Aveco de Bondt bv
Boschstraat 35
4811 GB Breda
telefoon 076 – 5225262
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Gemeente Bergen op Zoom

Bestemmingsplan

“Heimolen 83a en 83b” te Bergen op Zoom

Projectnummer: 201181
Datum: 21 april 2022

Gemeente Bergen op Zoom

Bestemmingsplan

“Heimolen 83a en 83b” te Bergen op Zoom

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr.: NL.IMRO.0748.BP0265-0201
d.d.: 21-04-2022

Projectleider: Dhr. T. van Baast MSc.
Projectmedewerker: Dhr. W. Hengstmengel MSc.
Status: ontwerp

Toelichting

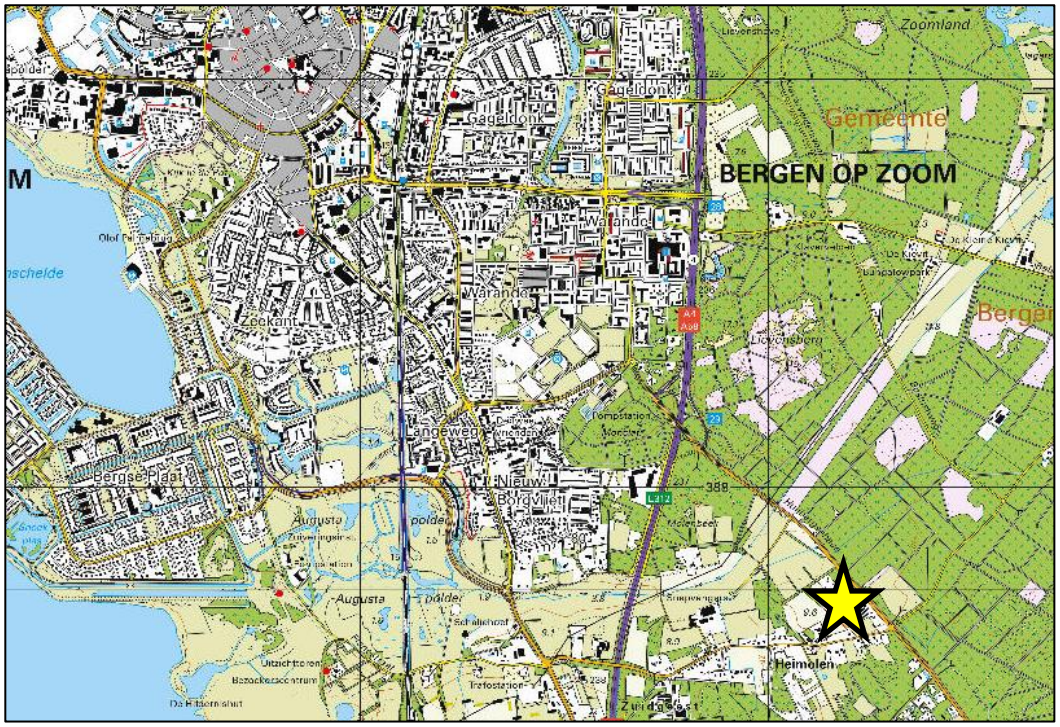
INHOUD

1	**INLEIDING**	**3**
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	**PLANBESCHRIJVING**	**5**
2.1	Inleiding	5
2.2	Beschrijving huidige situatie	5
2.3	Beoogde situatie plangebied	5
2.4	Landschappelijk inpassingsplan	6
2.5	Parkeren & verkeer	8
3	**BELEIDSKADER**	**10**
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4	**PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN**	**23**
4.1	Inleiding	23
4.2	Bodem	23
4.3	Waterhuishouding	25
4.4	Cultuurhistorie	28
4.5	Archeologie	30
4.6	Ecologie	32
4.7	Wegverkeerslawaai	35
4.8	Bedrijven en milieuzonering	36
4.9	Externe veiligheid	38
4.10	Kabels en leidingen	41
4.11	Luchtkwaliteit	41
4.12	Gezondheid	43
4.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
5	**JURIDISCHE PLANTOELICHTING**	**49**
5.1	Inleiding	49
5.2	Opbouw van de regels	49
5.3	Regels	49
6	**ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**	**53**
6.1	Inleiding	53
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	53
6.3	Economische uitvoerbaarheid	53
7	**MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**	**55**
7.1	Omgevingsdialoog	55

7.2 Vooroverleg 55
7.3 Inspraak 55
7.4 Zienswijzen 55

Bijlagen

Bijlage 1 - historisch bodemonderzoek, Milon
Bijlage 2 - verkennend bodemonderzoek, Milon
Bijlage 3 - archeologisch onderzoek, ADC Archeoprojecten
Bijlage 4 - voortoets Natura 2000, Econsultancy
Bijlage 5 - voortoets stikstof, Aveco de Bondt
Bijlage 6 - quickscan soortenbescherming, Florauna advies
Bijlage 7 - akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, De Roever Omgevingsadvies
Bijlage 8 - standaard advies en verantwoording groepsrisico, Veiligheidsregio
Bijlage 9 - omgevingsdialoog



Uitsnede topografische kaart omgeving Heimolen ong. Met de gele ster is globaal de locatie van het plangebied geduid. Bron: topotijdreis.nl, 2022.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om twee ruimte-voor-ruimte woningen te ontwikkelen aan de Heimolen in het buitengebied van Bergen op Zoom, ten westen van adres Heimolen 83. De locatie aan de Heimolen is gelegen binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan “Buitengebied Oost”, daterend uit 2003. Uit een uitsnede van de plankaart volgt dat er op de gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied sprake is van een ‘agrarisch bouwblok’ met de aanduiding ‘glastuinbouwbedrijf’. Het toevoegen van woningen past niet rechtstreeks binnen het vigerende bestemmingsplan.

Hiertoe is reeds een principeverzoek ingediend bij de gemeente Bergen op Zoom. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 30 januari 2019 per brief aan de voormalige eigenaren van de gronden aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief onder voorwaarden. Een van deze voorwaarden is dat de woningen, alsmede de woning aan de Heimolen 83, landschappelijk worden ingepast. Momenteel ligt een geactualiseerd principeverzoek, met de tenaamstelling van de huidige eigenaren (initiatiefnemer), bij de gemeente Bergen op Zoom. De gemeente Bergen op Zoom heeft ambtelijk aangegeven welwillend te staan tegenover de realisatie van twee ruimte-voor-ruimtekavels.

Doel

Om de ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” uit 2003. Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het mogelijk maken van twee ruimte-voor-ruimte woningen met een nieuwe juridisch-planologische regeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Heimolen is gelegen ten zuidoosten van Bergen op Zoom in de richting van Huijbergen. Het perceel is gelegen ten westen van het adres Heimolen 83. De locatie is kadastraal bekend als de gemeente Bergen op Zoom, sectie N, perceelnummers 626 en 545 (gedeeltelijk). De begrenzing van onderhavig bestemmingsplan wordt gevormd door de beoogde situering van de twee ruimte-voor-ruimtewoningen, inclusief de daarbij behorende landschappelijke inpassing.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan “Buitengebied Oost 2020”. Uit een uitsnede van de plankaart volgt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een agrarische bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur en landschap’. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Oost 2020". Het plangebied is rood omkaderd. Bron: gemeente Bergen op Zoom, 2022.

Beoordeling

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Het vigerende bestemmingsplan staat de realisatie van de ruimte-voor-ruimte kavels ter plaatse niet toe, nu de gronden niet zijn bestemd ten behoeve van het regulier 'wonen'. Binnen de agrarische bestemming is enkel een bedrijfswoning behorend bij een agrarisch bedrijf toegestaan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling voor de ruimte-voor-ruimtekavels.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

Voor het formuleren van het beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld wordt gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven. Ook wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing en de aspecten verkeer en parkeren.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het oosten van buurtschap Heimolen. Het buurtschap bestaat uit vrijstaande woningen aan zowel de oost-, zuid- en westkant van het plan. In de bestaande situatie is sprake van agrarische gronden binnen het plangebied. Het plangebied is georiënteerd op de weg Heimolen en word hierop ontsloten. Voorheen waren de gronden in gebruik voor een glastuinbouwbedrijf en waren ter plaatse kassen aanwezig. In de bestaande situatie is ter plaatse geen sprake meer van een glastuinbouwbedrijf en zijn de gronden in gebruik als grasland.



Luchtfoto plangebied aan de Heimolen. Het plangebied is met rood omlijnd.
Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2022.

2.3 Beoogde situatie plangebied

Binnen het plangebied wordt beoogd twee ruimte-voor-ruimtekavels te realiseren. Navolgend is een uitsnede van het verkavelingsplan opgenomen. De ruimte-voor-ruimte kavels worden gesitueerd langs en zijn bereikbaar via de weg Heimolen. Voor de geprojecteerde bouwvlakken geldt dat de maximale goot- en bouwhoogte niet meer

bedraagt dan 6 meter respectievelijk 10 meter. De maximum inhoud van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 1.000 m³.

De woningen worden landschappelijk ingepast. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit landschappelijk inpassingsplan is nader beschreven in paragraaf 2.4. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, zoals verantwoord in paragraaf 2.5.



Beoogde verkaveling van de ruimte-voor-ruimte woningen aangeduid met de letters B en C. De bestaande woning aan de Heimolen 83 is aangeduid met A, behoort niet tot het plangebied. Bron: Hoppenbrouwers Architecten, 2020.

2.4 Landschappelijk inpassingsplan

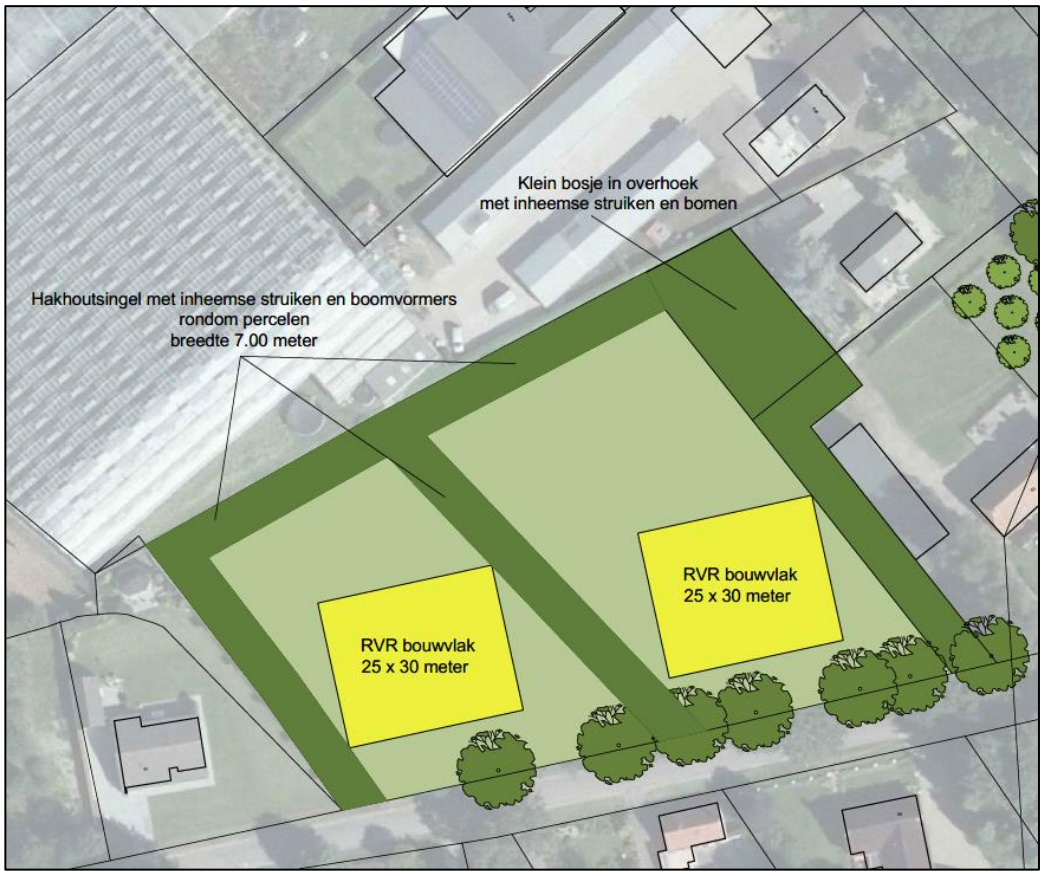
Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de ruimte-voor-ruimte-woningen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is als bijlage 1 gevoegd bij de regels. Navolgend is hiervan een uitsnede opgenomen.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een groene omgeving. De omgeving van de Heimolen bestaat voornamelijk uit agrarische percelen, (voormalige) boerderijen en nieuwere woningen. In oostelijke richting sluiten deze aan op de bosgebieden ten zuidoosten van Bergen op Zoom.

