TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22e, Halsterseweg 65a"

Bergen Op Zoom

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	9 mei 2025
IMRO IDN	NL.IMRO.0748.20241459-0001
PROJECT	Intratuin Halsteren TAM-omgevingsplan
PROJECTLEIDER	ing. J.A. van Broekhoven
OPDRACHTGEVER	M. Moerland
PROJECTNUMMER	20241459
AUTEUR	J. Dingemanse
STATUS	ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Bijlagen regels		**5**
Bijlage 1	**Landschappelijke inpassing**	**7**
Bijlage 2	**Staat van horeca-activiteiten**	**27**
Bijlage 3	**Assortimentslijst**	**31**

Bijlagen regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING INTRATUIN HALSTEREN

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM



RHO ADVISEURS

Mei 2025

RHO ADVISEURS

DATUM: Mei 2025
PROJECT: 20241459.002 Landschappelijke inpassing Intratuin Halsteren
OPDRACHTGEVER: Intratuin Halsteren
PROJECTNUMMER: 20241459.002



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Huidige situatie	5
Beleidsanalyse	6
Omgevingsvisie gemeente Bergen op Zoom	*7*
Nota ruimtelijke kwaliteit	*8*
Uitgangspunten kwaliteitsverbetering	*9*
Ruimtelijke analyse	10
Historie	*11*
Thematische analysekaarten	*12*
Landschappelijke inpassing	14
Overzichtstekening	*15*
Detail landschappelijke inpassing	*16*
Beplanting en beheer	*17*

INLEIDING

Intratuin Halsteren werkt continu aan de verbetering van het bedrijf. Daarbij wordt ook kritisch gekeken naar de indeling van het terrein. Er is gebleken dat de loods aan de zuidoostzijde van het terrein niet meer op de juiste plek staat. Deze plek kan worden gebruikt voor optimalisatie van de parkeergelegenheid. Intratuin wil de loods graag verplaatsen in zuidwestelijke richting. Ten behoeve van de ontwikkeling is het opstellen van een landschappelijke inpassing noodzakelijk.

De gemeente Bergen op Zoom heeft in samenwerking met de Provincie Noord-Brabant uitgangspunten opgesteld voor het van de regeling kwaliteitsverbetering landschap. Voor niet-planmatige ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn er drie categorieën betreft versterking van het landschap. Het verplaatsen van de loods valt onder categorie 2. Deze categorie wordt in de analyse verder toegelicht.



HUIDIGE SITUATIE

De ontsluiting van de Intratuin vindt voornamelijk plaats aan de Halsterseweg. De vestiging heeft veel parkeergelegenheid aan de noord- en oostzijde van de bebouwing. Aan de zuidzijde is in de loop der jaren veel bijgebouwd, wat bijdraagt aan de logistiek en bevoorrading van de winkel.

De loods aan de zuidzijde, die Intratuin graag wil verplaatsen, staat momenteel los van de overige bebouwing op het terrein en is goed zichtbaar vanaf diverse zijden. Door de loods te verplaatsen, wordt de bebouwing aan de zuidzijde meer gecentreerd.



