

Ruimtelijke onderbouwing
Heiblokseweg 1 te Bergen op Zoom

samen onze omgeving creëren

Projectdossier

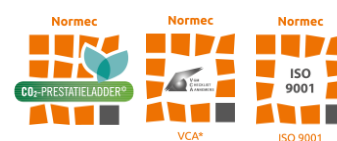
Titel : Ruimtelijke onderbouwing
: Heiblokseweg 1 te Bergen op Zoom
Opdrachtgever : De heer L.A.M. Buermans
Projectnummer : 20210197
Versie / status : C01
Datum : 2 juni 2021
Opgesteld door : T-E van Dalen
Akkoord Projectcoördinator : S. Spapens

Paraaf:



AGEL adviseurs

Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout
Postbus 4156
4900 CD Oosterhout
0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl



VCA* Systeemcertificaat EC-VCA-10362 heeft betrekking op het uitvoeren van veldwerk bodem, landmeten en direct toezicht op werken.

AGEL adviseurs 2021

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook zonder voorgaande toestemming van AGEL adviseurs, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging planlocatie	2
1.3	Planologisch kader	2
1.4	Leeswijzer	2
2	PLANBESCHRIJVING	3
2.1	Beschrijving bestaande situatie	3
2.2	Beschrijving beoogde situatie	4
3	BELEIDSKADER	5
4	OMGEVINGSASPECTEN	6
5	UITVOERBAARHEID	8
5.1	Economische uitvoerbaarheid	8
5.2	Maatschappelijk haalbaarheid	8

Bijlagen

BIJLAGE 1	VERGUNNINGEN EN HISTORISCHE DOCUMENTEN
BIJLAGE 2	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Uit onderzoek (in het kadaster) blijkt dat het pand aan de Heiblokseweg 1 in Bergen op Zoom in 1893 is herbouwd als woonhuis. Hetzelfde pand is vervolgens in 1958 verbouwd. De bouwvergunning die ten grondslag heeft gelegen aan deze verbouwing is in het gemeentelijke archief raadpleegbaar en als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Uit deze bouwvergunning blijkt wederom duidelijk dat er sprake was van de verbouwing van een 'woonhuis'. Ook voor de latere bouw van een schuur en berging bij de woning zijn later bouwvergunningen verleend. Op basis van deze stukken blijkt dat het pand altijd in gebruik is geweest als woonhuis en ook als zodanig geresisteerd stond bij de gemeente Bergen op Zoom. Ook in de huidige Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) staat het pand aangemerkt als woning.

Niet ter discussie staat daarmee dat het perceel aan de Heiblokseweg 1 in Bergen op Zoom altijd als woning geregistreerd stond en in gebruik was. Echter, in de bestemmingsplannen die golden voor deze locatie is het perceel altijd ten onrechte bestemd als 'agrarisch perceel'. Dit is ook het geval in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Oost 2020'. Het al jarenlang feitelijke gebruik is hiermee in strijd met het geldende planologische kader. De eigenaar van het perceel wenst deze strijdigheid nu op te lossen door de bestemming van de gronden te wijzigen van 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen'. Zo wordt recht gedaan aan het feitelijke en vergunde gebruik, waardoor een duurzame voortzetting van deze functie ook voor de toekomst is geborgd.

De gemeente heeft besloten het omzetten van de bestemming niet mee te nemen in de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020, omdat de keuze is gemaakt om dit plan enkel een conserverend karakter te geven. Daarom gaat de gemeente naast het 'Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020' een 'veegplan' opstellen, waarin diverse kleinschalige wijzigingen met een geringe ruimtelijke impact gebundeld in procedure worden gebracht. De voorgenomen bestemmingswijziging van het perceel Heiblokseweg 1 te Bergen op Zoom maakt hier onderdeel van uit.



Uitsnede luchtfoto met kadastrale grenzen, plangebied aangegeven met rood (bron: Cyclomedia)

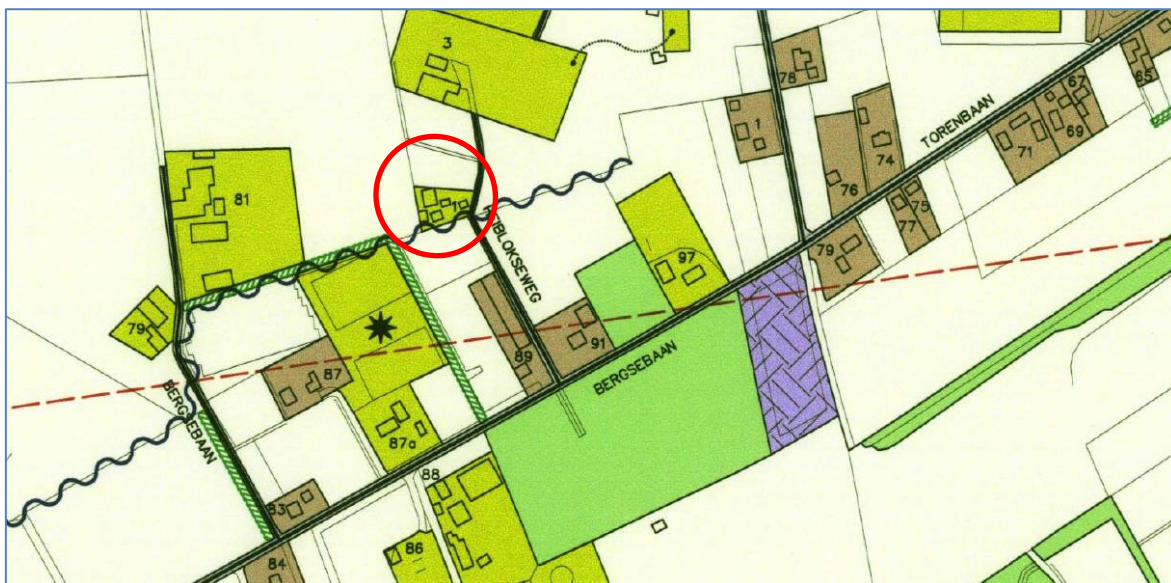
Deze ruimtelijke onderbouwing geeft een beschrijving van de planologische wijziging op de genoemde locatie, waarna beknopt wordt ingegaan op de haalbaarheid vanuit beleid en omgevingsaspecten. Onderdeel hiervan is tevens een landschappelijk inpassingsplan. Deze stukken dienen als basis om de wijziging te laten meelopen in het door de gemeente Bergen op Zoom op te stellen 'veegplan'.

