



Bestemmingsplan Heimolen 79

Gemeente Bergen op Zoom



Bestemmingsplan Heimolen 79

Gemeente Bergen op Zoom

Aveco de Bondt BV

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Boschstraat 35, 4811 GB Breda

T +31 76 522 52 62

breda@avecodebondt.nl

www.avecodebondt.nl

project Bestemmingsplan Heimolen 79
projectnummer 203037
projectleider Toby van Baast

datum 8 augustus 2025
referentie 203037_AdB_RAP_0001_v4.0_toelichting

status Definitief
versie v4.0
fase vastgesteld
auteur Toby van Baast

paraaf
gecontroleerd ing. Marcel Volbeda





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Vigerend bestemmingsplan	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Beschrijving huidige situatie	3
2.3	Beoogde situatie plangebied	4
2.4	Landschappelijk inpassingsplan	6
2.5	Beeldkwaliteit	7
2.6	Parkeren & verkeer	8
2.6.1	Parkeren	8
2.6.2	Verkeer	9
3	Beleidskader	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012	10
3.2.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012	11
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.3.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018	13
3.3.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014	14
3.3.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3.3.1	Artikel 3.79 ruimte-voor-ruimte	16
3.3.3.2	Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies	17
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.4.1	Structuurvisie Bergen op Zoom 2030	18
3.4.2	Visie Buitengebied en Visie Bebouwingsconcentraties	20
4	Planologisch relevante (milieu)aspecten	22
4.1	Inleiding	22
4.2	Bodem	22
4.3	Waterhuishouding	23
4.4	Cultuurhistorie	26
4.5	Archeologie	27
4.6	Ecologie	28
4.6.1	Natuurgebieden	28
4.6.2	Flora en fauna	29
4.7	Wegverkeerslawaaï	29
4.8	Bedrijven en milieuzonering	31
4.9	Externe veiligheid	32
4.9.1	Inrichtingen en externe veiligheid	32
4.9.2	Transport en externe veiligheid	33



4.9.3	Buisleidingen en externe veiligheid	33
4.10	Kabels en leidingen	34
4.11	Luchtkwaliteit	34
4.12	Gezondheid	36
4.12.1	Spuitzones	36
4.12.2	Geurhinder en veehouderij	37
4.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
5	Juridische plantoelichting	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Opbouw van de regels	41
5.3	Regels	41
5.3.1	Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'	41
5.3.2	Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'	42
5.3.3	Hoofdstuk 3 'Algemene regels'	42
5.3.4	Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'	43
6	Economische uitvoerbaarheid	44
6.1	Inleiding	44
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	44
6.3	Economische uitvoerbaarheid	44
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.1	Omgevingsdialoog	45
7.2	Vooroverleg	45
7.3	Inspraak	45
7.4	Zienswijzen	45

Bijlagen

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	AERIUS-berekening
Bijlage 3	Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5	Nota van Zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om één ruimte-voor-ruimte woning te ontwikkelen aan de Heimolen in het buitengebied van Bergen op Zoom, globaal gelegen tussen Heimolen 77 en 81. De locatie aan de Heimolen is gelegen binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan “Buitengebied Oost 2020”. Uit een uitsnede van de plankaart volgt dat er op de gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied sprake is van de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur en landschap’. Het toevoegen van een woning past niet rechtstreeks binnen het vigerende bestemmingsplan.

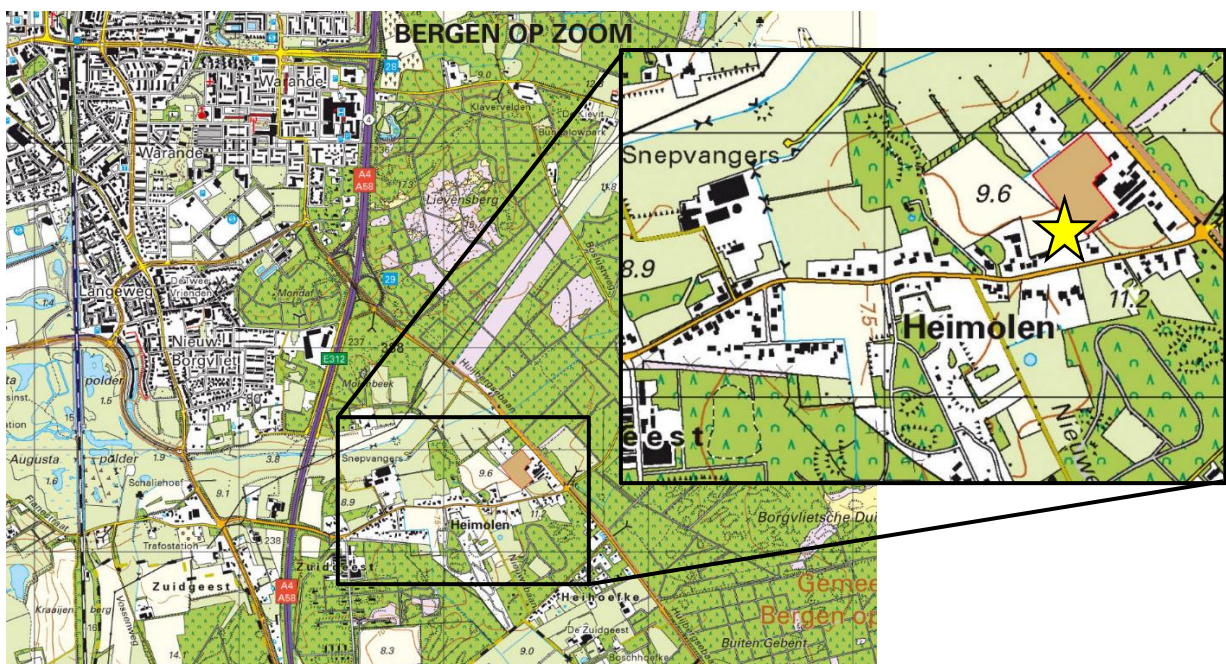
Hiertoe is reeds een principeverzoek ingediend bij de gemeente Bergen op Zoom. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 19 juni 2019 per brief een positief principestandpunt ingenomen.

Doel

Om de ruimte-voor-ruimte woning mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan “Buitengebied Oost 2020”. Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het mogelijk maken van één ruimte-voor-ruimte woning met een nieuwe juridisch-planologische regeling.

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 81. De locatie is kadastraal bekend als de gemeente Bergen op Zoom, sectie N, perceelnummer 527. De begrenzing van onderhavig bestemmingsplan wordt gevormd door de beoogde situering van de ruimte-voor-ruimte woning, inclusief de daarbij behorende landschappelijke inpassing.



