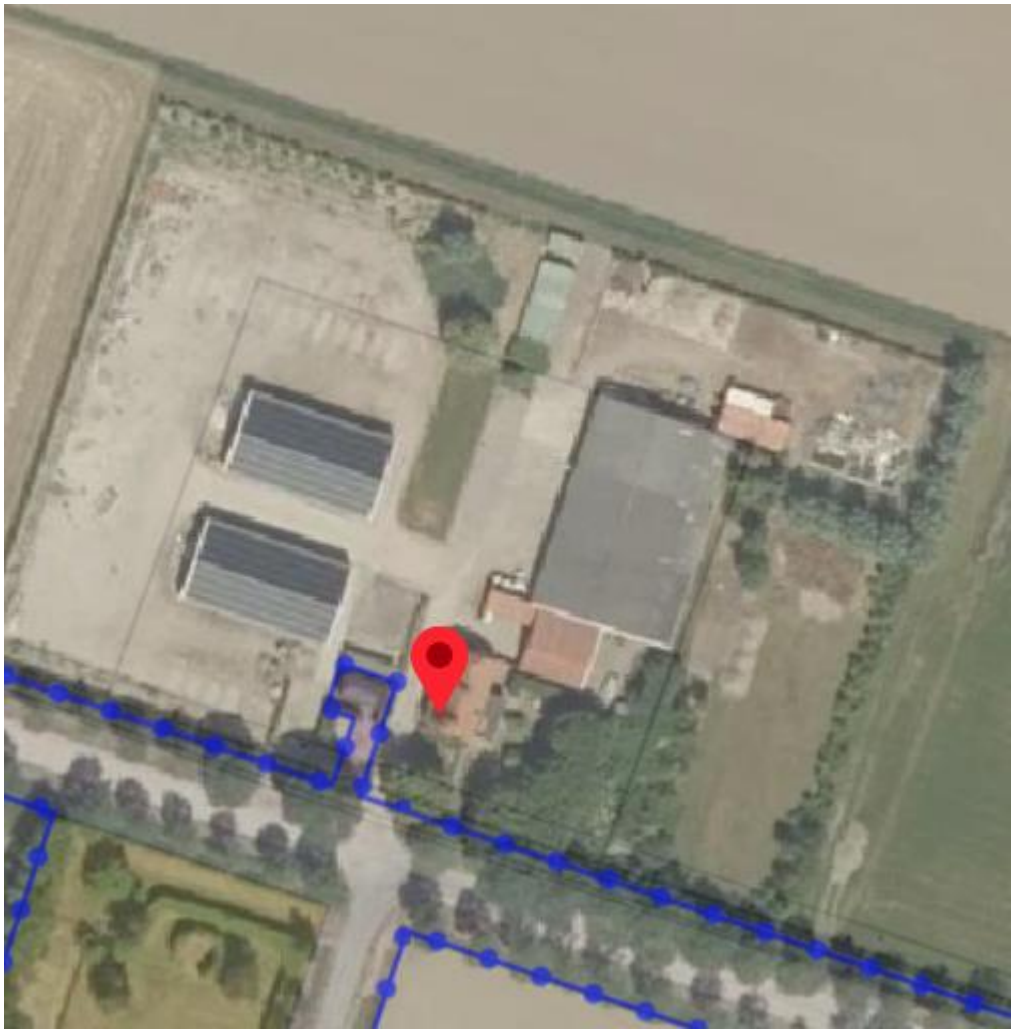
Bestemmingsplan 'Tholenseweg 22, Halsteren'
Partiële herziening bestemmingplan 'Buitengebied Noord, 1ste herziening', Bergen op Zoom



colofon

ZLTO Advies
Angelien Hagenaars
Adviseur omgeving
06-29179427

oktober ’22
Projectnummer 2018000956

Kantoor ’s-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE ’s-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC ’s-HERTOGENBOSCH

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5

2. **Het plan 7**
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Beoogde situatie 9
2.3 Kwaliteitsverbetering 10

3. Planologisch beleidskader 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 12
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking 12
3.2 Provinciaal beleid 13
3.2.1 Brabantse omgevingsvisie 13
3.2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 14
3.3 Gemeentelijk beleid 16
3.3.1 Structuurvisie 16
3.3.2 Bestemmingsplan 19
3.3.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit - Welstandsnota Bergen op Zoom 22

4. Omgevingsaspecten 23
4.1 Milieu 23
4.1.1 Milieueffectrapportage 23
4.1.2 Geluid 24
4.1.3 Luchtkwaliteit 24
4.1.4 Geur 26
4.1.5 Bodem 28
4.1.6 Bedrijven en milieuzonering 28
4.1.7 Externe veiligheid 29
4.2 Ruimtelijke aspecten 32
4.2.1 Cultuurhistorie en archeologie 32
4.2.2 Mobiliteit en parkeren 35
4.2.3 Technische infrastructuur 36
4.3 Flora en Fauna 36
4.3.1 Gebiedsbescherming 36
4.3.2 Soortenbescherming 37
4.4 Water 39
Waterschap Brabantse Delta 39

5. Economische En Maatschappelijke uitvoerbaarheid 42
5.1 Economische uitvoerbaarheid 42
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 42
5.3 Procedure 42

6. Juridische planopzet 43
6.1 Regels 43
6.2 Verbeelding 43

7. Bijlagen.....44

1. Advies agrarisch adviescommissie Brabant 2013
2. Advies agrarisch adviescommissie Brabant 2018
3. Tekening landschappelijke inpassing
4. Standaard Verantwoording Groepsrisico van de gemeente Bergen op Zoom
5. Aerius berekening
6. Omgevingsdialoog

1.1 Aanleiding

In februari '93 heeft initiatiefnemer de locatie aan de Tholenseweg 22 te Halsteren aangekocht. De voornaamste reden destijds om deze locatie aan te kopen was het ruime bouwvlak inclusief de aanwezige champignonkwekerij, opgericht vanaf 1972, gefaseerd. De omvang van het bouwvlak bedroeg destijds ruim 9.000 m2. Op de locatie is destijds een champignonkwekerij opgericht.

De teelt van champignons werd door initiatiefnemer en zijn vrouw samen uitgevoerd. Daarnaast werd er in rustige tijden buiten de deur gewerkt. In de loop der jaren liepen de inkomsten uit de teelt van champignons ernstig terug. Er werd in 2005 de keuze gemaakt om over te stappen naar de teelt van oesterzwammen, in eerste instantie leek dit een goede stap.

Medio 2006 zijn er uitbreidingsplannen gemaakt voor de teelt van oesterzwammen. Achter op het bouwvlak werd een bouwvergunning verleend voor de bouw van een nieuwe teeltruimte voor oesterzwammen. Tijdens een bouwkundige controle door de brandweer constateerde de medewerker van de gemeente Bergen op Zoom dat er onvoldoende agrarische activiteiten aangewend zouden kunnen worden en werd de reeds verleende (èn leges betaalde) vergunning ingetrokken.

Medio 2015, kwamen er nieuwe perspectieven. De initiatiefnemer nam deel aan de Coöperatie de versmarkt 'Streek en Beleving' in Roosendaal. Er werden wederom uitbreidingsplannen gemaakt welke getoetst zijn door de AAB, zie het advies van 9 juli 2013. In september 2018 heeft AAB opnieuw advies uitgebracht over de locatie, vanwege de aanvraag voor de bestemmingswijziging, dit adviesrapport (28 september 2018) is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Het rapport van 2018 concludeert dat de huidige agrarische bestemming niet langer de hoofdactiviteit op het plangebied vormt maar dan de stallingsactiviteiten de hoofdactiviteit en de hoveniersactiviteiten als een nevenactiviteit. Op de voorzijde van het terrein is een omgevingsvergunning verleend (2015) voor de bouw van 2 nieuwe loodsen met daarin de mogelijkheid voor teeltruimtes. Echter gedurende de periode van vergunningverlening en realisatie van de teeltruimtes is de bouw van de teeltruimtes gestagneerd (medio 2019). Na het afronden van de bouw zouden de loodsen geschikt kunnen zijn voor het telen van oesterzwammen. De teeltruimtes zouden hiervoor nog moeten worden voorzien van elektriciteit, water en een betonnen vloer. In de fundering zijn voorbereidingen getroffen om de benodigde voorzieningen aan te kunnen brengen, de voorzieningen zelf zijn nu nog niet aangebracht.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de dorpskern Halsteren. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Halsteren, sectie L, nummer 127 en 128. In figuur 1-1 is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven. Het perceel waar het bedrijf op is gelegen is circa 1,5 hectare groot en er is een bouwvlak van 6.500 m^2 aanwezig.



Figuur 1-1: Situering plangebied

2. Het plan

2.1 Huidige situatie

Op het plangebied is een bedrijf gevestigd bestaande uit een bedrijfswoning met bijgebouwen en tuin, een loods welke voorheen in gebruik was voor het telen van champignons en later oesterzwammen. In deze loods zijn nu aan de ene zijde caravans gestald en de andere zijde wordt gebruikt voor het hoveniersbedrijf en de hobbymatige teelt van oesterzwammen. En een tweetal nieuwe loodsen die in gebruik zijn voor de stalling van campers en caravans. Het stallen van campers en caravans is momenteel in strijd met het bestemmingsplan.

Via voorliggende herziening van het bestemmingsplan wordt het gebruik van de loodsen als caravanstalling planologisch vastgelegd. De oudere loods heeft een oppervlakte van circa 900 m^2, de nieuwere loodsen zijn beide circa 375 m^2 groot. In onderstaande afbeeldingen zijn de nieuwe en bestaande loodsen zichtbaar.



Figuur 2-1: een van de nieuwe loodsen



Figuur 2-2: beide nieuwe loodsen, incl. 400 zonnepanelen



Figuur 2-3: bestaand bedrijfsgebouw

Het plangebied kent een agrarische bestemming echter zijn de agrarische activiteiten niet langer de hoofdactiviteit. Er is een AAB advies (28 september 2018) opgesteld waaruit blijkt dat de agrarische activiteiten niet meer reëel te noemen zijn.

De 2 loodsen aan de westzijde van het plangebied zijn sinds 2019 voorzien van 400 zonnepanelen. Hiervoor is in maart 2018 SDE+ subsidie aangevraagd en toegekend. De locatie is bij uitstek geschikt voor het plaatsen van een grote hoeveelheid zonnepanelen gezien het feit dat er direct naast de 2 nieuwe loodsen een transformatorstation gevestigd is. September 2019 zijn de zonnepanelen geplaatst en in gebruik genomen. In de voorjaarsronde van 2020 is voor de bestaande loods eenzelfde subsidie aangevraagd voor nog eens bijna 500 panelen. Ook deze subsidie was toegekend, echter deze is ondertussen verlopen. Gezien de onduidelijkheid op het moment van verlopen van de subsidie over de bestemmingswijziging is er niet tot uitvoering van de aanleg overgegaan.

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie zal het bedrijf op kleine schaal oesterzwammen of andere paddenstoelachtige producten telen. Hiervoor zal nadat de bestemming definitief is gewijzigd een tijdelijke omgevingsvergunning voor 10 jaar voor worden aangevraagd.
Het bedrijf richt zich op opslag van campers en caravans met de hovenierswerkzaamheden als nevenactiviteit.

Er blijkt veel vraag te zijn voor het laten stallen van campers. De locatie is hiervoor ook zeer gunstig gelegen, tegen de kern van Halsteren en op korte afstand van diverse uitvalswegen, onder andere richting de provincie Zeeland.
De feitelijke situatie is nu niet in overeenstemming met de planologische situatie. Middels het wijzingen van de bestemming wordt er voor zorg gedragen dat het huidige gebruik en de planologisch toegestane situatie met elkaar in overeenstemming zijn.

De twee nieuwere loodsen aan de westzijde van het plangebied blijven in gebruik voor de opslag van de omvormers t.b.v. de zonnepanelen en kampeermiddelen in de vorm van campers. Er bestaat vanwege de ligging een grote vraag naar camperstalling. De eigenaren van de campers komen veelal met eigen vervoer naar de locatie toe waar het eigenvervoer achter kan blijven en verder gereisd wordt met de camper. De personenauto’s die op het plangebied blijven worden op de plaats van de campers geparkeerd.

De voormalige champignonteeltruimtes kunnen uitstekend ingezet worden voor statische opslag. Per ruimte kunnen afhankelijk van de grote van camper een aantal voertuigen geplaatst worden.

Daarnaast zal het hoveniersbedrijf van cliënt geëxploiteerd worden vanaf deze locatie. Voor het hoveniersbedrijf is ruimte nodig voor de stalling van materieel en gereedschappen zoals bijvoorbeeld een zitmaaier, stobbenfrees, versnipperaar, veegmachine, aanhangwagens, snoeigereedschap enz. In de oude loods wordt 500 m^2 gereserveerd voor het hoveniersbedrijf. In principe zullen er voor het hoveniersbedrijf geen zware verkeersbewegingen plaats vinden. Indien er grote leveringen plaats vinden zullen deze veelal direct op locatie van de klant geleverd worden.

Om bovenstaande visueel te maken is in figuur 2-1 een weergave van het plangebied gegeven. De rode delen zullen in gebruik genomen worden voor opslag. In blauw is de ruimte gereserveerd voor het hovenierbedrijf gelegen.

Samengevat:
De hoofdbestemming van de locatie wordt statische opslag, totaal 1.150 m^2 (figuur 2-1 rood)
Tevens wordt er een nevenfunctie hoveniersbedrijf gevestigd, totaal 500 m^2 (figuur 2-1 blauw)



Figuur 2-4: beoogde situatie plangebied met huidige bouwvlak

2.3 Kwaliteitsverbetering

Een ruimtelijk initiatief dient gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering. Kaders waaraan deze kwaliteisverbetering dienen te voldoen zijn omschreven in het document 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'.

