

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

**Bestemmingsplan
Ruimte voor Ruimte Heerlesebaan 26**

Inhoudsopgave

	Blz.
1. Inleiding	
1.1 Doel van het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Heerlesebaan 26	
1.2 Plangebied	1
1.3 Bestaand situatie	1
1.4 Vigerende stedenbouwkundige regeling	2
2. Rood voor Groen ontwikkeling Heerlesebaan 26	3
2.1 Voorgeschiedenis	3
2.2 Het projectplan	3
2.3 Verkeer	5
3. Beleidsaspecten	
3.1 Algemeen	5
3.2 Provinciaal beleid	5
3.3 Regionaal beleid	7
3.4 Gemeentelijk beleid	7
4. Onderzoek	
4.1 Bedrijven en Milieuzonering	8
4.2 Bodem	10
4.3 Luchtkwaliteit	11
4.4 Externe veiligheid	12
4.5 Geluid	14
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	15
4.7 Flora en fauna	15
5. Waterhuishoudkundige aspecten	15
6. Bestemmingsregeling	17
7. Financiële overwegingen & Dekking	18
8. Procedurele aspecten	18

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Doel van het bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Heerlesebaan 26”

Verzocht is om op het perceel Heerlesebaan 26 een extra woning te mogen realiseren met toepassing van de voormalige regeling Ruimte voor Ruimte (thans Verordening) in ruil voor de sanering van voormalige varkensstallen en overige voormalige agrarische bijgebouwen.

Het handelt om de sanering van ruim 1.000 m² aan gebouwen. Naast de substantiële sanering en een goede landschappelijke inpassing zal tevens een financiële afdracht aan de Ruimte voor Ruimte C.V. worden gedaan. Hierdoor vindt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering in het landschap plaats. Om de sloopkosten te kunnen financieren, is de bouw van een extra woning nodig. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke Rood voor Groenbeleid en de artikelen 11.2 en 11.3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.

De nieuwe bebouwing is ruimtelijk aanvaardbaar en draagt bij aan de gewenste kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

1.2. Situering van het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Heerlesebaan in het oostelijk gedeelte van het buitengebied van Bergen op Zoom nabij de geprojecteerde golfbaan en nabij de grens met de gemeente Roosendaal.



1.3. Bestaande situatie

De Heerlesebaan vormt een doorgangsroute van het achterland van Halsteren en Bergen op Zoom naar het de camping Herelse Heide en het dorp Heerle. De gemeentegrens ligt enkele honderden meter van het perceel Heerlesebaan 26. In de nabijheid van genoemd perceel Heerlesebaan 26 liggen enkele agrarische bedrijven, een volkstuinencomplex, enige burgerwoningen en een dierenpension. Haaks op de Heerlesebaan ligt een natuurkerngebied voor amfibieën. Behoud en versterking van natuurwaarden is hier van belang.

Tevens kenmerkt het gebied zich door het agrarisch karakter. Het gebied is aan verandering onderhevig. Het agrarisch karakter is stilaan aan het verdwijnen. De agrarische bedrijvigheid houdt op te bestaan.

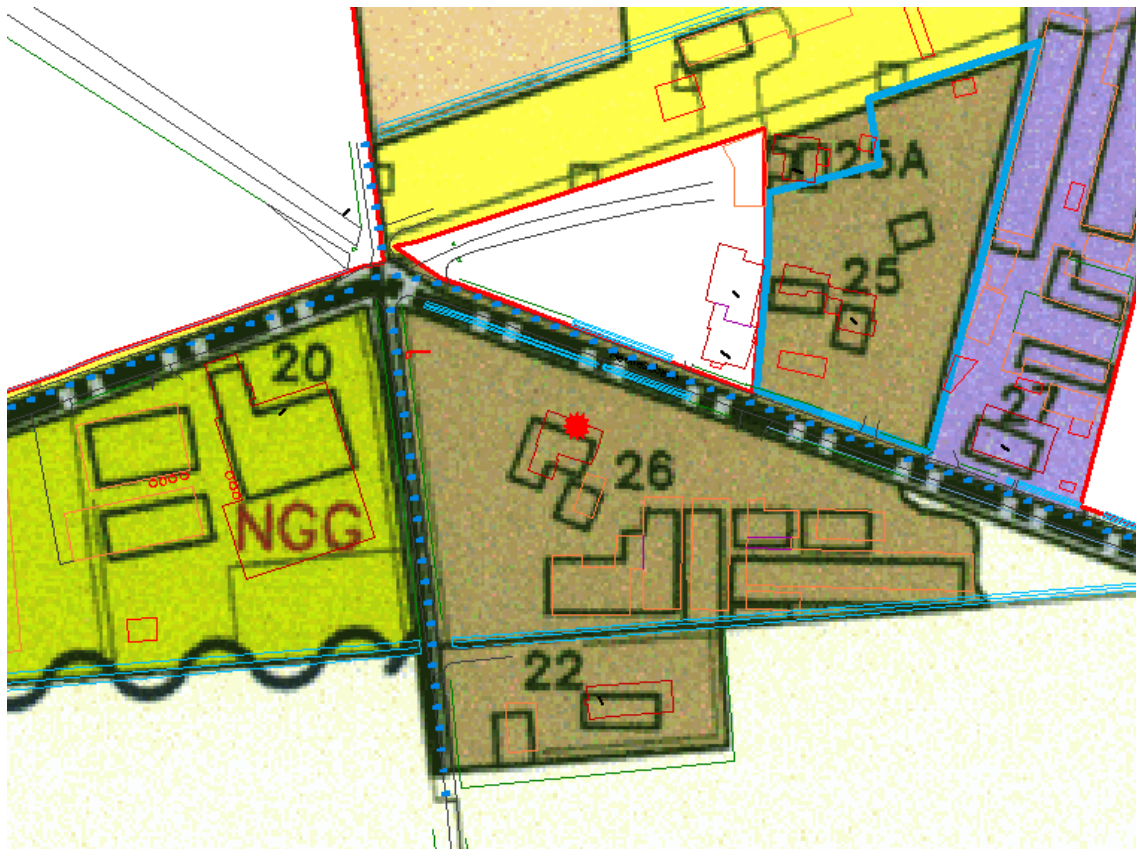
1.4. Vigerende stedenbouwkundige regeling

Voor het plangebied waarbinnen het initiatief de initiatieven is gelegen, vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Oost", zoals dat door de gemeenteraad op 30 januari 2003 vastgesteld en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 16-09-2003, nr. 898421/939967 gedeeltelijk is goedgekeurd. Het bestemmingsplan is op 19 januari 2005 onherroepelijk geworden.