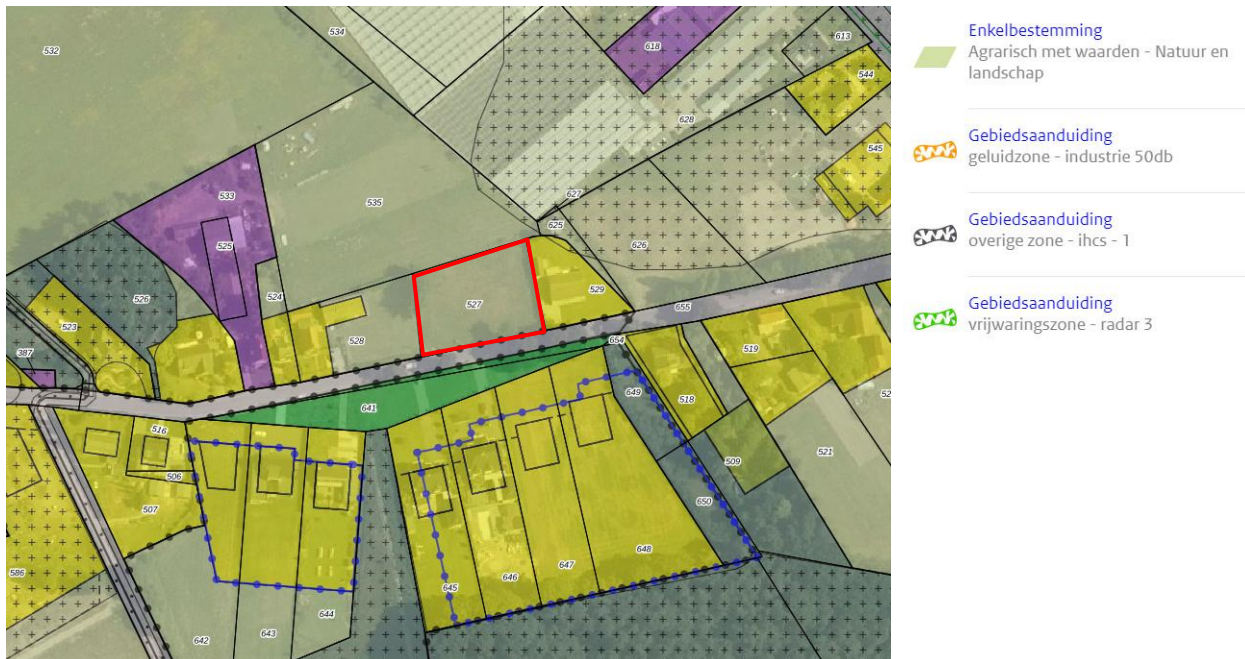
Uitsnede topografische kaart omgeving Heimolen ong. Met de gele ster is globaal de locatie van het plangebied geduid. Bron: topotijdreis.nl, 2020.



1.2 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan “Buitengebied Oost”, zoals (gewijzigd) vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2021. Uit een uitsnede van de plankaart volgt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur en landschap’. Deze gronden zijn gelegen binnen de Groenblauwe mantel en bestemd voor agrarisch grondgebruik.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Oost 2020”. Het plangebied is rood omkaderd. (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Beoordeling

De voor 'Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, grondgebonden agrarische bedrijven, groenvoorzieningen, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen. Het vigerende bestemmingsplan staat de realisatie van de ruimte-voor-ruimte kavel ter plaatse niet toe, nu de gronden niet zijn bestemd ten behoeve van het regulier 'wonen'.

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-ruimte kavel.

1.3 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 worden 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 en 2.090 m² groot. 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 wordt hierop ontsloten. Voorheen waren de gronden in gebruik voor de landbouw en waren ter plaatse akkers/velden aanwezig. In de bestaande situatie is ter plaatse geen sprake meer van agrarische activiteit en zijn de gronden in gebruik als grasland.

Op het perceel zijn tot op heden geen bouwwerken aanwezig. Enkel ruig grasland en een beukenhaag die is uitgegroeid tot een rij bomen die krap op elkaar staan.



Zicht vanaf de noordelijke plangrens in noordwestelijke richting



Zicht vanaf de zuidelijke plangrens in noordelijke richting

Rondom het plangebied is er veel aan het landschap toegevoegd. Langs de Heimolen is een aaneengesloten bebouwingsstructuur van vrijstaande woningen aanwezig. Ten noorden van het plangebied staat een kassencomplex en het overige land heeft een rommelige uitstraling door diverse oude schuurtjes en andere opstallen. De bebouwing aan de Heimolen is voorzien van ruime tuinen met een gecultiveerde uitstraling. Ze bestaan veelal uit strak gazon of uitheemse plantsoorten al dan niet in vorm gesnoeide bomen en heesters en hebben weinig relatie met het landschap. Typerend zijn de groene ‘wanden’ achter de woningen die als het ware fungeren als decor. Het gebied is omsloten door bos en bosschages waardoor het landschap kleinschalig blijft.

Het buurtschap Heimolen is ontstaan in een laagte op de Brabantse wal, rondom een beekdal. Deze Brabantse wal bestaat voornamelijk uit duin- en heidegebieden, maar is hier plaatselijk in de loop der eeuwen verrijkt door het potstalsysteem, waardoor eerdgronden zijn ontstaan ter plaatse van het plangebied. Op historische kaarten rond 1900 is een bebouwingsstructuur te zien die lijkt op de huidige situatie. Het landschap kenmerkte zich door kleinschalige percelen met houtwallen of struweel. Rondom de bebouwing waren deze groenstructuren minder aanwezig.



Impressie van het plangebied (bron: Cyclomedia)



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 één ruimte-voor-ruimte kavel te realiseren. Hiernaast is de situering van de woning op het perceel opgenomen. De ruimte-voor-ruimte kavel wordt gesitueerd langs en zijn bereikbaar via de



weg Heimolen. Voor de geprojecteerde bouwvlakken geldt dat de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter. De maximum inhoud van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 1.000 m³.



Impressies en situering woning (bron: Monarchitectuur, 2023)



De woning wordt 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.

De Heimolen wordt gekenmerkt door verschillende bouwstijlen en grote kavels. Deze 1-laagse woning bestaat uit een U-vorm, waardoor een deel van de achtertuin omkaderd wordt door de woning. Hierdoor is deze groene binnenplaats vanuit de gehele woning zichtbaar. De woning bestaat uit een hoofdvolume en bijgebouwen. Het hoofdvolume wordt gedefinieerd door de witte band over de bebouwing. Men is voornemens een zeer duurzame woning te maken. Het dak ontleent zich goed om zonnepanelen op te leggen.