De woningen aan de Heimolen zijn gebouwd op ruime percelen met groene tuinen. De percelen worden gescheiden middels groenstructuren, zoals hagen, boomsingels en houtwallen. Hierdoor ontstaat een groen straatbeeld.

Om met de ontwikkeling van twee nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen aan te sluiten op deze groene omgeving wordt het principe van ruime, groene erfgrenzen doorgezet. De ruime kavels worden aan de zijden die niet aan de openbare weg grenzen,

Heimolen/Huijbergsebaan, landschappelijk ingepast met een brede hakhoutsingel van 7 meter breed. Deze hakhoutsingel zal aangeplant worden met inheemse, streekeigen struiken en boomvormers. Enkele bomen in de hakhoutsingel zorgen voor een ruimtelijk beeld. Achter de bestaande woning ontstaat een klein bosje, dat een rustpunt vormt voor dieren. De hakhoutsingels verbinden de omliggende groengebieden en vormen zo een belangrijke structuur voor dieren.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan ter plaatse van de ruimte-voor-ruimte woningen.
Bron: Compositie 5 stedenbouw bv, 2020.

Op de rand van de percelen, aan de kant van de openbare weg, zijn reeds enkele fraaie volwassen landschapsbomen gelegen, met daartussen struiken/opschot. Deze bomen vormen een belangrijke doorgaande structuur langs de weg. Om deze structuur te waarborgen blijven de bestaande bomen behouden en worden deze opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan. Het opschot zal grotendeels verwijderd worden, zodat de nieuwe woningen visueel georiënteerd kunnen worden op de Heimolen.
Aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in de regels.

2.5 Parkeren & verkeer

2.5.1 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling

Door de gemeente Bergen op Zoom zijn in de ‘Nota Parkeernormering Bergen op Zoom’ d.d. september 2015 parkeernormen opgesteld waarbij de normen gebaseerd zijn op de parkeernormen die zijn gesteld in de destijds geldende publicaties van het CROW. De Nota Parkernormering Bergen op Zoom onderscheidt parkeernormen aan de hand van een gebiedsindeling. Onderhavig plangebied is gelegen in het ‘buitengebied Bergen op Zoom’.

De gemeente Bergen op Zoom kiest binnen de kaders van de nota om met ‘gemiddelde parkeernormen’ te werken. Het is deze gemiddelde parkeernorm die als ‘vaste norm’ toegepast wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de beoogde bestemmingswijziging zijn de volgende parkeernormen van toepassing:

Type woning		Eenheid	Centrum BoZ	Schil BoZ	Rest bebouwde kommen	Buiten gebied	*Aandeel bezoekers*
Grondgebonden (rij, vrij, 2/1 kap)	**Gestapeld (appartement)**						
	< 60 m2 go	woning	1,0	1,1	1,4	1,4	*0,3 pp*
<100 m2 go	60 – 80 m2 go	woning	1,2	1,3	1,6	1,6	*0,3 pp*
100 m2 – 120 m2	80 – 100 m2 go	woning	1,4	1,6	1,9	2,0	*0,3 pp*
120 m2 – 160 m2 go	100 m2 – 120 m2 go	woning	1,5	1,7	2,1	2,2	*0,3 pp*
> 160 m2 go	>120 m2 go	woning	1,6	1,8	2,2	2,4	*0,3 pp*

Parkeernormen voor woningen in de gemeente Bergen op Zoom. Binnen de rode contour is de parkeernorm per woning opgenomen die voor onderhavig plangebied van toepassing is.
Bron: Nota Parkeernormering van de gemeente Bergen op Zoom.

Voor een vrijstaande koopwoning hanteert de gemeente een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Op het terrein behorend bij de woningen is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in deze parkeerbehoefte.

Conclusie

Binnen het plangebied kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Realisatie van de benodigde parkeerplaatsen is gewaarborgd in de regels.

2.5.2 *Verkeer*

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, dienen de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in het buitengebied en te typeren als niet stedelijk. Bij het te realiseren woningtype vrijstaand hoort een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 8,6 per woning. Derhalve genereert het plan in totaal (8,6 x 2) = 17,2 voertuigbewegingen per etmaal. Het plangebied wordt ontsloten op de Heimolen. De capaciteit van de Heimolen is voldoende toereikend voor het opvangen van deze beperkte verkeerstoename. Voor erftoegangswegen geldt dat deze tot maximaal 6.000 voertuigbewegingen per etmaal kunnen verwerken, hieraan voldoet de Heimolen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenieert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen

bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling
Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringsgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

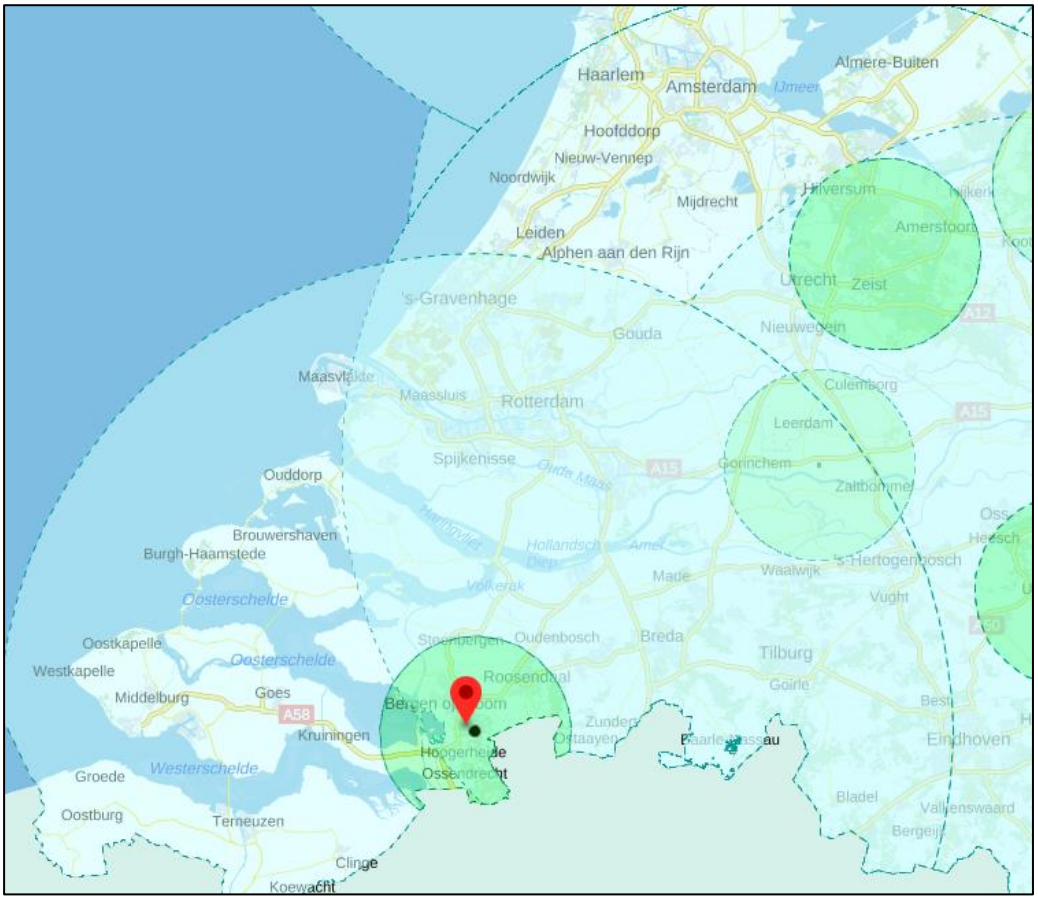
3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling
Voorliggend plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen en het radarstation op vliegbasis Woensdrecht. Rondom deze radarstations mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. De maximale

toegestane hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied van radarstation Woensdrecht bedraagt ter plaatse van het plangebied 60 meter boven NAP. In het onderhavige plan wordt bebouwing mogelijk gemaakt tot 10 meter boven NAP. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.



Kaart behorend bij het Rarro met daarop de radarverstoringsgebieden aangegeven. De rode aanwijzer geeft de ligging van het plangebied weer. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Het plangebied is daarnaast gelegen binnen het obstakelbeheersgebied en de geluizone behorend bij het militair luchtvaartterrein Vliegbasis Woensdrecht. In het Rarro is een specifieke regeling opgenomen voor deze zones. In het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied Oost” zijn deze zones doorvertaald door middel van de aanduiding ‘geluidzone - industrie 55 db’ en ‘overige zone - ihcs - 1’. Deze regeling is eveneens opgenomen voor onderhavig plan.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkelingen passend zijn binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. <u>Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?</u>

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt de bouw van twee ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang niet als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' hoeft niet meer verder doorlopen te worden.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling niet is aan te merken als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Het initiatief voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving’, 2018

Toetsingskader
De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijndoel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.
Beoordeling
Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de planologische functiewijziging van een agrarische bestemming naar het ‘Wonen’. Door middel van landschappelijke inpassing wordt de kwaliteit van het landschap verbeterd en worden bestaande kwaliteiten versterkt. Het planvoornemen past daarmee binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

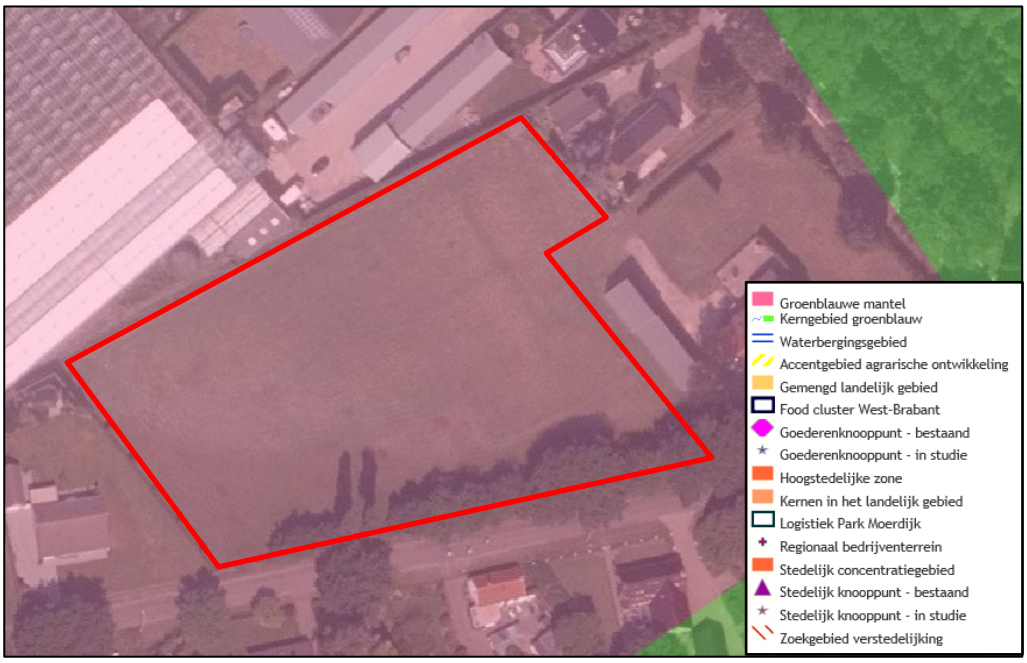
De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.3.2 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014*

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.



Uitsnede structurenkaart uit Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met het plangebied aangeduid met een rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Beoordeling

Op de structurenkaart van de SVRO 2014 is het plangebied gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'. De structuur van de groenblauwe mantel bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. De

groenblauwe structuur in het Brabantse landschap is wezenlijk van belang voor de aantrekkelijkheid van zowel het stedelijke netwerk als het agrarische cultuurlandschap van Noord-Brabant.