In bedoeld bestemmingsplan is voor dit perceel de bestemming "woondoeleinden" opgenomen. Voorheen was hier sprake van een agrarisch bedrijf, waarvan de agrarische activiteiten beëindigd zijn.

De bestaande agrarische opstallen zoals een wagenhuis, veestalling, windschuur en varkensstallen zijn nimmer gesloopt.

Het genoemde bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen. Daarbij is bepaald, dat vrijstelling kan worden verleend van het toegestane 75 m² aan bijgebouwen ingeval voormalige bedrijfsgebouwen worden geamoveerd. Daarbij geldt dat 20% van het gezamenlijke oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een maximum bebouwd oppervlakte van 200 m² aan bijgebouwen kan worden gerealiseerd.



Ter plaatse van het plangebied gelden daarnaast verschillende bestemmingen:

- Voor het perceel zijnde het agrarisch bouwblok Heerlesebaan 20 geldt : ter plaatse kan een agrarisch bedrijf met bijbehorende voorzieningen worden uitgeoefend.
- de percelen Heerlesebaan 25/25A en 22 zijn burgerwoningen;
- het perceel Heerlesebaan 27 betreft een niet-agrarisch bedrijf, zijnde een dierenpension;
- het perceel ten zuiden van de Heerlesebaan 26 kent een agrarische bestemming zonder bouw-blok.

Bovendien maakt het plangebied deel uit van een Verbredingsgebied. Daarmee wordt geaccentueerd, dat het gebied onderhevig is aan functiewisselingen. Dit verbredingsgebied is terug te vinden op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding "ontwikkelingen".

Hoofdstuk 2. Rood voor Groen ontwikkeling "Heerlesebaan 26"

2.1 Voorgeschiedenis

De gemeenteraad heeft op 26 januari 2006 het gemeentelijk Rood voor Groenbeleid vastgesteld. Dit beleid voorziet in de mogelijkheid om in voorkomende gevallen via maatwerk tot een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied te komen. In de reikwijdte van deze regeling valt naast de notitie lintbebouwing buitengebied, nieuwe landgoederen ook de saneringsregeling om overtollige opstallen op te schonen. Het gaat daarbij met name om substantiële sanering die als storende element in het landschap worden ervaren. In het onderhavige geval gaat het om de sloop van o.a. een kas, 6 varkensschuren, een opslagloods voor landbouwwerktuigen en een windschuur (ged). In zijn totaliteit wordt 1.074 m² gesaneerd. Omdat hiermee een flinke kwaliteitsslag gemaakt kan worden is onder deze noemer de Rood voor Groen-regeling mogelijk en kan ter compensatie voor de sloopkosten een extra woning worden gerealiseerd. Tevens vindt een financiële afdracht aan de Ruimte voor ruimte CV plaats.

2.2 Het projectplan

algemeen

De bebouwing langs de Heerlesebaan is sterk gespreid waardoor de bebouwingsdichtheid laag is. Van enige samenhang tussen de bebouwing is daardoor nauwelijks sprake. Het gaat hier om individuele agrarische bedrijven met een solitaire ligging in het landelijk gebied. De lage dichtheid is gerelateerd aan de samenhang met de omliggende gronden die met de bedrijven logische functionele eenheden vormen. De bebouwing staat op compacte erven. In de bermen van de weg staan fragmentarisch bomen en struiken. Verder is het gebied open van karakter met uitzondering van het middendeel waarin het perceel Heerlesebaan 26 is gelegen. Door verschillende niet-agrarische ontwikkelingen (volkstuinten en niet-agrarische bedrijvigheid) is een diffuus beeld ontstaan van bebouwing, beplanting en buitenopslag. Echter, gezien de agrarische functie van het gebied en het daaraan gelieerde landschappelijk beeld, vormt deze ontwikkeling een dissonant in dit deel van het buitengebied van de gemeente Bergen op Zoom.

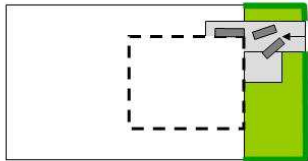
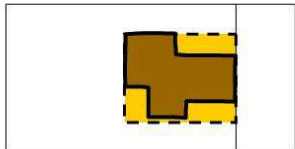
specifiek

Voor het perceel Heerlesebaan 26 geldt, dat de nieuwe geprojecteerde woning bij de omgeving moet aansluiten. Dit houdt in, dat de goot- en nokhoogte in verhouding moeten zijn met de omliggende woonbebouwing. Wel wordt de mogelijkheid geboden om een woning met een grotere woninginhoud te realiseren.

Beeldregie Ruimte voor Ruimte kavel

De kavel wordt door de huidige grondeigenaar privaot ontwikkeld. Voor deze zelfbouw zijn in dit bestemmingplan bouwregels opgenomen. Daarnaast gelden spelregels vanuit de regie op het gewenste stedenbouwkundig en landschappelijk totaalbeeld.

Aan de hand van deze aanduidingen wordt hieronder aangegeven welke spelregels gelden voor situering, bouw mogelijkheden en materialisatie. Deze spelregels gelden als kader bij de toetsing van het bouwplan en de advisering door Welstand.