2.4 Landschappelijk inpassingsplan

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



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan ter plaatse van de ruimte-voor-ruimte woning, Aveco de Bondt bv, 2025.

Bij deze opgave gaat het om de begeleiding van het zicht vanaf de Heimolen. Vanwege het kassencomplex en bebossing is er geen zicht op het plangebied vanuit het noorden, enkel vanuit de Heimolen. De planvorming is een logische invulling voor het lege perceel. De bebouwingsstructuur is hiermee gesloten en de randen van de bestaande aangrenzende percelen worden verzacht.

De basisgedachte voor de landschappelijke inpassing is om een samenhangend geheel te ontwerpen, dat zowel aansluit op het omliggende landschap als op het gebruik van het perceel. Een belangrijk gegeven bij deze opgave is de CO₂ neutrale woning waarbij zonnepanelen energie zullen opwekken. Het toevoegen van bomen die gedurende de dag slagschaduw op de panelen geven, is nadelig voor het rendement en wordt daarom in deze situatie zoveel mogelijk vermeden.



Langs de westelijke perceelsgrens wordt de bestaande knip- en scheerheg, met inbegrip van de haagbeuken en overige houtopstanden, behouden. Langs de oostelijke perceelsgrens zal een nieuwe knip- en scheerheg van de soort Liguster geplant worden. In combinatie met vier hoogstam fruitbomen wordt het zicht op de nieuw te bouwen woning begeleid. Door een hakhoutsingel met bomen van gebiedseigen en inheemse plantsoorten langs de noordelijke perceelsgrens te situeren wordt een gelijk soort 'decor' gecreëerd als bij de andere woningen langs de Heimolen en worden de achterliggende kassen minder zichtbaar. Deze houtwal past bij het kleinschalige landschap dat hier van oudsher aanwezig is. Hierdoor sluit het plangebied aan op de bebouwingsstructuur en is de woning landschappelijk ingepast. Aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in de regels.

2.5 Beeldkwaliteit

Ruimte-voor-ruimte kavels worden allemaal privaat ontwikkeld, deels door huidige grondeigenaren. Voor deze zelfbouw zijn in dit bestemmingplan bouwregels opgenomen. Daarnaast gelden spelregels vanuit de regie op het gewenste stedenbouwkundig en landschappelijk totaalbeeld. Het bestemmingsplan bevat per kavel drie essentiële gebiedsaanduidingen: voorerf (geen gebouwen toegestaan), bouwvlak (hoofdgebouw toegestaan) en achtererfgebied (bijgebouwen toegestaan). Aan de hand van deze aanduidingen wordt hieronder aangegeven welke spelregels gelden voor situering, bouwmogelijkheden en materialisatie. Deze spelregels gelden als kader bij de toetsing van het bouwplan en de advisering door Welstand.

Algemeen

- geleiding in de bouwmassa's, zowel bij de gevels als de daken
- duurzame materialen
- inpassen van aanwezig groen

Materialisering

In de basis:

- donkere gebakken gevelsteen
- keramische pannen, kleur antraciet

Bespreekbaar:

- lichte/witte gevels (keimwerk)
- hout (bij bijgebouwen)
- rieten kap

Tuin

- één in/uitrit op openbare weg
- minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- groene erfafscheiding (haag, eventueel met hekwerk) langs openbare weg en aangrenzende percelen
- tuin langs de Heimolen minimaal 10 meter diep

Bouwvlak

- situering bouwvlak minimaal 5 meter uit erfgrans
- één woning per bouwvlak
- goothoogte maximaal 4,5 meter
- bouwhoogte maximaal 10 meter
- inhoud hoofdgebouw maximaal 1.000 m³



Erf

- bebouwd oppervlak ten behoeve van aan-, uit- en bijgebouwen maximaal 100 m², via omgevingsvergunning naar 150 m²
- aan-, uit- en bijgebouwen minimaal 2 meter uit de erfrens
- goothoogte bijgebouwen maximaal 3 meter
- bouwhoogte bijgebouwen maximaal 6 meter
- groene erfafscheiding (haag, eventueel met hekwerk) langs aangrenzende percelen

De vrijstaande woning binnen het plangebied wordt gesitueerd aan de Heimolen en zullen ook via een inrit ontsloten worden. Elke kavel heeft een eigen inrit, gericht op het bouwvlak. Voor het hoofdgebouw dienen natuurlijke materialen te worden toegepast.

Ten aanzien van parkeren geldt dat voor iedere woning minimaal 2 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Dit dient te geschieden op eigen terrein.

De beeldkwaliteitseisen zijn ten aanzien van de aspecten 'tuin', 'bouwvlak' en 'erf' zijn reeds gewaarborgd in dit bestemmingsplan. De welstandscommissie heeft het ontwerp reeds goedgekeurd.

2.6 Parkeren & verkeer

2.6.1 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. 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, 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 woning 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.

2.6.2 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 8,6 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 intervenueert 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 radarverstoringgebied). 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 Rijkswegen 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.