1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bergen op Zoom, aan de Heiblokseweg 1. De Heiblokseweg is een doodlopende zijstraat van de Bergsebaan. Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als gemeente BGN01, sectie L nummer 196, met een totale oppervlakte van 2.645 m². Her perceel is bebouwd met een woning en een aantal bijgebouwen. De afbeelding op de vorige pagina toont de planlocatie met de kadastrale percelen.

1.3 Planologisch kader

Ter plaatse van de planlocatie gold voorheen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld in 2003 en partieel herzien is in 2008. Het plangebied was in dat bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch gebied' inclusief aanduiding van een agrarisch bouwblok. Deze agrarische bestemming is, ondanks een ander feitelijk gebruik, in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost 2020' overgenomen. De beoogde wijziging, het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen', past niet binnen dit geldende bestemmingsplan waardoor een planologische procedure dient te worden doorlopen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' (vastgesteld in 2003)

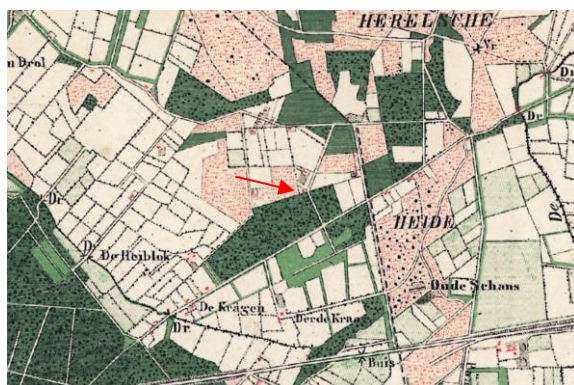
1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid van dit initiatief.

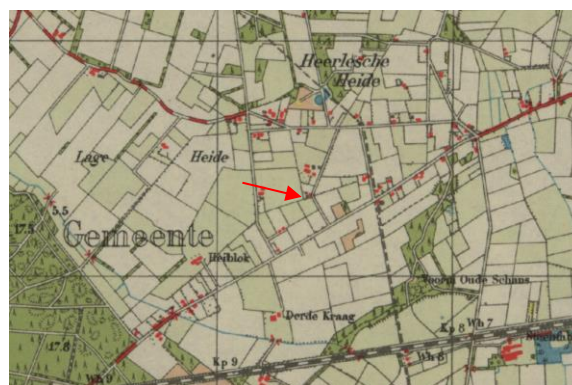
2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Het perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Bergen op Zoom, aan de noordoostzijde van de stad aan de Heiblokseweg. De Heiblokseweg is tegenwoordig een doodlopende zijweg van de Bergsebaan. In het verleden was de Heiblokseweg een verbinding tussen de Heerlesebaan en de Bergsebaan.



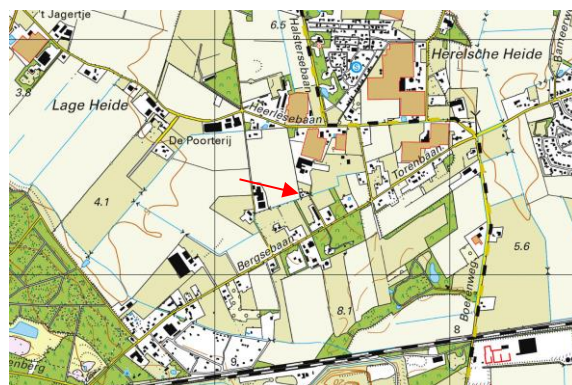
Omstreeks 1880



Omstreeks 1950



Omstreeks 1990



heden

Uit de historische kaarten is duidelijk te zien dat er aan het eind van de 19^e al bebouwing aanwezig was op het perceel. Er is daarmee al vele jaren sprake van een burgerwoning met bijgebouwen¹. In de tweede helft van de 20^e zijn er ook steeds bouwvergunningen verleend voor de oprichting van de bijgebouwen (schuurtje, berging). Een klein deel van het perceel rondom de woning en de bijgebouwen is in gebruik als verhard erf en een siertuintje. Het grootste deel van het perceel wordt gebruikt als weiland. Het perceel wordt aan de noordzijde door middel van een bomenrij afgescheiden van het naburige perceel.

Rondom het perceel bevinden zich verschillende percelen met woon- en agrarische bestemmingen. Ook zijn in de directe omgeving een agrarisch verwant bedrijf (paardenhouderij) en een glastuinbouwbedrijf aanwezig.

¹ Een extra aanwijzing dat de planlocatie al vele tientallen jaren abusievelijk als 'Agrarisch gebied' en niet als burgerwoning is aangemerkt, kan wellicht worden gevonden in het feit dat de gemeente Bergen op Zoom in 1958 al verklaarde dat het betreffende perceel met opstallen geen land was in de zin van de Wet op de vervreemding van landbouwgronden. Deze wet was ingesteld om ondoelmatige splitsing van landbouwbedrijven te voorkomen. Hiertoe werd de verkoop van landbouwgrond aan toezicht onderworpen. Uit de verklaring van de gemeente vloeit voort dat het in het geval van de planlocatie toen al niet om landbouwgrond ging.

De volgende afbeeldingen geven een impressie van de planlocatie en haar omgeving.



Impressie van de woning aan de Heiblokseweg 1



Zicht naar de noordzijde



Zicht op de woning en bijgebouwen vanuit de zuidzijde

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Dit bestemmingsplan heeft slechts tot doel om de planologisch toegestane situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke en vergunde situatie. Er zijn geen (bouwkundige) ingrepen voorzien op het perceel; de bestaande vergunde woning en de nu aanwezige bijgebouwen blijven behouden. Dit betekent ook dat de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op de feitelijke en vergunde situatie ter plaatse (circa 225 m² aan vrijstaande bijgebouwen). Deze oppervlakte is ruimer dan in een reguliere woonbestemming wordt toegestaan. Vanwege de vergunningen die hieraan ten grondslag liggen, de bebouwing al tientallen jaren aanwezig is en het feit dat de oppervlakte aan bijgebouwen op omliggende woonpercelen ook deze oppervlakte overschrijdt, wordt dit als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd. In verband hiermee wordt gerefereerd aan naburige percelen, te weten Bergsebaan 89 en 91, waar binnen de bestemming 'Wonen' ook grotere oppervlaktes aan bijgebouwen aanwezig zijn van respectievelijk circa 600 m² en 300 m².