Bron: Cyclomedia

BELEIDSANALYSE



OMGEVINGSVISIE GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

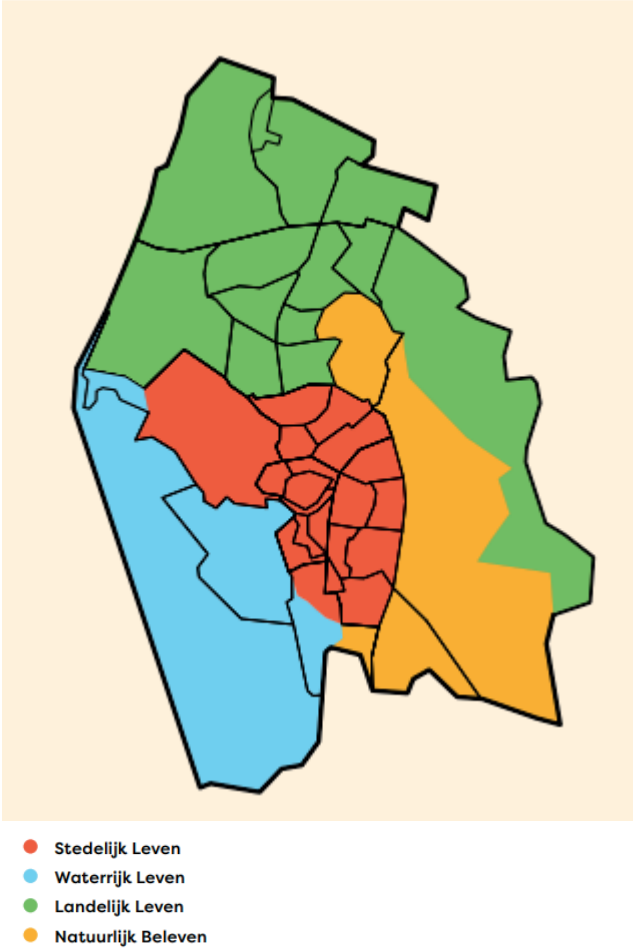
In de omgevingsvisie van Bergen op Zoom zijn 4 gebiedsprofielen weergegeven: Landelijk leven, stedelijk leven, natuurlijk beleven en waterrijk leven. Deze gebieden hebben elk een eigen karakter en kwaliteiten.
Het initiatief van de Intratuin valt onder gebiedsprofiel landelijk leven.
Naast de gebiedsprofielen heeft de gemeente nog drie sleutelgebieden aangewezen. In deze gebieden ziet de gemeente de meeste mogelijkheden op het gebied van ontwikkelen. Het initiatief valt buiten de sleutelgebieden.

Gebiedsprofiel Landelijk leven
Dit gebied heeft onderstaande eigenschappen op het gebied van landschappelijk, stedenbouwkundig en demografisch.

- De dorpen Halsteren en Lepelstraat liggen op de hoger gelegen zandgronden
- Achter de historische linten, liggen nieuwe woonwijken
- Buiten de kernen liggen vooral grondgebonden en vrijstaande woningen op relatief ruime kavels
- De voormalige verdedigingslinie van de West-Brabantse-Waterlinie en het inundatiegebied daaromheen vormen nu groen blauwe wiggen.
- Groot contrast wordt gevormd door de westelijk van de steilrand gelegen grootschalige zeeklei polders met als grens de Rijn-Schelde verbinding via het kanaal;
- Oostelijk de lagere zandgronden achter de Brabantse Wal/'t Halsters Laag; het zogenaamde coulisselandschap van Brabant;

Onderstaande kwaliteiten van het gebied wilt de gemeente graag behouden en versterken

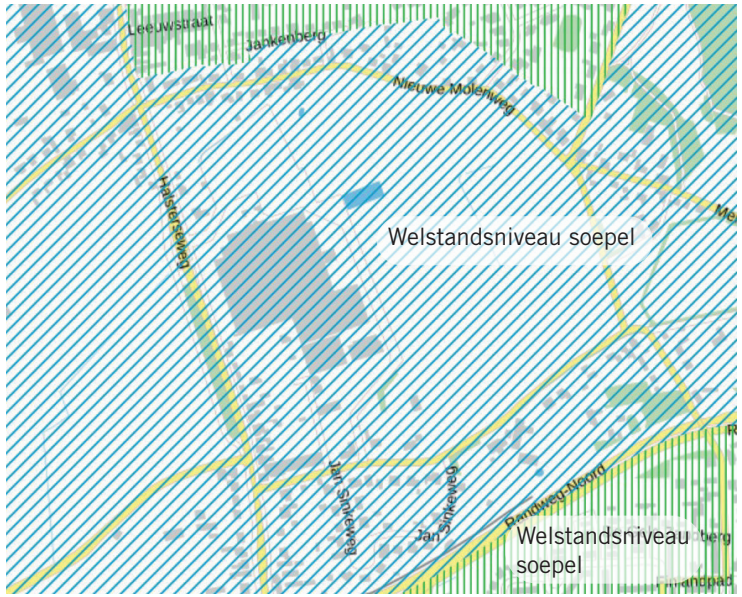
- Ruimte en openheid in de zeeklei polders;
- Kleinschalig coulisselandschap op de zandgronden met kenmerkende houtwallen;
- Dorps karakter, mensen groeten en kennen elkaar; Sterke sociale contacten, saamhorigheid;
- Relatief lage stedelijke dynamiek;
- De bedrijvigheid is primair gericht op lokaal ondernemerschap en het stimuleren van werkgelegenheid;
- Verder bouwen aan de identiteit van de kernen Bergen op Zoom, Halsteren en Lepelstraat. Hierbij heeft inbreiding voorkeur boven uitbreiding, maar uitbreiding wordt niet bij voorbaat uitgesloten mits landschappelijk goed ingepast