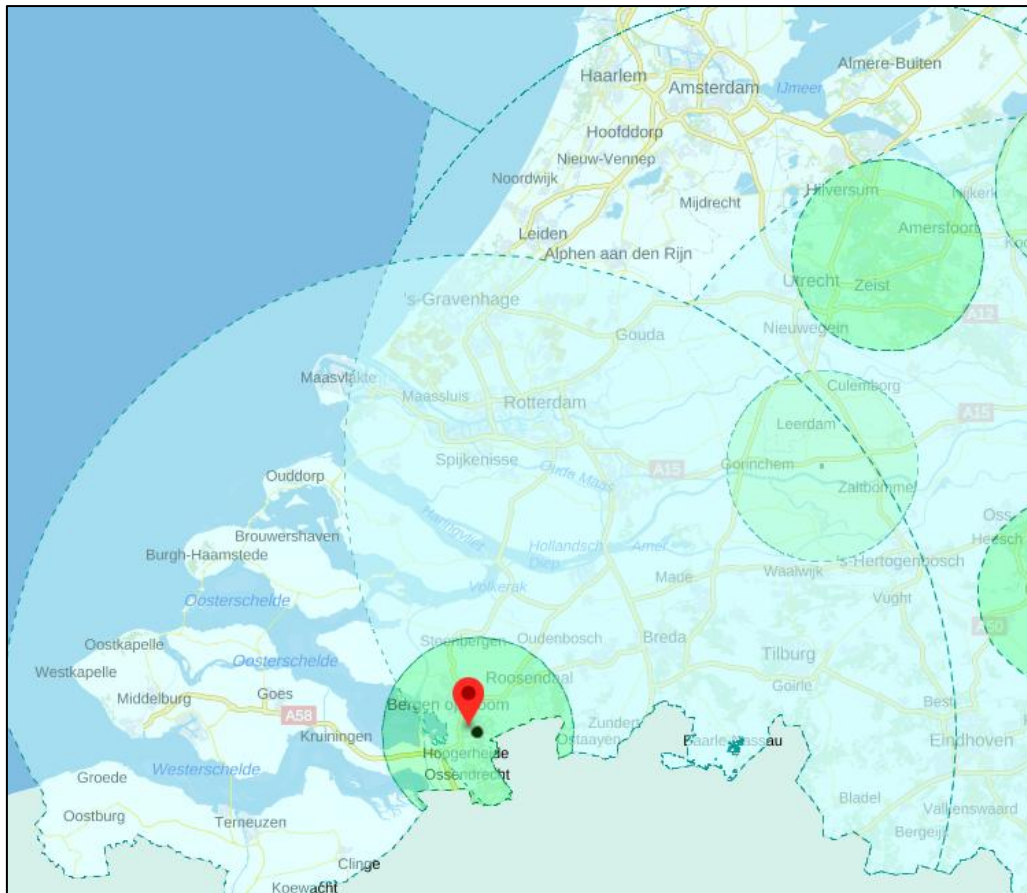
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders 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 de radarverstoringgebieden van radarstations Herwijnen en 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 radarverstoringgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. De maximale toegestane hoogte van bouwwerken in het radarverstoringgebied 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 de radarstations.

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 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Oost 2020" zijn deze zones doorvertaald door middel van de aanduidingen 'geluidzone - industrie 50 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.



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

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Barro.

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. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

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 ruimtelijke besluit maakt de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning 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 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 hoofdpunten: 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 termijn doel 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.



Uitsnede structurenkaart uit Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met het plangebied aangeduid met een witte contour (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

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.

Beoordeling

Op de structuurkaart 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. 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

In april 2022 de regelgeving in de Interim omgevingsverordening (hierna: IOV) is gewijzigd met betrekking tot de bouw van ruimte-voor-ruimte woningen. Artikel 3.80 is niet langer van toepassing. Voortaan gelden de maatwerkbepalingen in afdeling 3.7 van de IOV (art. 3.77 t/m 3.81) met daaraan gekoppeld de op 19 juli in werking getreden 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant'.

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen en heeft dit doorvertaald in de Interim Omgevingsverordening. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.



Uitsnede kaartbeeld 'Basiskaart Landelijk gebied' uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2023.

3.3.3.1 Artikel 3.79 ruimte-voor-ruimte

Toetsingskader

Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
- op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, derde Lid, en;
- past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77.

Beoordeling

- Initiatiefnemer heeft één ruimte-voor-ruimte kavel aangekocht.
- De ruimte-voor-ruimte kavel ligt binnen een bebouwingsconcentratie als bedoeld in Artikel 3.78 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' en creëren een logische afronding van het bebouwingslint. Met de fysieke tegenprestatie, de landschappelijke inpassing, wordt de omgevingskwaliteit versterkt (het basisbeginsel waar ook de artikelen 3.5 t/m 3.8 over gaan). De landschappelijke inpassing is geborgd in de planregels en gekoppeld aan het gebruik voor wonen.
- De ontwikkelingsrichting voor nieuwe woningen aan het bebouwingslint rondom de Heimolen is vastgelegd in het gemeentelijke beleidsdocument 'Koersdocument Visie Buitengebied' uit 2023. Daarin is beschreven dat nieuwe woningen in het gebied 'Brabantse Wal' passend zijn, mits deze ontwikkelingen rekening houden met bestaande omgevingskwaliteiten en deze potentieel versterken. Dit wordt versterkt met een landschappelijk inpassingsplan. Tevens dient verrommeling van het landschap worden voorkomen. Het merendeel van deze eisen is eveneens doorvertaald naar de planologische regeling voor hoofd- en bijgebouwen van de bestemming 'Wonen'. De landschappelijke inpassing is eveneens juridisch veranderd. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast en is hiermee passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in artikel 3.77.



3.3.3.2 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 lov) 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. meerwaarderecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

- 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.

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. Meerwaarderecreatie 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 meerwaarderecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a):

- 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 heeft 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 1 woning. 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 (art. 3.9 Iov) met een landschappelijk inpassingsplan (zie paragraaf 2.4 van deze toelichting).

Conclusie Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit. De nieuwe woning voldoet 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 woning wordt landschappelijk ingepast.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