Regels Beeldregie Ruimte voor Ruimte kavel Heerlesebaan 26	
	Algemeen ✓ traditionele, gebiedseigen architectuur ✓ geleding in de bouwmassa's, zowel bij de gevels als de daken ✓ duurzame materialen ✓ inpassen van aanwezig groen Materialisering <u>basis:</u> - gevelsteen appelbloesem - keramische pannen, kleur antraciet <u>bespreekbaar:</u> - lichte gevels (keimwerk) - hout (bij bijgebouwen) - rieten kap
	Tuin ✓ langs de Heerlesebaan minimaal 10 meter diep ✓ 2 uitritten op openbare weg ✓ minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein ✓ groene erfafscheiding (haag, eventueel met hekwerk) langs openbare weg en aangrenzende percelen
	Bouwvlak ✓ Situering bouwvlak minimaal 5 meter uit erfgrans ✓ Eén woning per bouwvlak ✓ Bebouwd oppervlak binnen bouwvlak maximaal 225 m2 ✓ Goothoogte maximaal 4,5 meter ✓ Bouwhoogte maximaal 10 meter ✓ Dakhelling min. 12 / max. 45
	Erf ✓ Bebouwd oppervlak ten behoeve van aan-, uit- en bijgebouwen maximaal 75 m2, via vrijstelling naar 100 m2 ✓ Aan-, uit- en bijgebouwen minimaal 2 meter uit erfgrans ✓ Goothoogte maximaal 3 meter

2.3. Verkeer

Voor de realisatie van de geprojecteerde woning wordt rekening gehouden met gemiddeld 5 verplaatsingen per dag. Dit is een te verwaarlozen toename van het totaal aantal verkeersbewegingen, gelet op de huidige intensiteit van de Heerlesebaan. De invloed van de aanleg van de nieuwe woningen is daarom marginaal te noemen. De kavel krijgt een eigen inrit, gericht op het bouwvlak (niet in het verlengde van de perceelsgrens). De verkeersveiligheid komt derhalve niet in het gedrang. De bewoners dienen hun auto's op eigen terrein te parkeren. Gezien de soort en de ligging van de woning is gekozen voor een ruime parkeernorm: minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Hoofdstuk 3. Beleidsaspecten

Hieronder wordt kort ingegaan op een aantal beleidsaspecten die samenhangen met het gebied waarbinnen deze Rood voor Groen ontwikkeling is gelegen.

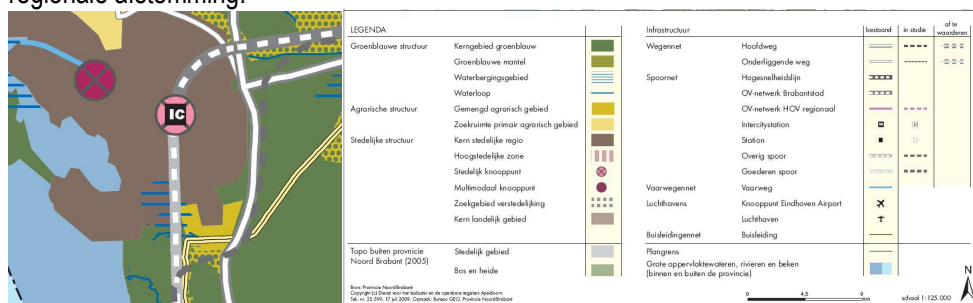
3.1. Rijksbeleid

In de vastgestelde nota Ruimte zijn de principes van de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Als algemeen doel wordt onder andere genoemd de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Het streven naar een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied staat voor het rijk in relatie met het streven naar vitale en aantrekkelijke steden. Het rijk kiest voor bundeling van verstedelijking en economische activiteit. Dit betekent dat nieuwbouw grotendeels geconcentreerd tot stand komt, bij voorkeur in het bestaand bebouwd gebied. In het landelijke gebied is op beperkte schaal ruimte voor nieuwe ontwikkeling. De nota Ruimte gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid.

3.2 Provinciaal beleid

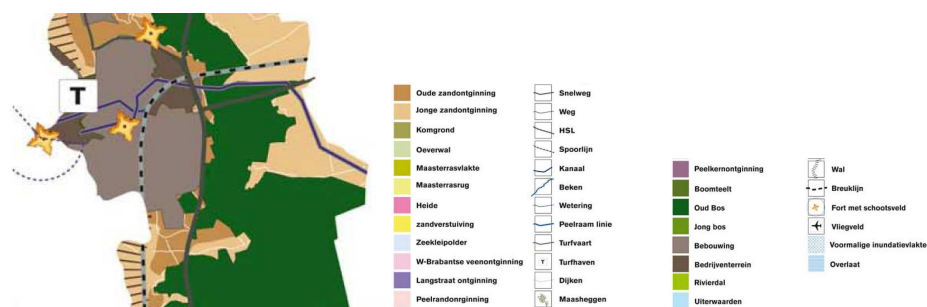
Structuurvisie RO Noord Brabant

De structuurvisie RO, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Daarbij worden twee leidende principes gehanteerd voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit: zuinig ruimtegebruik en regionale afstemming.



De provinciale belangen en keuzes zijn vervolgens geordend in vier ruimtelijke structuren:

- groen-blauwe structuur;
- agrarische structuur;
- stedelijke structuur;
- infrastructuur.

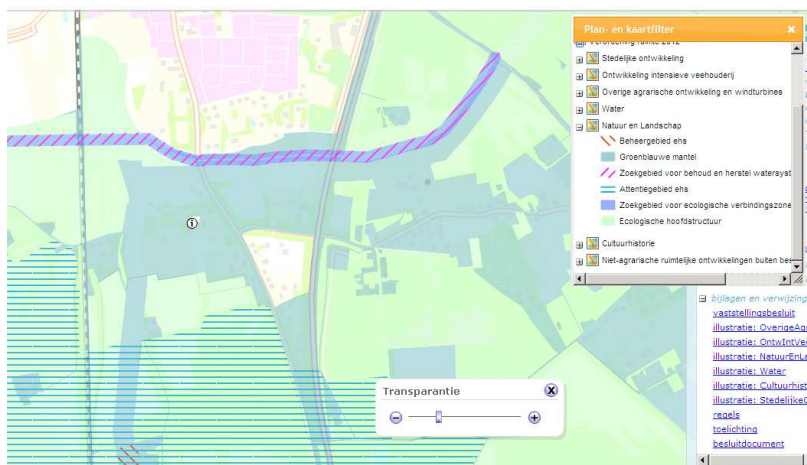


Met gebiedspaspoorten biedt de structuurvisie vervolgens een inspiratiekader voor ontwikkelingen. Het plangebied valt geheel binnen het gebied Brabantse Wal.

Verordening Ruimte Brabant

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt niet in de Ecologische hoofdstructuur. Ook is er geen sprake van een aardkundig/archeologisch waardevol gebied

De Structuurvisie RO is uitgewerkt in de Verordening. Hierin zijn de provinciale belangen opgenomen waarmee de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening dient te houden.