Door de bestemmingswijziging wordt, na jaren het planologisch toegestane gebruik in overeenstemming gebracht met het feitelijke en vergunde gebruik. Zo ontstaat een toekomstbestendige situatie die meer rechtszekerheid biedt aan de eigenaren van het perceel en haar omgeving. De eigenaren investeren daarnaast extra in een betere landschappelijke inpassing van de aanwezige bebouwing op het perceel, aansluitend op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten in de omgeving. Als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is een 'landschappelijk inpassingsplan' toegevoegd, waaruit op te maken valt welke ingrepen worden gedaan.

3 Beleidskader

In de tabel hieronder wordt kort ingegaan op het relevante beleid voor dit ruimtelijke initiatief.

Beoordeling en conclusie	
Rijksbeleid	
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.	Dit plan is in lijn met de structuurvisie, aangezien er geen strijd is met de nationale belangen.
'Ladder voor duurzame verstedelijking' (Besluit ruimtelijke ordening)	Dit bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit is geen stedelijke ontwikkeling, zoals benoemd in de eerste stap van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verdere toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking kan daarom achterwege gelaten worden.
Provinciaal beleid	
Omgevingsvisie Noord-Brabant	Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving vastgesteld. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft echter nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014'. De beschreven beleidskoers belemmert de ontwikkeling van het voorgenomen initiatief overigens niet.
Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014	De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. Deze provinciale verordening kent een rechtstreekse doorwerking in ruimtelijke plannen en is derhalve relevant voor deze onderbouwing. Hieronder wordt hier nader op in gegaan.
Interim Omgevingsverordening	Volgens de Interim omgevingsverordening ligt het plangebied in het 'Gemengd landelijk gebied'. Het initiatief betreft een wijziging van een voormalige 'bedrijfswoning' naar een 'burgerwoning'. Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening biedt hiervoor de mogelijkheid. In lijn met dit artikel vindt sloop van overtollige bebouwing plaats. Tevens moet aandacht worden besteed aan een juiste landschappelijke inpassing. In dit geval is er geen sprake van overtollige bebouwing, omdat er nooit agrarische bebouwing aanwezig is geweest. Wel wordt gezorgd voor een betere landschappelijke inpassing, zodat de al tientallen jaren aanwezige bebouwing beter wordt ingepast in het landschap. Het plan is derhalve in overeenstemming met de regels uit de Interim omgevingsverordening.
Gemeentelijk beleid	
Structuurvisie Bergen op Zoom 2030	Het plangebied is aangeduid als 'Coulissenlandschap'. Hierbinnen is een verwevenheid van de landbouwfunctie en groene landschapselementen kenmerken. Voor nieuwe (woon)functies wordt mogelijkheden geboden, onder voorwaarde dat sprake is van landschapsverbetering. In voorliggend geval is geen sprake van een toename aan bebouwing. Ook zorgt het plan niet voor beperkingen van omliggende agrarische bedrijven. Tot slot is en wordt het terrein landschappelijk ingepast. Het initiatief is niet in strijd met de structuurvisie, gezien het een kleine wijziging betreft die niet ten kosten gaat van de gemeentelijke ambities op deze locatie.
Masterplan Bergsche Heide	Voor het landschapspark Bergsche Heide is een Masterplan opgesteld. Dit is een ontwikkelingsgericht plan waarbinnen de kansen voor natuur en recreatie benut worden. Een ontwikkeling van zowel rode als groene functies, die in samenhang zijn ontworpen, is nodig om de Bergsche Heide een kwaliteitsimpuls te geven. Voorliggende planlocatie is in het Masterplan niet als specifieke ontwikkelzone aangeduid. Op het plan vinden bovendien, naast landschappelijke inpassing, geen ruimtelijke ingrepen plaats. Het plan is niet in strijd met het Masterplan Bergsche Heide.

4 Omgevingsaspecten

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbare en duurzame gemeentes dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

Het plan omvat het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar een bestemming 'Wonen'. Gezien het kleinschalige karakter van het plan en de beperkte invloed op de omgeving is een uitgebreide beschrijving van de omgevingsaspecten niet aan de orde. Het plan voorziet immers niet in ruimtelijke ingrepen en betreft slechts het in overeenstemming brengen van de planologisch toegestane gebruik met de feitelijke en vergunde situatie. In de navolgende tabel worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

Omgevingsaspect	Beoordeling en conclusie
Verkeer en parkeren	De wijziging zorgt niet voor een toename aan verkeersbewegingen. Er is immers al sprake van een bestaande woonfunctie. Er is voldoende ruimte om te voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Het aspect mobiliteit vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het initiatief.
Geluid	Het plan voorziet niet in een toevoeging van een nieuwe geluidgevoelige functie. Er is immers reeds sprake van een bestaande (bedrijfs)woning, die nu wordt bestemd tot burgerwoning. Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor de beoogde wijziging.
Bedrijven en milieuzonering	Rondom het plangebied liggen diverse bestaande woningen en een agrarisch verwant bedrijf. Dit betreft de paardenhouderij op het adres Heiblokseweg 3,3a en 3b. In dit geval is echter al sprake van een bestaande bedrijfswoning die reeds is beschermd tegen de bedrijfsactiviteiten van derden. De wijziging leidt niet tot een aanvullende beperkingen van de mogelijkheden van dit bedrijf. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van de wijziging.
Externe veiligheid	Het plangebied is gelegen in het invloedgebied van de snelwegen A4 en A58 en de spoorlijn Bergen op Zoom – Roosendaal, maar niet binnen het verantwoordingsgebied van 200 meter. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling.
Water	Met het beoogde initiatief vindt geen toename plaats van het verhard oppervlak ter plaatse. Ook wordt er niet meer afvalwater binnen het plangebied geproduceerd. Het aspect water is daarmee geen belemmeringen voor de haalbaarheid.
Natuur	Er is sprake van een herbestemming van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit gaat niet gepaard met sloop- of bouwactiviteiten. Negatieve effecten op flora- en fauna worden niet verwacht.
Stikstof	Het plangebied ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Brabantse Wal. Er is sprake van een herbestemming van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit gaat niet gepaard met sloop- of bouwactiviteiten. Er worden geen belemmeringen als gevolg van het aspect stikstofdepositie verwacht.
Bodem	Ter plaatse van het plangebied hebben nooit bedrijfsmatige agrarische activiteiten plaatsgevonden. Het perceel heeft uitsluitend een woonfunctie gekend. Verontreinigingen ter plaatse zijn dan ook erg onwaarschijnlijk. Na raadpleging van bodemloket.nl, blijken ter plaatse geen gegevens over verontreinigingen beschikbaar te zijn. Er worden geen belemmeringen verwacht op basis van de kwaliteit van de bodem.
Archeologie en cultuurhistorie	Het plangebied kent zelf geen specifieke cultuurhistorische waarden op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plan heeft geen invloed op cultuurhistorische waarden.