Toetsingskader

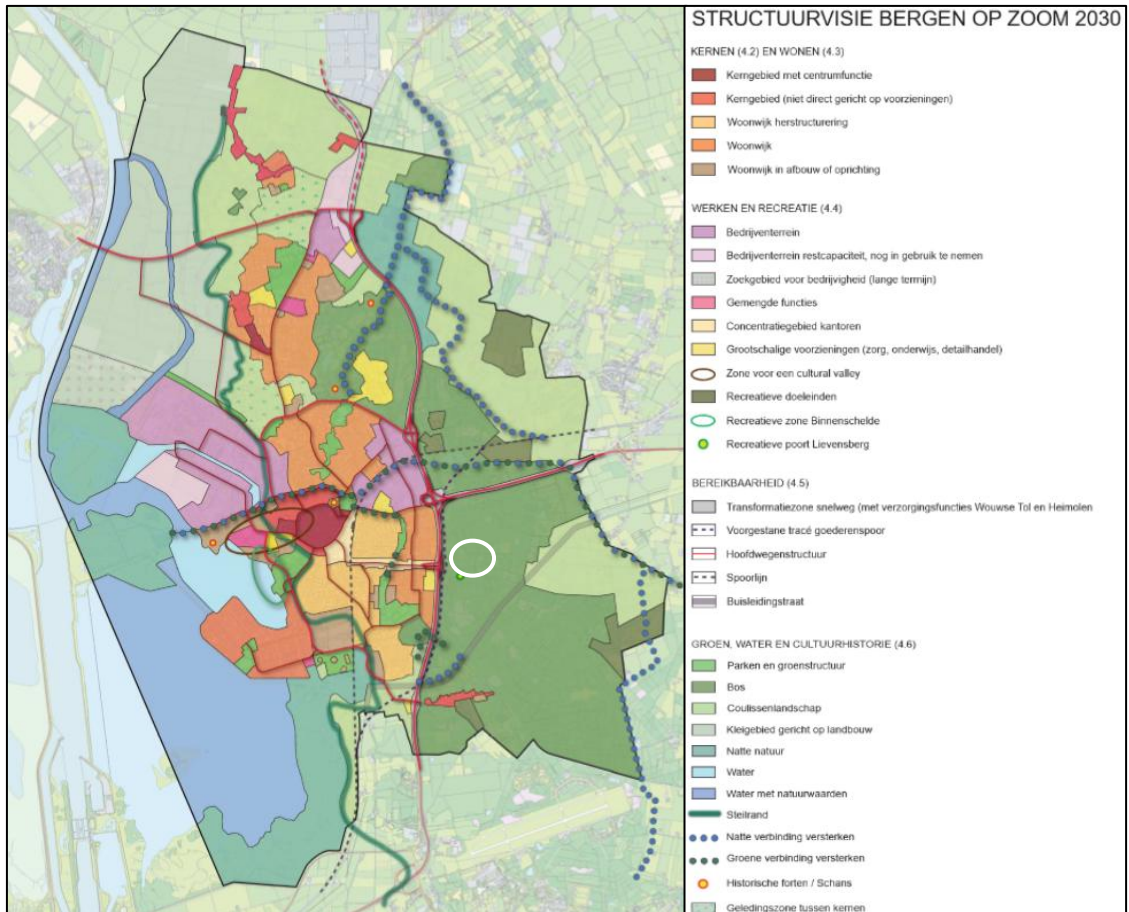
In de structuurvisie Bergen op Zoom, vastgesteld op 26 september 2011, wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Bergen op Zoom op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2030. De notitie vormt een leidraad voor het nemen van ruimtelijke beslissingen. In het buitengebied 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 leveren.

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 een ruimte-voor-ruimte woning is sprake van woningbouw op een ruime kavel. 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.



'Structuurvisiekaart met het plangebied aangeduid met een witte cirkel. (bron: Structuurvisie Bergen op Zoom 2030)



3.4.2 Visie Buitengebied en Visie Bebouwingsconcentraties

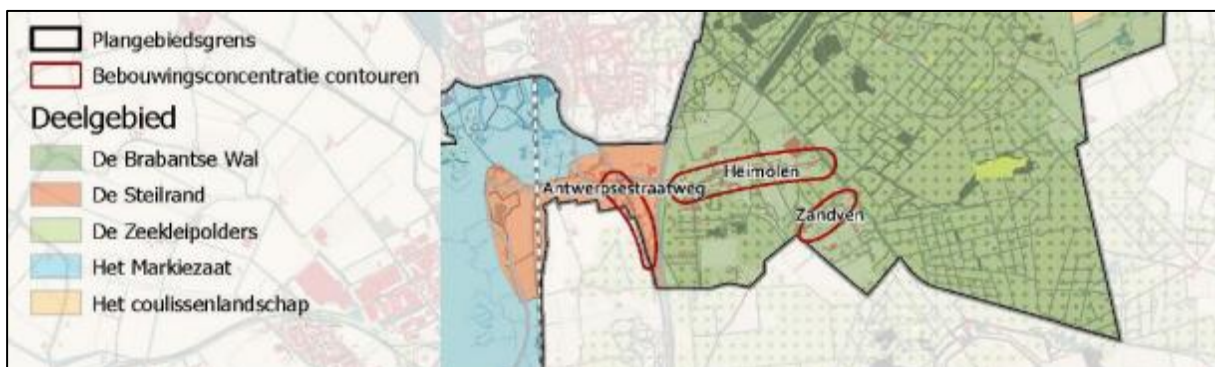
Toetsingskader

De Visie Buitengebied van Bergen op Zoom omvat een toetsingskader voor initiatieven in het buitengebied van Bergen op Zoom op basis van ontwikkelingsdoelstellingen voor de verschillende sectoren en deelgebieden. Een initiatief in het buitengebied dient in eerste instantie te voldoen aan de toetsingsmatrix.

In de studie naar lintbebouwing en clusters is op hoofdlijnen een beschrijving opgenomen van de linten en clusters waarbinnen (al dan niet) mogelijkheden bestaan voor de toevoeging van woningen. Dit in het kader van de incidentele woningbouw binnen de kaders van het beleid zoals omschreven in de Visie Buitengebied. Te zien is dat de locatie binnen een aangewezen bebouwingsconcentratie ligt en dat er dus mogelijkheden bestaan voor het toevoegen van incidentele woningbouw.

Heimolen is in de Cultuurhistorische Waardenkaart benoemd als zijnde stedenbouwkundige lijn van middelhoge waarde. Met name de laanbeplanting langs de Huijbergse Baan, de bossen van Groot Molenbeek noordelijk van Heimolen en de bossen westelijk van Heimolen zijn aangemerkt als waardevolle groenstructuren. Heimolen is van oorsprong een landbouwenclave omgeven door naaldbossen. In dit gebied is er een toename van met name woon- en recreatieve bebouwing geweest. Het oostelijke deel van Heimolen wordt gevormd door lintbebouwing, het westelijk deel bestaat uit een clusterbebouwing aan de Bremstraat. Tussen beiden ligt Camping “Uit en thuis”. In oostelijke lintbebouwing tussen de Huijbergse Baan en de camping staat de bebouwing op ruimte afstand van de weg. Doordat de woningen op vrij ruime percelen staan en de tuinen voorzien zijn van boombeplanting, is een groen beeld ontstaan.

Vanaf de doorgaande weg bestaan doorzichten naar de achterliggende akkers en weiden die worden omgeven door forse bomenlanen, hagen en bossen. Dit resulteert in een karakteristiek beeld voor Heimolen, aangezien vanuit vrijwel alle standpunten het bos als decor van het woonmilieu zichtbaar is. Ten oosten en westen van de camping bestaan nog enkele mogelijkheden om de lintstructuur middels nieuwbouw te versterken, maar dan alleen als **eerstelijnsbebouwing**. Deze dient zich echter wel te voegen naar de bestaande verkaveling en bebouwing. Dit betekent dat hier voor de kleinere woningtypen gekozen dient te worden die qua maatvoering overeenstemmen met bestaande bebouwing. Verder dienen de voorgevels van de woningen op enige afstand van de weg te worden gesitueerd, conform de bestaande bebouwing. Bij uitgifte van kavels dienen voldoende doorzichten te worden behouden naar de achterliggende akkers, weiden en bosranden. Aldus mag geen structuur van aaneengesloten woonkavels ontstaan. De centrale open ruimte in het lint is beeldbepalend voor de locatie en wordt niet bebouwd of verdicht.