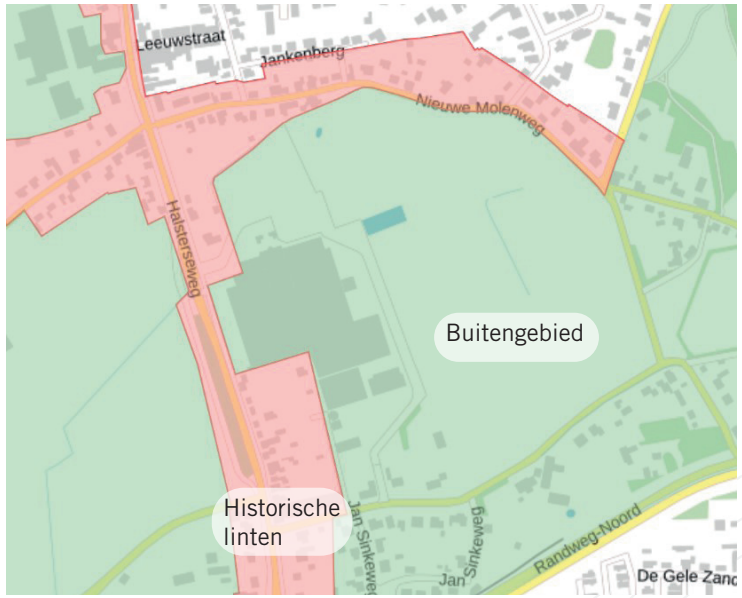


NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is de gebiedsindeling vereenvoudigd en is het aantal toetsingsniveaus 's teruggebracht naar twee typen welstandsniveau. Per themagebied en toetsingsniveau zijn de kenmerken van de wijken en de omheen liggende gebieden omschreven. Daarnaast biedt deze nota ook inspiratie voor ontwerp en inrichting om initiatiefnemers enthousiast te maken en te inspireren.

Welstandsniveau soepel
Gebieden die een soepel toetsingsniveau hebben, zijn gebieden die beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur of ingrepen in de architectuur zonder al te veel problemen kunnen verdragen.





UITGANGSPUNTEN KWALITEITSVERBETERING

De gemeente Bergen op Zoom heeft in samenwerking met de Provincie Noord-Brabant uitgangspunten opgesteld voor het van de regeling kwaliteitsverbetering landschap.
Voor niet-planmatige ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn er drie categorieën betreft versterking van het landschap.

- Categorie 1: Deze initiatieven hebben geen impact op de omgeving.
- Categorie 2: Deze ontwikkeling is relatief kleinschalig en heeft een beperkte impact op de omgeving. Voor deze ontwikkeling is een goede landschappelijke inpassing nodig.
- Categorie 3: Deze initiatieven zijn van grote omvang en hebben grote impact op de omgeving en het landschap. Bij het realiseren van dit initiatief is een kwaliteitsverbetering van belang.