Uitsneden provinciale Verordening Ruimte

In het provinciaal beleid wordt verder ten aanzien van het Rood voor Groen instrument en de Ruimte voor Ruimte regeling het volgende opgemerkt. De regeling Ruimte voor Ruimte heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, waaronder kassen in kwetsbare gebieden en niet meer voor intensieve veehouderij in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Daaraan zijn meerdere voorwaarden verbonden. De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden, dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. De bouw dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente en is niet toegestaan binnen de groene hoofdstructuur. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten door de nieuwbouw behouden blijven, danwel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden en tevens mogen de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid niet beperkt worden. Door middel van een beeldkwaliteitplan dient de landschappelijke en architectonische inpassing van de woningen in de omgeving te zijn gewaarborgd.

Op basis van de Verordening kan worden geconstateerd dat de beoogde Rood voor Groen ontwikkeling aan de Heerlesebaan 26 niet strijdig is met de provinciale belangen:

- de ontwikkeling valt buiten de ecologische hoofdstructuur;
- de ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt in een bebouwingscluster;
- de ontwikkeling houdt rekening met de Groenblauwe mantel;

3.3 Regionaal beleid

Het regionaal beleid is neergelegd in de “Structuurvisie-plus Bergen op Zoom/Roosendaal” zoals deze door de gemeenteraden van beiden gemeenten in januari 2001 is vastgesteld. De visie is in samenwerking met de provincie opgesteld als bouwsteen voor het ontwerp streekplan met de daarbij behorende uitvoeringsafspraken.

In de Structuurvisie-plus zijn de contouren aangegeven waarbinnen de verstedelijkingsopgave de komende 30 jaar primair moet worden gerealiseerd. Een accent wordt daarbij gelegd op intensiveren en herstructureren van het binnen deze contouren gelegen gebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is neergelegd in een veelheid aan (structuur)plannen, stedenbouwkundige plannen, beleidsnotities en andere beleidsstukken. In de onderstaande tekst wordt ingegaan op het voor het plangebied meest relevante beleidsdocument.

Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

De in 2000 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie voor het grondgebied van de gemeente levert een integrale samenhangende ruimtelijke visie voor de stad Bergen op Zoom en de kernen Halsteren, Lepelstraat, Heimolen, Klutsdorp en Kladder. In de Structuurvisie wordt gekozen voor compacte ontwikkeling, met als uitgangspunt het inzetten op herstructurering en stedelijke vernieuwing van bestaand stedelijk gebied, inclusief de kernen. De inzet op stedelijke vernieuwing gekoppeld aan het ontwikkelen van uitlegebieden in een verspreid verstedelijkingspatroon resulteert in een veelheid van werk- en woonmilieu's die voorzien in de toenemende differentiatie aan woonwensen. De historische kern van Bergen op Zoom wordt als één van de kwaliteiten van de stad genoemd.

Het bouwen van een burgerwoning in het buitengebied is in zijn algemeenheid uitgesloten. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de Rood voor Groenregeling, waarbij als uitgangspunt wordt gehanteerd dat (beperkt) woningbouw in het buitengebied kan worden toegestaan, mits sprake is van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering en een initiatief planologisch aanvaardbaar is. Ter uitvoering van deze regeling is op 4 oktober 2006 met de provincie de bestuursovereenkomst Rood voor Groen gesloten. In 2012 is een hernieuwde overeenkomst tussen partijen gesloten.

Het plangebied is gelegen in een coulisselandschap (afwisselend beeld van velden, akkers en houtwallen), waarbinnen de verwevenheid van de landbouwfunctie en groene landschapselementen kenmerkend zijn. Het blijven faciliteren en ondersteunen van de landbouwfunctie is van belang om de karakteristieke kwaliteit te behouden. De kleinschaligheid van dit landschap en de bijpassende cultuurhistorische kwaliteiten zijn karakteristiek voor de ligging op de Brabantse Wal. Verdere verstening is niet wenselijk. Wel worden mogelijkheden geboden voor nieuwe landgoederen volgens de provinciale Rood voor Groenregeling. De realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen blijven faciliteren is gewenst om tegelijk gelden te genereren voor landschapsverbetering. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe rode functies de verdere ontwikkeling van de landbouwfunctie in de daarvoor aangewezen gebieden niet beperken. De landbouw blijft de drager van het gebied. Specifieker gebiedsgericht beleid zal verder worden uitgewerkt in het bestemmingsplan buitengebied.

Hoofdstuk 4. Onderzoek

4.1. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende (bv. bedrijven) en milieugevoelige functies (bv. woningen) ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van dit advies.

Richtafstanden

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In tabel 1 zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

Tabel Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'*
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

* indien de omgeving is te typeren als 'gemengd gebied', gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner (Zie de VNG-publicatie, paragraaf 2.3.)

Wijze van meten

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het (bestemmings)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie, die voor deze ruimtelijke onderbouwing als uitgangspunt is genomen, wordt een omschrijving gegeven van zowel het omgevingstype 'rustige woonwijk' als het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Rustige woonwijk

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is (wordt) ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een 'stiltegebied' of een 'natuurgebied'.

Gemengd gebied

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleiner richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleiner richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

Indeling naar gebiedstype

het plangebied en omgeving is een rustig buitengebied en kan op grond van de VNG-publicatie worden aangeduid met het omgevingstype rustige woonwijk.

Situatie ter plaatse

Het initiatief betreft de realisatie van een extra woning in ruil voor een substantiële sanering van overtollige opstallen. Om te bepalen of er bedrijven zijn die milieubelasting veroorzaken op het plangebied zijn de bedrijven in de directe omgeving van het plangebied geïnventariseerd. Uit deze inventarisatie volgt dat aan de Heerlesebaan 27 een dierenpension is gevestigd. Veehouderijen zijn gevestigd aan de Heerlesebaan 20, Heiblokseweg 3 en Bergsebaan 81. Een dierenpension is in de richtafstandenlijst onder te brengen onder dierenasiels en -pensions.