In deze notitie wordt onderscheidt gemaakt in 3 categorieën. Onderhavig initiatief kan ingedeeld worden als zijnde categorie 2 ontwikkeling. Categorie 2 wordt omschreven als: 'Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.'

Het onderhavige initiatief betreft een wijziging van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Deze wijziging gaat gepaard met het verwijderen van opstallen en het verwijderen van verharding. Er worden geen bouwmogelijkheden toegevoegd aan het bouwvlak. Hierdoor kan gesteld worden dat de landschappelijke impact minimaal is. Bij een minimale impact op de omgeving kan volstaan worden met enkel een landschappelijke inpassing.

Kwaliteitsverbetering is er voor het plangebied in de vorm van het verwijderen van de containers aan de achterzijde van het plangebied (wat ondertussen reeds gerealiseerd is), het beëindigen van buitenopslagen van middelen en kampeermaterialen, verwijderen van verhardingen en het toevoegen van een landschappelijke inpassing.

Er is een landschappelijke inpassing opgesteld en inmiddels aangeplant als bijlage bij deze onderbouwing is een tekening van de landschappelijke inpassing toegevoegd. Deze inpassing bestaat uit de volgende onderdelen:
Er is aan de noordzijde een Zeeuwse haag aangeplant bestaande uit de volgende soorten:
60% Meidoorn (Crataegus monogyna)
20% Sleedoorn (Prunus spinosa)
20% Veldesdoorn (Acer campestre)
Aangevuld met liguster
Aan de zuid- en westzijde is rode / groene beuk (haag) aangeplant als omheining en binnenplans aangevuld met sparren.
Aan de oostzijde staan knotwilgen en een gemengd haag- bosplantsoen met o.a Bomen: Tilia, Carpinus, Betula, Salix, Fraxinus
Struiken o.a. Viburnum, Cornus, Ligustrum, Rhamnus, Corylus, Rosa rugosa

Deze inpassing is erop gericht om de al aanwezige inpassing aan te vullen en waar mogelijk te versterken. De inpassing richt zich specifiek op vogelsoorten in de omgeving en het verder aantrekkelijk maken van het plangebied voor bezoekers, flora en Fauna.

Naast de landschappelijke inpassing in de vorm van aanplant is ervoor gekozen om een infiltratie vijver aan te leggen op het perceel. Het hemelwater van erf en daken wordt opgevangen in deze vijver. De vijver is voorzien van helofietenbeplanting welke voor een natuurlijke zuivering van het water zorgt.

3. Planologisch beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012 vastgesteld) omvat het ruimtelijke rijksbeleid tot 2040. Het uitgangspunt van de structuurvisie is voldoende ruimte te bieden voor het versterken van de Nederlandse concurrentiepositie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze doelstellingen zijn vertaald in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

Naast ruimte maken en het versimpelen en verbeteren van omgevingsrecht wordt er ook geïnvesteerd, met name in de capaciteit van de infrastructuur. Prioriteit krijgen de mainports, de Brainports en de Greenports, alsmede de achterlandverbindingen. Opgaven van nationaal belang voor de provincies Limburg en Noord-Brabant zijn onder andere:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland (Brainport Avenue) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport).
- Het borgen van de waterveiligheid en – kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn (zoals Maaswerken en uitvoering hoogwaterbeschermingsprogramma) en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave aangepakt.
- Het tot stand brengen en beschermen van de natuur (Natuur Netwerk Nederland), inclusief de Natura 2000 gebieden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt de juridische doorvertaling van het rijksbeleid en is een verdere uitwerking van de Wet ruimtelijke ordening. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Belangrijke punten hierin zijn o.a. het zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare (natuur)gebieden en bescherming van het land tegen klimaatverandering, overstroming en wateroverlast, de uitoefening van defensietaken, toekomstige uitbreidingen van de hoofdinfrastructuur. Provincies dienen deze regels door te vertalen in hun beleid en verordeningen en vervolgens dienen deze regels ook een plek te krijgen in de verschillende bestemmingsplannen, aanpassingsplannen etc. Regels t.a.v. de ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder duurzame verstedelijking is een processchema dat alle mogelijke nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. De ladder duurzame verstedelijking is geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De motiveringseis om te voldoen aan de ladder duurzame verstedelijking

is vervolgens vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Het systeem van de ladder zorgt voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming waar wel en waar niet mag worden gebouwd. De ladder is een toetsingsinstrument voor ontwikkelaars en de overheid wat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De ladder duurzame verstedelijk is erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen. Hierdoor wordt verstening van het buitengebied tegengegaan. Uitgangspunt is dat steden en dorpen niet onnodig 'uitdijen' terwijl er in de kernen nog ruimte is voor ontwikkelingen. Wanneer er in de kernen ontwikkellocaties zijn moeten deze eerst opgevuld worden alvorens men uitbreidt in het buitengebied. Ook wanneer het gaat om herstructureringsprojecten moet hier voorrang aangegeven worden.

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies (maatschappelijk, religie, cultuur, leisure, recreatie -> dit op basis van uitspraken van de RvS). De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen belangen van het rijk betrokken bij de ontwikkeling en er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de Provincie haar ambitie voor Brabant in 2050. De Provincie ziet een toekomst met een grote verwevenheid tussen stad en land en de bijkomende voor en nadelen die daaraan kleven.

De regio West-Brabant wordt door de Provincie Noord-Brabant omschreven als een regio te midden van grote economische activiteit. De ligging tussen Rotterdam en Antwerpen in maakt de regio interessant. De provincie ziet de regio zich ontwikkelen naar een innovatieve regio waar kwaliteit boven kwantiteit gaat en innovatie en duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Dit alles met begrip en respect voor de omgeving, natuur en landschap. De landbouw is hierin een belangrijke economische factor. De provincie wil inzetten op een welvarende meer verbonden, klimaatproof en vernieuwende leefomgeving waar wonen, werken en recreëren samengaan.

In de directe omgeving van de locatie is de woonkern Halsteren gevestigd. Binnen deze kern zijn een groot aantal huiseigenaren in het bezit van een caravan of camper. Deze middelen mogen niet op de openbare straat gestald worden. Zij zoeken een stallingsplaats in de directe omgeving. Voordelen hiervan zijn bijvoorbeeld dat ze snel bij hun camper/caravan zijn voor het ophalen en gereedmaken van hun recreatiemiddel. Het caravan bezit is de laatste periode enorm toegenomen.

De vraag naar goede stallingsplaats is daarmee toegenomen. Voor de stalling is al geruime tijd een wachtlijst aanwezig. Het bedrijf wordt dagelijks meerdere malen benaderd of er stallingsruimte beschikbaar is.

De ontwikkeling past binnen de Brabantse omgevingsvisie. De ontwikkeling is gedragen in de omgeving, de vraag naar camper en caravanstalling is lokaal sterk en de ligging van de locatie is hiervoor uitermate geschikt. Eigenaren van campers en caravans krijgen de locatie goed gevonden en de markt voor soortgelijke diensten is nog gestaag groeiende. De ligging op de grens met Zeeland maakt dat eigenaren diverse vakantiebestemmingen voor het uitzoeken hebben.

3.2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast de Omgevingsvisie kent de Provincie Noord-Brabant de interim omgevingsverordening (oktober 2019 vastgesteld). In de omgevingsverordening staan de regels die de provincie stelt aan de bestemmings- en omgevingsplannen van gemeenten.

Met de Interim omgevingsverordening bereidt de provincie Noord-Brabant de komst van de Omgevingswet (1 juli 2023) concreet voor en hanteert zij de in de wet aangegeven schrijf- en handelingswijze. De omgevingsverordening is geschreven met oog voor de doelgroep: burgers, gemeenten en waterschappen.

Essentieel onderdeel van de verordening is de gedachte dat ontwikkelingen en plannen in gezamenlijkheid uitgevoerd worden en overleg en dialoog worden daarom toegejuicht. De verordening biedt voor ontwikkelaars en gemeenten meer mogelijkheden tot maatwerk, vaste afstanden en grootte maten worden losgelaten en er komt meer nadruk te liggen op het passend maken van initiatieven in hun omgeving. In het verleden heeft de Provincie Noord-Brabant voor bedrijvigheid in het buitengebied een maximaal oppervlakte van het bestemmingsvlak van 5.000 m^2 aangehouden. In sommige situaties heeft strakke beperking van het bestemmingsvlak tot bijzondere constructies en oplossingen gezorgd, inmiddels is het beleid op dit punt versoepeld en is een goede ruimtelijke ordening en passend in het gebied en de omgeving leidend geworden.

Voor gemeenten is hoofdstuk 3 van de verordening het belangrijkst, het hoofdstuk heeft de toepasselijke naam ‘instructieregels aan gemeenten’ als titel gekregen. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling van de locatie is artikel 3.73 van belang. Onderstaand is dit artikel weergegeven en is cursief aangegeven hoe de ontwikkeling hier aan voldoet.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied
Lid 1
Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
    1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
    Het aanbieden van stalling en opslag is goed passend in de omgeving en wordt goed ontvangen. Er is voldoende vraag naar hoogwaardige stalling.
    2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

De ontwikkeling van de locatie heeft geen nadelige effecten op omliggende bedrijven. Leegstand de locatie wordt met de ontwikkeling voorkomen. En de leefbaarheid voor de omliggende woonkernen wordt verbeterd doordat er een goede stalling aanwezig is in de omgeving voor campeermiddelen, waardoor deze niet meer in de woonkern op de oprit staan.

3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
   De ontwikkeling gaat gepaard met verwijderen van verharding buiten het bouwvlak, aanwezige containers buiten het bouwvlak en buitenopslagen. Leegstand ter plaatste wordt met herbestemming voorkomen. Daarnaast is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en gerealiseerd.

b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
   De locatie blijft ruimte bieden aan één bedrijf, er is geen sprake van splitsing. Het betreft het bedrijf van de initiatiefnemer wat zich richt op het verrichten van hovenierswerkzaamheden en statische opslag (van campers en caravans).
c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
   Er is geen sprake van overtollige bebouwing.
d. de vestiging heeft geen betrekking op:
   1. een kantoor met baliefunctie;
      Er is geen sprake van een kantoor met baliefunctie
   2. lawaaisport;
      Er is geen sprake van de ontwikkeling van een lawaaisport
   3. mestbewerking;
      Mestbewerking is niet aan de orde

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
   Er is beperkt sprake van een publieksaantrekkende werking. De locatie is gelegen aan een doodlopende straat, in goede staat van onderhoud welke zich direct ontsluit op een doorgaande weg. De weg is geschikt om het verkeer te verwerken. Het betreft daarnaast een bedrijf in statische opslag met een beperkt verkeersaantrekkende werking.
b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
   Er is sprake van statische opslag van kampeermiddelen (circa 750 m^2) en aanbieden van opslagboxen aan particulieren en ZZP'ers (circa 400 m^2)
c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
   De buitenopslag en stalling is beëindigd
d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.
   Er is vooralsnog geen sprake van beoogde groei op termijn.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
   De vestigingslocatie is logisch en passend voor de opslag van kampeermiddelen. De ligging tussen de eigenaren van de kampeermiddelen en meest gebruikte vakantiegebied (Zeeland) is gunstig. Dit bedrijf is sinds 1972 hier gevestigd als champignonteeltbedrijf en

daarna uitgebreid. In het kader van diverse vrijkomende agrarische bebouwingen is deze doorontwikkeling ontstaan. Verplaatsing is niet aan de orde.

b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
   Er is geen sprake van detailhandel.
c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.
   Er is geen sprake van een dusdanige voorziening.

De ontwikkeling is passend binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Dit type bedrijf is passend in de omgeving en vervult een wens. Er zijn geen belangen van omwonenden of omringende bedrijven in het gedrang. Inmiddels hebben de omwonenden middels de uitgevoerde omgevingsdialoog laten weten geen bezwaren te hebben.

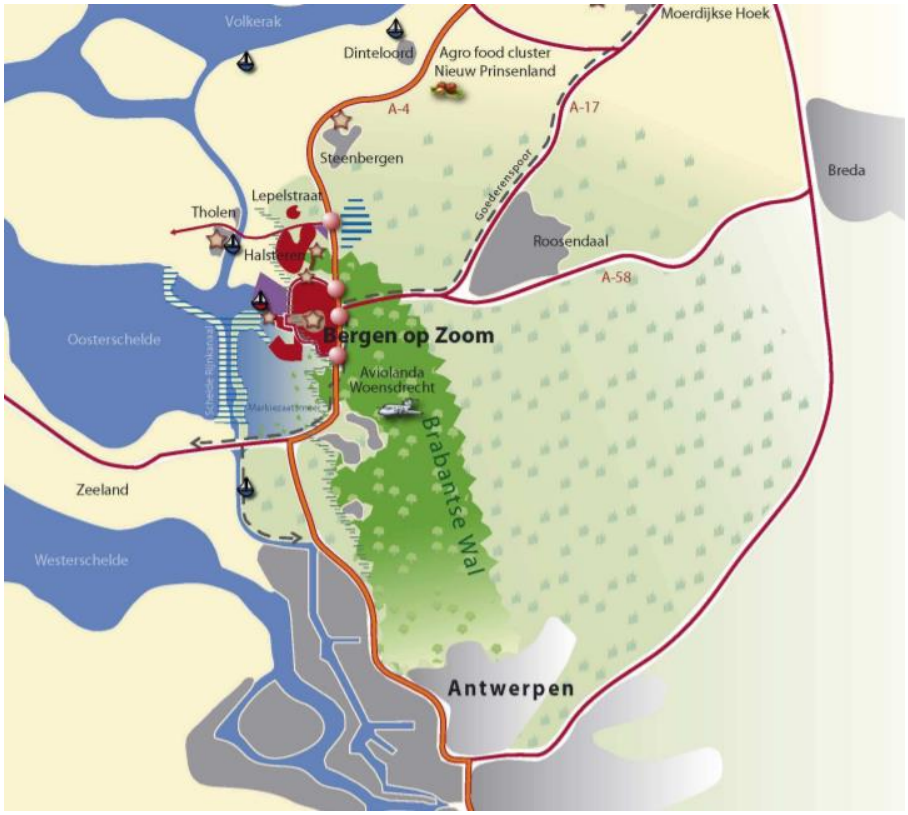
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 26 september 2011 de 'Structuurvisie Bergen op Zoom 2030' vastgesteld. In de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in de periode tot 2030.