Omgevingsaspect	Beoordeling en conclusie
M.E.R.	Het wijzigen van de functie van bedrijfswoning naar burgerwoning is geen activiteit als bedoeld in het Besluit m.e.r. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Met dit initiatief wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro mogelijk gemaakt. Kostenverhaal is niet aan de orde. De gronden en opstallen zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijk haalbaarheid

Deze onderbouwing biedt de basis om de wijziging te laten meelopen in het 'veegplan' dat de gemeente gaat opstellen. Dit plan doorloopt de wettelijk geldende procedure, waarbij mogelijkheden worden geboden voor zienswijzen en beroep.

Bijlage 1 Vergunningen en historische documenten

N^o. 127

ENTE Bergen op Zoom

Sectie B.

2^e Blad.

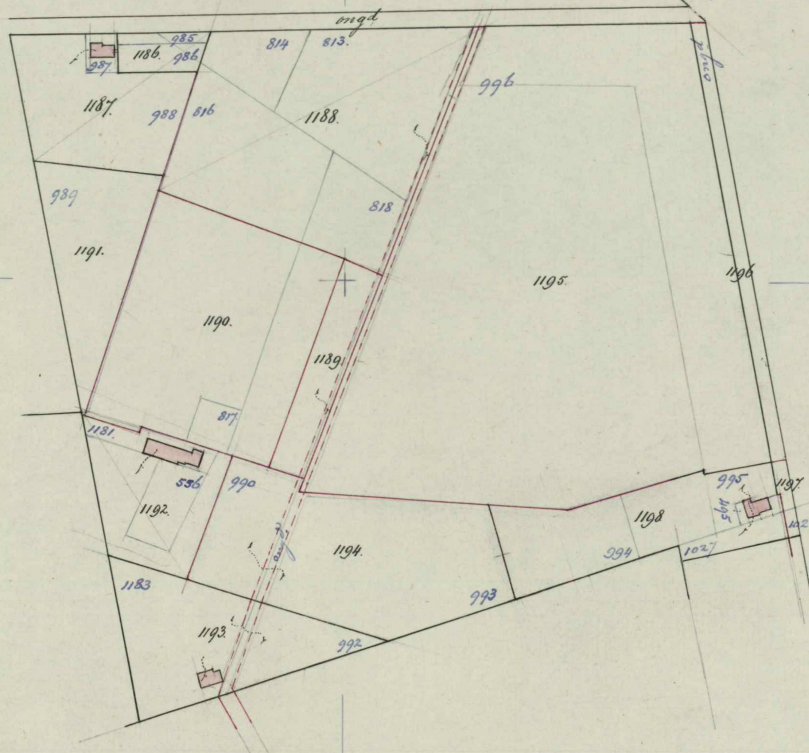
Schaal van 1 à 2500

LAATSTE TOESTAND.				TEGENWOORDIGE TOESTAND.				Gemeten te		Berekend te	
N ^o .	Grootte.			N ^o .	Grootte.						
	h.	a.	c.		h.	a.	c.	Groot.	Klein.	Groot.	Klein.
985		02	10	1186		06	70				
986		04	80							20	
987		02	40	1187		35	80				
988		32	80					20			80
813		40	60	1188		10	160		01	70	
814		10	30								
816		93	00	1189		16	50		01	24	
817		03	90								
818		50	00	1190		84	20		01	06	
989		33	00	1191		31	40	01	04	60	
1181		05	90	1192		29	80				
556		07	50								
1183		28	40	1193		41	80				
992		11	30						02	10	
990		32	50	1194		71	80		04	24	01
993		51	00								
996		30	185	1195		30	780		05	95	
995		29	60	1196		13	20	14	97		
996		85		1197		02	00				
995		04	35								
995		01	47	1198		40	60				
994		16	28								
		19	30					08		01	00
		7	8320			7	8320	1629	1629	01300	180

158, 163 BLIJGEWERKT OP DE

Bijbladen den
Nette plans den
Veldkaarten „
Gemeente plans den

Thom.



Het gebouw op 1192 bij te werken
volgens deze hulplijst.

Opgemaakt en deugdelijk verklaard.
T. Broda den 7^{en} Juni
DE LANDMETER.

De Landmeter. Goekhous
D. Minn.

Vergeleken met het minuutplan en bijblad

De Landmeter. Goekhous

D. Minn.

Gezien en goedgekeurd

DE INGENIEUR VERIFIC

D. Minn.

W. Sectie B.

35

Kennraken n^o: 688, 689, 991, 613, 614, 511, 906.