Tabel 1: Richtafstanden t.o.v. een 'rustige woonwijk'

Omschrijving	SBI Code 2008	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)	Grootste afstand	Milieu Cat.	Verkeer
Dierenasiels en -pensions	9609 A	30	0	100C	0	100	3.2	1P*

C continu

* potentieel geringe verkeersaantrekkende werking voor personenvervoer

De afstand van het plangebied tot de nieuwe woning bedraagt circa 20 meter. Hieruit volgt dat niet voldaan kan worden aan de richtafstand van 30 meter vanwege geur en 100 meter vanwege geluid behorende bij het dierenpension. Afwijken van de richtafstand is mogelijk, mits dit wordt onderbouwd.

De richtafstand van 30 meter vanwege geur leidt niet tot een belemmering voor de realisatie van de woning. Het dierenpension ligt namelijk aan de overzijde van de woningbouwlocatie aan de Heerlesebaan, waardoor zich vooraan op het perceel van het dierenpension de bedrijfswoning bevindt en hier derhalve geen dieren worden gehouden of andere geuremitterende activiteiten worden uitgevoerd.

Het niet kunnen voldoen aan de richtafstand van 100 meter vanwege geluid behorende bij het dierenpension is nader onderzocht bij het aspect geluid. Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting van het dierenpension geen belemmering is voor de realisatie van de woning.

Bij het aspect geur is nader ingegaan op de veehouderijen aan de Heerlesebaan 20, Heiblokseweg 3 en Bergsebaan 81. Uit deze nadere beschouwing volgt dat de geur behorende bij de veehouderijen geen belemmering is voor de realisatie van de woning.

Conclusie

Vanuit bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor het initiatief.

4.2 Bodem

Inleiding

De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor het voorgenomen gebruik. Daarom wordt onderstaand nader ingegaan op de bodemkwaliteit ter plaatse.

Bodemopbouw

De ondergrond van het plangebied en omgeving bestaat uit pleistocene afzettingen met een ouderdom van 10.000 tot 2,5 miljoen jaar. De afzettingen bestaan uit een afwisseling van kleiplaten en zandbanen, gedeponeerd door wind en water. Een belangrijke kleiafzetting betreft de formatie van Tegelen. Boven de klei is plaatselijk nog een jongere leemlaag aanwezig (de laag van Wouw).

Tijdens de laatste ijstijd (circa 110.000 – 10.000 jaar geleden) werd op grote schaal dekzand afgezet, de formatie van Twente. Dit vormde ruggen in het landschap, dat daardoor een licht golvend karakter kreeg. Er ontstond een afwisseling van dekzandvlakten, welvingen en beekdalén. Het dekzand sneed ook sommige beeklopen af. Deze ontwikkelden zich later tot venige gebieden. Eén van deze oude beken bevond zich ten westen van Heerle, nabij het plangebied. Na de laatste ijstijd werd het klimaat warmer. Door stijging van het grondwater en de slecht doorlatende leemlagen trad veengroei op. Vooral vanaf 3000 v.Chr. begonnen zich in westelijk Brabant grote aaneensluitende veengebieden te vormen. Het gebied van Heerle vormde een wat hoger gelegen bebost landschap, aan alle kanten omgeven door het veen. Dit veen is vanaf 1250 op grote schaal ontgonnen en thans vrijwel verdwenen.

Op de dekzanden vormde zich in de loop van eeuwen door uit- en inspoeling natuurlijke bodemprofielen. Rondom het plangebied bestaan de gronden overwegend uit zogenaamde podzolgronden met een dunne humeuze bovenlaag.

Het freatische grondwater bevindt zich binnen het plangebied veelal op een diepte van circa 1,5 tot 2,0 meter onder maaiveld.

Beschikbare bodemonderzoeksgegevens

Binnen het plangebied zijn, zover bekend, in het verleden geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Voor het plangebied is geen bodemkwaliteitskaart opgesteld. Uit de bodemfunctiekaart van de gemeente (d.d. 24 juni 2008) kan worden opgemaakt dat het plangebied is gelegen in een gebied met de kwaliteit 'Agrarisch en natuur, schoon'.

Tankenbestand

Uit het tankenbestand van de gemeente Bergen op Zoom blijkt dat op het adres Heerlesestraat 26 in het verleden een ondergrondse brandstoftank heeft gelegen. Deze tank is op 18 juni 1993 afgevuld met zand. Van deze sanering is een KIWA-certificaat beschikbaar.

Bodembedreigende activiteiten

Het plangebied maakt deel uit van een voormalig agrarisch bedrijf. Niet uitgesloten wordt dat op het bedrijfsterrein bodemverontreiniging aanwezig is als gevolg van de bedrijfsactiviteiten. Dergelijk verontreinigen zijn over het algemeen beperkt van omvang. Er zijn binnen het plangebied geen voormalige grootschalige (industriële) bedrijfsactiviteiten bekend die van invloed kunnen zijn geweest op de bodemkwaliteit in het plangebied.

Conclusie

Op grond van de vorenstaande bodemkwaliteitgegevens wordt aangenomen dat de bodem binnen het plangebied in het algemeen niet tot licht is verontreinigd. Aangenomen kan worden dat de algemene bodemkwaliteit binnen het plangebied geen belemmering vormt voor de toekomstige bestemming.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wet milieubeheer (Wm) die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm is vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk, indien aannemelijk is gemaakt dat:

- a. als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de grenswaarden niet worden overschreden (artikel 5.16, eerste lid, sub a, van de Wm);
- b. als gevolg van het plan de concentratie van stoffen in de buitenlucht per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (artikel 5.16, eerste lid, sub b1 van de Wm);
- c. als gevolg van het plan bij een beperkte toename van de concentratie van stoffen in de buitenlucht, door een met de activiteiten samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (artikel 5.16, eerste lid, sub b2 van de Wm);
- d. als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de toename van stoffen waarvoor grenswaarden zijn gesteld 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16, eerste lid, sub c van de Wm); of
- e. het te nemen besluit een besluit is dat genoemd of beschreven is in of betrekking heeft op een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een door de Minister of andere bestuursorganen vastgesteld programma dat is gericht op het bereiken van de grenswaarden (artikel 5.16, eerste lid, sub d van de Wm).

In artikel 5.16 Wm is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen.