De ontwikkeling bij Intratuin Halstern, het verplaatsen van de loods, valt onder categorie 2. De huidige loods wordt elders op het terrein geplaatst en heeft nauwelijks gevolgen voor het landschap. Er worden geen groenelementen verwijderd voor de ontwikkeling.
Met de ontwikkeling ontstaan er kansen om groen toe te voegen waardoor de bebouwing van de Intratuin deels aan het zicht wordt ontnomen vanaf de Nieuwe Molenweg.



Huidige groenstructuren blijven behouden. Rechts van de groenstrook ligt het plangebied
Bron: Cyclomedia



Huidig zicht op bebouwing Intratuin vanaf de Nieuwe Molenweg
Bron: Cyclomedia

RUIMTELIJKE ANALYSE

HISTORIE

De Halsterseweg in Halsteren is van oudsher een belangrijke verbindingsweg tussen de omliggende dorpen en gebieden. Aan de zuidzijde van Halsteren, waar nu de Intratuin gevestigd is, werd vroeger voornamelijk ingezet als akkerland en grasland.
Door de uitbreiding van woonwijken en bebouwing langs het lint, is er de afgelopen jaren veel gebouwd op deze locatie, waardoor veel akkergronden verloren zijn gegaan.

Vanaf de jaren 80 werd de eerste bebouwing van de Intratuin gerealiseerd. In de daaropvolgende tien jaar is er veel bijgebouwd aan de zuidzijde.