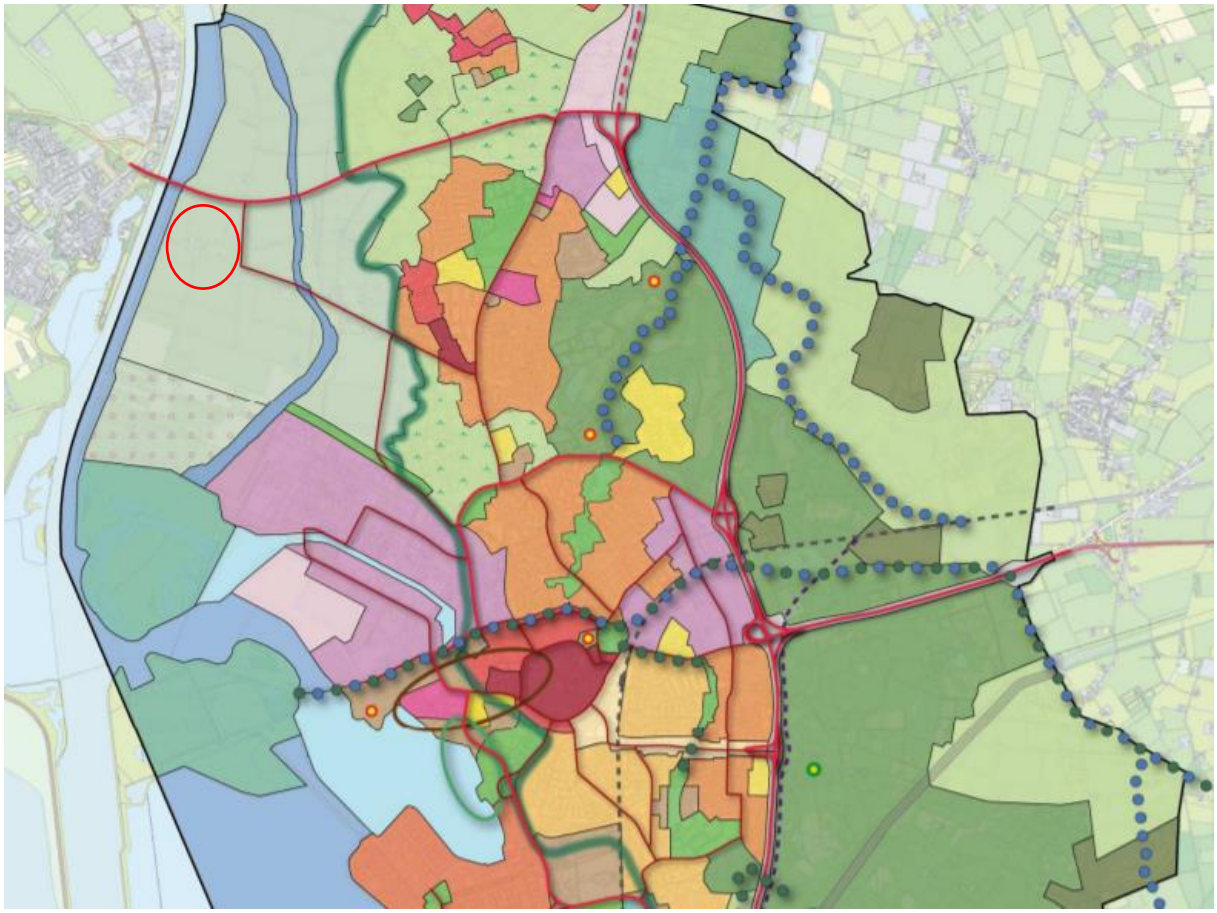
De gemeente Bergen op Zoom ziet haar gemeente in de periode tot 2030 veranderen. De ligging van de gemeente biedt kansen en de gemeente ziet kansen die nu gepakt kunnen worden. Recreatie speelt een belangrijke rol in deze kansen en er is tevens een paragraaf gereserveerd voor de gewenste ontwikkeling naar klimaat neutrale gemeente.

De gemeente heeft haar grondgebied in de structuurvisie in verschillende deelgebieden onderverdeeld en per gebied is aangegeven wat het beleid van de gemeente inhoud. Het aspect recreatie komt op verschillende plaatsen terug. De ligging tegen Zeeland maar ook de ligging ten opzichte van de Brabantse Wal maken de gemeente een interessant gelegen locatie waar recreatie volop kan floreren. De gemeente is daarnaast gelegen op de route van Rotterdam naar Antwerpen en tussen Roosendaal en Zeeland en is daarmee een knooppunt in de regio.



Figuur 3-1 uitsnede uit structuurvisie. Ligging gemeente ten opzichte van haar omgeving.

De gemeente geeft in haar structuurvisie aan dat de agrarische sector de grootste gebruiker is en blijft van het buitengebied. De gemeente ziet een beweging in de agrarische sector ontstaan. Enerzijds gaan bedrijven intensiveren en worden ze groter, anderzijds ziet zij bedrijven gaan verbreden en ontwikkelen zij neventakken. Recreatieve nevenactiviteiten worden toegejuicht. In ieder geval dient het zo te zijn dat een bedrijf in ontwikkeling dat per definitie met en passend in haar omgeving dient te doen.



Figuur 3-2: uitsnede structuurvisie. Specifieke structuren in de gemeente Bergen op Zoom

In bovenstaand figuur is een uitsnede van de structurenkaart van de gemeente Bergen op Zoom weergegeven, het plangebied is aangeduid met een rode cirkel. Het gebied waar het bedrijf is gelegen is aangeduid als "Kleigebied gericht op landbouw".

Het bedrijf is van oudsher geen grondgebonden agrarisch bedrijf geweest. Het was een intensief teeltbedrijf wat enkel de gebouwen als teeltruimte gebruikte (champignonteelt en oesterzwammen teelt). De gebouwen lenen zich goed voor een herbestemming naar statische opslag/caravanstalling. Dit kan gezien worden als nevenactiviteit bij de woonbestemming. Dit om kapitaalvernietiging te voorkomen.

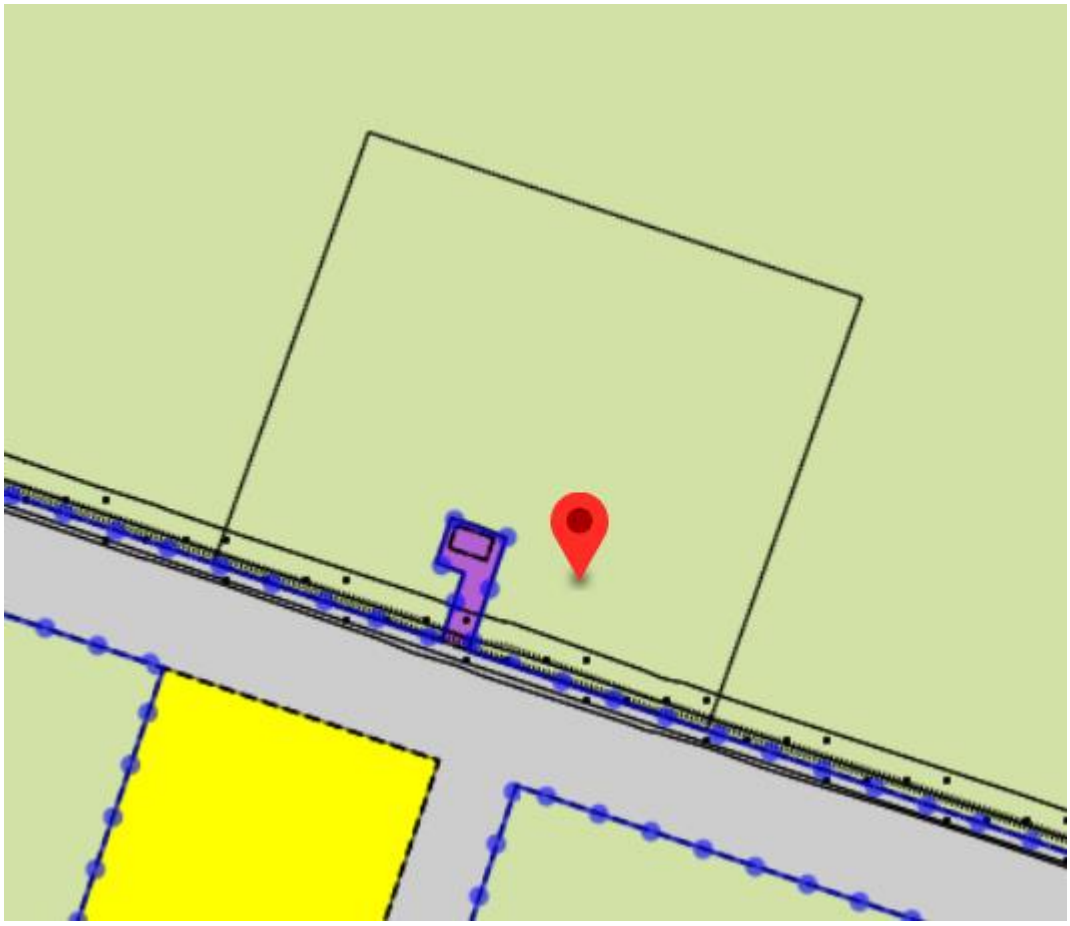
De gemeente richt zich op het oprichten van recreatieve nevenactiviteiten op de agrarische bedrijven. Daarbinnen is de ontwikkeling niet direct passend. Maar het biedt wel een grote meerwaarde voor zijn inwoners, door op korte afstand van hun woning een hoogwaardige stallingsplaats te kunnen vinden voor hun dure camper / caravan.

De structuurvisie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De ligging in kleigebied gericht op landbouw maakt dat het ontwikkelen van nevenactiviteiten kansrijk is. Het opstarten van een bedrijf voor de stalling van camper / caravan past binnen de totale ontwikkeling van de gemeente. De ontwikkeling betreft op zichzelf geen recreatieve ontwikkeling maar het kunnen stallen van recreatieve middelen is wel een voorwaarde voor gebruikers van recreatie locaties. De aanwezigheid van zonnepanelen op de daken van de bedrijfsgebouwen draagt daarnaast bij aan de wens van de gemeente om klimaat neutraal te worden.

3.3.2 Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Noord, 1e herziening", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2020. Het plangebied is gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' en heeft een bouwblok met een oppervlakte van circa 6.500 m^2, daarnaast heeft het de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – radar 11'. Middels figuur 3-3 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.

In 2017 heeft een eerste herziening van het bestemmingsplan als ontwerpplan ter inzage gelegen. In de eerste herziening wordt eveneens een mogelijkheid geboden om een agrarische bestemming onder voorwaarde te wijzigen naar een bedrijfsbestemming. Echter zal er geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid aangezien initiatiefnemer geen bebouwing wenst af te breken.



Figuur 3-3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Noord, 1ste herziening"

Om de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf mogelijk te maken kan gebruik gemaakt worden van een wijzigingsbevoegdheid die de gemeente heeft opgenomen in het bestemmingsplan. In het geval van het plangebied betreft dit de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 7.7.8. Het plangebied kan echter niet voldoen aan een paar onderdelen van de bevoegdheid, daartoe is gekozen om ter plaatse het bestemmingsplan te herzien en een zogenaamde "postzegel procedure" te volgen. Bij de wijziging wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de wijzigingsbevoegdheid. Onderstaand is de bevoegdheid weergegeven en is cursief aangegeven hoe de beoogde ontwikkeling voldoet aan het gestelde of afwijkt wanneer dit niet kan.