Het onderhavige initiatief voorziet in woningbouw binnen de groenblauwe mantel. Woonfuncties worden in dit gebied als passend beschouwd in de provinciale structuurvisie. Met de gekozen positionering van de nieuwe woningen wordt rekening gehouden met eventuele uitbreidingsmogelijkheden van bestaande omliggende agrarische functies. Dit is nader verantwoord in hoofdstuk 4. Van belemmering van omliggende agrarische bedrijven is derhalve geen sprake, waarmee aldus ook de doelstellingen voor de blauwgroene mantel worden nagestreefd. Het planvoornemen is daarmee passend binnen de uitgangspunten zoals geformuleerd in de provinciale structuurvisie.

Conclusie
De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie.

3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader
In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling
Het plangebied ligt geheel binnen de 'groenblauwe mantel' in het landelijk gebied. Voor het toevoegen van ruimte-voor-ruimte woningen in het landelijk gebied zijn de artikelen 3.68 en 3.80 het toetsingskader.



Uitsnede kaartbeeld 'Basiskaart Landelijk gebied' uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied

Een bestemmingsplan dat is gelegen in het (gemengd) landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Het onderhavige ruimtelijke besluit maakt de nieuwbouw van woningen mogelijk. Dit is in beginsel enkel mogelijk binnen het 'Stedelijk gebied' en niet binnen het landelijk gebied. Voor de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimtekavels geldt echter een bijzondere bepaling, opgenomen in art. 3.80 Iov. Hier wordt navolgend aan getoetst.

Artikel 3.80 ruimte-voor-ruimte

Toetsingskader

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

Beoordeling

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van twee ruimte-voor-ruimtekavels. Het initiatief is mogelijk indien voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarden. Deze voorwaarden worden hieronder nagelopen.

ad a. Er dient sprake te zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.
Een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als hierboven bedoeld betekent dat per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat aan specifieke voorwaarden genoemd onder art. 3.80, lid 2 Iov is voldaan. Artikel 3.80, lid 3 bepaalt echter dat in afwijking

hiervan een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimte-voor-ruimtekavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken. In onderhavig geval worden alle kavels aangekocht van de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. De aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit is reeds gerealiseerd met het verwijderen van stallen en intrekken van emissierechten van intensieve veehouderijen.

ad b. De ruimte-voor-ruimtekavels dienen op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie te liggen.
Een bebouwingsconcentratie is in de Interim omgevingsverordening gedefinieerd als: 'kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'. Specifiek is het plangebied gelegen in een bebouwingscluster. Voorts liggen de kavels op een planologisch aanvaardbare locatie, namelijk centraal in het cluster (waardoor stedelijke functies geconcentreerd blijven). De nieuwe woningen vormen geen belemmering voor bestaande functies/bedrijven (zie daarvoor hoofdstuk 4, paragraaf 4.8).

ad c. Een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen dient te zijn verzekerd.
Voor het onderhavige planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in de regels. Hiermee is een goede landschappelijke inpassing verzekerd.

ad d. Er mag geen sprake zijn van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.
Wanneer een ontwikkeling leidt tot een aanzet voor stedelijke ontwikkeling is maatwerk. Hierbij spelen diverse factoren een rol zoals de omvang van de bebouwingsconcentratie, de ligging ten opzichte van de kern, de omvang van de desbetreffende kern, omliggende functies en waarden etc. Met de ontwikkeling is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Dat blijkt uit toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.2.3 van onderhavig schrijven.

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies
Toetsingskader
In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 Iov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

a. zorgvuldig ruimtegebruik;
b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
c. meerwaardecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
    a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:

- nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
- er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;

b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
   a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
   b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
   c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) - meerwaarderecreatie

1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
   a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
   b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a:

a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Dit betreft het bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel. Van beide is geen sprake. De geplande nieuwvestiging is echter mogelijk op grond van bepalingen uit de Interim omgevingsverordening, namelijk art. 3.80 Iov.
b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst.

c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van het beoogde bouwvlak voor de woningen is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden ad b:

a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief behoeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd, anders dan een in- en uitrit en een interne ontsluitingsweg. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2. Voor het overige heeft het planvoornemen geen negatief effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen.
c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Het planvoornemen ziet toe op de realisatie van 2 woningen. Daarbij zal sprake zijn van landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap (zie navolgend). Voor het overige wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:
Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering van het landschap met een landschappelijk inpassingsplan (zie paragraaf 2.4 van deze toelichting).

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap
Toetsingskader
Art. 3.9 Iov schrijft voor dat een bestemmingsplan moet aangeven hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De toelichting dient dan ook een verantwoording te bevatten van de wijze waarop de kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Deze kwaliteitsverbetering dient binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied te passen. Dit kan bijvoorbeeld verzekerd worden middels landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen of het slopen van bebouwing.

Beoordeling
Voor zover het onderhavige bestemmingsplan ziet op de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen, bepaalt artikel 3.77 Iov dat artikel 3.9 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is. Voor de ruimte-voor-ruimte woningen geldt enkel een goede landschappelijke inpassing op basis van artikel 3.80 Iov. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in de regels.

Conclusie Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit. De nieuwe woningen voldoen aan de ruimte-voor-ruimte regeling van de provincie Noord-Brabant, want deze

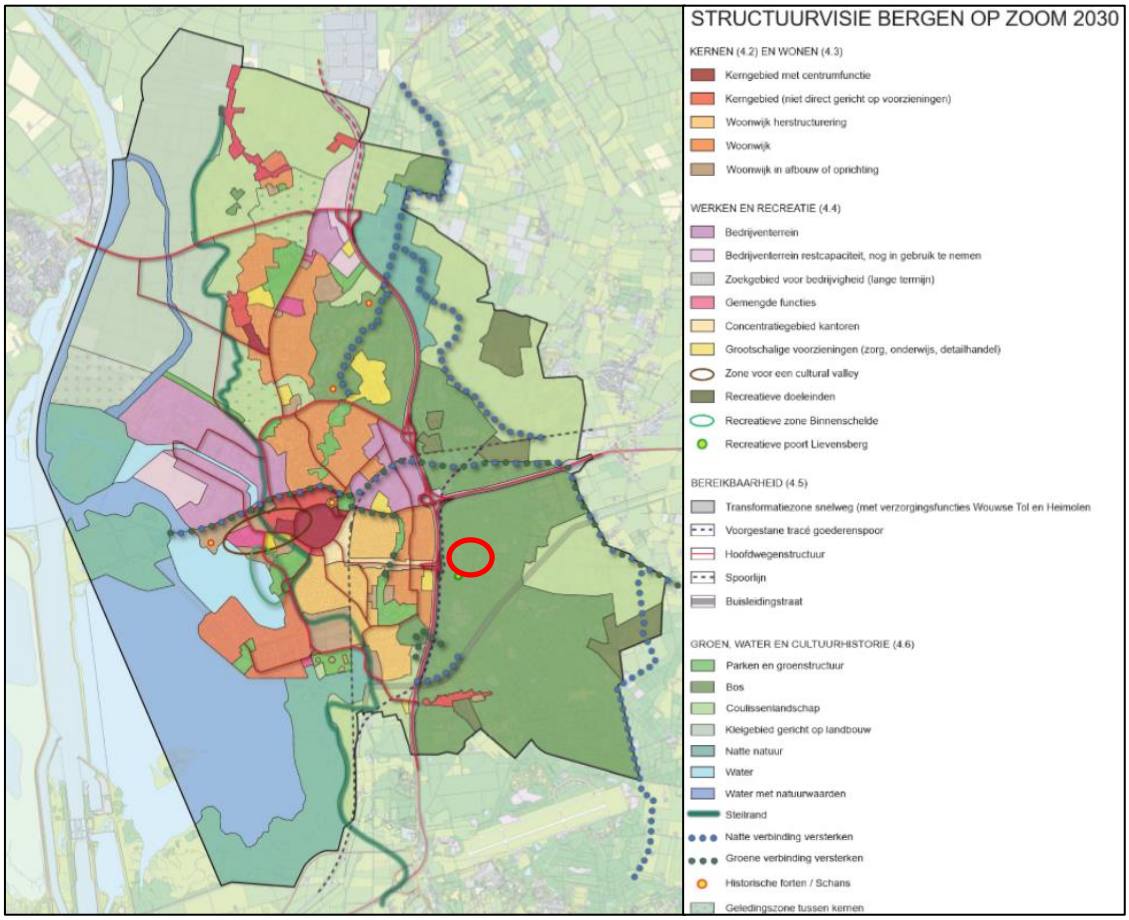
worden centraal binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied gerealiseerd. De nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen, alsmede een bestaande woning aan de Heimolen 83, worden landschappelijk ingepast.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

Toetsingskader

In de structuurvisie Bergen op Zoom, vastgesteld op 26 september 2011, wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Bergen op Zoom op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2030. De notitie vormt een leidraad voor het nemen van ruimtelijke beslissingen. In het buitengebied bepaalt de landbouwfunctie van oudsher het gebruik. De gemeente Bergen op Zoom ziet de Brabantse Wal als de toekomstige identiteitsdrager van het buitengebied. Het toegankelijk maken van water en groen vanuit de stad en het versterken van de relatie van de stad met het water en groen kan hieraan een bijdrage leven.



'Structuurvisiekaart met het plangebied aangeduid met een rode cirkel.
Bron: Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

Beoordeling

Het plangebied ligt binnen de functie 'bos'. Het bos wordt in de structuurvisie beschreven als gebied welke zich leent voor woningbouw op ruime kavels in een groene

setting. Met de realisatie van ruimte-voor-ruimtewoningen is sprake van woningbouw op ruime kavels. De groene setting wordt gecreëerd door de aanleg en instandhouding van een landschappelijke inpassing. Aldus is sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering welke passend is binnen de woonvisie en daarmee ook binnen de Structuurvisie Bergen op Zoom 2030.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de Structuurvisie Bergen op Zoom 2030.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro
Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.
Achtereenvolgens worden behandeld:
- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- driftblootstelling;
- geurhinder & veehouderij;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- gezondheid;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader
Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie.

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Historisch bodemonderzoek

Om de uitvoerbaarheid van de ruimte-voor-ruimtekavels aan te tonen en daarnaast een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen, is het noodzakelijk ter plaatse van de beoogde ruimte-voor-ruimtewoningen een historisch bodemonderzoek uit te laten voeren. Door Milon is in oktober 2021 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Rapportage hiervan is als bijlage 1 gevoegd bij deze toelichting. Hieronder worden de belangrijkste bevindingen behandeld.

Het weiland is in het verleden bebouwd geweest met een kas en in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Gezien het bouwjaar van de kas wordt niet geacht dat asbesthoudend materiaal gebruikt is voor de opbouw van de kas. Het bodemgebruik ter plaatse van de kas maakt de bodem wel verdacht op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen. De inrit vanaf de openbare weg naar de woning en langs de schuur is verhard met grind/split. Er is geen informatie bekend over de aanleg en een eventuele puinfundering.

Op basis van het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat voldoende inzicht is verkregen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn diverse activiteiten geweest die potentieel bodembedreigend zijn. Dit zijn de drie voormalige bovengrondse tanks, opslag van bestrijdingsmiddelen en opslag en aanmaak van meststoffen. Daarnaast is de voormalige locatie van de kas verdacht op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen. Daarom wordt een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 voor een onverdachte locatie voorgesteld. Aan de hand van een verkennend bodemonderzoek moet blijken of het aspect bodemkwaliteit geen belemmering is voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verkennend bodemonderzoek

Milon heeft een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in april 2022. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de bodemopbouw en de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater. Het bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage 2. Onderstaand worden de belangrijkste bevindingen en conclusies behandeld.

Zintuiglijk is sporadisch een bodemvreemde bijmenging waargenomen in de grond van puin of baksteen. In de bodem zijn zintuiglijk verder geen bodemvreemde bijmengingen of andere bijzonderheden waargenomen. Analytisch zijn licht verhoogde gehalten in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater aangetroffen.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. De resultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te verrichten. Er kan nauwelijks tot niet van een verslechtering van de bodemkwaliteit ten opzichte van het voorgaand onderzoek worden gesproken. Er is geen vermoeden van ernstige bodemverontreiniging.