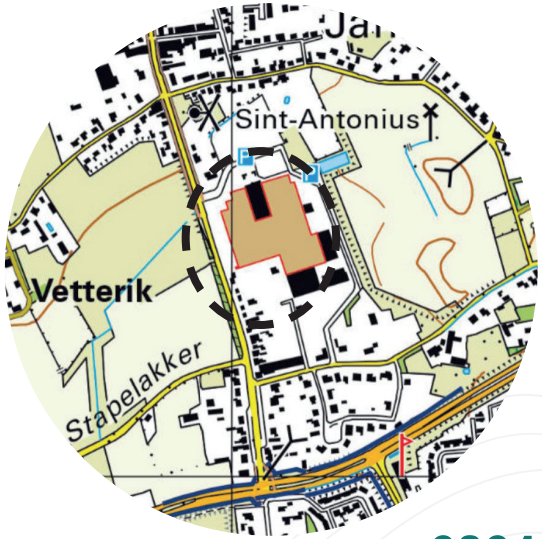
1975



1990



2007

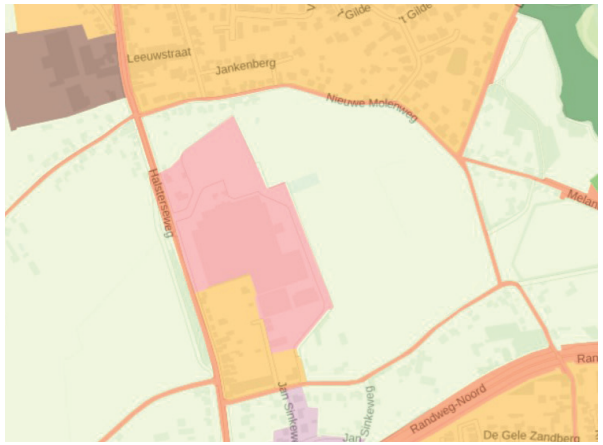


2024

Bron: Topotijdreis.nl

THEMATISCHE ANALYSEKAARTEN

BODEMGEBRUIK

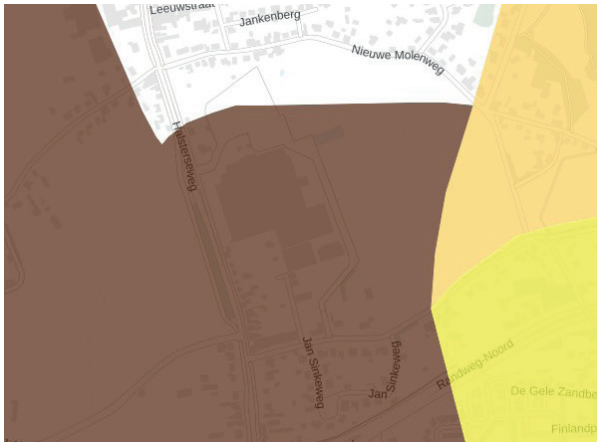


Bron: Atlas van de leefomgeving

- Detailhandel en horeca
- Landbouw en overig agrarisch
- Woongebied
- Bouwterrein
- Hoofdweg
- Bos
- Bedrijventerrein

Het perceel van de intratuin is gelegen aan de Halsterseweg, omringd door landbouwgronden en woonwijken.

BODEMKAART

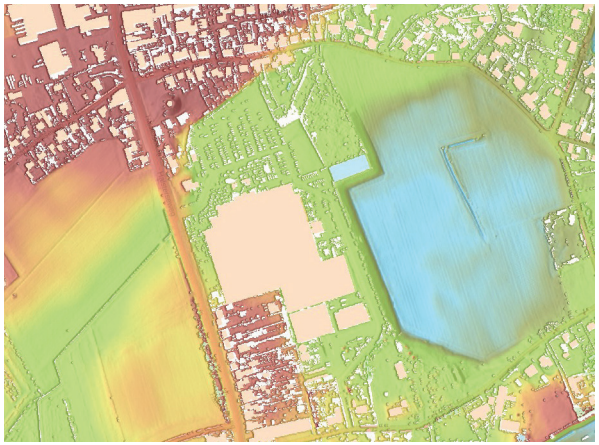


Bron: Atlas van de leefomgeving

- Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Vlakvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Duinvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

Hoge enkeerdgronden zijn humusrijk en komen vaak voor op de hogere zandgronden. Deze gronden zijn onstaan door het gebruik van heideplaggen binnen het potstalsysteem

HOOGTEKAART



Bron: AHN viewer

- Hoog
- Laag

De gronden ten oosten van de Intratuin liggen een stuk lager. Door middel van een laag talud, die ingezet wordt als groenstrook, is er een duidelijke afscheiding zichtbaar.

STEDELIJK HITTE EILANDEFFECT



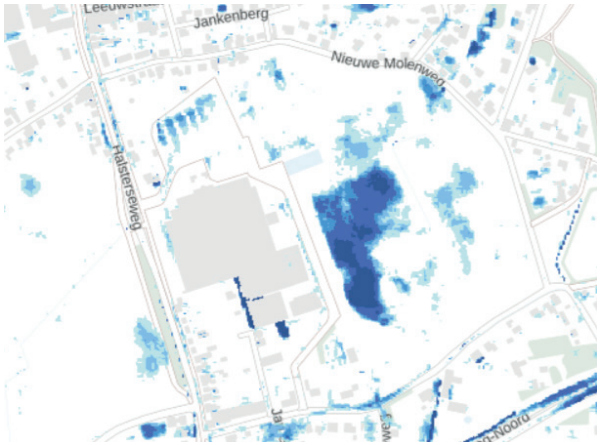
Bron: Atlas van de leefomgeving

- 0-0.2 °C
- 0.2-0.4 °C
- 0.4-0.6 °C
- 0.6-0.8 °C
- 0.8-1.0 °C
- 1.0 -1.2 °C

Rondom de bebouwing is de hittestress het beste voelbaar. De temperatuur op warme dagen stijgt met circa 1-1.2 graden.

