM
DATUM	**:** 28 oktober 2021

Per brieven d.d. 6 oktober 2021 heeft het college van burgemeester & wethouders van Bergen op Zoom de heer Van der Brug verzocht om een aanvullende verklaring omtrent de uitvoerbaarheid van zijn initiatieven aan te leveren met betrekking tot de toegangsweg.

Onderhavig memo voorziet in deze aanvullende verklaring omtrent de uitvoerbaarheid. Op basis van het hiernavolgende wordt geconcludeerd dat het perceel Bergsebaan 38 te allen tijde mede ten behoeve van de beoogde initiatieven toegankelijk is op grond van een bij erfdienstbaarheid gevestigd zakelijk recht van weg om over het tussenliggende perceel aan de Bergsebaan 36[1] te komen en te gaan van en naar de openbare weg, de Bergsebaan.

Voorgeschiedenis

De opa van de heer Van der Burg heeft in de vorige eeuw de woning aan de Bergsebaan 36 gebouwd. De huidige woning aan de Bergsebaan 38 was van origine een kippenhok. De agrarische bestemming van dat kippenhok is gewijzigd naar een woonfunctie toen het door de opa van de heer Van der Brug werd verkocht aan de moeder van de heer Van der Burg. De achterliggende agrarische grond die tussen Bergsebaan 38 en het spoor lag bleef in handen van de opa van de heer Van der Burg. Teneinde zowel de toegang tot Bergsebaan 38 als de toegang tot de daar achter liggende agrarische grond te borgen zijn indertijd twee erfdienstbaarheden van weg gevestigd en ingeschreven in de openbare registers. Dit volgt onder meer uit de notariële akte d.d. 7 juli 1994[2], waarbij de heer Van der Burg ter uitvoering van een kooptitel het perceel Bergsebaan 38 geleverd kreeg van zijn vader:

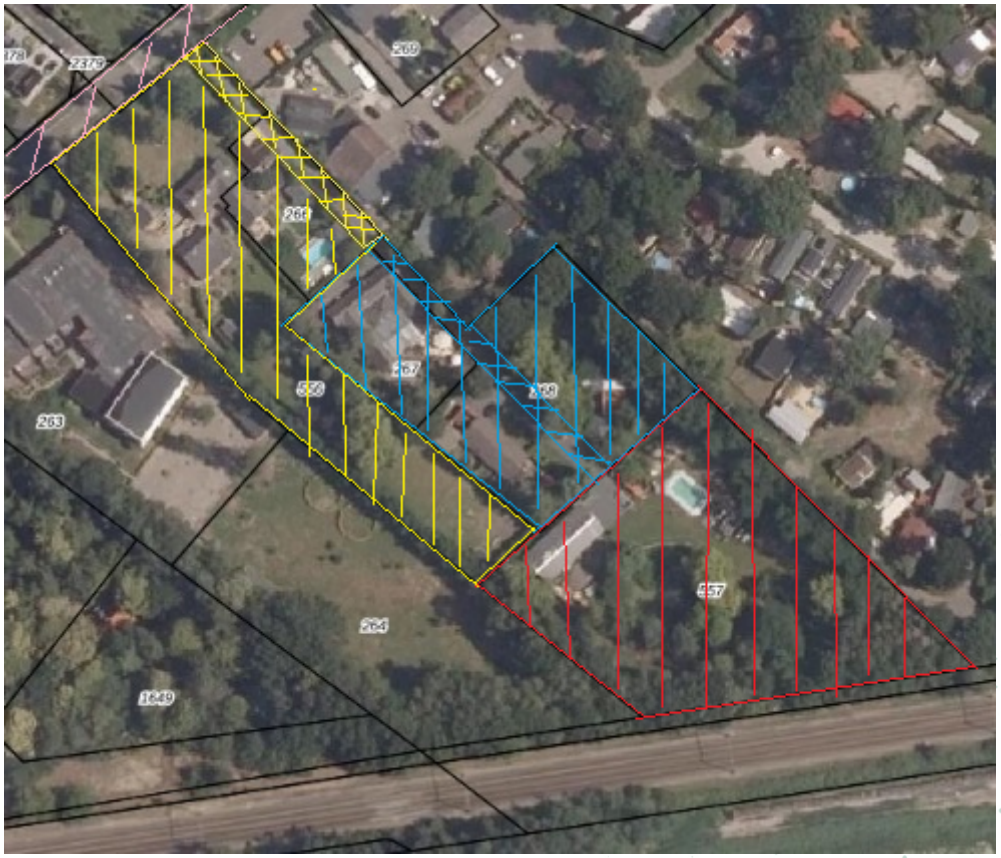
> --- OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE ---
> ----- BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN. -----
> Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen ----
> wordt verwezen naar de titel welke voorafgaat aan ---
> voormelde titel van aankomst waarin dienaangaande
> woordelijk is bepaald als volgt: ----------
> "Ten nutte van het verkochte en ten laste van het aan
> "verkopers verblijvende tussen de Bergsebaan en het
> "verkochte liggende gedeelte van voormeld perceel ---
> "sectie B nummer 1828, alsmede ten laste van het ver-
> "kochte en ten behoeve van het achterliggende aan ---
> "verkopers verblijvende gedeelte van evengemeld per-

[1] Het college noemt ook Bergsebaan 36a, maar blijkens het vigerende bestemmingsplan zijn Bergsebaan 36 en 36a planologisch bezien één geheel en mag slechts in het hoofdgebouw van Bergsebaan 36 gewoond worden.
[2] Ingeschreven in het openbare register Hyp4 dl 9516 nr. 43 reeks Breda.