Conclusie
Een verkennend bodemonderzoek met de strategie 'grootschalig onverdacht' zal voorafgaand de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan worden uitgevoerd. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader
In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant
Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Brabantse Delta
Het plangebied is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;

- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkluidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
d. de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

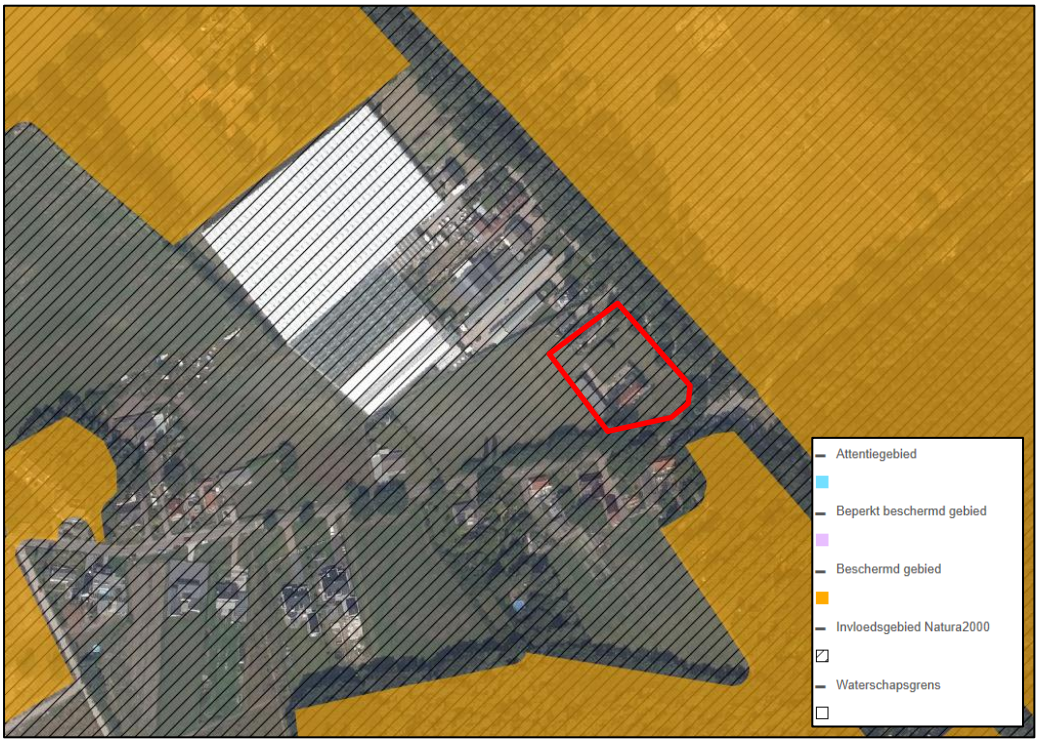
   Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

Beoordeling
De Keur kent diverse verbodsbepalingen voor handelingen in het watersysteem. Deze handelingen mogen enkel worden verricht indien een waterwetvergunning is verleend, of indien wordt voldaan aan algemene regels. Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 volgt dat de locatie gelegen is binnen het invloedsgebied Natura 2000. Het invloedsgebied Natura 2000 betreft een zeer ruim gebied en omvat grote delen van West-Brabant. Dit zijn de gebieden rond Natura 2000-gebieden waar significante effecten van de verruiming van agrarische grondwateronttrekking niet kan worden uitgesloten. Voorliggend initiatief betreft geen grondwateronttrekking. Derhalve is de ligging binnen dit invloedsgebied niet relevant voor het initiatief.



Uitsnede kaart 'beschermde gebieden' behorend bij de Keur van waterschap Brabantse Delta. Het plangebied is aangeduid met de rode contour. Bron: brabantsedelta.webgispublisher.nl, 2021.

Ter plaatse is de verhardingstoename niet groter dan 500 m2. Om water in de planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing te nemen en hemelwater op een duurzame wijze te verwerken (hydrologisch neutraal) wordt geadviseerd om in het ontwerp niet te veel verharding aan te brengen en bijvoorbeeld te werken met half verhardingen. Daarnaast kan de tuin zodanig worden ontworpen dat regenwater gemakkelijk naar het groen kan stromen, door bijvoorbeeld plantvakken lager te plaatsen en deze zonder opstaande rand aan te leggen. Door in het tuinontwerp

te werken met hoogteverschillen kan tijdens zware regenbuien tijdelijk water worden vastgehouden in de onverharde lager gelegen delen. In deze delen kan het (regen)water geleidelijk infiltreren in de bodem. Bij het ontwerp dient rekening te worden gehouden dat de lager gelegen delen op afstand van zowel de woning als naastgelegen percelen zijn gelegen. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient te worden voorkomen. Het landschappelijk inpassingsplan biedt bovendien ruimte om water langzaam te laten infiltreren.

De gemeente heeft in het Gemeentelijk Rioleringsplan vastgelegd dat elke woning dient te zijn aangesloten op de riolering voor de afvoer van het (huishoudelijke) afvalwater. Afvalwater wordt afgevoerd naar de gemeentelijke riolering. Hemelwater wordt opgevangen binnen het plangebied. Er is aldus sprake van een gescheiden stelsel, waarmee wordt voorkomen dat schoon water wordt vermengd met vuil water.

Voor de nieuwbouw mag géén gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen die het hemelwater kunnen verontreinigen. Voorbeelden zijn zink en koper.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de waterhuishouding binnen het plangebied wordt gerespecteerd.

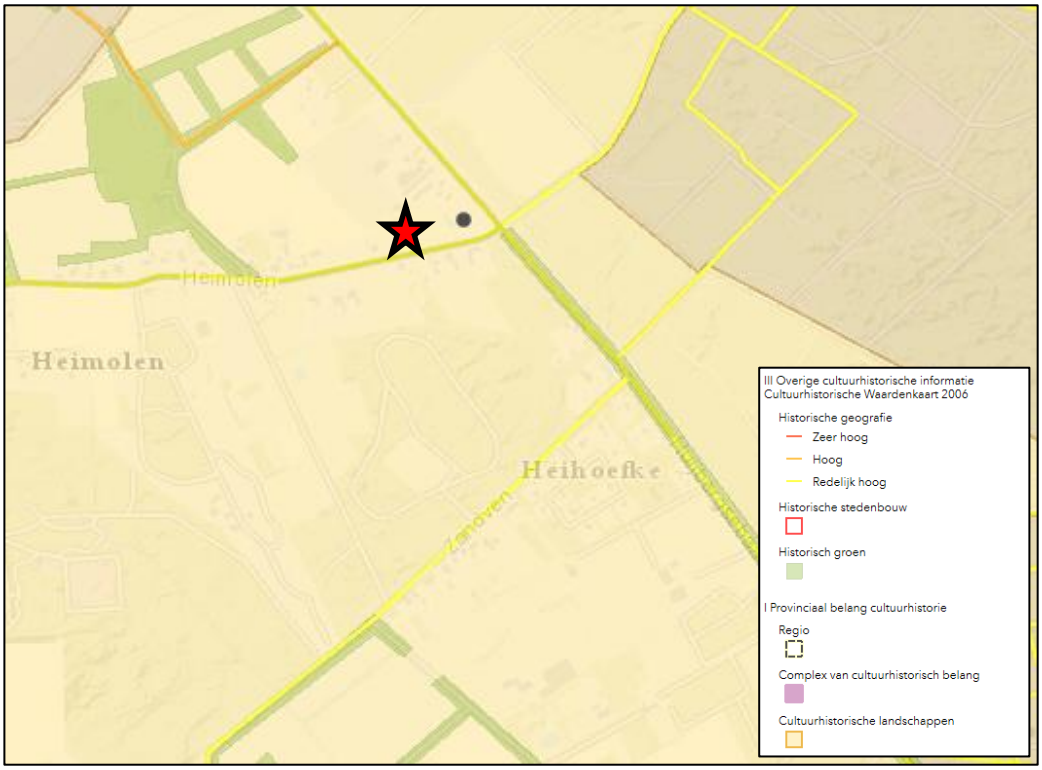
4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling
Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch landschap ‘Brabantse Wal’, zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Voornaamste ontwikkelstrategie van dit gebied betreft het behoud en de accentuering van de aanwezige variatie aan landschapstypen. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt betreffen dit polders, veenrelicten, landgoederen, kreken en vestingwerken. Binnen het plangebied zijn deze landschapstypen echter niet aanwezig, ter plaatse is sprake van gronden die een agrarisch gebruik kennen. Gelet hierop wordt met het onderhavige planvoornemen geen inbreuk gemaakt op de cultuurhistorische waarden gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap ‘Brabantse Wal’.

Daarnaast ligt het plangebied binnen de regio ‘Brabantse Wal’ met een provinciaal cultuurhistorisch belang. De Brabantse Wal betreft een gebied met een bijzondere aardkundige structuur bestaande uit een steilrand, een reeks paraboolduinen en het tussenliggende duingebied. Voornaamste ontwikkelstrategie voor de gehele regio betreft behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio. Onderhavig plangebied is kleinschalig van aard in verhouding tot de omvang van de totale regio. Van dragende structuren die de cultuurhistorische waarde van de regio weerspiegelen is ter plaatse van het plangebied geen sprake. Gelet hierop wordt met het onderhavige planvoornemen geen inbreuk gemaakt op de cultuurhistorische waarden gelegen binnen de regio ‘Brabantse Wal’.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart. Met de rode ster wordt het plangebied aangeduid. Bron: kaarten.brabant.nl, 2021.

Als laatste onderdeel van de cultuurhistorische waardenkaart is voor het planvoornemen relevant dat zowel de Huijbergsebaan als de Heimolen aangeduid zijn als onderdeel van de historische geografie met een redelijk hoge waarde. Het planvoornemen ziet niet toe op een wijziging van de ligging of het beloop van deze wegen. Voor het overige zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het planvoornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de nabije omgeving van het plangebied.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect ‘archeologie’ is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

Het plan voorziet in de bouw van woningen op een braakliggend terrein aan Heimolen, naast nummer 83. Het terrein ligt binnen een zone die op de gemeentelijke archeologische waardenkaart is aangeduid met ‘middelhoge waarde’. Deze waarde is overgenomen in het vigerende bestemmingsplan als een dubbelbestemming ‘waarde-archeologie’. In gebieden met een middelhoge waarde zijn ingrepen in de bodem, dieper dan 50 cm én groter dan 100 m², alleen toegestaan als de archeologische waarden behouden blijven (in situ) of door middel van onderzoek worden gedocumenteerd (ex situ).

De ondergrond van het gebied bestaat uit rivierduinzand (formatie van Boxtel) dat op het einde van de laatste ijstijd door de wind is afgezet. Geomorfologisch is sprake van dekzandwelvingen. Het plangebied ligt op de zuidelijke oever van een beekdal (droogdal) dat van oost naar west door de Brabantse Wal snijdt. In het westen heeft dit dal tamelijk steile hellingen maar naar het oosten, bij het plangebied, verflauwt het hoogteverschil.

Eventuele veenafzettingen in het dal werden in de middeleeuwen voor turfwinning ontgraven en zijn thans verdwenen. Ten oosten van de Huijbergsebaan werd in de 16de eeuw bos aangeplant (plantage). Het gebied ten westen van de straat was lange tijd heidegebied, weiland en akkergrond.

Volgens de bodemkaart is in het plangebied sprake van hoge zwarte enkeerdgronden, dat zijn plaggendekken die door natuurlijke bemesting zijn ontstaan en meer dan 50 cm dik zijn. Op de bodemkaart 1:10.000 van Bergen op Zoom worden de gronden aangeduid als humusrijke (eerd)gronden. Er is dieper geen storende leemlaag aanwezig, dit is tegenstelling tot grote delen van het beekdal.

Het huidige buurtschap Heimolen is pas in de 20ste eeuw als een lintbebouwing langs de zuidrand van het beekdal ontstaan. De naam gaat echter terug op een oudere bewoningskern. In ruime zin maakt het plangebied deel uit van het oude rechtsgebied Zuidgeest, dat zich over een groot oppervlak uitstrekte maar geen echte kern had. In 1649 werd op last van de markiezin een standerdmolen gebouwd aan de oostzijde van de Huijbergsebaan, iets ten noordwesten van het plangebied. De inwoners van Zuidgeest moesten daar hun graan laten malen. Bij de molen groeide enige bebouwing in de vorm van boerderijen. Op de oudst beschikbare nauwkeurige kaart, de inmeting van Adan uit 1741, is de bebouwing weergegeven. Huijbergsebaan 500 is nog een van de oudere hoeves van dit buurtschap. Andere boerderijen in het gebied waren Groot en Klein Molenbeek aan de noordrand van het beekdal, maar hun ouderdom is niet bekend. De vestigingen tonen aan dat de akkers destijds dicht bij de beek lagen.