Koppelkans
Door groen aan het planten worden de gevolgen van hittestress geminimaliseerd

WATER OP STRAAT NA EEN HEVIGE REGENBUI



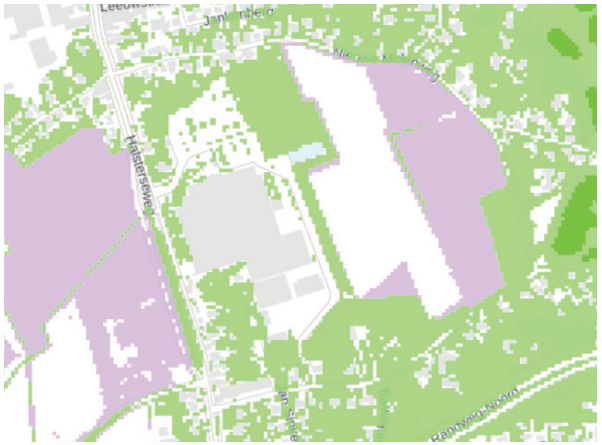
Bron: Atlas van de leefomgeving

- 5-10 cm
- 10-15 cm
- 15-20 cm
- 20-30 cm
- > 30 cm

Zoals eerder op de hoogtekaart is weergegeven is de wateroverlast op het oostelijke perceel extreem bij een hevige bui.
Op het perceel van de Intratruin zijn enkele stroken donkerblauw gekleurd.

Koppelkans
Door het toevoegen van groen, kan het regenwater beter de grond infiltreren.

GROENKAART



Bron: Atlas van de leefomgeving

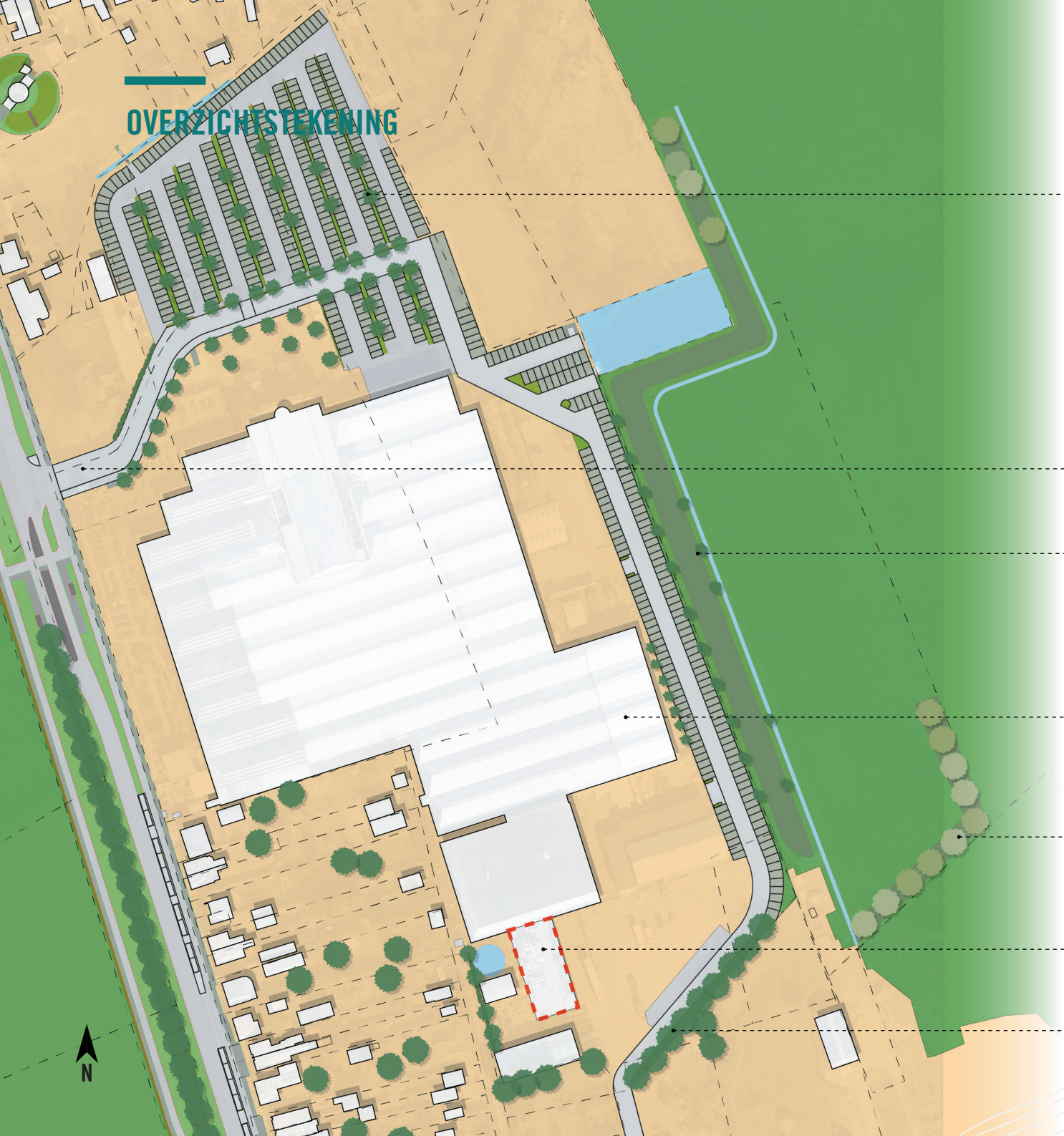
- Groen in agrarisch gebied
- Groen in Natuurnetwerk gebied
- Groen in overige gebieden