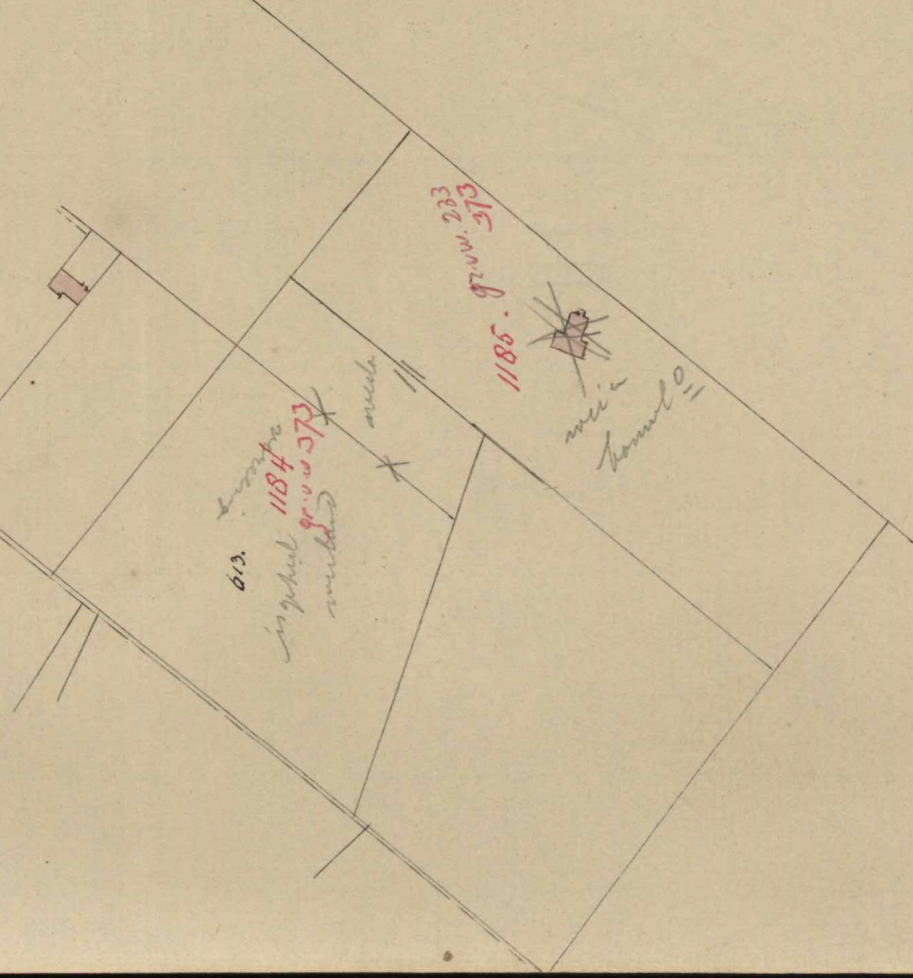
2 = 613/2032) Stanspaak orgo: vervalt.

Behoort H. N. Gitteren.

N. N^o 1183/85

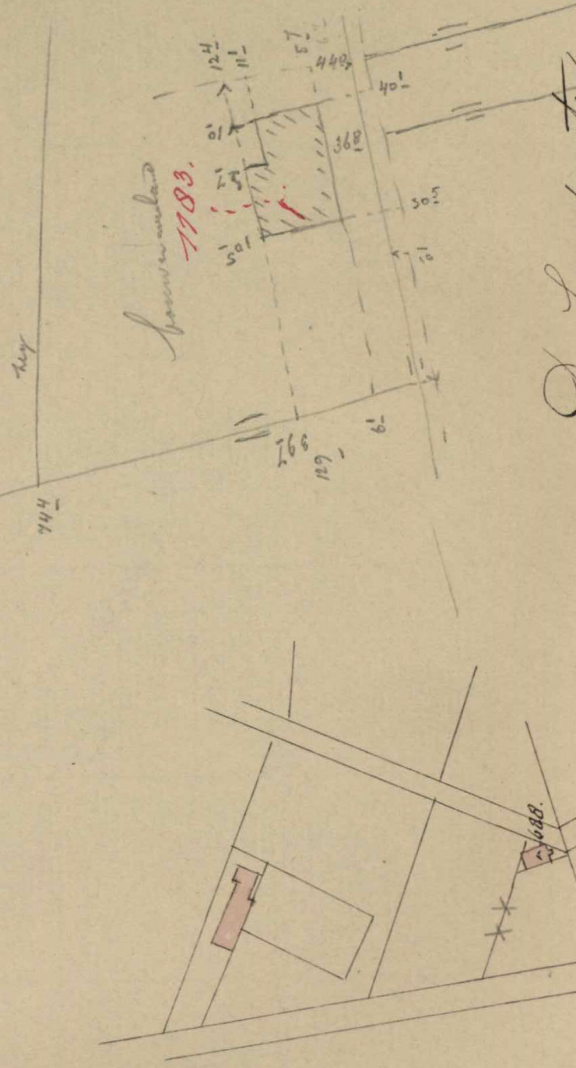
Hulpakt 2.

niet veruumerd: 688



2 = 688/2034) Verbouwing huis J. de Vos.

Hulpakt 1.



N^o 2045. **VERGUNNING.**

Burgemeester en Wethouders van
Bergen-op-Zoom;

Gezien het verzoekschrift van *Johannes d. Vos alhier*

*waarbij vergunning wordt gevraagd tot het bouwen van een verbodswoning
op het perceel gelegen in de Buitenpoortweg Wijk K n^o 48 kadastr.
tafel bekend als het B. n^o 688 volgens omgekeerde schikking*

Overwegende, dat aan art. 47 der Politie-Verordening dezer Gemeente, vastgesteld door
den Raad der Gemeente den 5 October 1885, afgekondigd den 23 October d. a. v. is voldaan;

Gelet op het rapport van den opzichter der Gemeente werken;

Gelet op de artt. 46, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 143,
144, 145 en 146 der aangehaalde Verordening;

BESLUITEN:

Aan *Johannes de Vos*
voornoemd de gevraagde vergunning te verleenen.

Afschrift van deze vergunning zal aan den adressant worden uitgereikt, nadat daaraan een gewaarmerkt exemplaar zal gehecht zijn van de door hem in dubbel overgelegde stukken, bedoeld bij art. 47 der meergenoemde Verordening terwijl mede afschrift zal worden gezonden aan den heer Commissaris van politie ter informatie.

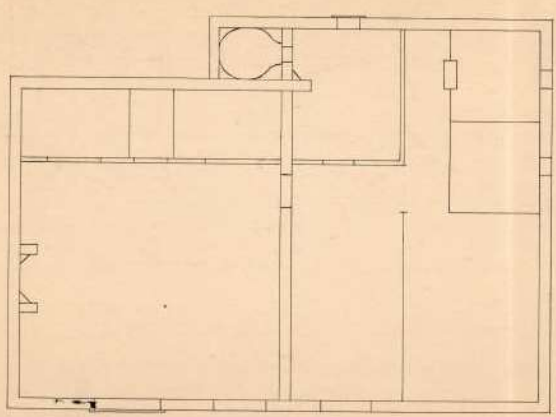
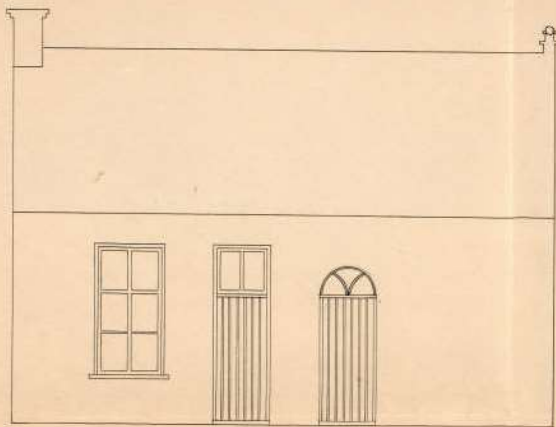
Gedaan in de Vergadering van den *20 juli* 1893.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