Zo kan een woningbouwlocatie onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën vallen, namelijk indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Daarbij is door het ministerie van VROM, zo blijkt uit het rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten' van december 2006, uitgegaan van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag. Een toename van de verkeersintensiteit met maximaal 3.900 voertuigbewegingen per weekdag (1.500 woningen * 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag) draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Situatie ter plaatse

Het initiatief betreft de realisatie van een woning. De realisatie van een woning draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentratie en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

Conclusie

Het milieuaspect lucht vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

6.1 Inleiding

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

6.2 Bedrijven

Het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) verplicht het bevoegd gezag inzake de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in deze de gemeente en de provincie, afstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico

Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige 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. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

6.3 Transport

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012", waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

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 2, 3 en 4 van de circulaire 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 de circulaire 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.

Op het moment dat het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking treedt (naar verwachting juli 2013) moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is een bij regeling van Onze Minister vastgesteld gebied langs, op of boven een basisnetroute. In het Bevt is onder andere beschreven aan welke voorwaarden het bouwen binnen een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied¹ van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd.

Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

6.4 Situatie ter plaatse

¹ Invloedsgebied: Dit is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

Het initiatief betreft de realisatie van een extra woning aan de Heerlesebaan 26 in ruil voor een substantiële sanering van overtollige opstallen.

Bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)¹ als ook de professionele risicokaart² geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting ligt, namelijk Sabic Innovative Plastics B.V. Gelet hierop zijn de risico's in het kader van het Bevi beschouwd.

Sabic Innovative Plastics B.V.

Met betrekking tot deze inrichting is de provincie Noord-Brabant het bevoegd gezag. Op basis van de professionele risicokaart is bepaald dat de woningbouwlocatie op een afstand van ca. 6000 meter van Sabic Innovative plastics BV (Sabic) ligt. Het invloedsgebied van Sabic bedraagt 8705 meter en ligt hierdoor volledig over de woningbouwlocatie. Uit de kwantitatieve risicoanalyse behorende bij de Wm-aanvraag blijkt dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar niet over het plangebied ligt.

Uit de gevoeligheidsanalyse groepsrisico Bevi-inrichtingen, die in het kader van het uitvoeringsprogramma externe veiligheid in 2011 is uitgevoerd (rapportage 6 januari 2012) blijkt dat o.a. het groepsrisico van Sabic ruim onder de oriënterende waarde (OW) voor het groepsrisico ligt, namelijk $0.002 \times OW$. Uit deze gevoeligheidsanalyse blijkt tevens dat grote ruimtelijke ontwikkelingen niet of nauwelijks invloed hebben op het groepsrisico van betreffende inrichting. In de gevoeligheidsanalyse zijn alle grootschalige ontwikkelingen, zoals die van De Zeeland en de realisatie van een Leisurecomplex, alsook uitbreiding van de kern Halsteren meegenomen. Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt dat dergelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico van de genoemde inrichting.

Omdat de realisatie van een extra woning in verhouding tot de ontwikkelingen die zijn doorgerekend in de gevoeligheidsanalyse qua populatietoename niet significant is, zal (gelet op de rekenresultaten van gevoeligheidsanalyse) het groepsrisico niet toenemen.

Transport

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

Rijks-, vaar en spoorwegen

Op basis van de professionele risicokaart is vastgesteld dat de ontwikkeling op meer dan 200 meter van een rijks-, vaar- en spoorweg ligt waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Buisleidingen

Om te bepalen of er in het plangebied of in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied buiten het invloedsgebied ligt van een hogedruk aardgasleiding. Gelet hierop zijn risicoberekeningen (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

6.5 Conclusie

Met betrekking tot de Bevi-inrichting Sabic Innovative Plastics B.V. blijkt uit de kwantitatieve risicoanalyse behorende bij de Wm-aanvraag dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar niet binnen het plangebied ligt. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

¹ Het RRGS is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

² De professionele risicokaart laat onder andere zien waar risicobronnen liggen.

Uit de gevoeligheidsanalyse groepsrisico Bevi-inrichtingen, die in het kader van het uitvoeringsprogramma externe veiligheid in 2011 is uitgevoerd, blijkt dat het groepsrisico van Sabc ruim onder de oriënterende waarde (OW) ligt, namelijk $0.002 \times OW$ en dat deze niet wijzigt als gevolg van ontwikkelingen binnen de gemeente Bergen op Zoom. Dit geldt derhalve ook voor het woningbouwinitiatief aan de Heerlesebaan 26.

4.5 Geluid

Inleiding

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. De woningbouwlocatie Heerlesebaan 26 voorziet in de bouw van één woning; hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd in 'Akoestisch onderzoek woningbouwlocatie 'Heerlesebaan 26' Gemeente Bergen op Zoom', opgesteld door de Regionale Milieudienst West-Brabant d.d. 30 oktober 2012 met projectnummer 12090094 (verder genoemd de rapportage van het akoestisch onderzoek). De rapportage van het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 3. De geprojecteerde woning is een geluidgevoelig object.

Bedrijven

Voor de in de omgeving van het plangebied gelegen inrichtingen in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gelden de geluidvoorschriften, verbonden aan de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu of de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer. In deze voorschriften worden maxima gesteld aan de geluidniveaus die een inrichting mag veroorzaken, ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bestemmingen van derden, dan wel ter plaatse van vastgestelde referentiepunten. Zo wordt geprobeerd geluidhinder te voorkomen.

In de nabijheid van de geprojecteerde woning is aan de Heerlesebaan 27 een dierenpension gevestigd. Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' behoort bij een dierenpension een richtafstand van 100 meter vanwege geluid. Aangezien niet kan worden voldaan aan deze richtafstand is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting vanwege het dierenpension op het plan bepaald.

In de rapportage van het akoestisch onderzoek is voor de toetsing van het geluid vanwege dierenpension Schepers uitgegaan van een gebiedstypering 'rustige woonwijk, weinig verkeer'. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, dienen ingevolge de VNG-publicatie voor de te realiseren woningen in een rustige woonwijk de volgende grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveau in acht te worden genomen:

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$):

- 45 dB(A) in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur);
- 40 dB(A) in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur);
- 35 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur).

Maximale geluidniveau (L_{Amax}):

- 65 dB(A) in de dagperiode;
- 60 dB(A) in de avondperiode;
- 55 dB(A) in de nachtperiode.