7.7.8 Wijzigen t.b.v. Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' teneinde een niet - agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
   In eerste instantie is sprake geweest van voortzetting van de agrarische functie en het uitbreiden van de teeltcapaciteit van de ooit aanwezige oesterzwammenteelt. Er is advies ingewonnen bij de AAB en daar is onomstotelijk aangetoond dat agrarisch gebruik als hoofdinkomen voortzetten niet mogelijk is.
b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
   De ligging is uitstekend voor het beoogde doel en de ligging aan een doodlopende straat maakt dat de ontsluiting en verkeerskundige situatie niet in het gedrang komen bij de wijziging. In ruimtelijke zin zal het plangebied beter ogen voor de directe omgeving door de landschappelijke inpassing.
c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde "Staat van bedrijfsactiviteiten" of daarmee vergelijkbare bedrijven;
   Een bedrijf dat statische opslag aanbied valt onder "opslagbedrijven", de genoemde bijlage kent aan dit type bedrijf categorie 2 toe.
d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen tot een maximum van 400m² ; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
   Er is geen overtollige bebouwing aanwezig en de aanwezige bebouwing overschrijdt het genoemde maximum. Op dit punt wijkt de ontwikkeling af van de wijzigingsbevoegdheid. In totaal blijft er 1.200 m^2 aan bedrijfsbebouwing behouden.
e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, waarbij de resterende oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 500 m², tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
   Er is geen overtollige bebouwing aanwezig en de aanwezige bebouwing overschrijdt het genoemde maximum. Op dit punt wijkt de ontwikkeling af van de wijzigingsbevoegdheid.
f. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
   Het in de huidige situatie aanwezige bouwvlak is circa 6.500 m^2 groot en is passend voor de beoogde ontwikkeling. In de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant is 5.000 m^2 voor bedrijven in het buitengebied omschreven als maximale omvang. Deze maximale omvang is in de Interim omgevingsverordening losgelaten en vanaf dat moment is beoordeling of een bouwvlak passend is in de omgeving leidend. Het aanwezige bouwvlak past in de omgeving en bij de beoogde functie. Er is een nuttig hergebruik voor de bedrijfsbebouwing mogelijk mits er voldoende ruimte rondom de gebouwen is om in en uit te rijden. Net zoals er ruimte moet zijn om te voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein bij kort bezoek. Auto's van campereigenaren zullen op de plaats van de opgehaalde camper worden geparkeerd. Op dit punt wijkt de ontwikkeling af van de wijzigingsbevoegdheid.
g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 200 m²;
   Er is geen sprake van detailhandel
h. publieksgerichte voorzieningen (waaronder een kantoor met baliefunctie) zijn niet toegestaan;
   Er is geen sprake van publieksgerichte voorzieningen

i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
Opslag is passend binnen de aanwezige bebouwing..

j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
Er is geen sprake van belemmeringen. Het bedrijf is vrij in de omgeving gelegen en de te hanteren richtafstanden worden met de ontwikkeling kleiner, de ontwikkeling komt de omliggende agrarische bedrijven ten goede.

k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
Het woon en leefklimaat worden niet negatief beïnvloed. Zie voor een nadere toelichting op onderdelen hoofdstuk 4.

l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
Er is geen tot beperkt sprake van een verkeersaantrekkende werking. Voor een verdere toelichting zie hoofdstuk 4

m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in7.1omschreven waarden;
Er is geen sprake van aantasting van de genoemde waarden.

n. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom,
Er is zorg gedragen voor een passende landschappelijke inpassing.
Er is aan de noordzijde een zgn Zeeuwse haag aangeplant:
Zeeuwse hagen bestaan uit de volgende soorten:
60% Meidoorn (Crataegus monogyna)
20% Sleedoorn (Prunus spinosa)
20% Veldesdoorn (Acer campestre)
Aangevuld met liguster
Aan de zuid- en westzijde is rode / groene beuk (haag) aangeplant en daarbinnen zijn sparren aangeplant.
Aan de oostzijde staan knotwilgen en een gemengd haag- bosplantsoen met o.a
Bomen: Tilia, Carpinus, Betula, Salix, Fraxinus
Struiken o.a. Viburnum, Cornus, Ligustrum, Rhamnus, Corylus, Rosa rugosa.
Het te beplanten oppervlakte bedraagt een strook van circa 1 meter breed aan de gehele west- en noordzijde van het perceel. De west- en noordzijde hebben bij elkaar een lengte van circa 120 m. Hiermee wordt dus voldaan aan de gestelde 10%

o. de regels van de bestemming 'Bedrijf' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De beoogd ontwikkeling past niet volledig in de gebruikelijke wijzigingsbevoegdheid maar via een partiele herziening van het bestemmingsplan zijn de ontwikkelingen wel te realiseren. Bij de realisatie kan de methodiek van de bevoegdheid worden gebruikt en op enkele punten worden afgeweken.

3.3.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit - Welstandsnota Bergen op Zoom

Op 4 november 2019 heeft de gemeente Bergen op Zoom haar nota ruimtelijke kwaliteit en welstandsnota gepubliceerd. Dit is een handzaam document waarin de gemeente haar grondgebied heeft opgedeeld in specifieke delen met ieder een eigen karakter en vereisten ten aanzien van welstand. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Voor wat betreft het bouwen zijn er beperkt regels om aan te voldoen. Voor de inrichting van de percelen geeft de nota de volgende inspiratieregels:

Percelen

- Besteed ook veel aandacht aan een zorgvuldige beplanting als onderdeel van het landschap, maak zo veel mogelijk gebruik van inheemse of zelfs streek eigen soorten voor houtsingels, erfscheidingen, schaduwbomen voor vee, eendenkooien, struweel, oprijlanen etc.
- Besteed extra aandacht aan de entrees van de kavels met zorgvuldig ontworpen oprit en erfscheidingen.

Het welstandbeleid en de nota ruimtelijke kwaliteit vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht op het plangebied. De inspiratieregels voor de percelen zijn meegenomen in de landschappelijke inpassing.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante omgevingsaspecten. Samenvattend is te stellen dat de ontwikkeling van het plangebied positieve gevolgen op de omgeving hebben. Grootste verschil is het verdwijnen van het vrachtverkeer dat in de huidige bestemming noodzakelijk was voor de bevoorrading van het plangebied en het ophalen van geoogst product. Een opslagbedrijf en hovenier betreffen functies met een beperkte invloed op de (directe) omgeving.

4.1 Milieu

Voor wat betreft de milieueffecten is de ontwikkeling op het plangebied van beperkte invloed. De milieueffecten van het paddenstoelen bedrijf waren beperkt. Dit zelfde geldt voor een opslag bedrijf en hovenier. Voor het opslagbedrijf zullen dagelijks enkele lichte vervoersbewegingen plaats vinden en het hoveniersbedrijf is gelijk te stellen aan normale verkeersbewegingen bij een woonbestemming.

4.1.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage.
In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.- procedure is het milieueffectrapport (MER).

Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In die gevallen moet het bevoegde gezag er zich van vergewissen dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Voor deze 'vergewisplicht' gelden geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.- beoordeling. Wel moet er bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgens bijlage III van de EEG-Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG) worden getoetst aan de drie volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.
Het is voor de beoogde ontwikkeling op de locatie niet noodzakelijk een milieu effect rapportage op te stellen. Het initiatief kan immers niet worden aangemerkt als een activiteit die voorkomt in een van de categorieën uit bijlagen C en D van het Besluit m.e.r.

De ontwikkeling op het plangebied is eveneens niet aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoel in categorie 11.2 van bijlage D. De ontwikkeling is te beperkt om te kunnen voldoen aan de definitie en om die reden is categorie 11.2 niet aan de orde.
.

Het wijzigen van de agrarische naar een bedrijfsbestemming is niet opgenomen in de bijlage C of D van het besluit m.e.r. Een M.E.R. beoordeling is voor de beoogde ontwikkeling niet noodzakelijk.

4.1.2 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een weg geluidswaarden die niet overschreden mogen worden. Met het plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Een gebouw voor opslag en stalling of een hoveniersbedrijf zijn volgens de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige objecten.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg waar geen wijzigingen optreden op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Een paddenstoelen bedrijf kent een richtafstand voor wat geluid betreft van 30 meter, dit is hetzelfde voor een bedrijf dat opslag aanbiedt en tevens gelijk voor een hovenier met een bruto vloeroppervlak tot 500 m^2. Met het verdwijnen van het vrachtverkeer behoort de geluidproductie van dit verkeer tevens tot het verleden.

4.1.3 Luchtkwaliteit

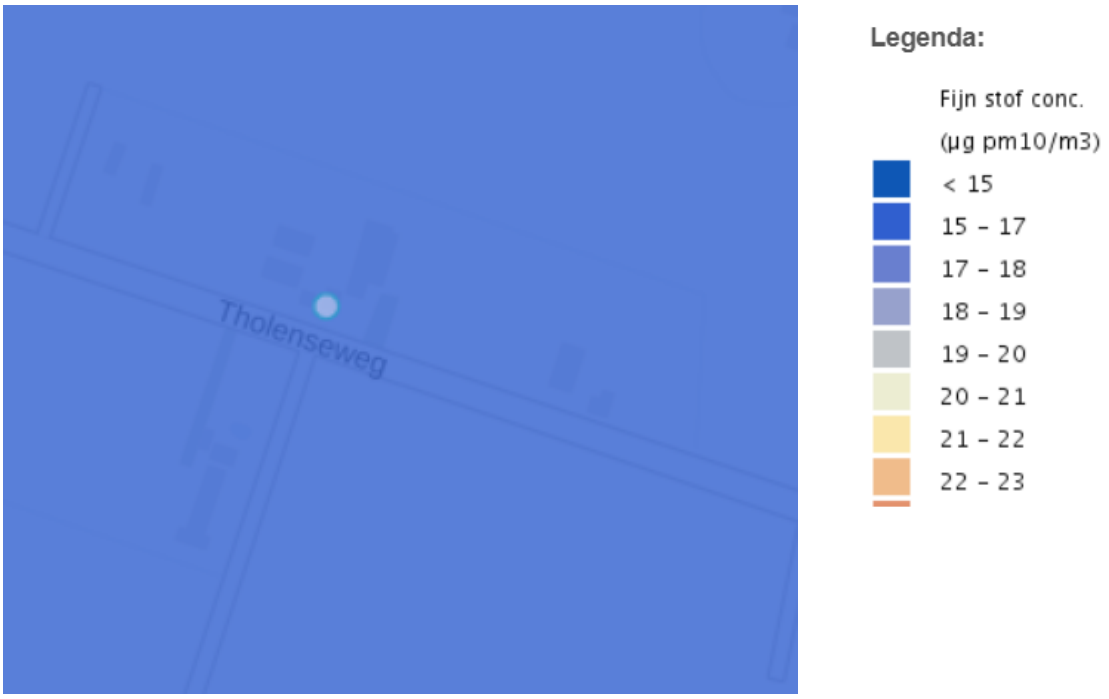
De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de ‘Wet milieubeheer’ goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het ‘Besluit luchtkwaliteit 2005’. De ‘Wet luchtkwaliteit’ voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 µg/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM_{10}). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- Jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m^3;
- Daggemiddelde concentratie: 50 µg/m^3;
- Aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De atlas voor de leefomgeving verzamelt gegevens over fijnstof en publiceert deze (op kaart) op haar website. De meest recente gegevens zijn de metingen uit 2017. In onderstaand figuur is een uitsnede van de fijnstof kaart PM_{10} weergegeven



Figuur 4-1: uitsnede atlas voor de leefomgeving fijnstof

Zichtbaar is dat de locatie en de omgeving een fijnstof concentratie van 17-18 ug pm10 per kubieke meter lucht bevat. Dit valt ruim binnen de gestelde normen.

Het initiatief heeft beperkt invloed op de verkeersbewegingen ter plaatse. De functiewijziging zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde. Het bedrijf zal statische opslag aanbieden, dit betekent dat er middelen worden opgeslagen die zeer beperkt verplaatsing nodig hebben. De hovenier kent de werkzaamheden op locatie bij de klant en het verkeer dat deze tak produceert is vergelijkbaar met regulier woon-werk verkeer. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

NIBM-tool

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald

of een initiatief niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het voorliggende initiatief op de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,01**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4-2: uitsnede NIBM tool

Een exact aantal extra vervoersbewegingen is lastig in te schatten. In de NIBM tool is darom gekozen voor een extra grote hoeveelheid verkeer. Een weekdaggemiddelde van 10 extra voertuigbewegingen is onrealistisch groot. Toch laat de tool zien dat de ontwikkeling NIBM is. Uit de ingevulde NIBM-Tool blijkt dat zelfs een extra grote toename van verkeer leidt tot een minimale, bijna te verwaarlozen bijdrage aan de luchtkwaliteit vanwege het extra verkeer.

De wijziging draagt in niet betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

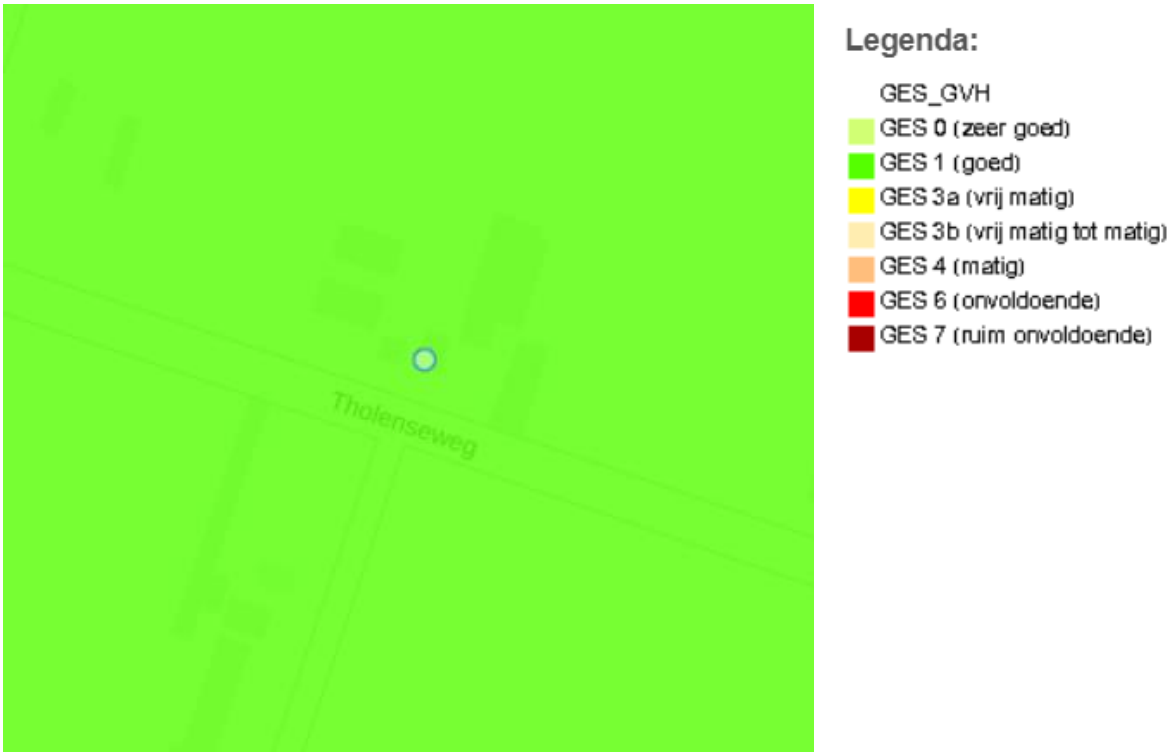
De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Een opslagbedrijf met een hovenier als nevenactiviteit zijn op zich geen functies die fijnstof produceren. Het verkeer dat het plangebied na wijziging voortbrengt is zeer beperkt en niet in betekenede mate van invloed.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Deze wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten. De voorgeschreven afstanden moeten bij verlening van een (milieu)omgevingsvergunning voor de veehouderij worden toegepast. De Wgv is van toepassing op alle vergunningplichtige activiteiten. Het activiteitenbesluit (1 januari 2013) is het toetsingskader voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige. In dit besluit zijn de bepalingen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) als uitgangspunt genomen, zodat voor inrichtingen die onder de werking van dit besluit vallen vrijwel dezelfde regels gelden als voor (omgevings)vergunningplichtige bedrijven.