Mathon

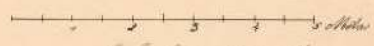
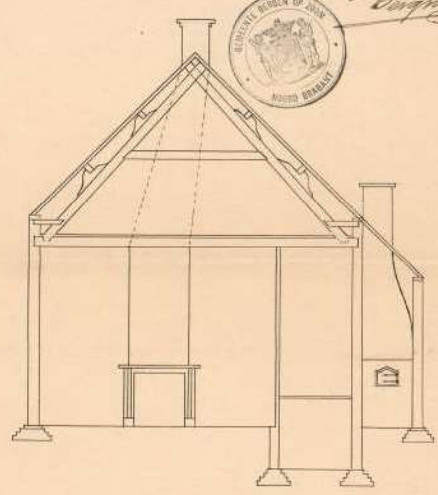
De Secretaris,

Dermaes



Ground et. No.

*Department
of Agriculture
Washington*



School 2 with p. alt.

1893. 10.15

De Ondergetekende ver-
tocht beleeft u gh naar
den Heer Burgemeester en Wethouders
Om vergunning te herlangen
tot het weder op bouwen van
mijn afgebrand Woonhuis
op het zelfde perceel,
gelegen in de poortery van
Bergen op Zoom volgens over-
geleide schets tekening door
mij onder getekende ghevolgd
arbeider Wijk. K. de gh.
J. de Vos

B 688

Daar bestaande op de minste
beëindiging van het bouwen van
aan arbeiders woning volgens
tekening in de poortery van
Bergen op Zoom, nu bij Sachtme
art. 9.

De Gemeente Elzichter
P. J. Horsten

1/134c-157
1950



4695

Bergenoefzoom Juni 1950



Van Burgemeester en Wethouders

van

Bergenoefzoom.

Edelachtbare Heren.

Geliefd verzoekt ondergetekende hem
vergunning te willen verlenen tot het ver-
bouwen van zijn pand Berge baan 35, kadastr.
Sectie B. 1193, volgens bijgaande tekening.

Bouwkosten: f4000.-

Hoogachtend

L. A. M. Quermans
Bergebaan 6.
Bergenoefzoom

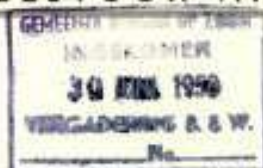
L. A. M. Quermans

3/134C-152
1958

GEMEENTEBESTUUR VAN BERGEN OP ZOOM

No. 3285

30-6-1958



VERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS van BERGEN OP ZOOM:

Gezien het verzoekschrift van Ludovicus Antonius Maria Buermans wonende te Bergen op Zoom, Bergsebaan No. 6,

waarbij vergunning wordt gevraagd tot het verbouwen van het pand Bergsebaan No. 35 te Bergen op Zoom, kadastraal bekend Gemeente Bergen op Zoom, Sectie B No. 1193.

BESLUITEN:

de gevraagde vergunning te verlenen, behoudens rechten van derden en onder de volgende voorwaarden:

- de bestaande funderingen, opgaande metselwerken en de verdiepingebalklaag moeten zoodoig volgens aanwijzing en (of) goedkeuring van het Bouw- en Woningtoezicht worden vernieuwd of versterkt.
- boven de nieuwe gevelkozijnen moeten gewapend betonnen lateien worden aangebracht.
- de statische berekeningen en detailtekeningen van de gewapend betonnen lateien moeten alsnog tijdig ter nadere goedkeuring bij het Bouw- en Woningtoezicht worden ingezonden.
- met de uitvoering van de sub c genoemde constructiedelen mag eerst worden begonnen als goedkeuring van de ingezonden bescheiden is verkregen.

N.B. Uitdrukkelijk wordt er hierbij opgewezen, dat het in aanmerking komen voor en de grootte van een premie ingevolge de Premiereregeling woningverbetering en -splitsing 1953, geheel voor risico van adresant wordt gelaten.

Afschrift van deze vergunning zal aan de adressant worden uitgereikt nadat daaraan een gewaarmerkt exemplaar zal gehecht zijn van de door hem in drievoud overlegde stukken bedoeld bij art. 22 der Bouwverordening, terwijl mede afschrift zal worden gezonden aan de Heer Commissaris van Politie ter informatie.

Gedaan te *de juli 1958*

Leges f 24,—

Burgemeester en Wethouders voornoemd.

De Burgemeester,

De Secretaris,

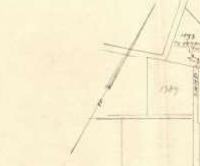
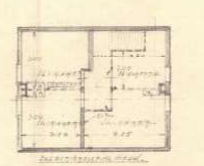
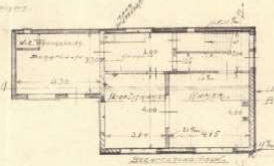
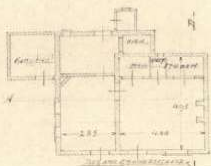
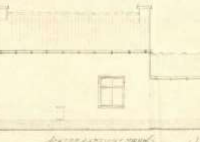
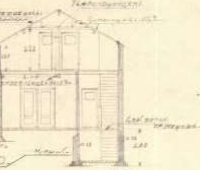
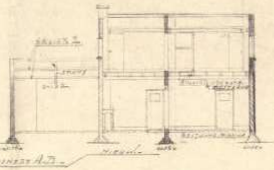
1950. 157

PLAN VAN HOUTVERBODEN VAN GETIND BERGJE BAAN 35 KANALISATIE SECTIE B 1193. Lengte 14 100. - SITUATIE 14 2000.