Uit de rapportage van het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de projectie aan de eerder vermelde grenswaarden wordt voldaan.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Nader akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege Industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Wegverkeerslawaaai

Het plangebied is gelegen binnen de zone van de Heerlesebaan. In de rapportage van het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting vanwege de Heerlesebaan op de projectie inzichtelijk gemaakt. Ten behoeve van de bouw van de woning dient, ten gevolge van de Heerlesebaan, een hogere waarde ingevolge de Wet geluidhinder te worden verleend.

Spoorweglawaaai

De woningbouwlocatie is niet gelegen binnen de zone van een spoorweg. Derhalve is geen akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van spoorweglawaaai uitgevoerd.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

De Heerlesebaan is in de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant benoemd als zijnde stedenbouwkundige lijn van lage waarde. Het betreft een oude weg waarvan de ligging is bepaald door details in de ondergrond, zoals reliëf en draagkracht en de ligging van boerderijen. Voor het voorliggende initiatief heeft dit geen invloed.

4.7 Flora en Fauna

Blijkens de opgaven van Het Natuurloket komen er binnen het kilometervierkant waarin het plangebied gelegen is, geen broedvogelsoorten uit de Flora- en faunawet voor. Dat wil niet zeggen dat de beschermde soorten ook niet in het plangebied voorkomen.

De omgeving kenmerkt zich immers door een agrarisch open landschap waarin diverse groene bosjes en houtwallen zich bevinden. Het perceel wordt aan de noordkant langs de Heerlesebaan omgeven door een houtwa. Aan de zuidkant is het perceel begrensd aan een open landschap bestaande uit agrarisch landschap. Dit leidt ertoe, dat bij de landschappelijke inpassing de houtwal aan de noordkant gewaarborgd moet blijven. Indien een groene omkadering aan de zuidkant uitgevoerd zou worden, dan zou dit met knotwilgen gedaan kunnen worden om zo de link met het open agrarische landschap te versterken. Een andere mogelijkheid is om fruitbomen aan te planten. De nadruk met het oog op de flora en fauna ligt echter op de instandhouding van de houtwal aan de noordkant.

Hoofdstuk 5. Waterhuishoudkundige aspecten**Water****Algemeen**

Voor alle (nieuwe) ruimtelijke plannen, waaronder procedures als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is de zogenoemde “watertoets” van toepassing. Doel van de watertoets is om vanaf de start zowel de consequenties van het ruimtelijke plan of ontwikkeling voor de waterhuishouding in beeld te brengen, alsmede voldoende rekening te houden met het belang van het water bij de ruimtelijke ontwikkeling.

Vigerend beleid en algemene uitgangspunten

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Het beleid is verwoord in het Provinciale Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 dat met name voortborduurde op gemaakte beleidsafspraken passend binnen de randvoorwaarden van het Europese en nationale waterbeleid. Als belangrijkste uitgangspunten zijn met name te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het vigerende beleid van deze waterbeheerder is afkomstig uit het in 2009 vastgestelde Waterbeheerplan 2010-2015. Met het waterbeheerplan is op consistente wijze het beleid voortgezet voor duurzaam stedelijk waterbeheer als uitgangspunt voor de inrichting en het beheer van stedelijk water zoals afkomstig uit het NBW en WB21 en de Beleidsnota stedelijk water – van last naar lust. Daarnaast is aanvullende regelgeving van het waterschap opgenomen in de Keur waarmee, zeker bij aanpassingen aan water(stromen), altijd rekening gehouden dient te worden. Samen met de gemeente zal nader invulling worden gegeven aan de stedelijke wateropgave, met de bedoeling wateroverlast te (blijven) voorkomen. Eveneens geldt deze gezamenlijke samenwerking voor de Europese Kaderrichtlijn Water, die vooral gericht is op verbetering van de waterkwaliteit.

De gemeente Bergen op Zoom heeft in 2001 een waterplan opgesteld waarin alle verschijningsvormen van water in samenhang zijn bekeken. Dit plan is opgesteld in samenwerking met alle betrokken waterpartners en zowel door de gemeenteraad als het waterschapsbestuur in 2002 vastgesteld. De uitgangspunten van het waterplan zijn nog steeds van kracht en bovendien nader uitgewerkt in het geactualiseerde Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP 2008-2012) dat aan het eind 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Bovendien heeft de gemeente sinds de inwerkingtreding van de wet gemeentelijke watertaken (2008) verschillende zorgplichten ten aanzien van water in het stedelijk gebied. Het gaat om de zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor het stedelijk afvalwater is deze zorgplicht al uitgewerkt in het vigerende GRP. De zorgplichten voor hemel- en grondwater komen voor de gemeente pas om de hoek kijken als grondeigenaren zelf niet voor een adequate verwerking van het water kunnen zorgen. In deze gevallen dient de gemeente voor voorzieningen te zorgen waarop particulieren kunnen aansluiten. Belangrijke voorwaarde is wel dat de maatregelen doelmatig zijn. Welke maatregelen worden getroffen, is zeer sterk locatie-afhankelijk. Zo zijn andere maatregelen nodig als de grondwaterstand laag is en er sprake is van een zandige bodem dan wanneer de bodem uit klei bestaat en het grondwater in een groot deel van het jaar reikt tot aan het maaiveld. Gezamenlijk met het waterschap dient hieromtrent een juiste (lees passende) keuze te worden gemaakt. Een en ander is vastgelegd in de nota Watertaken: Gemeentelijke Wateropgave Bergen op Zoom, daterend uit 2009.

Tenslotte zorgt de gemeente voor de ruimtelijke inpassing van de diverse voorzieningen voor het waterbeheer. Ook in dat opzicht wordt bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening gehouden met noodzakelijke voorzieningen vanuit zowel het integraal waterbeleid als het rioleringsplan.

Huidige situatie

Het plangebied, dat in het kader van ruimte voor ruimte voorziet in een extra woning op de plaats waar enkele varkenstallen verdwijnen, is gelegen in het stroomgebied van de Ligne. Het gebied bij de Heerlesebaan is overwegend agrarisch van karakter. De oppervlaktewaterhuishouding van deze omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van een beperkt aantal bermsloten en kavelsloten. Het gebied ligt nabij de waterscheiding waar in hydrologisch opzicht sprake is van infiltratie. Het freatisch grondwater bevindt zich ter plaatse ruim onder het maaiveld. In onderhavige gebied treedt, voor zover bekend, geen grondwateroverlast op.