'Aanduiding bebouwingsconcentratiecontouren. (bron: Visie bebouwingsconcentraties. Januari 2024)



In alle gevallen geldt dat met de bouw van de woning ook omgevingskwaliteit moet worden gerealiseerd (zie Visie buitengebied). Stedenbouwkundig geldt in ieder geval als uitgangspunt bij nieuwbouw het volgende:

- Eerstelijnsbebouwing: de breedte van de woning mag maximaal 30% van de breedte van het perceel waarop gebouwd wordt zijn, zodat er voldoende transparantie in het lint behouden blijft. Afwijking hiervan is alleen goed onderbouwd mogelijk en mag niet onevenredig de doorzichten naar de omgeving benadelen;

Beoordeling

De locatie aan de Heimolen ligt op een plek die reeds is omringd door bestaande bebouwing. Hiervoor gelden geen aanvullende eisen voor het behoud van zichtlijnen en/of open doorzichten. De ruimte-voor-ruimte kavel wordt gesitueerd langs en zijn bereikbaar via de weg Heimolen. De woning voegt zich in de bestaande lintstructuur. De kavel heeft een diepe voortuin van ten minste 10 meter. Voor het geprojecteerde bouwvlak geldt dat de maximale goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4,5 meter respectievelijk 10 meter. De maximum inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1.000 m³. Dit volume is aanvaardbaar vanwege de ruimte afstand tot de openbare weg en de ruimte omvang van de kavels.

Met de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning blijft het landelijke karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied behouden. De landschappelijke waarden worden versterkt. Er is gekozen voor een landschappelijke inpassing die aansluit bij de gebiedskenmerken.

Voor de uitwerking van de woning zelf zijn enkele beeldkwaliteitseisen gesteld, ter waarborging van een landelijke uitstraling van de woningen. Deze eisen zijn opgenomen in paragraaf 2.5 van de toelichting. Voor woningen aan de Heimolen zijn in het verleden de zelfde beeldkwaliteitseisen opgenomen en zijn de zelfde inhoudsmaten toegestaan op een gelijke afstand van de weg. Hiermee wordt een consistent straatbeeld gerealiseerd en wordt verrommeling tegengegaan. De kwaliteit in het gebied rondom de Heimolen wordt daarmee versterkt.

Het kavel aan de Heimolen 79 is 55 meter breed. Dat wil zeggen dat de woning een breedte mag hebben van 16,5 meter. Het hoofdvolume van het gebouw is 16,9 meter breed, dus daarmee wordt iets afgeweken van de maximale breedte. Echter, wordt het gebouw maar in één bouwlaag gerealiseerd (zonder kap) en is er in de bestaande situatie geen zicht naar achter meer. Men kijkt vanaf de weg naar een kassencomplex.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met 'Visie buitengebied' en 'Visie bebouwingsconcentraties'.



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;
- 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

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



Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Specifiek wordt vermeld dat geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen. Er zijn licht verhoogde concentraties lood in de bovengrond aangetroffen, maar deze zijn niet schadelijk voor de gezondheid.

Op basis van de resultaten wordt vervolgonderzoek niet nodig geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Conclusie

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 bioplastiek 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 gelijkloidend. 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:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

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 witte contour. (bron: brabantsedelta.webgispublisher.nl)

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.

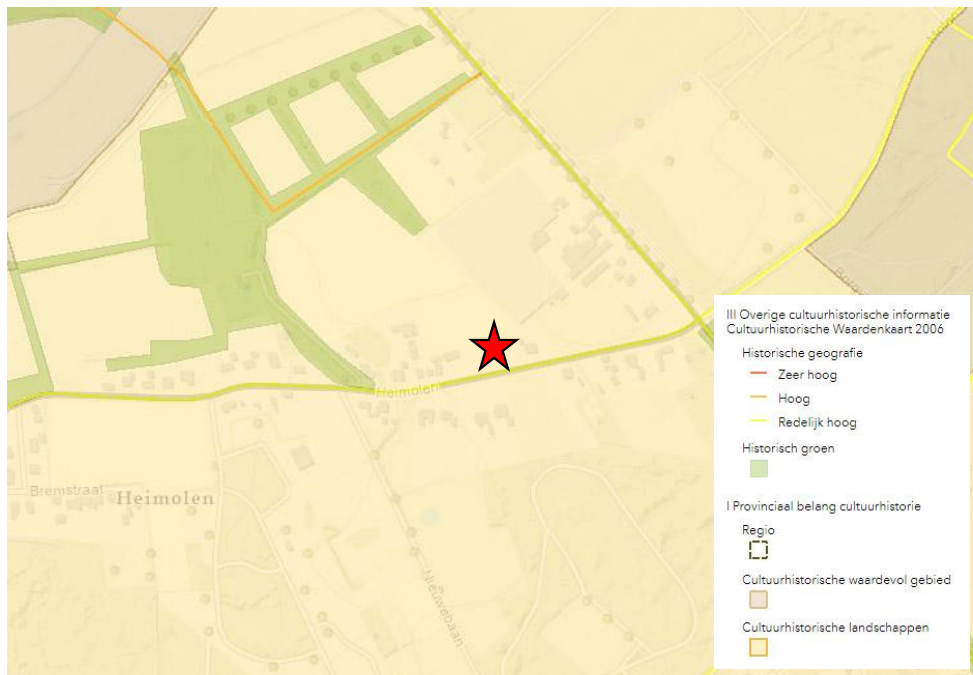
4.4 Cultuurhistorie

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.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart. Met de rode ster wordt het plangebied aangeduid (bron: kaarten.brabant.nl, 2022)

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 dungebied. 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'.

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, bepaald 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

Voor het plangebied is geen dubbelbestemming opgenomen in bestemmingsplan 'Buitengebied Oost 2020'. Archeologisch onderzoek is niet benodigd.

Conclusie

Het planvoornemen doet geen afbreuk aan archeologische waarden binnen of in de nabije omgeving van het plangebied. Indien men onverhoopt bij graafwerkzaamheden op waardevolle archeologische ontdekking stuit, dient archeologische begeleiding te worden ingeschakeld.



4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

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

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 220 m ligt het Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal'. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Mogelijk kan depositie van stikstof vanwege het planvoornemen negatieve gevolgen hebben voor nabij gelegen Natura 2000-gebieden.