Het plangebied is in de huidige situatie geen geur producerende locatie. De teelt van paddenstoelen kent (mits er geen sprake is van mestfermentatie) geen nadrukkelijke uitstoot van geur. In de beoogde situatie veranderd dit niet, een opslag bedrijf of hovenier als activiteit kent geen uitstootwaarde voor het aspect geur. In de huidige situatie is enkel de bedrijfswoning aan te merken als geurgevoelig, er worden geen functies ontwikkeld die geurgevoelig zijn en daarom blijft de situatie gelijk.

Om vast te stellen hoe de algemene situatie in de omgeving kan worden gekenmerkt en of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon en leefklimaat kan de atlas voor de leefomgeving worden nageslagen. In 2013 heeft een onderzoek plaatsgevonden dat de Geur Effect Screening (GES) als basis heeft. In onderstaand figuur is een uitsnede van de kaart behorende bij dit onderzoek weergegeven. Het plangebied is als "goed" aangemerkt.



Figuur 4-3: uitsnede atlas voor de leefomgeving GES geur

Met de huidige wet en regelgeving rondom uitbreiding van dieren is het niet de verwachting dat er wat betreft geur een achteruitgang heeft plaats gevonden ten opzichte van de situatie zoals deze was in 2013. Als er al intensieve veehouderij is uitgebreid ten opzichte van 2013 zullen deze voorzien moeten zijn van emissiearme stalsystemen waardoor de totale emissie van het bedrijf niet toeneemt. Daarnaast zijn er in de directe omgeving van het bedrijf sowieso al geen intensieve veehouderij bedrijven aanwezig welke voor geuroverlast kunnen zorgen.

Aan de locatie wordt geen geurgevoelig object toegevoegd. De bestaande bedrijfswoning is reeds aanwezig en dient in de huidige situatie al aangemerkt te worden als geurgevoelig object. De bestemmingswijziging brengt hierin geen verandering.

Geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied. De omgeving kent geen geurhinder en de wijziging van de bestemming heeft geen invloed op enige geurproductie.

4.1.5 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Afhankelijk van hetgeen er op die locatie gebouwd wordt, is dan nog een bodemonderzoek nodig. Dat is niet aan de orde wanneer er ruimtes worden opgericht die niet bestemd zijn voor menselijk verblijf. Dit is echter vooral van belang als sprake is van een ontwikkeling waarbij nieuwe bouwwerken worden opgericht waarin zich gedurende een groot deel van de dag mensen bevinden. In onderhavig geval is geen sprake van nieuwe bebouwing en wordt uitsluitend bestaande bebouwing gebruikt. Dit betreft een ontwikkeling waarin geen sprake is van bouwwerken waarin zich een groot deel van de dag mensen bevinden. Daarnaast is geen sprake van sloop van bebouwing. De bodemgesteldheid zal de voorgenomen ontwikkeling daarmee niet in de weg staan. Aanvullend onderzoek wordt daarmee niet noodzakelijk geacht.

Bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is bij de wijziging van bestemming geen sprake van activiteiten waarbij de bodem geroerd dient te worden, wijzigingen vinden plaats binnen de bestaande gebouwen.

4.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. Om de Nederlandse gemeenten te ondersteunen bij het maken van beleid en ruimtelijke keuzes heeft de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een handreiking bedrijven en milieuzonering uitgebracht in de vorm van een handzame gids. De gids vermeld verschillende typen bedrijven, hun milieucategorie en op een aantal aspecten richtafstanden. De richtafstanden ken een gemeente gebruiken om een afweging te maken welke functies op welke plaatsen op haar grondgebied wenselijk zijn. In onderstand figuur is een destillaat van een van de tabellen met richtafstanden uit de gids gemaakt. Enkel de relevante bedrijfstypen zijn opgenomen. Te zien is dat voor wat de richtafstanden betreft de huidige en beoogde situatie elkaar niet ontlopen.

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	VERKEER			GROOTSTE AFSTAND	CAT		CATEGORIE
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C	10	1	G		30	2		2
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C	10	2	G		30	2		2
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30		10	1	G		30	2		2

Figuur 4-4: destillaat VNG gids bedrijven en milieuzonering

De meest nabijgelegen functie betreft een woonbestemming aan de Zuider kreekweg 2a.
De afstand van het bouwvlak van de Tholenseweg 22 tot het bouwvlak van de Zuider Kreekweg 2a bedraagt ruim 80 meter. Er is wel een bestemmingsvlak op 20 meter afstand gelegen, maar hierop ligt geen bouwvlak. Ter plaatse van de aanduiding 'tuin' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd waarbij:
de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning van de als 'tuin' aangeduide gronden niet meer mag bedragen dan 20 m²;
de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 2,5 meter;
de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 3 meter;

De afstand van het bouwvlak tot het dicht bij zijnde bestemmingsvlak aan de Tholenseweg, Tholenseweg 24, bedraagt 75 meter. De afstand tot de woning op het bestemmingsvlak is nog groter.

Op korte afstand ligt verder een bedrijfsbestemming met betrekking tot een nutsvoorziening.

De aanwezigheid van de woonbestemming en de bedrijfsbestemming heeft geen invloed op de wijziging van het plangebied. Immers is de grootste richtafstand op het moment reeds 30 meter. Deze afstand verandert niet door het planvoornemen. De maximale afstand is en blijft 30 meter en aan deze richtafstanden wordt voor alle omliggende functies voldaan.

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De huidige en beoogde situatie ontlopen elkaar niet voor wat richtafstanden betreft. De impact in milieukundige zin is daarmee niet verschillend. Binnen de gestelde richtafstanden zijn geen functies gelegen, de wijziging van de bestemming van het plangebied heeft geen (negatieve) gevolgen voor de directe omgeving.

4.1.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidsituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden. Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen,

namelijk transportroutes (weg, water en spoor) inrichtingen met gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aanwezige risicobronnen.

Er zijn afstanden bekend ten aanzien van het plaatsgebonden en het groepsrisico. Gezien de aanwezigheid van een transportroute en de buisleiding Z 525-02 zijn twee besluiten en artikelen van toepassing. Voor de transportroute is raadplegen en toetsen op basis van artikel 7 van het besluit externe veiligheid transportroutes van belang. Voor de buisleidingen is raadplegen en toetsen aan artikel 12 van het besluit externe veiligheid buisleidingen van belang. Beide artikelen streven hetzelfde doel na: in hoeverre kan men zich voorbereiden op een eventueel ongeval of calamiteit en in hoeverre kan men zich in veiligheid brengen als zich een ongeval of calamiteit voordoet.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants. Ook kassen met daarbij behorende bedrijfsgebouwen zijn beperkt kwetsbare objecten.
In het voorliggende geval worden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt, de aanwezige bedrijfswoning is in de huidige situatie al wel aan te merken als een beperkt kwetsbaar object. Gebouwen bedoeld voor de opslag van goederen en als loods voor een hoveniersbedrijf zijn niet als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar aan te merken. De beoogde functies kennen geen (grote) aanloop van personen en daarom zullen er op ieder gegeven moment geen grote hoeveelheid personen aanwezig zijn. De locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour.

Inventarisatie risicobronnen
Het plangebied is gelegen in de omgeving van een aantal risicobronnen:

- De buisleiding Z 525-02
- De transportroute schelde-rijnkanaal
- De provinciale weg N286
- Een inrichting voor de productie van kunststoffen over het kanaal in Tholen
- Inrichtingen op havengebied Bergen op Zoom
    1. De inrichting van Sabic
    2. De inrichting van Mepavex
- Opslag van propaan aan de Zuider Kreekweg 2A

Op de propaantank aan de overzijde van de straat en de inrichting in Tholen na, is het plangebied in het invloedsgebied van alle genoemde bronnen gelegen. Voor alle bronnen geldt dat een toxisch scenario het grootste risico vormt voor wat externe veiligheid betreft. Daartoe is het uitwerken van de onderdelen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in een dusdanig scenario aan de orde.

Ten aanzien van de Hoge druk aardgasleiding (Z 525-02) in de omgeving van het plangebied is onderstaande tabel aan de orde.

Buisleiding	Z 525-02
Uitwendige diameter (inches)	8,62
Maximale werkdruk (Bar)	40
Invloedsgebied (meter)	100
Afstand tot plangebied (meter)	10

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Vervoer van gevaarlijke stoffen kan in principe een gevaar opleveren voor nabijgelegen functies en ontwikkelingen en is daarom standaard een onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing.
Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt in de omgeving van het plangebied plaats over de Noorder Kreekweg en de Tholenseweg. Uit onderzoek uit 2018 in het kader van het 'project vervoer gevaarlijke stoffen' door de omgevingsdienst midden en west Brabant (OMWB) blijkt dat over deze wegen vervoer van brandbare gassen (stofgroep GF3) plaatsvindt. Naar schatting gaat het om 72 transporten GF3 op jaarbasis. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Noorder Kreekweg en de Tholenseweg.
Het plangebied is gelegen binnen 200 meter van deze transportroutes. Aangezien het aantal personen nauwelijks verandert in de nieuwe situatie en het plangebied in een omgeving met een lage populatiedichtheid ligt, is geen noemenswaardig effect te verwachten op het groepsrisico.

Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verder verwezen naar het standaard advies van de Veiligheidsregio. Deze is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Volgens de Standaard Verantwoording Groepsrisico van de gemeente Bergen op Zoom is in beginsel een maatwerkadvies van de Veiligheidsregio nodig. Het plangebied ligt namelijk vanwege de aardgasleiding deels in de gele zone zoals vastgelegd in bijlage 2 van de Standaard Verantwoording Groepsrisico.

Gezien het voorgaande is geen noemenswaardig effect op de externe veiligheid te verwachten. Volstaan kan worden met een standaard verantwoording.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico (PR10-6) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden door een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d.

Groepsrisico
Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is inzicht noodzakelijk in de aanwezige populatie binnen het bestemmingsplan en de omgeving ervan.

Doordat er planologisch gezien geen activiteiten plaats kunnen vinden waarbij de aanwezige populatie binnen het plangebied significant toeneemt, zal het groepsrisico daarom ook ongewijzigd blijven.

Zelfredzaamheid
De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in staat zijn om zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Van zelfredzaamheid kan alleen sprake zijn wanneer een dreigende ramp zich tijdig laat aankondigen. Het aantal aanwezigen op het plangebied is beperkt, deze personen kunnen binnen 15 minuten op een veilige afstand worden gebracht. De ontsluiting van het plangebied en ligging nabij de N286 zijn gunstig omdat bij een eventuele calamiteit snel gevlucht kan worden in oostelijke of westelijke richting. Bij het langdurig vrijkomen van toxische stoffen is het raadzaam alle personen uit het effectgebied te evacueren. Bij kleine hoeveelheden toxische stoffen is het raadzaam de aanwezigen te alarmeren, waarbij schuilen de voorkeur heeft.

Bestrijdbaarheid
Voor de beoordeling van de bestrijdbaarheid is de bestrijding en de inrichting van het gebied om de bestrijding te faciliteren door de brandweer belangrijk. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken is het van belang dat op het moment dat er iets misgaat de hulpverlening niet wordt belemmerd bij de uitvoering van haar taken. De bereikbaarheid van het plangebied is uitstekend, er is voldoende opstelruimte voor voertuien en er is in de omgeving voldoende bluswater beschikbaar. Er is een zgn secundaire bluswatervoorziening (geboorde put) voor de woning aan de Tholenseweg 22 en aan de noordzijde van het perceel is een zgn “waterloop B” waarin altijd water voorradig is.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Hoewel het plangebied in het invloedsgebied van meerdere bronnen is gelegen is het risico beperkt. Vanwege de goede bereikbaarheid is er een goede mogelijkheid te vluchten in geval van een (toxische) calamiteit zeer. De buisleiding nabij het plangebied is van beperkte omvang en werkdruk en kent daarmee een beperkt risico. De ontwikkeling brengt geen vergroting van het aantal personen dat verblijft op het plangebied met zich mee en daarmee is de situatie voor wat betreft het groepsrisico gelijk aan de huidige situatie.