"ceel sectie B nummer 1828, worden gevestigd de erf-
"dienstbaarheden van weg, uit te oefenen over het ter
"plaatse aanwezige baantje, zulks om te komen van- en
"naar de Bergsebaan met dien verstande dat, indien op
"het achterliggende, aan verkopers verblijvende -----
"gedeelte van gemeld perceel sectie B nummer 1828 een
"camping mocht worden gevestigd of ten dienste van
"een camping mocht worden gebruikt, de ten nutte van
"dit perceelsgedeelte gevestigde erfdienstbaarheid
"zal vervallen. ----------
"Indien op de heersende percelen gebouwen of andere
"werken mochten worden opgericht, zal dit niet kunnen
"worden beschouwd als een ongeoorloofde verzwaring
"van de erfdienstbaarheden en zal ook daarvoor van de
"uitweg mogen worden gebruik gemaakt. ----------

Interpretatie erfdienstbaarheden

De nummering van de kadastrale percelen is op 23 juni 1994 gewijzigd als gevolg van een akte van toedeling in het kader van ruilverkaveling. Op de huidige kadastrale kaart hebben de gevestigde erfdienstbaarheden van uitweg betrekking op de volgende erven:



Waar in de akte wordt gerefereerd aan ‘het verkochte’ is bedoeld het blauw gearceerde perceel Bergsebaan 38. Waar in de akte wordt gerefereerd aan ‘het achterliggende aan verkopers verblijvende gedeelte’ is bedoeld het rood gearceerde perceel agrarische grond. Waar in de akte wordt gerefereerd aan ‘het aan verkopers verblijvende tussen de Bergsebaan en het verkochte’ is bedoeld het geel gearceerde perceel Bergsebaan 36. Waar in de akte wordt gerefereerd aan ‘het baantje’ is bedoeld de kruislings gearceerde strook.

Ten tijde van de vestiging van de erfdienstbaarheden bestond het noordoostelijk gelegen aangrenzende campingterrein al. Partijen hebben in de vestigingsakte tot uitdrukking gebracht dat de erfdienstbaarheid van weg die werd gevestigd ten behoeve van het achterliggende perceel agrarische grond zou komen te vervallen als daar een camping zou worden gevestigd of als het zou worden gebruikt ten dienste van de naastgelegen camping.

De initiatieven van de heer Van der Brug kwalificeren niet als het vestigen van een camping of het gebruiken van het perceel ten behoeve van een camping. Notariële vestigingsakten moeten blijkens bestendige rechtspraak objectief worden uitgelegd. Daarbij wordt doorgaans aangesloten op de gangbare definitie van gebruikte begrippen, zoals die zijn neergelegd in de Van Dale. Volgens de Van Dale is de definitie van camping: 'een terrein speciaal ingericht om te kamperen'. Volgens de Van Dale is de definitie van kamperen: 'in tent, camper of caravan overnachten'. Daarvan is bij de initiatieven van de heer Van der Burg geen sprake. Die initiatieven betreffen 3 recreatiewoningen en een Bed & Breakfast.

De erfdienstbaarheid van weg ten gunste van het achterliggende terrein komt dus niet te vervallen als gevolg van de initiatieven van de heer Van der Brug. Integendeel, in de vestigingsakte is nadrukkelijk bepaald dat het oprichten van gebouwen of andere werken niet kan worden beschouwd als een ongeoorloofde verzwaring van de erfdienstbaarheden en dat ook daarvoor de uitweg gebruikt mag worden. De toegang blijft dus verzekerd.

Conclusie
Gelet op al het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het perceel Bergsebaan 38 te allen tijde mede ten behoeve van de beoogde initiatieven toegankelijk is op grond van een bij erfdienstbaarheid gevestigd zakelijk recht van weg om over het tussenliggende perceel aan de Bergsebaan 36[3] te komen en te gaan van en naar de openbare weg, de Bergsebaan.

Ten overvloede
Deze conclusie werd bevestigd in de gehouden omgevingsdialoog, waarbij de heer en mevrouw Raaijmakers als eigenaren van Bergsebaan 36, ten laste waarvan de erfdienstbaarheid van weg is gevestigd, lieten weten dat zij in het verleden geen problemen hebben ondervonden van de drie recreatiewoningen en dat zij er vanuit gaan dat dit ook bij de Bed & Breakfast het geval zal zijn. Zij hebben geen bezwaren tegen de initiatieven. Als zij de mening waren toegedaan dat met betrekking tot de toegang sprake was van een evidente privaatrechtelijke belemmering dan was hun reactie uiteraard anders geweest.

Overigens heeft in het verleden geen van de met de erfdienstbaarheid bezwaarde percelen de gasten van de recreatiewoningen ook maar een strobreed in de weg gelegd of geklaagd.

[3] Het college noemt ook Bergsebaan 36a, maar blijkens het vigerende bestemmingsplan zijn Bergsebaan 36 en 36a planologisch bezien één geheel en mag slechts in het hoofdgebouw van Bergsebaan 36 gewoond worden.

AGEL adviseurs ruimte infra bouw milieu nu onderdeel van Stantec

AGEL adviseurs

ruimte
infra
bouw
milieu

samen onze omgeving creëren