Voor de al bestaande bebouwing langs de Heerlesebaan is ten behoeve van de afvoer van het huishoudelijke afvalwater drukriolering aangelegd. Voor nieuw te realiseren bebouwing dient alleen voor het huishoudelijk afvalwater hiervan gebruik te worden gemaakt. Het afstromende regenwater infiltreert over het algemeen ter plaatse al of niet middels aanwezige greppels in de grond.

Nieuwe situatie

Het plan betreft de vestiging van een extra woning ter vervanging van de ter plaatse aanwezige (verouderde) varkenstallen van het al aanwezige agrarische bedrijf. Daarmee vermindert de oppervlakte aan bebouwing en daarmee ook de verharding op deze kavel in elk geval (tot ongeveer de helft). Voor zowel oppervlakte- als grondwater kan een dergelijke situatie een positieve bijdrage betekenen. Door het in waterhuishoudkundig opzicht tenminste neutrale tot mogelijk positieve karakter, zijn hierbij ten aanzien van de watertoets aanvullende maatregelen overbodig. Wel blijft de algemeen geldende regelgeving voor de waterhuishouding van kracht, waarmee altijd rekening gehouden dient te worden, zoals onder meer de toepassing van de Keur van het waterschap.

De Keur (die onder andere is te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta) is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, de afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2000 m² en water af te voeren naar of aan te voeren uit, te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktewaterlichamen in de beschermde gebieden zoals die zijn aangegeven op de Keurkaart.

Het waterschap stelt vanuit de keur een eis aan retentie voor het lozen van regenwater afkomstig van verhard oppervlak van 2.000 m² of groter om het afwentelen van een bui van T=100 te kunnen voorkomen. Momenteel wordt daartoe als uitgangspunt gehanteerd een berging van 780 m³/ha aan retentie in relatie tot genoemde acute buien. Bij een onvoldoende gebleken infiltratiemogelijkheid is voor een optimale uitwerking van het regenwaterstelsel in relatie tot oppervlaktewater afstemming met gemeente en waterschap tenminste noodzakelijk.

Bij elk gebouw is de afvoer van het (huishoudelijke) afvalwater op systematische wijze gescheiden van het (schone) regenwater. De afvoer van het afvalwater dient te zijn aangesloten op de vuilwaterriolering (DWA) die hier bestaat uit de al aanwezige drukriolering. Voor wat betreft de omvang van de riolering wordt voor woningen uitgegaan van een gemiddelde afvoer van 135 l/pers/etmaal.

Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen, is voor nieuwbouw en of renovatie de (uitwendige) toepassing van uitlopende materialen niet gewenst. Door gerichte communicatie, waar mogelijk met de ontwikkelaar/eigenaar zelf, zal informatieverstrekking over de mogelijkheden van duurzaam bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen plaats hebben.

Hoofdstuk 6. Bestemmingsregeling

Plangrens

De plangrens is zodanig gekozen, dat het gehele gebied, dat betrokken is bij de realisering van dit project daarin is opgenomen.

De verbeelding

De verbeelding (voorheen plankaart genoemd) is vervaardigd op een ingemeten, digitale ondergrond, overeenkomstig de huidige standaarden. Qua opzet is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De plankaart voldoet aan IMRO 2008.

De regels

Bij de redactie van de regels is ernaar gestreefd een zo adequaat en beknopt mogelijke opzet te verkrijgen. Aangesloten is op de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

In de regels zijn de hiervoor beschreven plannen en uitgangspunten vastgelegd. De ruimte voor ruimtewoning is geprojecteerd aan de Heerlesebaan 26 en heeft een bouwvlak breed gekregen. Daarbinnen moet het hoofdgebouw worden opgericht. Binnen de woonkavel mogen daarnaast bijgebouwen worden opgericht..

Hoofdstuk 7. Financiële overwegingen & dekking

Er is sprake van zelfrealisatie, waarbij de gemeente een faciliterende rol speelt. Via de Ruimte voor Ruimte C.V. is een bouwcertificaat door de initiatiefnemer gekocht. Daarnaast is, zoals gebruikelijk, opdracht gegeven om een risicoanalyse voor de beoogde ontwikkeling uitgevoerd. Het onderzoek moet inzicht verschaffen of er redelijkerwijs kans op planschade als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bestaat.

Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bepaalt onder meer dat, indien een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan, of een besluit om vrijstelling als bedoeld in artikel 19 WRO, schade die redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven, lijdt of zal lijden, de gemeenteraad hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent. Geen vergoeding wordt toegekend als de schade door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient bij de beantwoording van de vraag of grond bestaat voor toepassing van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, te worden gezien of sprake is van een wijziging in het planologische regime waardoor schade kan worden geleden. Er dient derhalve een vergelijking te worden gemaakt tussen de achtereenvolgende planologische regimes. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, doch dient te worden uitgegaan van een maximale invulling van beide planologische regimes.

Het vereiste onderzoek is door Adviesbureau Van der Poel uit Bunnik verricht. Daaruit blijkt, dat er geen financiële risico's aan verbonden zijn. Omdat het gemeentelijk beleid erop gericht is om te deze risico's af te dekken, is hiervoor een anterieure overeenkomst afgesloten, zodat het financieel risico voor de gemeente nihil is.

Hoofdstuk 8. Procedurele aspecten

Ten behoeve van de invulling van het plangebied is, tengevolge van een recente wetswijziging, het voeren van een inspraakprocedure niet langer verplicht. Omdat er ook geen principiële bezwaren worden verwacht, is besloten om het vooroverleg over te slaan en meteen een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. De procedure voorziet in de mogelijkheid voor belanghebbenden tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Daartoe zal het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken op het stadskantoor ter inzage worden gelegd. De terinzagelegging zal op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt.

Na beoordeling van eventueel ingediende zienswijzen zal door het college van burgemeester en wethouders bekeken worden of het plan bijgesteld moet worden. Vervolgens wordt het plan al dan niet gewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na de vaststelling van het plan wordt het (gewijzigde) bestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen deze termijn beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening aan de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State indienen.