De beoogde ruimtelijke ingreep betreft de realisatie van een nieuwe woning. Ondanks dat deze buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Tussen het Natura 2000-gebied en de planlocatie liggen namelijk nog verschillende woningen, weilanden en een weg.

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Brabant. Op een afstand van circa 35 m ligt het Natuurnetwerk Brabant. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Brabant geldt dat externe werking (o.a. geluid, licht of betreding) een toetsingskader biedt. De tussen de planlocatie en Natuurnetwerk Brabant gelegen weg (Heimolen) en omliggende woningen hebben een bufferende werking op eventuele verstoringen. Derhalve is externe werking ten aanzien van Natuurnetwerk Brabant zowel in de bouw- als gebruiksfase uitgesloten.

De woning wordt gerealiseerd tussen bestaande woningen, derhalve wordt de mate van stilte en donkerte niet aanzienlijk aangetast. Binnen de beoogde ruimtelijke ingreep gaat slechts een zeer beperkte hoeveelheid agrarische grond verloren. Er is geen sprake van aantasting van houtwallen, heggen of andere waardevolle structuren. Ook zorgt de realisatie van een nieuwe woning niet voor versnippering. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt derhalve niet tot aantasting van ecologische waarden en kenmerken of landschappelijke waarden en kenmerken.

Uit de AERIUS-berekening (zie bijlage 2) is gebleken dat wordt voldaan aan de stikstofeisen in de gebruiksfase. De stikstofdepositie op de Brabantse Wal bedraagt 0,00 mol.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.



4.6.2 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 Blom ecologie is in maart 2022 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 3 gevoegd bij deze toelichting. Uit de quickscan blijkt dat de planlocatie heeft geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli). Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader 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 Wegverkeerslawaaï

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 equivalenten 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 hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Het onderhavige planvoornemen voorziet in de realisatie van één ruimte-voor-ruimte woning. Deze woning ligt 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 4 gevoegd bij deze toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarom hoeft er geen hogere waarde procedure te worden gevolgd. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 47 dB. De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'goed' tot 'zeer goed'.

Ter plaatse van het plangebied is een 50 dB(A) contour van Industrierrein 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 industrierrein 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

Als gevolg van het gezoneerde industrierrein Fokker – Vliegbasis Woensdrecht wordt de voorkeursgrenswaarde waarschijnlijk overschreden. Indien dit het geval is, dient een hogere waarde te worden doorlopen. Met een minimale vereiste geluidwering van 20 dB uit het bouwbesluit kan voldaan worden aan een binnenniveau van 35 dB(A).



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 'rustig buitengebied', vanwege het voorkomen van agrarische bouwvlakken en woningen in het buitengebied.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van een woning 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 onderstaande tabel is hier een overzicht van gegeven:

Plangebied Heimolen 83 Bergen op Zoom				
Inrichting	Locatie	Milieucategorie (conform bestemmingsplan)	Richtwaarde VNG (rustig buitengebied)	Afstand tot bouwvlak woonbestemming
Agrarisch bedrijf	Huijbergsebaan 506	2	30 meter	15 meter
Bedrijf	Huijbergsebaan 502	1	30 meter	90 meter
Bedrijf	Huijbergsebaan 498	2	30 meter	70 meter
Bedrijf	Heimolen 69	2	30 meter	70 meter

Het onderhavige initiatief voorziet in de realisatie van een nieuwe gevoelige functie, uitsluitend binnen het bouwvlak. Hierbij is gemeten vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van het beoogde bouwvlak. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied gelegen is buiten richtafstanden van ter plaatse aanwezige milieuhinderlijke activiteiten, conform de ter plaatse opgenomen maximale planologische mogelijkheden.

De bedrijfsactiviteiten aan de Huijbergsebaan 506 zijn zowel planologisch als feitelijk beëindigd, alleen de bebouwing is nog aanwezig. De planologische mogelijkheden voor kassen en bijbehorende bedrijfsactiviteiten aan de Huijbergsebaan 498 blijven bestaan. Gezien de afstand van 70 meter van de bestemming wonen tot het agrarisch bouwperceel dat bij nr. 498 hoort, én de realisatie van een groene inpassing, is lichthinder uitgesloten.

Conclusie

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.



Uitsnede risicokaart omgeving Heimolen. Het plangebied is aangeduid met de gele ster (bron: risicokaart.nl, 2022)

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.

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 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.

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 420 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 milieubeheer¹.

- 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 raken².

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

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.



van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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 één ruimte-voor-ruimte kavel. 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 2021 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg is Huijbergsebaan. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 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 en conclusie

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen fruitbomen. Het plangebied ligt nabij een agrarische bestemming. Deze agrarische gronden worden in de feitelijke situatie niet gebruikt voor fruit- of bometeelt. 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 dwarsstroomspruit of axiaal boomteeltspruit 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 2 meter breed met inheemse struiken en boomvormers, conform de verplichtingen van het landschappelijk inpassingsplan. Deze hakhoutsingel vangt eventuele bestrijdingsmiddelen op.

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/m ³	14 ouE/m ³
Geen concentratiegebied	2 ouE/m ³	8 ouE/m ³

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

Algemeen

In de directe omgeving (binnen 2 km van het plangebied) bevinden zich weinig veehouderijen. Het is daarom aannemelijk te stellen dat de gehalten zoönosen, endotoxinen, fijnstof en ammoniak geen onaanvaardbaar risico vormen voor de volksgezondheid van toekomstige bewoners aan de Heimolen 79.