Eerder hebben archeologische waarnemingen plaatsgevonden op terreinen ten noorden van Klein Molenbeek, op de helling van het beekdal. Daar werden dikke lagen van leem op geringe diepte aangetroffen. Die hebben vroege akkerbouw waarschijnlijk onmogelijk gemaakt want er zijn geen sporen van cultivatie, ouder dan de 17de eeuw gevonden.

In en rond het plangebied heeft niet eerder archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Het plangebied ligt dus op relatief ‘betere’ gronden van het oude beekdal, waar akkerbouw in principe mogelijk was, zonder storende leemlagen en niet ver van de oude beekloop. Bovendien is in de omgeving in 1649 een buurtschap rond een korenmolen ontstaan. Het plangebied ligt aan de rand van dit buurtschap, dus er is goede kans dat er ter plaatse akkers van dit buurtschap waren.

Om de archeologische trefkans beter in beeld te krijgen, heeft ADC Archeoprojecten in 2020 een booronderzoek uitgevoerd op het plangebied (Van der Zee, ADCrapport 5170). Daarbij is vastgesteld, dat onder een vrij jonge afdeklaag van 30-80 cm een oud zandpakket van 30-55 dikte ligt. Beide lagen worden beschouwd als redelijk jonge ophogingen of grondbewerkingen van de voormalige glastuinbouw op deze locatie. Daaronder is nog een groot deel van de podzol bewaard gebleven; dat wil zeggen dat de oorspronkelijke ondergrond niet werd verploegd.

De conclusie van het rapport luidt, dat voor het terrein nog steeds een middelhoge trefkans heeft voor sporen uit Neolithicum-Vroege Middeleeuwen. De trefkans voor Middeleeuwen-Nieuwe Tijd wordt door het bureau als laag beschouwd.

Het bevoegd gezag neemt deze conclusies over en oordeelt, dat de dubbelbestemming waarde-archeologie gehandhaafd blijft. Voor verdere planontwikkelingen waarbij de bodem dieper dan 50 cm geroerd wordt, dient eerst een onderzoek door middel van proefsleuven plaats te vinden. Een dergelijk onderzoek kan zich beperken tot de volumes van de toekomstige bebouwing en hoeft niet over het hele perceel uitgebreid te worden.

Conclusie
Afhankelijk van de bouwdiepte van gebouwen is een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven en een programma van eisen nodig.

Het bevoegd gezag neemt hierover een selectiebesluit. De dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ blijft op basis van de onderzoeksresultaten van het inventariserend veldonderzoek gehandhaafd.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

Beoordeling

Econsultancy heeft een voortoets Natura 2000 uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van de twee woningen op ongeveer 80 meter afstand van Natura-2000-gebied Brabantse Wal. De voortoets heeft als doel vast te stellen of er op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat de ingreep, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, significante gevolgen kan hebben voor de instandhoudingsdoel-stellingen van het Natura 2000-gebied. De voortoets is toegevoegd als bijlage 3 bij de toelichting. Onderstaand worden de belangrijkste bevindingen en conclusies behandeld.

Het voornemen is om beide woningen traditioneel op de gele/harde grond te bouwen, zonder heiwerkzaamheden. Wel zullen er onder andere vrachtwagenbewegingen nodig zijn voor aanlevering van goederen en zal gebruik gemaakt worden van (klein/hand)gereedschap. De werkzaamheden zullen na (bouw)vergunning naar verwachting circa 16 maanden duren.

Het rapport maakt de effecten van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase inzichtelijk. Om te bepalen of er een kans bestaat dat negatieve effecten optreden op het Natura 2000-gebied is eerst de ligging ten opzichte van het Natura 2000-gebied Brabantse Wal bepaald en zijn de gevoeligheden van dit gebied in kaart gebracht. Vervolgens is op basis van de voorgenomen ingreep bepaald welke verstorende factoren en effecten kunnen optreden.

De effecten van de voorgenomen plannen op het Natura-2000 gebied zijn weergegeven in de tabel hierna. In de tabel is samengevat of er door de voorgenomen ingreep mogelijk negatieve effecten optreden op de instandhoudingsdoelstellingen en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

Conclusie

Gelet op de beoogde planontwikkeling is te concluderen dat negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen door oppervlakteverlies en versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door geluid, trillingen, licht en mechanische effecten op voorhand redelijkerwijs zijn uit te sluiten. Dit geldt zowel voor de aanlegfase als de gebruiksfase.

Gebiedenbescherming	Negatief effect op IHD	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	Bijzonderheden / opmerkingen*
Oppervlakteverlies en versnippering	nee	nee	nee	-
Verzuring en vermesting door N-depositie vanuit de lucht	mogelijk	ja, reeds uitgevoerd door door Aveco de Bondt (rapportnummer 201181_AdB_AER_v1.2, d.d. 28 februari 2022)	ja	Rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Om die reden wordt vergunning aangevraagd op grond van de Wet natuurbe-scherming.
Verontreiniging	nee	nee	nee	-
Verdroging	nee	nee	nee	-
Verstoring door geluid en trillingen	nee	nee	nee	-
Verstoring door licht	nee	nee	nee	-
Optische verstoring	nee	nee	nee	-
Verstoring door mechani-sche effecten	nee	nee	nee	-
Cumulatieve effecten	nee	nee	nee	-

Overzicht effecten op instandhoudingsdoelstellingen en te nemen vervolgstappen.
Bron: Econsultancy, Voortoets Natura 2000 Heimolen te Bergen op Zoom, april 2022.

4.6.2 Stikstof

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft de ‘Brabantse Wal’ dat is gelegen op een afstand van ca. 80 meter tot onderhavig plangebied. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Mogelijk kan depositie van stikstof vanwege het planvoornemen negatieve gevolgen hebben voor nabij gelegen Natura 2000-gebieden.

Uit de AERIUS-berekening (bijlage 4) is gebleken dat niet voldaan wordt aan de stikstofeisen in de gebruiksfase. De stikstofdepositie op de Brabantse Wal bedraagt 0,05 mol. Dit wordt veroorzaakt door verkeersbewegingen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een Wet natuurbescherming aangevraagd via het stikstofregistratiesysteem. Zodra deze vergunning is ontvangen, kan met zekerheid worden gezegd dat er nog ontwikkelruimte voor woningbouw nabij de Brabantse Wal beschikbaar is en dat gevoelige flora in het NNB geen nadelige effecten van het bestemmingsplan ondervindt.

Conclusie
Het is bekend dat er nog ontwikkelruimte beschikbaar is voor kleinschalige wooninitiatieven nabij de Brabantse Wal. Onderhavig initiatief kan voldoen aan de vereisten van de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming wordt ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan toegevoegd aan de stukken.

4.6.3 Flora en fauna

Toetsingskader
Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling
Door Florauna Natuuradvies is in april 2020 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 5 gevoegd bij deze toelichting. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Wet natuurbescherming en de Verordening natuurbescherming Brabant, blijkt dat bij uitvoering van de ingreep geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten. Aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied is redelijkerwijs uitgesloten en/of zijn negatieve effecten redelijkerwijs uitgesloten. In algemene zin moet de zorgplicht ten allen tijde in acht worden genomen. Deze zorgplicht geldt met name ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Conclusie
Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten ten aanzien van soortenbescherming. De Wet natuurbescherming staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader
Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. De tabel hierna geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	**Buitenstedelijk**
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling
Het onderhavige planvoornemen voorziet in de realisatie van twee ruimte-voor-ruimtewoningen. Deze woningen liggen binnen de onderzoekszone van de Huijbergsebaan en de Molenzichtweg. Omdat middels onderhavig initiatief ter plaatse nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Rapportage hiervan is als bijlage 7 gevoegd bij deze toelichting opgenomen. Uit de rapportage volgt dat de geluidbelasting vanwege de Huijbergsebaan op zijn hoogst 46 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve niet overschreden. Als gevolg van wegverkeer over de Molenzichtweg wordt ten hoogste 34 dB berekend. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt vanwege deze weg eveneens niet overschreden. Om te bezien of voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, is gekeken of mitigerende maatregelen kunnen worden getroffen.

In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ is tevens inzicht verkregen in de cumulatieve geluidsbelasting. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een geluidsbelasting van 46-53 dB wat gekwalificeerd wordt als een ‘redelijk’ tot ‘goed’ woon- en leefklimaat.

Voor het bouwbesluit is een gevelwering nodig waarmee een binnenwaarde van ten hoogste 33 dB wordt gemeten. De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt 53-33 = 20 dB.

Conclusie
Uit akoestisch onderzoek blijkt dat als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Huijbergsebaan en de Molenzichtweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt. Gelet op de cumulatieve geluidbelasting en de vereisten uit het Bouwbesluit, is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader
Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling
De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als ‘gemengd gebied’, vanwege het voorkomen van agrarische bouwvlakken en overige bedrijven in het buitengebied. Daarnaast is het plangebied gelegen nabij de Huijbergsebaan, een drukke verkeersweg. Richtafstanden mogen derhalve met één stap worden verlaagd.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De woning binnen het plangebied bevinden binnen of nabij de richtafstand van enkele omliggende bedrijven. In de tabel hierna is hier een overzicht van gegeven:

Plangebied Heimolen 83 Bergen op Zoom				
Inrichting	**Locatie**	**Milieu categorie**	**Richtwaarde VNG in gemengd gebied**	**Afstand tot woonbestemming**
Agrarisch bedrijf (tuinbouw bedrijfsgebouwen)	Huijbergsebaan 506	2	10 meter	20 meter
Bedrijf detailhandel	Huijbergsebaan 502	1	10 meter	50 meter

Het onderhavige initiatief voorziet in de realisatie van nieuwe gevoelige functies, uitsluitend binnen de bouwvlakken. Hierbij is gemeten vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van de beoogde bouwvlakken.

De mogelijkheden voor kassen zijn niet langer opgenomen voor de direct aangrenzende gronden in het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Oost” – gronden hebben slechts de aanduiding ‘bouwvlak’. Er mogen geen kassen worden opgericht nabij het plangebied, lichthinder is daarmee uitgesloten.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied gelegen is buiten richtafstanden van ter plaatse aanwezige milieuhinderlijke activiteiten, conform de ter plaatse opgenomen maximale planologische mogelijkheden.

Ter plaatse van het plangebied is een 50 dB(A) contour van Industrieterrein Fokker – Vliegbasis Woensdrecht in Hoogerheide van toepassing. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 50 db' zijn de gronden, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de aanwezigheid van industrieterrein Fokker Services/vliegbasis als bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder en is het gebruik van nieuwe geluidgevoelige functies alleen toegestaan indien middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van de gebouwen met de geluidgevoelige functies niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of de maximaal te verlenen hogere grenswaarde.

Bij de zonebeheerder (ministerie van I&W) is bekend wat de geluidsbelasting is van de vliegbasis op de omliggende woningen. Dit zal ergens tussen de 50 en 55 dB liggen.

De zonebeheerder kan hogere waarde verlenen voor nieuwe geluidgevoelige objecten. Een geluidbelasting tot en met 55 dB komt overeen met een Redelijk woon- en leefklimaat.