Rondom het plangebied is veel groen te vinden. Deze groenoppervlaktes vallen niet onder Natuurnetwerk of Natura 2000.

Koppelkans
Door aan te sluiten op de bestaande groenstructuren, zal de biodiversiteit in de omgeving vergroot worden.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

OVERZICHTSTEKENING



DETAIL LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De landschappelijke inpassing vindt plaats aan de oostzijde. Door middel van een grondwal en diversiteit in boomvormers wordt de loods aan het zicht ontnomen. Deze bomenrij sluit aan bij het landschap en zorgt ervoor dat de transparantie in het landschap behouden blijft. Er wordt bewust gekozen om geen onderbeplanting toe te passen.
Door een diversiteit aan bomen toe te voegen, wordt de biodiversiteit bevorderd. Naast soortenrijkdom spelen ook structuurvariatie, gelaagdheid, gradiënten en flora van verschillende leeftijden een belangrijke rol bij het versterken van de biodiversiteit.

De afstand tussen de bebouwing van de Intratuin en de Nieuwe Molenweg bedraagt ongeveer 300 meter. Het effect en de zichtbaarheid van de bebouwing nemen af met de afstand. Door het toevoegen van groen wordt het zicht op de bebouwing verzacht door een 'groene rand'. Door een diversiteit aan bomen toe te voegen, wordt de gehele bebouwing van de Intratuin deels aan het zicht onttrokken, wordt de biodiversiteit bevorderd en worden de gevolgen van klimaatverandering geminimaliseerd.

De nieuwe locatie van de loods wordt al deels aan het zicht onttrokken door de bestaande groenstructuur. Door de landschappelijke inpassing, wordt het zicht op de loods nog meer ontnomen.
De nieuwe locatie van de loods ligt verder naar achteren op het terrein, het effect is van de ontwikkeling is minimaal door de overige bebouwing.



16 | 18

BEPLANTING EN BEHEER

Bij het opstellen van een passend landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met de omliggende groenstructuren, bodemsoort en het versterken van de biodiversiteit. Zoals eerder genoemd, is diversiteit in beplanting een belangrijk aspect bij het vergroten van de leefomgeving voor kleine vogels en zoogdieren.

De nieuwe bomen die op een lage grondwal worden aangeplant, zijn zomereiken, beuken en zwarte Elzen. Door deze solitaire bomen gemengd aan te planten, ontstaat er een natuurlijke groenzone aan de oostzijde van het plangebied.
De grondwal wordt verder ingezaaid met een mengsel van kruidenrijkgrasland.