4.2 Ruimtelijke aspecten

Inleiding
Ten aanzien van de ruimtelijke aspecten is de impact van de beoogde ontwikkeling beperkt op de directe omgeving. De wijziging gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering in de vorm van een landschappelijke inpassing en het verwijderen van buitenopslagen en verhardingen. Omdat de wijzigingen plaats vinden binnen bestaande gebouwen en verharding zijn de benodigde aanpassingen zeer beperkt.

4.2.1 Cultuurhistorie en archeologie
In onderstaand figuur is een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart Brabant weergegeven. Het plangebied is gemarkeerd met een zwarte stip. Te zien is dat het plangebied geen aanduiding heeft gekregen op de verwachtingskaart. De Tholenseweg heeft een hoge verwachting meegekregen vanuit de historische geografie.



Figuur 4-5: Archeologische verwachtingskaart (CHW Brabant)

Het plangebied bevindt zich in de Auvergnepolder, voorheen de Heer Boudewijnspolder genoemd. Dit was een van de oudste ingepolderde gebieden tussen Halsteren en Tholen en bestond reeds in de 13de eeuw.
De ondergrond bestaat uit een vlakte van getijafzettingen. Het holocene landschap heeft echter in de loop der eeuwen veel veranderingen ondergaan. De oorspronkelijk bodem bestond uit een dik pakket veen op oude kleiafzettingen. Door de inpoldering in de 12de en 13de eeuw werden oude kreeklopen afgesneden en werd het mogelijk om het veen droog te leggen en af te graven voor turfwinning. Vroege bewoning was mogelijk op kreekruggen en zandopduikingen in het veen. Op ruim 700 meter naar het zuiden, vanaf Tholenseweg 22, ontstond het dorp Heer Boudewijnspolder, ook wel 'Polre' genoemd. Het lag op een zogenaamde inversierug: een dichtgeslibde kreekbedding met een relatief stabiele zandige ondergrond. Polre lag aan de weg van Bergen op Zoom naar Tholen. De plaats is ingemeten en getekend rond 1545 door Jacob van Deventer. Het was een langgerekt lintdorp met kerkje. Rondom Polre lagen diverse dijken die de polders in compartimenten verdeelden. Na het afgraven van het veen was bodemdaling opgetreden die het gebied kwetsbaarder voor overstromingen maakten. In de loop van de 16de eeuw kreeg het gebied meermalen te lijden van overstromingen als gevolg van klimaatveranderingen. Grote schade ontstond bij de vloed van 1570. In 1583 werd besloten om de linie van de Eendracht (een reeks forten die de provincie Zeeland tegen de Spanjaarden moest beschermen) te versterken door inundaties. Hiervoor werd de gehele Boudewijnspolder onder water gezet. Het dorp moest worden verlaten. Het gebied was ruim honderd jaar, tot 1693, een getijdevlakte. Door de aanleg van de Auvergnepolder in dat jaar kreeg de polder zijn huidige karakter. De rechttrekking van de Eendracht in de 20ste eeuw heeft een deel van het oude cultuurlandschap vernietigd. De huidige Tholenseweg werd al in 1684 aangelegd als een hoge dijkweg naar Tholen. Ook de huidige Zuiderkreekweg bestond al in de 18de eeuw. Bebouwing was er echter rond 1785 nog niet.

Vanaf de 19e eeuw wordt de Tholenseweg lange tijd ook gebruikt voor tramvervoer. Rond 1830 is een klein dijkhuisje aan de noordzijde van deze weg gebouwd, ter hoogte van nummer 22. In de loop van de 19de eeuw is de boerderij tot stand gekomen. Tijdens de Watersnoodramp in 1953 liep de Auvergnepolder onder waardoor de bebouwing op het perceel grotendeels wegspoelde. De boerderij werd heropgebouwd om in de jaren zeventig grondig te worden verbouwd.



Figuur 4-6: Tholenseweg 22 vlak na de Watersnoodramp, 1953. Foto Archief Bergen op Zoom

Conclusies en aanbevelingen

De archeologische waarden in de Auvergnepolder betreffen voornamelijk het dorp Polre en de oude dijkstructuur zoals die door Jacob van Deventer werd getekend. Het plangebied Tholenseweg 22 lag tussen twee noord-zuid gerichte dijken, elk op enkele honderden meters afstand. Tussen deze dijken is geen oude bebouwing geweest en was er alleen oud cultuurland (akkers) die dateren van na 1692. De kans op oudere sporen is klein gelet op de 100 jaar van blootstelling aan eb en vloed.

Voor het plangebied Tholenseweg 22 geldt derhalve een lage archeologische trefkans voor alle cultuurperioden. Binnen dit gebied is er geen plicht voor archeologisch onderzoek. Wel geldt een meldingsplicht voor eventuele toevalsvondsten tijdens graafwerk.

Bouwhistorisch zijn op het perceel geen waardevolle elementen. Het gebied is wel cultuurhistorisch van waarde als onderdeel van het inundatiegebied en het verhaal van de West Brabantse Waterlinie. Momenteel wordt het gebied toeristisch ontsloten door een route voor fietsers en wandelaars die langs de forten en door het landschap voert. Gelet op deze kenmerken wordt

geadviseerd zo veel mogelijk het landschappelijk karakter te handhaven door middel van onopvallende inplanting in het landschap (laagbouw, natuurlijk kleurgebruik e.d).

4.2.2 Mobiliteit en parkeren

Het plangebied is ontsloten via de Tholenseweg. De Tholenseweg is vanaf de T-kruising met de Noorder Kreekweg in westelijke richting een doodlopende straat en is enkel in gebruik voor bestemmingsverkeer. Naast het plangebied zijn er enkele woon- en agrarische bestemmingen in de directe omgeving die gebruik maken van de weg.



Figuur 4-7: zicht op de Tholenseweg met rechts achterin het plangebied en achter het bord de brug naar Zeeland

Het plangebied als stallingslocatie voor kampeermiddelen en opslag voor particulieren heeft in het kampeerseizoen (globaal van de lente tot de herfst) een beperkt verkeer aantrekkende werking. Eigenaren van middelen halen de camper of caravan op het plangebied op en vertrekken vervolgens naar hun vakantieadres. De opslag voor particulieren / ZZP-er brengt incidenteel verkeer voort wanneer men de opslag nodig heeft en wanneer men deze weer leeg haalt.

Voor wat het hoveniersbedrijf als activiteit betreft kent deze activiteit een gebruik dat gelijk kan worden gesteld aan regulier woon-werk verkeer. Werkzaamheden vinden op locatie plaats en het plangebied dient als opslag voor voorraad en stalling van aanhanger, bedrijfswagen en machines.

Er blijft na bestemmingswijziging aan de voorzijde van het plangebied voldoende ruimte over voor bezoekers van het plangebied om te parkeren op eigen terrein. In de regel zullen een zeer beperkt aantal mensen langer blijven dan nodig is om te laden en/of lossen.

Mobiliteit en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De Tholenseweg is ter plaatse van het plangebied een verkeersluwe weg voor uitsluitend bestemmingsverkeer en kan het verkeer van en naar het plangebied goed verwerken. Op het plangebied is voldoende parkeergelegenheid aanwezig om eventuele bezoekers te kunnen herbergen.

4.2.3 Technische infrastructuur

De locatie is reeds aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals op eigen initiatief en kosten aangebrachte drukriolering en glasvezelnetwerk Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

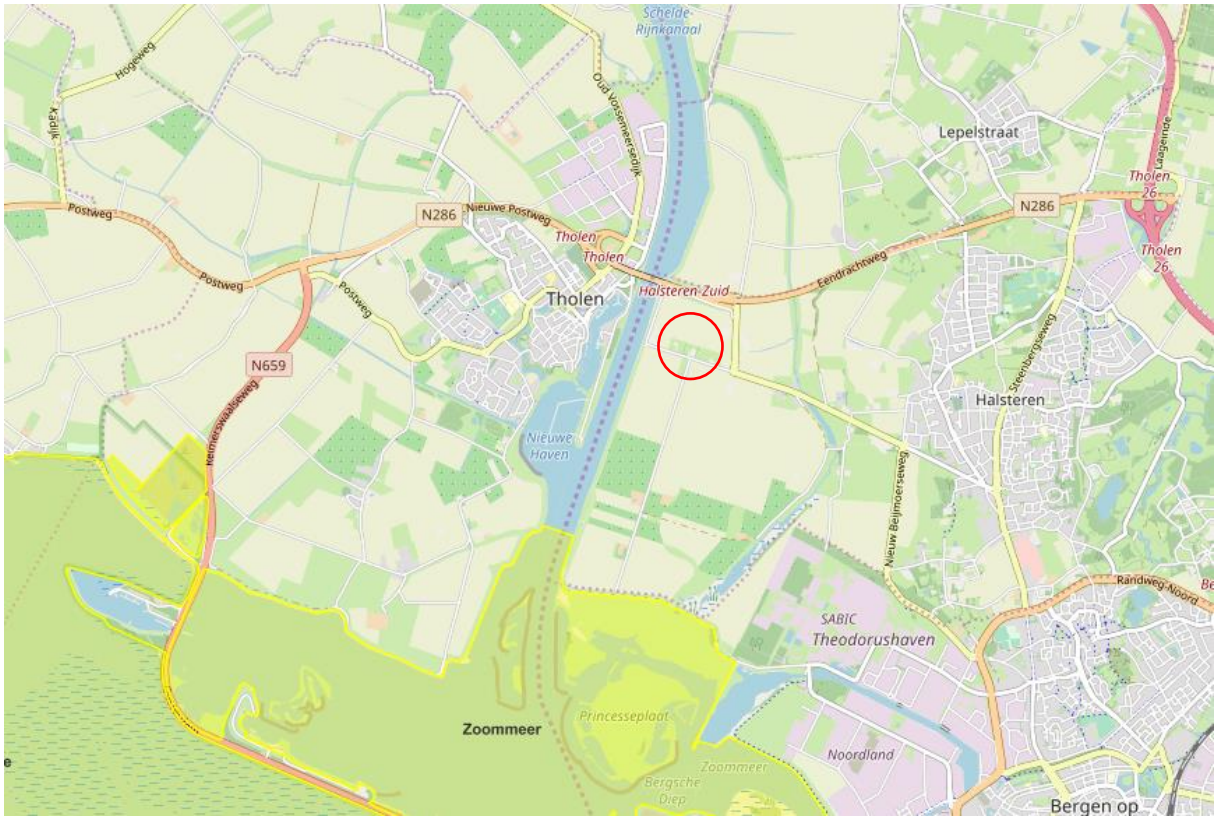
De technische infrastructuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is geen sprake van het oprichten van nieuwe gebouwen of nieuwe infrastructuur.

4.3 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen t.a.v. de natuurbescherming inzichtelijke gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming (dieren en planten) en de Boswet zijn opgegaan in deze nieuwe wet. De strekking van de wet blijft gelijk; de beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten zuiden van de initiatieflocatie is het Habitat- en Vogelrichtlijngebied Zoommeer gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt 1,8 kilometer. In onderstaand figuur is een kaart weergegeven met in geel het Zoommeer en onder de rode cirkel het plangebied.



Figuur 4-8: ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden.

Met de uitspraak van de Raad van State van mei 2019 is de methodiek (de PAS) waarmee berekend werd welke invloed projecten hebben op de uitstoot van stikstof op gevoelige natuur van tafel. Tot de invoer van een alternatieve methode om te komen tot deze berekeningen is het in ruimtelijke projecten van belang zo breed mogelijk te beschouwen welke invloeden een project eventueel heeft op de uitstoot van stikstof.

De locatie kent alleen stikstof uitstoot in de vorm van verkeersbewegingen. Er is een aerius berkening uitgevoerd met een worstcase benadering van verkeersbewegingen. Hierbij zijn 150 vervoersbewegingen voor personenauto's en 50 vervoersbewegingen voor middelzware vrachtauto's opgenomen. Tevens is er geen rekening gehouden met de aanwezige referentiesituatie. Deze berekening leverde geen depositie op op de Natura2000 gebieden. De resultaten zijn als bijlage bijgevoegd.

Gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De wijziging van de bestemming brengt geen toename van stikstofdepositie met zich mee. Het saneren van een agrarische locatie voorkomt dat er in de toekomst nog agrarische activiteiten met stikstof uitstoot plaats kunnen vinden.

4.3.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- **Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn**. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
- **Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn.** Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
- **Beschermingsregime andere soorten.** Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

De aanwezige biotopen en huidig grondgebruik in acht nemend is het niet waarschijnlijk dat er beschermde soorten in het plangebied aanwezig zullen zijn. De gronden zijn in gebruik als agrarische grond. Binnen dergelijke gebieden is er geen nestgelegenheid binnen de gebieden anders dan in de bomen.

Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als Veldmuis, Egel en Mol. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Wet Natuurbescherming.

Algemene zorgplicht
In artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming is een algemene zorgplicht opgenomen voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, voor bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Om eventueel broedende vogels in en rondom de locatie niet te verstoren dienen verstorende activiteiten plaats te vinden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli), tenzij wordt aangetoond dat er tijdens deze periode geen vogels aanwezig zijn. Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli) geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Wet Natuurbescherming geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden. Bij inachtneming van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Wet Natuurbescherming zal plaatsvinden.

De werkzaamheden die op de locatie plaats zullen gaan vinden zullen verder ook geen bedrijging vormen voor de eventueel aanwezige beschermde diersoorten. De enige werkzaamheden die plaats zullen gaan vinden is het toevoegen van landschappelijke inpassing en het verwijderen van verharding. Er vind geen sloop van bebouwing of verwijdering van bomen plaats. Door het toevoegen van landschappelijke inpassing zal juist een verbetering optreden voor de eventuele aanwezige beschermde diersoorten. Omdat er geen verstoring van leefgebied plaats vind binnen het initiatief wordt een Quickscan flora en fauna niet noodzakelijk geacht.