BEROOST BIJ 14/10/1950 VAN 1908

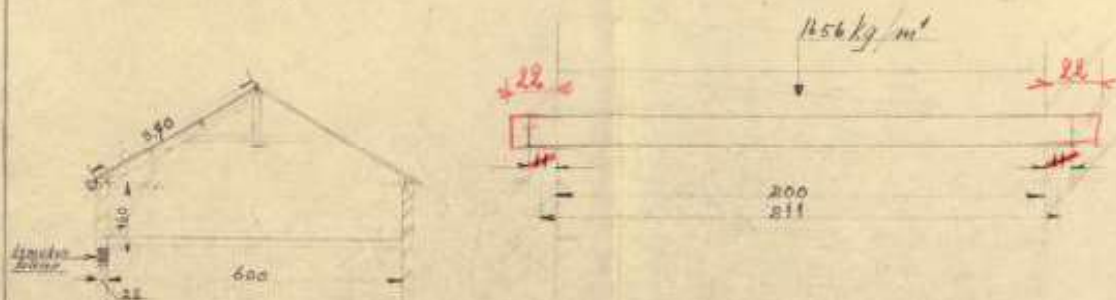
B. HOOGT * V. VERZOEK
VAN R. M. VERZOEK
D. D. 3/10/1950
T.D. 1/10/1950
N.B. 1/10/1950
N.B. 1/10/1950

Beoordeling
De Secretaris



14/10/1950

TRUSS DI PLAT BERGUE PLAT 32



Berekening van de lader van een belan

Belasting

Wind belasting $1/2 \times 27 \times 22 = 297$	297 kg/m^2
s.d. belasting $1/2 \times 27 \times 22 = 297$	297
s.d. belasting $1/2 \times 27 \times 22 = 297$	297
s.d. belasting $1/2 \times 27 \times 22 = 297$	297
s.d. belasting $1/2 \times 27 \times 22 = 297$	297
s.d. belasting $1/2 \times 27 \times 22 = 297$	297
s.d. belasting $1/2 \times 27 \times 22 = 297$	297
s.d. belasting $1/2 \times 27 \times 22 = 297$	297
Totaal	1656 kg/m^2

Totale belasting $1656 \times 2 = 3312 \text{ kg}$

$M = 10 \times 3312 \times 2.4 = 873.54 \text{ kgm}$

$S_y = 1/5 \times 2 = 1200/50 \text{ kg/cm}^2$ $I_h = 0.32 \times 10^8 \text{ cm}^4 = 17.0961 \text{ cm}^4$

$a = 2.5 \times 10^6 = 3.1 \text{ cm}$

$b = 1.1 \times 10^6 = 1.1 \text{ cm}$

Wapening $K_y = 0.07 \times 2 \times 10^8 = 1.4 \times 10^7 \text{ cm}^2 = 4 \times 10^7 \text{ cm}^2 = 4.52 \text{ cm}^2$



doorsnede lader balk $55 \times 10 \text{ cm}$

22
oplossing
22

2/134 R-103
60

GEMEENTEBESTUUR VAN BERGEN OP ZOOM

No. 4248 73-8
16-3-1962

VERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS van BERGEN OP ZOOM

Gezien het verzoekschrift van **Ludovicus A.M. Biernans**, wonende te Bergen op Zoom, Bergebaan no. 35

waartoe vergunning wordt gevraagd tot het **bouwen van een schuurtje op een perceel gelegen aan de Bergebaan, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie B. no. 1193**

BESLUITEN:

de gevraagde vergunning te verlenen, behoudens rechten van derden en onder de volgende voorwaarden:

1. de buitenvuren moeten gemetseld worden in een dikte van tenminste 18 cm.;
2. het plafond in de garage moet in een brandwerende konstruktie van tenminste 1 uur worden uitgevoerd, welke konstruktie moet voldoen aan de eisen gesteld in normblad N.E.N. 1076, klasse E.

Afschrift van deze vergunning zal aan de adressant worden uitgereikt nadat daaraan een gewaarmerkt exemplaar zal gehecht zijn van de door hem in drievoud overlegde stukken bedoeld bij art. 22 der Bouwverordening, terwijl mede afschrift zal worden gezonden aan de Heer Commissaris van Politie ter informatie.

Gedaan de **29 MAART 1962**

Leges f 12,—

voor afschrift
de Secretaris,

Burgemeester en Wethouders voortsommend,

De Burgemeester,

w.g. L.A.H. Peters,

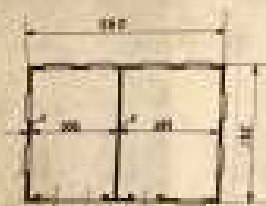
De Secretaris,

w.g. J.G.A.F. Kuypers,

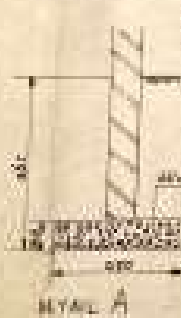


PLAN SCHUURTJE BIJ HET PAND BERGSEBAAN 35 KADASTRAAL SECTIE B 1193

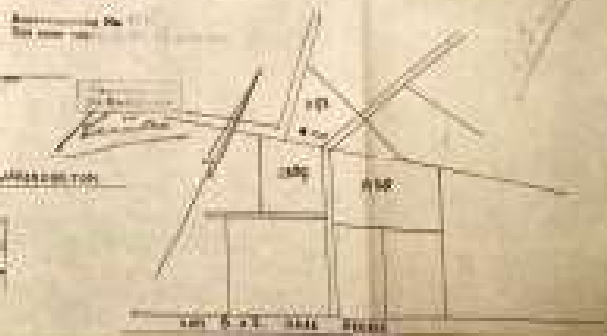
SCHAAL 1:100 - SITUATIE 1:4000 - DETAIL 1:40



DE LAGE



DETAIL A



(Stempel datum van ontvangst)

BEHANDELEN VOOR;

2081

Secretarie BoZoon		inv. beh.	datum
17 FEB. 1988		dgw	22-2
REGISTRATIE			
Afd. RO/62185			
Kopie	tkn		
Kopie	tkn		
Kopie	tkn		

Aan

burgemeester en wethouders der gemeente

BERGEN OP ZOOM

Plaatsnaam:

Datum:

FEBRUARI 1988

Naam en voornamen van de aanvrager <u>L.A.M. BUERMANS</u>	zijn kwaliteit (bijv. eigenaar, huurder, vruchtgebruiker) <u>Eigenaar</u>
zijn woonplaats en eventueel telefoonnummer <u>Bergen op Zoom</u>	zijn adres <u>Heijblads weg 1 4614 RJ.</u>
vruchtvergunning voor het plaatsen / geheel / gedeeltelijk opstellen / veranderen / veranderen / veranderen van een →	tegenwoordige bestemming / bestemming na voltooiing <u>berging</u>
op het perceel kadastraal bekend gemeente <u>BERGEN op Zoom sectie B nr(s) 1193</u>	plaatselijk bekend (straat en huisnummer)