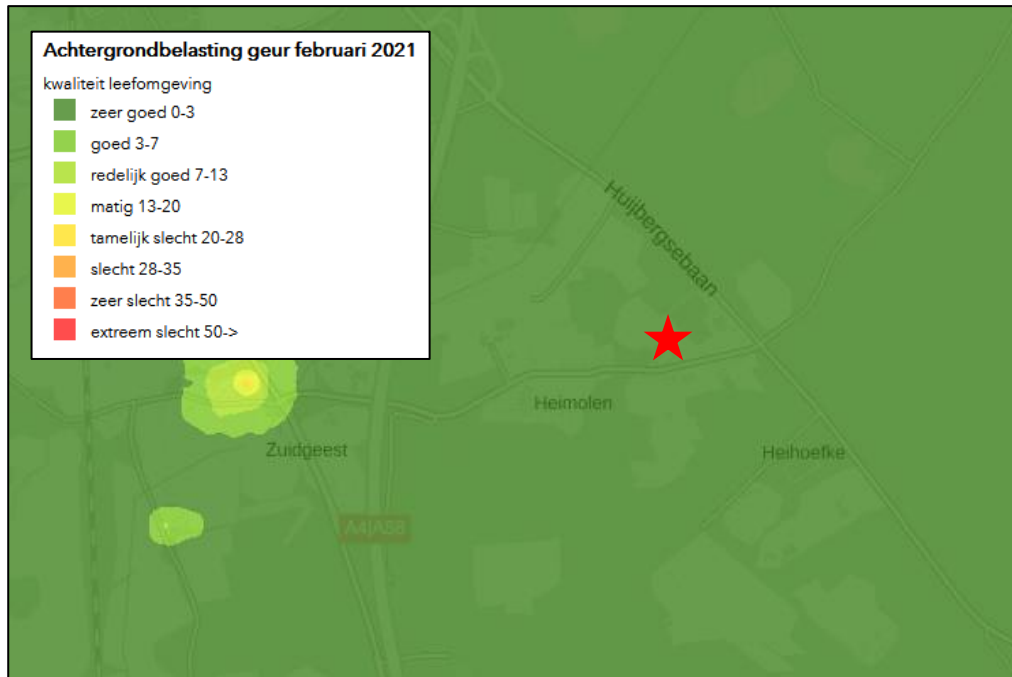
Voorgrondbelasting

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 op ongeveer 550 meter. Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf met geurcontouren is de vleeskalverenhouderij aan de Fianestraat 2/2b, gelegen op 1.500 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. Het plangebied is aangegeven met een ster.

(bron: ODZOB, 2022)

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/m^3 . De achtergrondbelasting ter hoogte van het plangebied is zeer goed ($0-3 \text{ ouE}/\text{m}^3$). 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.

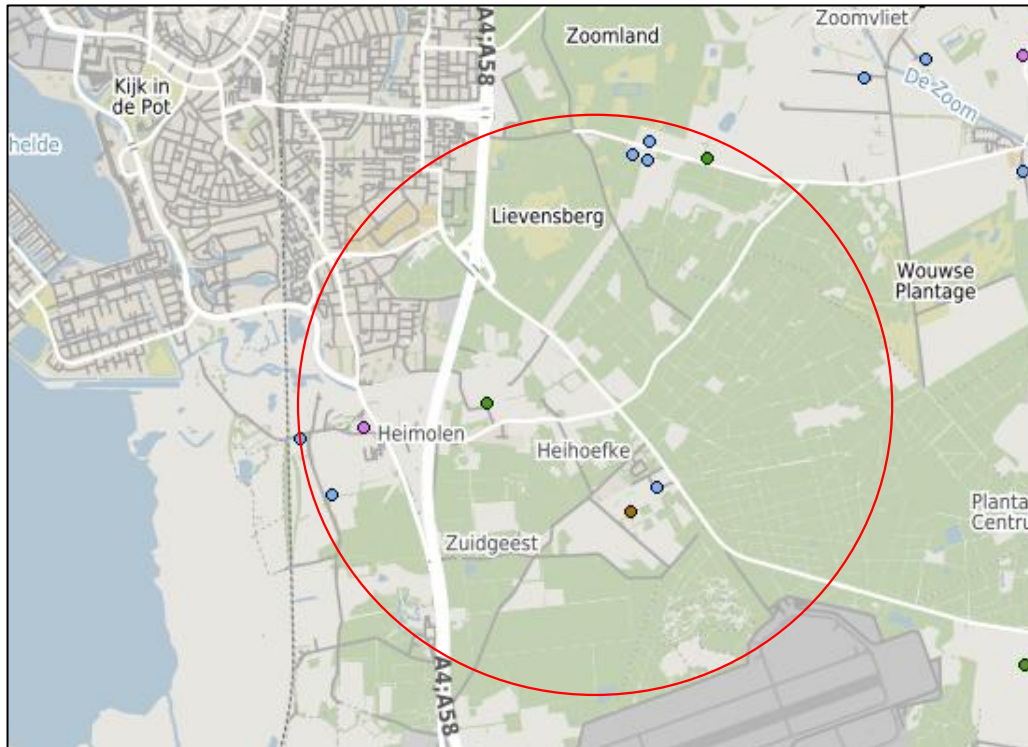
Aangezien met onderhavig bestemmingsplan ter plaatse geen (geur)gevoelig object wordt toegevoegd, de voormalige bedrijfswoning wordt immers gehandhaafd, geldt tenslotte het uitgangspunt dat bestaande veehouderijen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

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 m.e.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 een woning. 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 één ruimte-voor-ruimte kavel 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.

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. 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-voor-ruimte woning 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' is de ruimte-voor-ruimte woning toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen de hoofdfunctie. De planregels maken de bouw mogelijk van maximaal 1 woning. 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 woning.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 5 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 6 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 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is de parkeerregeling opgenomen.

Artikel 8 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 radarverstoringgebied behorend bij radarstation vliegveld Woensdrecht en radarstation Herwijnen.

Artikel 9 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 10 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 11 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 12 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Heimolen 79'.



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 projectafwijakingsbesluit. 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 één woning, 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 zal voordat het plan wordt vastgesteld een omgevingsdialoog voeren met de buurtbewoners.

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 provincie heeft per 28 juli 2022 een formele reactie gegeven op het plan. Het plan is in overeenstemming met de provinciale belangen. Het waterschap heeft op 29 juli 2022 een positief wateradvies gegeven.

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 ontwerpbestemmingsplan “Heimolen 79” heeft van 15 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden schriftelijk dan wel mondelinge zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar worden gemaakt. Van deze terinzagelegging is vooraf een bekenmaking gedaan in De Bergse Bode en het Gemeenteblad. Direct omwonenden van het plangebied zijn per brief hierover geïnformeerd. In de periode van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend, door bewoners aan de Heimolen. Datum brief 19 januari 2023, ontvangen 20 januari 2023.

De zienswijze is in de Nota van Zienswijzen samengevat (zie bijlage 5 van de toelichting) en voorzien van een gemeentelijke reactie. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens worden de indieners van een zienswijze (privépersonen) niet bij naam en toenaam genoemd.

De zienswijze is volledig gegrond en leidt tot aanpassing van de bijlage behorend bij de regels van het bestemmingsplan. De verbeelding van de landschappelijke inpassing wordt aangepast. Ter plaatse van de haagbeuken wordt op de gehele westelijke grens de donkergroene strook (nieuw te planten knip- en scheerhaag) gewijzigd in een lichtgroene strook (bestaande knip- en scheerhaag te behouden).



Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek



Bijlage 2 AERIUS-berekening



Bijlage 3 Quickscan Wet natuurbescherming



Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï



Bijlage 5 Nota van Zienswijzen