Het is niet waarschijnlijk dat er beschermde soorten aanwezig zijn en de bestemmingswijziging brengt geen wijziging aan de bestaande bebouwing met zich mee, een ontheffing in het kader van de flora en faunawet is daartoe niet nodig. Er is zelfs een amfibieënpoel gecreëerd

4.4 Water

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van het water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan is in december 2009 vastgesteld. In dit plan is het waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voorkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeergebied etc. Het Rijksbeleid heeft geen gevolgen c.q. consequenties voor onderhavig plan.

Provinciaal waterplan 2016-2021

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 30 augustus 2016 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Met dit waterplan richt de provincie zich de komende 6 jaar op de ontwikkeling van een klimaatbestendig en ecologisch gezond watersysteem en een duurzame watervoorziening.

Het Plan richt zich globaal op drie punten:

- Gezonde fysieke omgeving
- Veilige fysieke omgeving
- Groene groei

Ten aanzien van gezonde fysieke leefomgeving vormt de Provincie doelen om de bodem en waterkwaliteit te verbeteren en te borgen. Ook gezond zwemwater en oppervlaktewater komt aan de orde.
De veilige fysieke omgeving richt zich met name op de meer traditionele rol van mens tegen het water en ziet toe op het beschermen van inwoners tegen het water.
Het hoofdstuk groene groei richt zich ten slotte op de transitie naar een meer biobased economy.

Waterschap Brabantse Delta

Eind 2015 heeft waterschap Brabantse delta haar waterbeheersplan 2016-2021 vastgesteld. Het plan werkt conform een 5-tal nieuwe accenten welke het waterschap in 2021 behaald wenst te hebben:

- de versterking van de primaire en regionale keringen (de dijken langs de Rijkswateren en langs de regionale rivieren);
- inzet op waterbewustwording van watergebruikers: het waterschap wil investeren in het vergroten van inzicht in eigen handelingsperspectief;

- helder zijn over de beperkingen en mogelijkheden die er vanuit het watersysteem zijn voor de gebruiksfuncties;
- een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van optimaliseren peilbeheer en inrichtingsmaatregelen);
- dynamisch waterbeheer: flexibel beheer op basis van actuele informatie over de situatie in het gebied en de regionale verschillen daarin.

Tevens heeft het waterschap 2 hoofdlijnen geformuleerd uit de overleggen die zij voerde met haar partners in het werkveld. Het betreft een meer integrale aanpak en aandacht voor het grotere geheel en het versterken van de maatschappelijke betrokkenheid. Naast de nieuwe accenten wenst het waterschap ook op deze hoofdlijnen aandacht te leggen.
Het huishoudelijk afvalwater van de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen zijn aangesloten op het bestaande rioleringssysteem.
De (nieuwe) bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning zijn voorzien van dakgoten en het daarmee opgevangen hemelwater zal apart infiltreren of via de aanwezige retentievijver gedoseerd overlopen in de sloot aan de noordzijde. Dat is volgens de legger een zgn Waterloop B, OWL13004.

Door de nieuwe ontwikkeling neemt het verhard oppervlak af, de impact van de ontwikkeling op de infiltratiemogelijkheden van het plangebied neemt daarmee in positieve zin toe.

Keur 2015
De Keur is in maart 2015 vastgesteld en dient als een aanvulling op regels uit de Waterwet. De Keur stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het Waterschap, maar ook die in eigendom zijn van derden (burgers, agrariërs etc.). De Brabantse waterschappen hebben gezamenlijk de Keur overgenomen om te zorgen voor uniformiteit in de regelgeving. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug.

Legger
Vanuit de Keur wordt regelmatig verbinding gelegd met de 'legger'. Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:
- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken (bijv. stuwen, bruggen, etc.
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent.
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

Afkoppelen afval- en hemelwater
Afvalwater
Het huishoudelijk afvalwater van de bedrijfswoning is aangesloten op het bestaande drukrioleringssysteem. Eventueel afvalwater afkomstig van de bedrijfsbestemming zal ook via de drukriolering worden afgevoerd.

Hemelwater
Hemelwater afkomstig van de daken gaat via de retentievijver of infiltreert in de bodem. Een aanzienlijk deel van de aanwezige verharding zal worden verwijderd. Verwijderen van verharding betekend dat hemelwater eenvoudiger kan infiltreren op en rond het plangebied.

Bodemdoorlatendheid
De doorlatendheid van de bodem is bepalend voor de infiltratiecapaciteit hiervan. Bij een goede bodemdoorlatendheid kan het water sneller infiltreren in de bodem. Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk dat infiltratievoorzieningen bij een slechte bodemdoorlatendheid voldoende opvangcapaciteit hebben. De bodem van het plangebied betreft een kleigrond met voldoende bodemdoorlatendheid. Een nader onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Daarnaast vind er geen toename van bebouwing plaats en wordt er verharding verwijdert. Hierdoor zal de infiltratiecapaciteit van de bodem eerder verbeteren door het initiatief dan verslechteren. Flan

Water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er vinden geen werkzaamheden of activiteiten plaats die bedreigend zijn voor het water en met de ontwikkeling gaat het verwijderen van een aanzienlijk deel van de aanwezige verharding gepaard. De waterhuiskundige situatie van het plangebied verbeterd met de beoogde ontwikkeling.

5. Economische En Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten en planschade is geregeld. Gezien het karakter van het plan is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van planschade ten gevolge van het plan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ter voorbereiding op de procedure heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Per brief zijn de direct omwonenden geïnformeerd naar de beoogde ontwikkeling van de locatie en is hen gevraagd om te reageren als er vragen leefden of als men moeite heeft met de ontwikkeling. Er zijn geen bezwarende reacties ontvangen. De brief is als bijlage aan het dossier toegevoegd.

5.3 Procedure

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpplan is het plan in het kader van vooroverleg aangeboden aan de verplichte vooroverleg partners.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf DATUM gedurende 6 weken, tot en met DATUM ter inzage gelegen met bijbehorende stukken. Van de tervisielegging is kennis gegeven in de @@@. Gedurende de termijn van de ter inzage legging heeft eenieder mondeling of schriftelijk een zienswijze kunnen indienen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Deze nota is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn wel/geen wijzigingen in het bestemmingsplan opgenomen.

6. Juridische planopzet

Dit plan betreft een partiele herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Noord, 1e herziening” van de gemeente Bergen op Zoom ter plaatse van de Tholenseweg 22 te Halsteren.

6.1 Regels

De planregels beschrijven de bestaande regeling voor een bedrijfsbestemming. De planregels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende Buitengebied Noord, 1e herziening’ van de gemeente Bergen op Zoom.

6.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming bedrijf toegekend en worden de regels behorende bij de bedrijfsbestemming van toepassing verklaard.

Regels

1 Inleidende regels **2**
Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 7

2 Bestemmingsregels **8**
Artikel 3 Bedrijf 8
Artikel 4 Leiding - Gas 13
Artikel 5 Leiding - Water 15

3 Algemene regels **17**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 7 Algemene bouwregels 18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 19
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 20
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 21
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 22

4 Overgangs- en slotregels **23**
Artikel 12 Overgangsrecht 23
Artikel 13 Slotregel 24

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Partiele herziening Tholenseweg 22, Halsteren' met identificatienummer NL.IMRO.0748.Tholenseweg22-CO01 van de gemeente Bergen op Zoom;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/ of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afhankelijke woonruimte:
een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.6 agrarisch bedrijf:
inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1., derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij (daaronder begrepen een paardenfokkerij en daaronder niet begrepen een paardenhouderij), een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf;

1.7 agrarisch technisch hulpbedrijf
bedrijf dat geheel of in overwegende mate is gericht op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw wordt verricht of waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

1.8 agrarisch verwant bedrijf:
bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

1.9 ander bouwwerk
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 bebouwing:
gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingspercentage:
een in de regels opgenomen of aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwvlak, bestemmingsvlak, bouwperceel etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.12 bed & breakfast:
een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, bestaande uit maximaal vier kamers, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft: onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/ of arbeid;

1.13 bedrijfsactiviteiten:
handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.15 bedrijfsmatige activiteiten aan huis:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen dienstverlenend bedrijf zijnde - en ambachtelijk bedrijvigheid, in tegenstelling tot beroepsmatige activiteiten als bedoeld onder het begrip 'beroepsmatige activiteiten aan huis', geheel of overwegend door middel van handwerk waarvan de omvang in de activiteiten in een woning en/ of de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.16 bedrijfswoning/ dienstwoning:
een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht;

1.17 beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimten:
werkruimten waarbinnen een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden verricht;

1.18 bestaand:

a. a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
b. a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.19 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bevoegd gezag:
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.22 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zicht op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.23 bos:
elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie;

1.24 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.25 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop functioneel zelfstandige bij elkaar horende bebouwing is toegelaten, waarbij de gebouwen alleen zijn toegelaten binnen de bouwvlakken op het perceel terwijl buten de bouwvlakken ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;

1.27 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het planologisch regimes bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.29 bouwvlakgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.30 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.31 cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- en wegenpatroon en/ of de architectuur;

1.32 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/ of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- en bedrijfsactiviteit;

1.33 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.34 geluidzoneringsplichtige inrichting:
bedrijven welke vallen onder artikel 2.4 van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

1.35 glastuinbouwbedrijf:
een bedrijf, dat is gericht op het telen van gewassen door geheel of in overwegende mate gebruik te maken van permanente kassen of tunnels;

1.36 hoofdgebouw:
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.37 horeca:
een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, of het ter plaatse nuttigen van voedsel en/ of dranken en/ of het exploiteren van zaalaccommodaties, broodjeszaak, afhaalzaak, een en ander met inachtneming van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten;

1.38 kwetsbare objecten:
de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.39 landschappelijke inpassing:
het inpassen van een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.40 legaal:
gebouwd in overeenstemming met de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.41 mantelzorg:
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/ of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.42 mestbewerking
de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijk mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest;

1.43 natuurwaarde:
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.44 nevenactiviteiten:
activiteiten die in ruimtelijk opzicht, functioneel of anderszins ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een bestemmings- en bouwvlak;

1.45 niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:
een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publieksgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/ of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.46 omgevingsvergunning:
vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.47 ondersteunende horeca:
een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.48 overig agrarisch bedrijf:
agrarisch bedrijf gericht dat niet binnen de definitie van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt;

1.49 overig bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden (zie ander bouwwerk);

1.50 overkapping:
een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.51 paardenfokkerij:
het fokken van paarden, zoals hengstenstations, opfokbedrijven en paarden- en ponyfokbedrijven;

1.52 paardenhouderij:
voor de paardenhouderij dient onderscheid gemaakt te worden in productiegerichte en gebruiksgerichte paardenhouderij:

a. productiegerichte paardenhouderij (diergerichte paardenhouderij): een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak, handelingen aan en/ of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden;
b. gebruiksgerichte paardenhouderij (mensgerichte paardenhouderij): een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/ amazone (inclusief het in pension houden van paarden van derden;

1.53 peil:

a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld;

1.54 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:
een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/ of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.55 risicovolle inrichting:
een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.56 ruimtelijke kwaliteitsverbetering:
een fysieke verbetering van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;

1.57 ruimtelijke ontwikkeling:
bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist;

1.58 seksinrichting:
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.59 slopen:
geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.60 statische opslag:
opslag van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals boten en caravans en dergelijke;

1.61 veehouderij:
agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;

1.62 vloeroppervlak(te):
de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.63 (vollegronds)teeltbedrijf:
agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

1.64 voorgevelrooilijn:
de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

a. gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
b. gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.65 waterhuishoudkundige doeleinden:
doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en de onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging; bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen;

1.66 watergang:
een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.67 windturbine:
een bouwwerk bestaande uit een mast met bijbehorende fundering en de rotor bedoeld voor het opwekken van elektriciteit door middel van windenergie;

1.68 woning:
een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één of meer personen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
b. vanaf Bovenkant Spoorstaaf (BS) tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/ of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:

a. vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
b. vanaf Bovenkant Spoorstaaf (BS) tot het hoogste punt van het bouwwerk;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelsvlakken en/ of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 de ashoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.9 de tiphoogte van een windturbine:

vanaf peil tot aan het uiteinde van het bovenste verticaal staande rotorblad;

2.10 peil:

a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
b. voor bouwwerken die zijn gebouwd in het talud van de dijk en op een afstand van ten hoogste 4 meter uit de grens van de dijkweg: de hoogte van de kruin van de dijk;
c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

2.11 ondergeschikte bouwonderdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt;

2.12 ondergrondse diepte van een bouwwerk:

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling', een caravanstalling;
b. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': hoveniersactiviteiten als nevenactiviteit;
c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in de bestemming 'Bedrijf' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 meter;
c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter;
d. de afstand van een gebouw tot het aangrenzend bouwvlak mag niet minder zijn dan 5 meter.

3.2.2 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel opgenomen bebouwde oppervlakte.