Conclusie
De gemeente Bergen op Zoom neemt een hogere waardenbesluit voor de twee woningen tot maximaal 55 dB. Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd. Voorts belemmert onderhavig initiatief omliggende inrichtingen niet in hun bedrijfsvoering.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

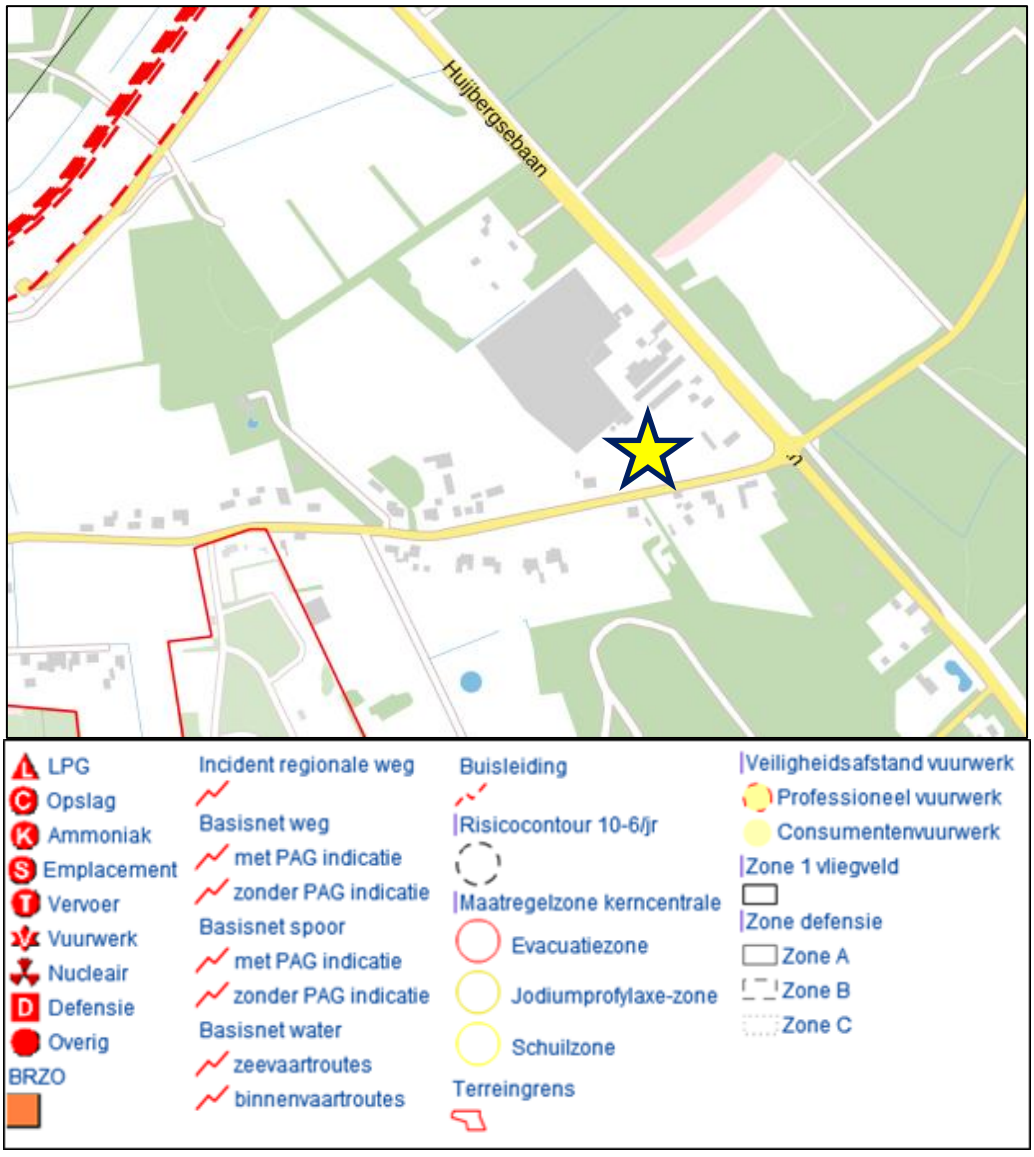
Beoordeling
Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Binnen een straal van meer dan 350 meter zijn geen gevaarlijke inrichtingen gelegen. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedgebied van SABIC (toxisch scenario). Er dient formeel getoetst te worden aan artikel 13 van het Bevi. Gelet op het initiatief en de afstand tot de risicobron is het standaardadvies en de standaardverantwoording voldoende. Gelet op de ruime afstand van het plangebied tot de inrichting zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het overige zijn er geen relevante inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico in de buurt van het plangebied.

Conclusie
Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.9.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader
Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het

Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.



Uitsnede risicokaart omgeving Heimolen. Het plangebied is aangeduid met de gele ster. Bron: risicokaart.nl, 2021.

Beoordeling

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de toxische scenario's van zowel de A58 als van het spoor. Derhalve dient getoetst te worden aan artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Daarnaast blijkt uit onderzoek uit 2018 in het kader van het 'project vervoer gevaarlijke stoffen' door de OMWB dat er over de

Huijbergsebaan transportbewegingen met gevaarlijke stoffen te verwachten zijn. Het initiatief ligt binnen het invloedsgebied van deze route.

Om te bepalen of sprake is van een beperkte verantwoording (artikel 8 lid 2 van het Bevt) wordt uitgegaan van de methodiek van het HART. Uit Tabel 1-20 'Drempelwaarden GF3-vervoer voor overschrijding 10% van de oriëntatiewaarde, weg buiten bebouwde kom, tweezijdige bebouwing' blijkt dat dat de dichtheid/ha bij het plangebied ongeveer 20 woningen per hectare betreft en de afstand tot de as van het baanvak ongeveer 80 meter. Daardoor is een uitgebreide verantwoording nodig bij 2.840 transportbewegingen per jaar van gevaarlijke stoffen over de Huijbergsebaan. Het aantal verkeersbewegingen met gevaarlijke stoffen op het baanvak aan de Huijbergsebaan is veel lager dan dat. Derhalve kan worden volstaan met een beperkte verantwoording, zie daarvoor het standaardadvies (bijlage 8).

Voor de onderbouwing van deze risico's ten aanzien van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid wordt verwezen naar de standaard verantwoording van de veiligheidsregio.

Conclusie
Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader
Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling
Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat dichtstbijzijnde hogedruk buisleiding is gelegen op een afstand van circa 600 meter tot het plangebied. Er is geen sprake van een PR 10^{-6} risicocontour. Voor het groepsrisico gelden geen veiligheidsafstanden. Gelet op de ruime afstand van de weg tot het dichtstbijzijnde plangebied vormt de ligging van de weg geen belemmering voor onderhavig voornemen.

Conclusie
Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer[1].

a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken[2].

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM^{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM_{10} geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m^3. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m^3 mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO_2 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m^3. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m^3 mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

[1] 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).
[2] Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.
De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Beoordeling
Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van twee ruimte-voor-ruimtekavels. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1.500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2019 (http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg is de Rijksweg A4/A58. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2018 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een

aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tot slot blijkt uit Hoofdstuk 2 dat het aantal verkeersbewegingen ten aanzien van het onderhavige planvoornemen slechts beperkt toeneemt. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied is gegarandeerd.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.12 Gezondheid

4.12.1 Spuitzones

Toetsingskader
Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen gevoelige objecten zoals woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. De richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hebben geen betrekking op open teelten en zijn dus evenmin bruikbaar (ABRvS 23 september 2009, zaaknummer 200900570/1/R2). Afhankelijk van het soort teelt en of er sprake is van een (water toevoerende) sloot, stelt het Activiteitenbesluit milieubeheer het hanteren van teeltvrije zones verplicht, maar ook hierin zijn geen afstandsnormen voor spuitzones opgenomen.

Weliswaar ontbreekt wetgeving over spuitzones, maar er heeft zich op dit terrein wel jurisprudentie gevormd die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object, zoals een woon- en tuinbestemming, in acht moet worden genomen. Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. De in de praktijk gehanteerde vuistregel van 50 meter is indicatief. Het is een afstand die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zonder nadere onderbouwing wordt geaccepteerd (ABRvS 23 september 2009, 200900570/1/R2 & ABRvS 15 februari 2006, 200504921/1), maar dat betekent niet dat een kortere afstand in een bepaalde situatie niet redelijk zou kunnen zijn indien aan die afstand een deugdelijke motivering ten grondslag is gelegd. Met andere woorden: onder omstandigheden kan van de vuistregel worden afgeweken. Omdat elk geval anders is, dient dit per situatie te worden onderzocht en afgewogen.

Beoordeling
In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen fruitbomen. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan een agrarische bestemming. Deze agrarische gronden worden in de feitelijke situatie niet gebruikt voor fruit- of bomenteelt. Het betreffen tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, waarin gewassen worden geteeld. Besproeiing van gewassen zal daar binnen plaatsvinden. De nabije akkerlanden ten noorden van het plangebied worden bespoten met een veldspuit waarbij de gewasbestrijdingsmiddelen neerwaarts uitstromen. Ook andere gewassen als aardappelen, bieten, blauwe bessen en tarwe worden op deze wijze bespoten. Deze gewassen hebben een hoogte van 0,5 tot 2,5 meter. Door het neerwaarts bespuiten (in tegenstelling tot bespuiting met een dwarsstroomspuit of axiaal boomteeltspuit waarbij de bespuiting zij- en opwaarts is gericht) wordt de ontstane hoeveelheid drift tot een minimum beperkt. Ook voor deze gronden behoeft aldus geen rekening te worden gehouden met een spuitzone.

Initiatiefnemer plant bovendien een hakhoutsingel aan van 7 meter breed met inheemse struiken en boomvormers, conform de verplichtingen van het landschappelijk inpassingsplan. Deze hakhoutsingel vangt eventuele bestrijdingsmiddelen op.

Het agrarisch bedrijf wordt overigens niet belemmerd in de gebruiksmogelijkheden, omdat er zich reeds twee woonbestemmingen ten zuiden van het agrarisch bouwperceel bevinden.

Conclusie
Er behoeft geen rekening te worden gehouden met spuitzones binnen het plangebied, derhalve is met betrekking tot spuitzones een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en worden omliggende kwekerijen niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.12.2 Geurhinder en veehouderij

Toetsingskader
Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieucontouren te bepalen moet worden uitgegaan van de ‘omgekeerde werking’ van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

De normen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel ‘voorgrondbelasting’ genoemd. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom). De standaard geurnormen volgens de Wet geurhinder en veehouderij zijn in navolgende tabel opgenomen.

Ligging geurgevoelig object	Binnen gebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Concentratiegebied	3 ouE/m3	14 ouE/m3
Geen concentratiegebied	2 ouE/m3	8 ouE/m3

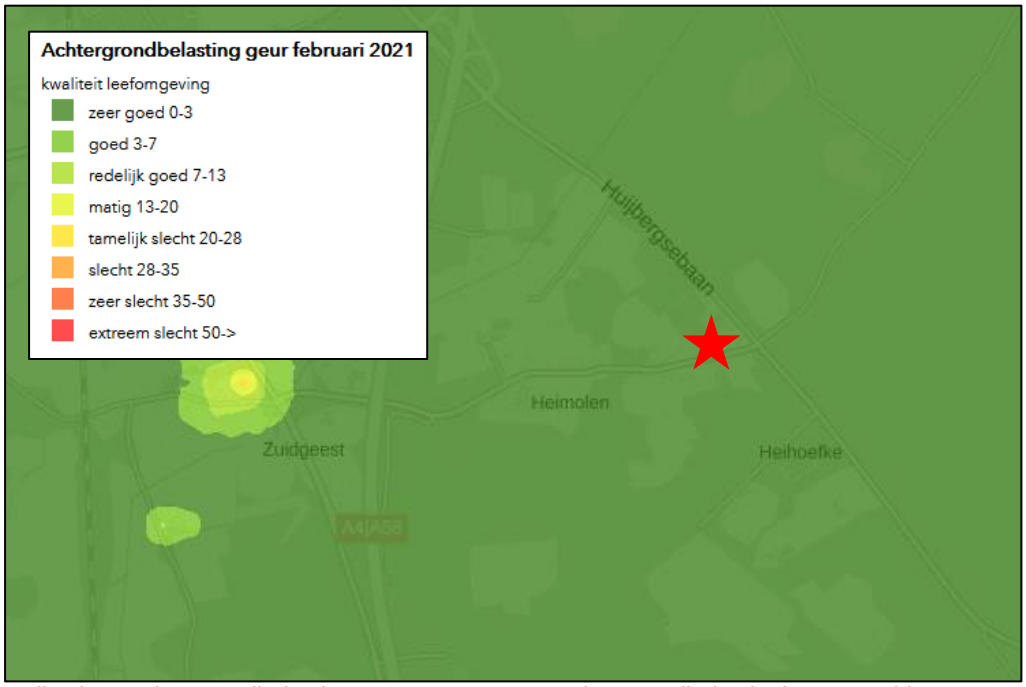
De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting.