Zomereik
De zomereik levert een belangrijke bijdrage aan de biodiversiteit. In de gegroefde stammen houden veel kevertjes en mieren zich schuil, deze insecten lokken weer vogels.

Beuk
De beuk heeft een lagere bijdrage aan de biodiversiteit, maar is van groot belang als het gaat om het verlagen van gevoelstemperatuur en het vangen van fijnstof

Zwarte Els
De zwarte Els biedt voor veel dieren eetbare vruchten. De zaden vormen in de winter een belangrijke voedselbron voor kleine vogels. In het vroege voorjaar leveren de katjes waardevol stuifmeel voor bijen, hommels en andere insecten. Naast voedsel, biedt de Els ook nestgelegenheid en schuilplekken voor vogels en insecten.

Beheer kruidenrijkgrasland
Het beheer van kruidenrijkgrasland is extensief. Het maaien gebeurd twee keer per jaar, bij voorkeur eind juli en eind september. Het maaisel wordt direct afgevoerd.

Beheer solitaire bomen
De solitaire bomen kunnen uitgroeien tot volwaardige bomen. Om de 5 jaar worden ze gecontroleerd op gezondheid. Onderhoud aan de bomen gebeurt buiten het broedseizoen.



RHO ADVISEURS

LEEUWARDEN - ROTTERDAM - DEVENTER - MIDDELBURG - EINDHOVEN

Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten

Staat van Horeca-activiteiten

categorie I "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees McDrives).

Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 ‘zware horeca’

Bedrijven die voor een goed functioneren ook ’s nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevementen).

Bijlage 3 Assortimentslijst

Bijlage # Assortimentslijst

Assortimentslijst Intratuin Halsteren

A-lijst	**B-lijst**
1. Kamerplanten	1. Schoonmaakartikelen tot maximaal 100 m² van het winkelvloeroppervlak.
2. Snijbloemen	2. Tuin- en doe-het-zelf gerelateerde (werk)kleding (overalls, bodywarmers, waxkleding, handschoenen, etc.) tot maximaal 250 m² van het winkelvloeroppervlak
3. Droog- en zijdebloemen	3. Tuin-, interieur- en kookboeken tot maximaal 100 m² van het winkelvloeroppervlak
4. Potterie, plantenbakken, beelden en ornamenten	
5. Gewasbescherming, verdelgingsmiddelen	
6. Meststoffen	**C-lijst**
7. Grondproducten	1. Kerstartikelen, in de vorm van een tijdelijke show voor een periode van maximaal 14 aaneengesloten weken
8. Bollen/knollen/zaden	2. Paas- en pinksterartikelen in de vorm van een tijdelijke show voor een periode van maximaal 8 aaneengesloten weken
9. (Tuin)gereedschappen	3. Andere niet tot het reguliere assortiment behorende seizoens- of actieartikelen in de vorm van een tijdelijke show voor een periode van maximaal 8 aaneengesloten weken
10. Barbecues en accessoires	
11. Verlichting en schakel- en installatiematerialen	
12. Tuinmeubelen en –kussens	
13. Bestratingmaterialen	
14. Tuinhout/houtwaren, plaatmaterialen, hang- en sluitwerk	
15. Blokhutten/kassen/serres/sauna's	
16. Vijvers en/of aquaria, zwembaden, hottubs en bijbehorende benodigdheden	
17. Tuinspeelapparaten (schommels, glijbanen e.d.) en tuinspeelgoed	
18. Bomen/heesters/coniferen	
19. Vaste, een- en tweejarige planten en ander seizoensgroen, bloembollen, zaden	
20. Klompen, laarzen, werkschoenen	
21. Tuin- en interieurgerelateerde cadeauartikelen/sfeer/interieur/decoratieartikelen (waaronder tafelservies, bestek en porselein)	
22. Stenen/sierstenen en terras(open)haarden	
23. Klimmaterialen	
24. Dienstverlening, advies en verhuur met betrekking tot voornoemde assortimentsgroepen	
25. Levende dieren, dierenvoeding en benodigdheden	