Aanduiding	**Straat**	**Bebouwde oppervlakte in m^2**
caravanstalling	Tholenseweg 22	1.150
hovenier	Tholenseweg 22	500

3.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 de volgende bepalingen:

a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
b. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 meter;
d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter;
e. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m^3.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 12 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning oppervlakte bebouwing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, teneinde de opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de in lid 3.2.2 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot met dien verstande dat de omvang van het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 5.000 m^2;
b. door aanvrager is aangetoond dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is;
c. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
d. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
g. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan; de landschappelijke inpassing dient te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'; er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen;
h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. detailhandel, behoudens als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
c. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
d. voor (ondersteunende) horeca;
e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
g. het bewonen van bedrijfsruimte;
h. een niet-publieksgerichte beroep- of bedrijfsactiviteiten aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
i. een seksinrichting;
j. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
k. risicovolle inrichtingen;
l. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt; indien geen aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden; dit verbod geldt niet voor bestaande situaties.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan dient de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in de bijlage van deze regels gerealiseerd te zijn;
b. de landschappelijke inpassing dient duurzaam in stand te worden gehouden;
c. het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden is alleen toegestaan wanneer de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in de bijlage van deze regels duurzaam wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het gebruik van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond moet worden door een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
b. de mantelzorg mag niet plaatsvinden in vrijstaande bijbehorende bouwwerken, maar dient via een inpandige verbinding bereikbaar te zijn;
c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor de mantelzorg mag niet meer bedragen dan 75 m^2;
d. binnen de genoemde bebouwingsmogelijkheden is maximaal 1 afhankelijke woonruimte toegestaan ten behoeve van mantelzorg;
e. de badkamer of keuken dient een gemeenschappelijke voorziening te zijn met de hoofdbewoners;
f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
g. het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

3.5.2 Omgevingsvergunning voor Bed & Breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 ten behoeve van een bed & breakfast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande woning;
b. per woning is sprake van een maximum van 4 bed & breakfast kamers;
c. de exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning;
d. de woonfunctie van de woning dient behouden te blijven;
e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmering voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
i. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid 3.1 omschreven waarden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging naar andere vorm van niet-agrarisch bedrijf

Bevoegd gezag is bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen teneinde een andere vorm van bedrijvigheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering;
b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
c. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
d. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit lid 3.2;
e. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan; de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'; er dient te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant, die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;
i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
j. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
k. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5.000 m^2;
l. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

3.6.2 Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf

Bevoegd gezag is bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
b. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
c. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
d. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt;
e. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
f. de verkeersaantrekkende werking deint te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmering voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwwerk wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan; de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'; er dient te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant, die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;
i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;

j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
l. detailhandel is niet toegestaan;
m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid 3.1.1 omschreven waarden;
n. de regels van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
o. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 1,5 hectare.

3.6.3 Wijziging naar Wonen

Bevoegd gezag is bevoegd de bestemming 'Bedrijf', al dan niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding - gemeentelijk monument', met de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor wonen kan worden toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het bedrijf (eventueel inclusief de nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;
b. de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak voor 'Wonen' mag niet meer bedragen dan 5.000 m^2;
c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden vergroot;
d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
e. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing;
f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m^2 per woning; hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats;
g. in afwijking van het bepaalde onder f mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m^2 worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m^2 vergroting van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 300 m^2 legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;
h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
k. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan; de landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'; er dient te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant, die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;
l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid 3.1 omschreven waarden;
m. de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 4 Leiding - Gas

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse aardgastransportleiding voor het transport van gas met de daarbij behorende belemmeringsstrook van 4 meter aangehouden vanuit de aanduiding 'hartlijn leiding - gas'.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

4.4 Specifieke gebruiksregels

De bestemming 'Leiding - Gas' alsmede de regels in lid 4.2 en lid 4.3 zijn slechts van toepassing indien en voor zover de aangeduide leiding in functie is.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden) op de in lid 4.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen, parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het uitvoeren van heiwerken of anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/ of kappen van bos of andere houtgewassen;
e. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het leggen van (drainage)leidingen;
f. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.

4.5.2 Uitzondering op de omgevingsvergunningsplicht

Het onder lid 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

a. andere werken die het normale onderhoud en beheer treffen;
b. andere werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

4.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

4.5.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 5 Leiding - Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. een waterleiding;
b. beheer en onderhoud van de leiding.

5.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag:

a. uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende functies, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van leidingen en de veiligheid daarvan;
b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van betrokken leiding(en) omtrent het onder a gestelde.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden) op de in lid 5.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het uitvoeren van heiwerken of anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/ of kappen van bos of andere houtgewassen;
e. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het leggen van (drainage)leidingen;
f. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.

5.4.2 Uitzonderingen op de omgevingsvergunningplicht

Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing op:

a. het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud en beheer van de aanwezige leiding;
b. normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang of andere werken gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leiding.

5.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 5.4.1 is slechts toelaatbaar indien daardoor geen schade ontstaat aan de leiding.

5.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt door bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Wijzigingsbevoegdheden

Bevoegd gezag is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a, van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in lid 5.5.2 bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

a. het geheel schrappen van de bestemming als bedoeld in lid 5.1 indien bedoelde leiding komt te vervallen;
b. het wijzigen van de situering van de bestemmingen als bedoeld in lid 5.1 indien dit in verband met de waterwinning wenselijk of noodzakelijk is.

5.5.2 Advies

Alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsregels wint bevoegd gezag advies in bij de betrokken leidingbeheerder.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bescherming van het plan

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien daardoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan waardoor aan deze regels niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking van deze regels zou worden vergroot.

7.2 Bestaande afstanden en andere maten

7.2.1 Maximale en minimale maten

Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/ of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal dan wel minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.2.2 (Her)oprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 7.2.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

7.3 Overschrijding van de bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, maatvoeringsaanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 70 cm bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 70 cm bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 70 cm bedraagt;
d. antennes, kunstwerken, lichtmasten, reclamepalen, vlaggenmasten tot een bouwhoogte van 10 cm.

7.4 Percentages

Een in een maatvoeringsaanduiding aangegeven percentage geeft aan hoeveel van het bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is geregeld.

7.5 Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een stronk van 5 meter aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig met 'Water' bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Landschappelijke tegenprestatie

a. de ontwikkelingen die worden mogelijk gemaakt door middel van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als bepaald in dit plan moeten gepaard gaan met een aantoonbare fysieke verbetering van bodem, water, natuur, landschap en/ of cultuur als is omschreven in de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant, die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;
b. deze fysieke verbetering dient duurzaam in stand gehouden te worden;
c. als de fysieke verbetering niet kan worden gerealiseerd, dient deze te worden uitgevoerd als een financiële storting in een gemeentelijke fonds voor financiering van landschappelijke projecten;
d. de omvang van de tegenprestatie is afhankelijk van de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling en moet in een redelijke verhouding hiertoe staan als is opgenomen in de Notitie Kwaliteitsverbetering als genoemd onder a.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Vrijwaringszone - radar

9.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' (met nummer) geldt teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen een bouwverbod voor bouwwerken met een hogere tiphoogte dan:

a. 80 meter boven NAP ter plaatste van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 7 Woensdrecht';
b. 85 meter boven NAP ter plaatste van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 8 Woensdrecht';
c. 90 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 15 Herwijnen'.

9.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.1 mits:

a. de grote hoogte in overeenstemming is binnen de overige bouwregels die gelden voor de betreffende bestemming;
b. de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;
c. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van het radarverstoringsgebied en een verklaring van geen bezwaar nodig is van het Ministerie van Defensie.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten behoeve van:

a. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bouwgrens, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is, met dien verstande dat de grenzen ten hoogste 2 meter mogen worden verschoven;
b. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken; met betrekking tot deze omgevingsvergunning geldt, dat:
    1. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet;
    2. slechts mag worden afgeweken op primaire bouwnormen (normen welke 'bij recht' zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan;
    3. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient voor de landschappelijke inpassing bovendien te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant, die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen.

10.2

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de hoofdstuk 2 ten behoeve van beroepsmatige werkruimten en bedrijfsmatige werkruimten in woningen en/ of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsmatige en/ of beroepsmatige werkruimten niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woningen tot een maximum van 50 m^2;
b. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
c. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent in ieder geval dat:
    1. uitsluitend medewerking wordt verleend aan het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2 zoals genoemd in en bij deze regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten (opgenomen als bijlage) of, indien zij niet voorkomen in die lijst (qua milieuplanologische hinder), gelijkwaardig zijn aan de in categorie 1 of 2 genoemde bedrijfsactiviteiten;
    2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
    3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
    4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
    5. er dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte op het perceel.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingsregels

Bevoegd gezag is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van ten hoogste 150 m^3 en een goothoogte van ten hoogste 3 meter welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, zulks voor zover deze op grond van artikel 10, sub a onder 1 niet kunnen worden gebouwd;
b. een enigszins andere situering en/ of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen, dan wel bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak, niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
c. het wijzigen van het plan in die zin dat bouwwerken welke op grond van nader onderzoek, cultuurhistorische waarden bezitten waarbij handhaving, versterking of herstel van die waarden gerechtvaardigd wordt geacht, op de verbeelding, of anderszins worden voorzien van een monumentale aanduiding; voor de hier bedoelde bebouwing geldt alsdan dat de op het tijdstip van het wijzigingsbesluit bestaande grondoppervlakte, goothoogte, dakhelling, en/ of hoogte niet mag worden gewijzigd, behoudens bij omgevingsvergunning;
d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 30% mag worden afgeweken, op voorwaarde, dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet; de wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke 'bij recht' zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning en/ of wijzigingsregel ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van het plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

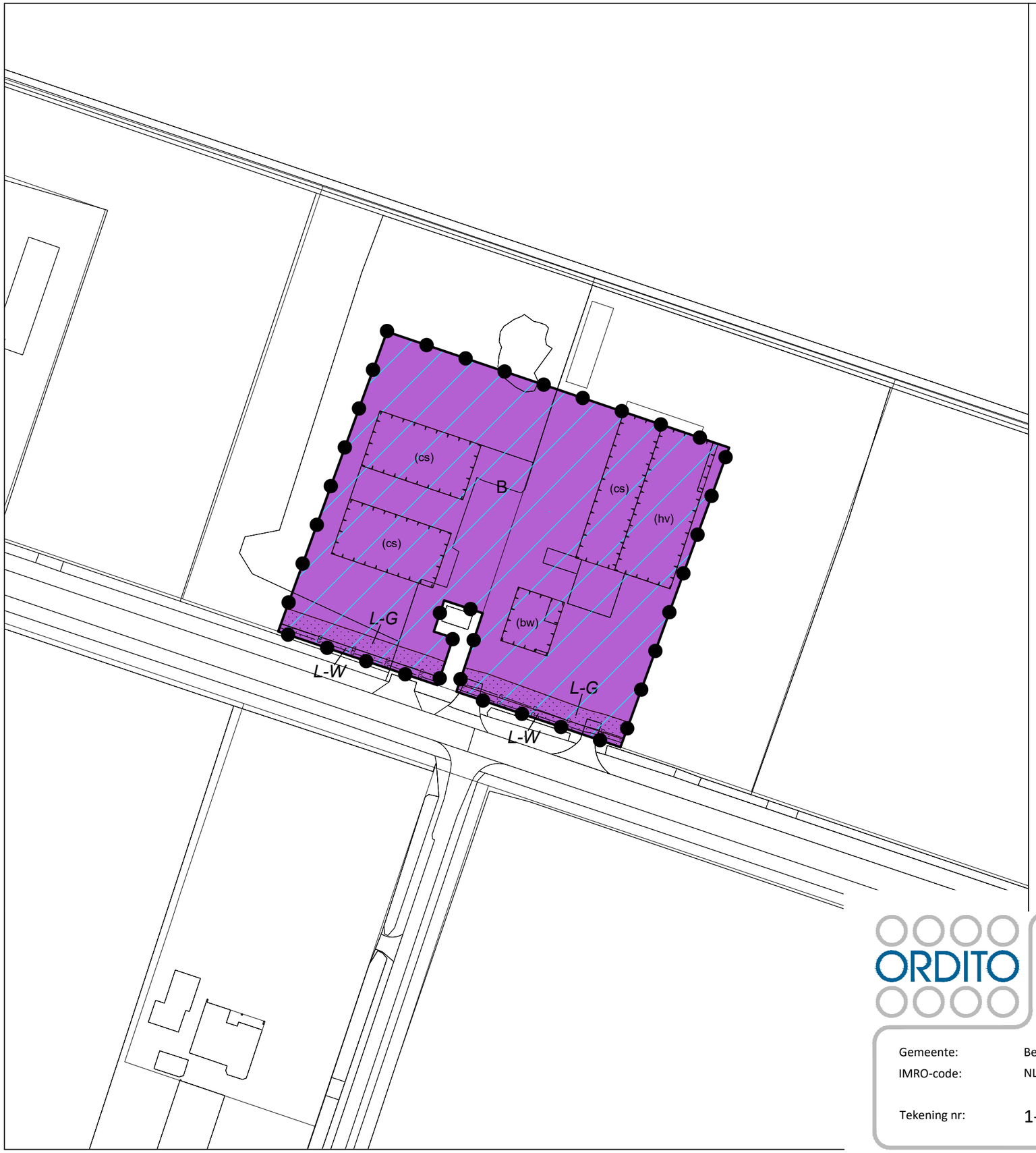
c. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Partiele herziening Tholenseweg 22, Halsteren'.

Verbeelding



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

B — Bedrijf

Dubbelbestemmingen

L-G — Leiding - Gas

L-W — Leiding - Water

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - radar 15 Herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

(cs) — caravanstalling

(hv) — hovenier

Bouwvlakken

bouwvlak

Figuren

hartlijn leiding - gas

hartlijn leiding - water

ondergrond

ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Partiële herziening Tholenseweg 22, Halsteren"

N

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	18-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.Tholenseweg22-CO01	ontwerp:	..-..-....	getekend:	FH
		vastgesteld:	..-..-....	schaal:	1:1000
Tekening nr:	1-A	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3