Beoordeling

Voorgrondbelasting

Het grondgebied van de gemeente Bergen op Zoom is niet gelegen in een door het Rijk aangewezen concentratiegebied, waardoor voor het plangebied, gelegen buiten de bebouwde kom, voor een geurgevoelig object conform de Wet geurhinder en veehouderij voor de voorgrondbelasting een standaardnorm van 8 ouE/m3 geldt. Artikel 6 van de Wgv stelt dat bij gemeentelijke verordening kan worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente een andere waarde van toepassing is dan de desbetreffende waarde. Gemeente Bergen op Zoom heeft geen eigen geurverordening vastgesteld, vandaar dat de standaardnorm van toepassing is.

Binnen een straal van 500 meter vanaf het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde is een rundveehouderij aan de Heimolen 41. Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf met geurcontouren is de vleeskalverenhouderij aan de Fianestraat 2/2b, gelegen op 1.600 meter afstand. Gelet op de afstand van meer dan 200 meter ten opzichte van het plangebied wordt ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd en wordt de veehouderij niet in haar belangen geschaad.



Indicatie achtergrondbelasting geur. Deze achtergrondbelastingkaart geldt voor concentratiegebieden van veehouderijen. Het plangebied is aangegeven met een ster. Bron: ODZOB, 2021.

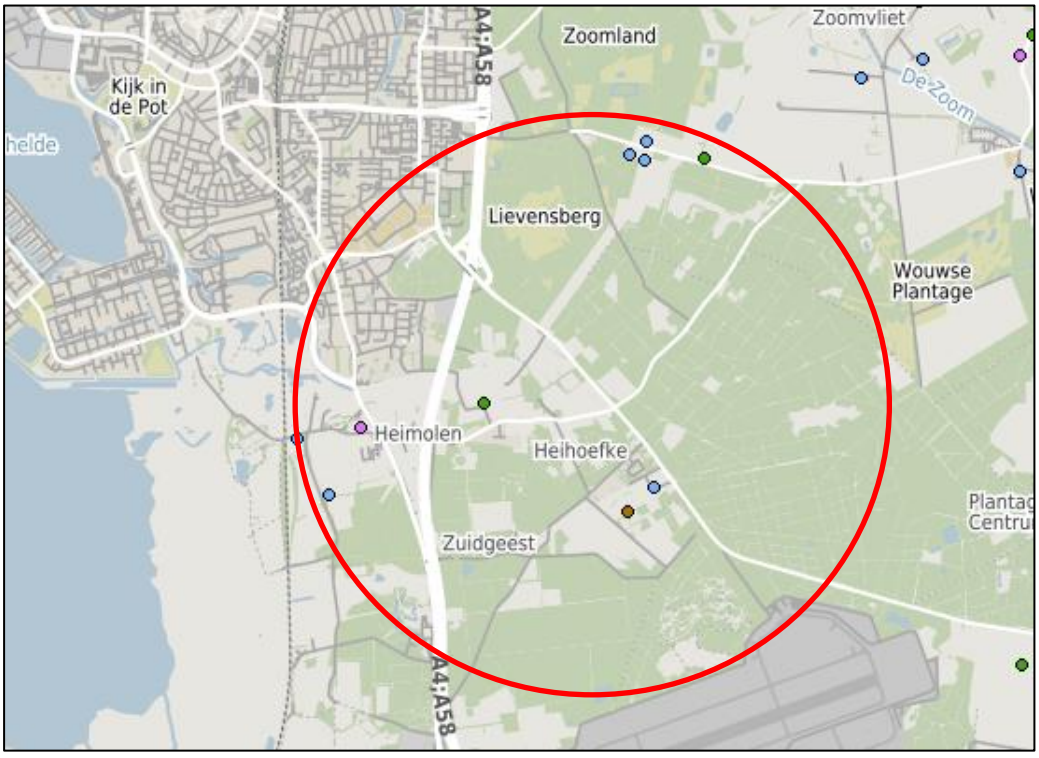
Achtergrondbelasting

Het plangebied is gelegen in een gebied waar op basis van de kaart ‘Achtergrondbelasting geur’ van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Gezien er in de omgeving slechts in beperkte mate veehouderijen aanwezig zijn en gelet op de ruime afstand hiervan tot het plangebied, biedt deze kaart een acceptabele indicatie van de kwaliteit van de leefomgeving, met de geurbelasting weergegeven in ouE/m3. De achtergrondbelasting ter hoogte van het plangebied is zeer goed (0-3 ouE/m3). Gelet op de kwalificatie van het woon- en leefklimaat, is binnen het plangebied ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Geitenhouderijen

Op basis van het rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen' (RIVM, 2017) blijkt dat bewoners binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij een verhoogde kans hebben op longontsteking.

Op onderstaande kaart zijn alle veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied weergegeven. Binnen deze straal bevinden zich echter geen veehouderijen met het primaire bedrijfstype 'Geiten' of veehouderijen met een ander primair bedrijfstype waar tevens het houden van geiten vergund is. Geconcludeerd kan worden dat eventuele gezondheidsaspecten vanwege geitenhouderijen derhalve niet van invloed zijn op het ruimtegebruik binnen het plangebied. Tenslotte is op basis van art. 2.71 en 3.47 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant omschakeling naar of nieuwvestiging van een geitenhouderij uitgesloten.



Veehouderijen gelegen binnen een straal van 2 km van het plangebied. Bron: Kaartbank Provincie Noord-Brabant, 2021.

Conclusie
Ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd. Omgekeerd hindert onderhavig planvoornemen omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering.

4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader
Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen me.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling
Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van twee woningen. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van woningen komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding

van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van twee ruimte-voor-ruimtekavels en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg

vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeeldingen geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Artikel 3 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, ter inpassing van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen in het landschap. De landschappelijke inpassing van de ruimte-voorruimte woningen is binnen deze bestemming voorzien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er is een omgevingsvergunningstelsel van toepassing ter bescherming van de landschappelijke elementen.

Artikel 4 Wonen

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn de ruimte-voor-ruimtewoningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen de hoofdfunctie. De planregels maken de bouw mogelijk van maximaal 2 woningen. Op de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan is de aanduiding 'bouwvlak' opgenomen, waarbinnen hoofdgebouwen mogen worden gerealiseerd. Op de verbeelding en in de regels worden eisen gesteld aan onder meer de goot- en bouwhoogte en andere maximale afmetingen van hoofd- en bijgebouwen. Voor erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden afwijkende regels en hoogtematen. In de regels is de realisatie van de landschappelijke inpassing gewaarborgd door deze middels een voorwaardelijke verplichting te koppelen aan het gebruik van de woningen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende hoge archeologische (verwachtings)waarden.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald welke regels er gelden ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten, de mogelijkheden bij overschrijding van de bouwgrenzen en een regeling met betrekking tot percentages.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels
In dit artikel is de parkeerregeling opgenomen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels
In dit artikel is de regeling opgenomen behorend bij de aanduidingen ‘geluidzone - industrie 55 db’ en ‘overige zone - ihcs’ voortkomend uit de ligging nabij een militair vliegveld. Daarnaast is de regeling behorend bij de aanduiding ‘vrijwaringszone - radar’ opgenomen vanwege de ligging van het plangebied binnen het radarverstoringsgebied behorend bij radarstation vliegveld Woensdrecht en radarstation Herwijnen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel is bepaald dat het bevoegd gezag kan afwijken van regels die eerder in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Het betreffen algemene afwijkingsregels voor bouwactiviteiten (10.1) en gebruiksactiviteiten (10.2).

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels
In dit artikel zijn de algemene wijzigingsregels opgenomen, bijvoorbeeld ten behoeve van een andere situering en/of begrenzing van bestemmingsgrenzen of het afwijken van voorgeschreven maatvoeringen.

5.3.4 Hoofdstuk 4 ‘Overgangs- en slotregels’

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 12 Overgangsrecht
Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 13 Slotregel
De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan ‘Heimolen 83a en 83b’.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van twee woningen, derhalve is het plan exploitatieplanplichting. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. Initiatiefnemer sluit met de gemeente Bergen op Zoom een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft voordat het concept plan is aangeleverd bij de gemeente een omgevingsdialoog gevoerd. De stukken behorend bij de omgevingsdialoog zijn opgenomen als bijlage 9 deze toelichting.

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een inspraakperiode van zes weken. Dit inspraakmoment maakt geen onderdeel uit van de ‘formele’ procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De resultaten van het vooroverleg zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting.

7.3 Inspraak

De resultaten van de inspraak zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting.

7.4 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzenota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord. De resultaten van de tervisielegging zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting.

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **6**
Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 17

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **19**
Artikel 3 Groen 19
Artikel 4 Wonen 21
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2 25

Hoofdstuk 3 Algemene regels **27**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 27
Artikel 7 Algemene bouwregels 28
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 30
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 32
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 34
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 36

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **37**
Artikel 12 Overgangsrecht 37
Artikel 13 Slotregel 38

Bijlagen bij regels **39**
Bijlage 1 landschappelijk inpassingsplan 40
Bijlage 2 nota parkeernormering 42

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Heimolen 83a en 83b' met identificatienummer NL.IMRO.0748.BP0265-0201 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 aardkundige waarden en kenmerken

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem, van belang zijn;

1.6 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;

1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 archeologische waarden

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

1.9 bebouwing

gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingscluster

vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied;

1.11 bebouwingsconcentratie

kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

1.12 bebouwingslint

min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied;

1.13 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;

1.14 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;

1.15 bedrijfsactiviteiten

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

1.16 bedrijfsgebouw

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

1.17 bedrijfsmatige activiteiten aan huis

het bedrijfsmatige 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 bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.18 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/ exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt;

1.19 beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimten

werkruimten waarbinnen een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een niet-publieksgerichte aan huis verboden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden verricht (zie lid 1.20, lid 1.26, lid 1.101 en lid 1.118);

1.20 beroepsmatige activiteiten aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.21 bestaand

a. t.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. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.22 bestaand bouwperceel

een bouwperceel waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat;

1.23 bestaand stedelijk gebied

gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies;

1.24 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.26 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;

1.27 bijbehorend bouwwerk

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

1.28 bouwen

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

1.29 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.30 bouwlaag

doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.31 bouwperceel

een aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;

1.32 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.33 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het planologisch regime s bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.34 bouwvlakgrens

de grens van een bouwvlak;

1.35 bouwwerk

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

1.36 buisleiding

leiding bestemd of gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, met de daarbij behorende voorzieningen;

1.37 cultuurhistorische waarde

waarden of kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

1.38 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- of bedrijfsactiviteit;

1.39 dienstverlening

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, opticien, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/internetdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

1.40 erftoegangsweg

een weg die in de Nederlandse wegcategorisering wordt aangemerkt als het meest lokale wegtype, waarbij langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer gemengd is, zonder rijrichtingscheiding en meestal zonder gescheiden fietspaden;

1.41 extensief recreatief medegebruik

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

1.42 extensieve dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen

dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen die aansluiten bij het agrarisch bedrijf of bij de natuur- en landschapsbeleving van het landelijk gebied zoals kinderboerderijen, theehuis, verhuur van fietsen/huifkarren, kampeerboerderijen. Kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;

1.43 gebiedsontsluitingsweg

een weg die in de Nederlandse wegcategorisering wordt aangemerkt als een weg met gelijkvloerse kruisingen welke is bedoeld om landelijk of stedelijk gebied te ontsluiten. De wegvlakken hebben hierbij een doorstroomfunctie, terwijl de gelijkvloerse kruispunten uitwisseling van verkeer mogelijk maken met lagere orde wegen;

1.44 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.45 geluidsgevoelige objecten

woningen, scholen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs, beroepsonderwijs, hoger onderwijs en gezondheidszorggebouwen;

1.46 gemengd landelijk gebied

multifunctionele gebruiksruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, de ecologische hoofdstructuur en de groenblauwe mantel;

1.47 geomorfologisch

de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

1.48 hobbymatig

een omvang die niet als bedrijfsmatig wordt aangemerkt en/of waarbij geen vergoeding wordt gevraagd voor gebruik;

1.49 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 belangrijkst is;

1.50 kamerverhuur

het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning. Hieronder wordt niet verstaan de verhuur door particulieren van maximaal twee kamers in de door hen zelf bewoonde woning;

1.51 kantoor

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

1.52 landschappelijke inpassing

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, een en ander passend binnen de voorwaarden als vastgelegd in het regionale beleidskader dat als bijlage bij de regels is gevoegd;

1.53 landschappelijke waarde

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstige waarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

1.54 legaal

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

1.55 mantelzorg

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

1.56 milieucategorie

milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009);

1.57 niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht 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;

1.58 omgevingsvergunning

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

1.59 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte) van een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen ten minste 1.75 meter beneden peil;

1.60 overig bouwwerk

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

1.61 overkapping/ carport

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;

1.62 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.63 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;

1.64 recreatief medegebruik

die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

1.65 ruimtelijke ontwikkeling

bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging op grond van het planologisch regime nodig is;

1.66 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;

1.67 slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.68 uitbreiding

vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak;

1.69 vestiging

mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling op een bestaand bouwperceel die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten, op het bouwvlak van een bestaand bouwperceel;

1.70 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;

1.71 vormverandering van een bouwvlak

wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

1.72 waterhuishoudkundige doeleinden

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

1.73 woning/ wooneenheid

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;

1.74 woningsplitsing

het opdelen van een woning in meerdere wooneenheden;

1.75 woonunit

een te verplaatsen/ verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen, niet zijnde een stacaravan.

Artikel 2 Wijze van meten

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 gevelvlakken 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 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.9 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 m 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;

2.10 ondergeschikte bouwdelen

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 m bedraagt;

2.11 ondergrondse diepte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen als Bijlage 1 van de regels;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals fiets- en voetpaden en ontsluitingspaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstobjecten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Het is verboden om op deze gronden te bouwen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van beplanting, waaronder bijvoorbeeld houtgewas, tenzij het beplanting betreft die wordt aangebracht ter uitvoering van in artikel 3.1 genoemd landschappelijk inpassingsplan;
b. het vellen van houtgewas wat niet overeenkomt met de duurzame ontwikkeling of instandhouding van de bij de bestemming behorende landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden;
c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
d. het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage;
e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
f. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
g. het aanbrengen van voorzieningen van geringe omvang ten behoeve van extensieve recreatie;
h. het aanbrengen van halfverhardingen.

3.3.2 Uitzondering vergunningenplicht

Het in lid 3.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:

a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming, waarbij de in lid 3.1 onder a genoemde waarden voortkomend uit het landschappelijk inpassingsplan duurzaam worden veiliggesteld;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ruimte voor ruimte' uitsluitend voor de realisering van ruimte voor ruimtewoningen;
e. ten behoeve van het gebruik van gronden dienen er voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en tevens in stand te worden gehouden, zoals mede bepaald in Artikel 8;
f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals paden, tuinen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en erven met de daarbij behorende bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in de bestemming 'Wonen' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in artikel 4.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. er is maximaal één woning per aanduiding 'bouwvlak' toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ruimte voor ruimte' geldt dat de maximum inhoud van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1000 m³.

4.2.2 Op de grond staande bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw

Voor op de grond staande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende aanvullende bepalingen:

a. op de grond staande bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van minimaal 1 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. de afstand van een vrijstaand op de grond staand bijbehorend bouwwerk tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 20 m.;
c. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m²;
d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn en voor erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied de

bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 3 m.
c. bij een woning mag maximaal 1 niet overdekt zwembad worden opgericht met dien verstande, dat:
    1. het zwembad binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt opgericht;
    2. de minimum afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter;
    3. de minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 5 meter;
    4. de maximum afstand tot de woning bedraagt 20 meter;
d. de maximum bouwhoogte van pergola's en tuinmeubilair bedraagt 2,5 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken i.v.m. paardenstalling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 ten behoeve van het toestaan van een grotere bebouwde oppervlakte ten behoeve van het stallen van paarden, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van het stallen van paarden mag niet meer bedragen dan 100 m²;
b. het bijgebouw dient in samenhang te zijn met de reeds aanwezige bebouwing;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

4.3.2 Omgevingsvergunning paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.3 ten behoeve van een paardenbak voor hobbymatig gebruik toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de paardenbak wordt in of aansluitend aan het bouwvlak gesitueerd;
b. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
c. afrasteringen zijn toegestaan met dien verstande dat deze wordt uitgevoerd in een open constructie en een bouwhoogte van maximaal 2 meter heeft; schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
d. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 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 gebruik van gronden en/of opstallen voor:

a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
b. het bedrijfsmatig gebruiken van paardenbakken;
c. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een bed & breakfast.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplanplan dient de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 1 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 'Wonen' aangewezen gronden is alleen toegestaan wanneer de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels duurzaam wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 50 m, gerekend vanaf de achter- of zijgevel van de eigen woning of een woning van een derde;
b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans);
c. er zijn maximaal 25 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
d. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bijbehorende bouwwerken;
e. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
f. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
h. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.2 Omgevingsvergunning voor Bed & Breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4.1 ten einde de vestiging van een Bed & Breakfast, mogelijk te maken 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 belemmeringen 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 4.1 omschreven waarden.

4.5.3 Omgevingsvergunning beroepsmatige werkruimten en bedrijfsmatige werkruimten in bijbehorende bouwwerken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 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 m²;
b. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
c. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het 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 de 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 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemmingen geldende regels.

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

5.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in lid 5.1 bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren dieper dan 0,5 meter en over een oppervlakte groter dan 100 m²:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het aanleggen of verharden van wegen, (rijwiel)paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
e. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers;
f. het rooien van bomen waarbij de stobben tot dieper van 0,5 meter en over een oppervlakte groter dan 50 m2 worden verwijderd.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke uit het oogpunt van het te beschermen archeologische waarden van ondergeschikte betekenis zijn. Hieronder worden in ieder geval werken of werkzaamheden bedoeld die niet dieper worden uitgevoerd dan 0,5 meter en een oppervlakte kleiner dan 100 m² betreffen.

5.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 is slechts toelaatbaar indien door de werken of werkzaamheden de archeologische waarde van de gronden niet in onevenredige mate wordt aangetast, dan wel de mogelijkheden voor behoud van die waarde niet onevenredig wordt verkleind.

5.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

5.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de in lid 5.1 bedoelde bestemming te laten vervallen indien uit onderzoek is gebleken dat, hetzij door archivering van de aanwezige waarden, hetzij anderszins, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn die handhaving van de bestemming rechtvaardigen.

5.4.2 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een wijziging als bedoeld in lid 5.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

Hoofdstuk 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 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 m.

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.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Parkeren

a. Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet volgens de Nota Parkeernormering Bergen op Zoom, zoals deze is opgenomen in Bijlage 2 van de regels, ten behoeve van parkeren of stallen van personenauto's voldoende ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw en/of op of onder het (onbebouwde blijvende deel van het) terrein, met dien verstande dat:
   1. het bepaalde in lid a van toepassing is vanaf het moment dat er sprake is van nieuwbouw, herbouw, uitbreiding en/of functiewijziging;
   2. een ruimte voor het parkeren van een personenauto afmetingen moet hebben die zijn afgesteld op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan, indien:
      - de afmetingen van een parkeerruimte uitgaande van langsparkeren, voor een personenauto ten minste 1,80 meter bij 5,50 meter bedraagt, en in geval van haaksparkeren ten minste 2,50 meter bij 5,00 meter bedraagt;
      - de afmetingen voor een gehandicapte gereserveerde parkeerruimte, bij haaks parkeren ten minste 3,50 meter bij 5,00 meter bedraagt.

8.2 Laad- en losmogelijkheden

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet voor het laden en lossen van goederen voldoende ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw en/of op of onder het (onbebouwd blijvende deel van het) terrein, met dien verstande dat dit van toepassing is vanaf het moment dat er sprake is van nieuwbouw, herbouw, uitbreiding en/of functiewijziging.

8.3 Afwijken parkeren

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 indien:

a. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
b. op een andere wijze in de benodigde parkeer- en/of stallingsruimte wordt voorzien;
c. nadere besluitvorming ten aanzien van het parkeerbeleid en/of parkeernormen hiertoe aanleiding geeft.

8.4 Afwijken laad- en losmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 indien:

a. het voldoen aan voldoende ruimte voor laad- en losmogelijkheden door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
b. op een andere wijze in de laad- en losmogelijkheden wordt voorzien.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen door de bijlagen waarna verwezen wordt in artikel 8.1 aan te passen c.q. te vervangen, indien nadere besluitvorming ten aan zien van het parkeerbeleid en/of parkeernormen hiertoe aanleiding geeft.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 geluidzone - industrie 55 db

9.1.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 55 db' zijn de gronden, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de aanwezigheid van industrieterrein Fokker Services/vliegbasis als bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder.

9.1.2 Bouwregels

Binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'geluidzone - industrie 55 db' is de bouw en gebruik van nieuwe geluidgevoelige functies alleen toegestaan indien middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van de gebouwen met de geluidgevoelige functies niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of de maximaal te verlenen hogere grenswaarde.

9.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid 9.1.1 te wijzigen in die zin, dat de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie 55 db' opgeheven of veranderd wordt indien de bron van de geluidszone is opgehouden te bestaan danwel het gebied voor geluidshinderlijke bedrijven is aangepast.

9.2 overige zone - IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - IHCS (met nummer)' geldt ten behoeve van het obstakelvrije start- en landingsvlak met zijkanten een bouwverbod voor bouwwerken met een hogere bouwhoogte dan:

a. 56 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 1'.

9.3 vrijwaringszone - radar

9.3.1 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 bouwhoogte dan:

a. 60 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 3'.

9.3.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3.1 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.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingsregels voor bouwactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor:

a. de bouw ten dienste van openbaar nut van:
    1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m. mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
    2. andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke tot een maximale hoogte van 10 m.;

met dien verstande dat bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de omgevingsvergunning dient voor het bepaalde onder 1 en 2 in de belangenafweging eveneens te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer);

b. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een aanduiding of 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;
c. 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 voor het gebruik geldt, dat:
    1. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet;
    2. die omgevingsvergunning slechts mag worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke "als recht" zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan.
d. het oprichten van andere bouwwerken voor telecommunicatiedoeleinden:
    1. met een hoogte van 40 m;
    2. met een hoogte van ten hoogste 10 m. meer dan de toegestane hoogte van bouwwerken;

met dien verstande dat door de omgevingsvergunning voor het bepaalde onder 1 en 2 geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet ter plaatse. Bij het verlenen van omgevingsvergunning kunnen door het bevoegd gezag voorwaarden en/of (nadere) eisen worden gesteld aan de stedenbouwkundige inpassing en/of de combinatie van aanbieders van telecomdiensten op masten.

e. het oprichten van andere bouwwerken van geringe oppervlakte, zoals antenne-installaties, vlaggenmasten, windmolens en verlichtingsarmaturen, tot een bouwhoogte van ten hoogste 15 m.

10.2 Algemene afwijkingsregels voor gebruiksactiviteiten

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 m²;
b. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
c. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het 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 de 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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 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 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m. welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, zulks voor zover deze op grond van artikel 19 sub a onder 1 niet kunnen worden gebouwd;
b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen, danwel 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 waarde bezitten waarbij handhaving, versterking of herstel van die waarde 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 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 eerder verleende omgevingsvergunning voor het gebruik en/of wijzigingsregel ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
   b. 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.
2. 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%.
3. 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

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. 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.
4. 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 'Heimolen 83a en 83b'.



Plangebied

Bestemmingsplan Heimolen 83a en 83b

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- W — Wonen

Dubbelbestemming

- WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie 55 db
- overige zone - ihcs - 1
- vrijwaringszone - radar 3

Functieaanduiding

- (sg-li) — specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduiding

- [sba-rvr] — specifieke bouwaanduiding - ruimte voor ruimte

Maatvoeringen

- 1 — maximum aantal wooneenheden
- 4,5 / 10 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

Verklaring

(ondergrond)

- basisregistratie grootschalige topografie

Aveco de Bondt
onderzoekt ontwerpt adviseert

Aveco de Bondt bv
Postbus 64
7450 AB Holten
tel. : +31 548 8533 33
email : info@avecodebondt.nl
website : www.avecodebondt.nl

BESTEMMINGSPLAN HEIMOLEN 83A EN 83B

Verbeelding

versie	:	NL.IMRO.0748.BP0265-0201
opdrachtgever	:	...
gemeente	:	Bergen op Zoom
projectnummer	:	201180
getekend	:	04-03-2022
status	:	ontwerp

1:500 | A2

0m 5m 10m 15m 20m 25m