Omschrijving van het werk

Plaatsing t.o.v. de openbare weg Plaatsing t.o.v. de bestaande bebouwing Metsel Diepte ontgraving terrein Aantal kubieke meters boven het maaiveld Fundering Wanden Dakbedekking	lengte 12 m, breedte 9,5 m, hoogte 4 m. m-peil m ² wand <u>staal</u> afm. 30x45 materiaal <u>stun</u> dikte 11 kleur <u>rood</u> materiaal <u>golfplaat</u> kleur <u>grijs</u>
---	--

Verdere opmerkingen en eventuele toelichting

De samentrekkings- / bouwkosten is / zijn begroot op.	1 000 —
Naam en adres van degene(n), die verantwoordelijk is / zijn resp. voor ontwerp, constructie en uitvoering	
Naam en woonplaats van de evt. gemachtigde	diens kwaliteit (bijv. architect, samentrekkings-, adres en evt. afm-az.
Handtekening van de gemachtigde:	Handtekening van de aanvrager: 
Bij deze aanvraag overgelegde stukken (z.z.a. gevouwen op formaat A-4 (297 x 210 mm))	1 tekening(en) in 4 veld 5)

Bouwvergunning
(Woningwet art. 47)

Minuut

Nummer 15.862

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom
gezien de aanvraag van:

L.A.M. Buermans

Heyblokseweg 1

4614 BJ BERGEN OP ZOOM

gedagtekend: februari 1988

ontvangen: 17 februari 1988

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het bouwen

van een berging (inhoud: ± 330 m³)

op het perceel kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom

sectie B nummer(s) 1193 plaatselijk bekend Heyblokseweg 1

gezien het advies van het bouw- en woningtoezicht
dat tegen het overgelegde bouwplan geen bezwaar bestaat

gelet op de artikelen 47 en volgende van de Woningwet en op de bouwverordening deze gemeente

besluiten bouwvergunning te verlenen

Afdeling Bestuurszaken in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig
gewaarmerkte bouwplan, onder de aan ommezijde vermelde voorwaarden en nadere eisen.
Dienst Stadsontwikkeling en -beheer nr. 12

Beslissing Directeur
d.d.: 16 MEI 1988

Gezien de Portef. houder
d.d.: 16 MEI 1988

akkoord / niet akkoord

Leges f. 108,-
bouwkosten f. 8.000,-

17 MEI 1988

datum: 9 mei 1988, nr. 130

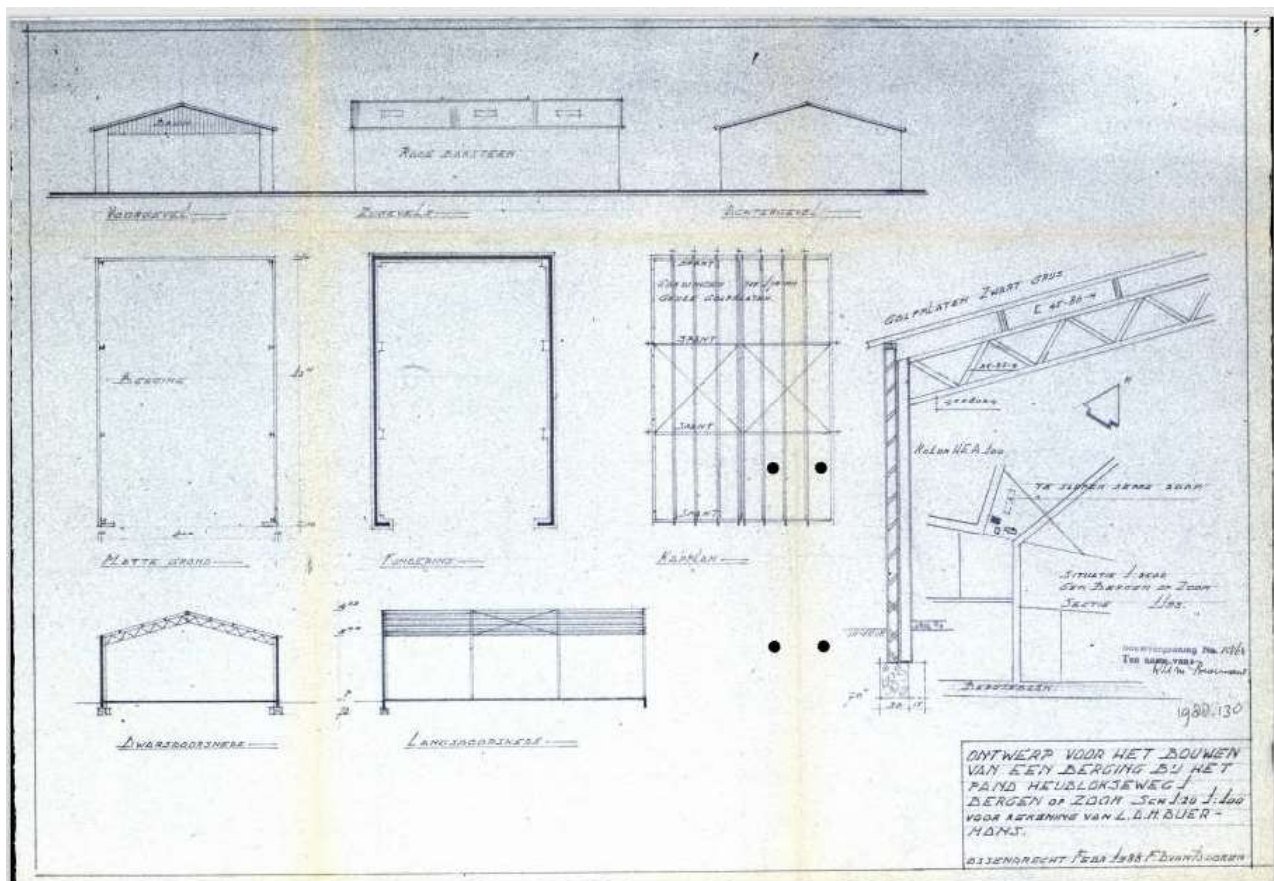
10 MEI 1988
Burgemeester en wethouders voornoemd,
krachtens mandaat:
De vwd. Directeur van de Dienst
Stadsontwikkeling en -Beheer,

De houder moet ervoor zorgdragen dat de bouwvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en
op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.

• •

- Address: 1000
 City: 1000
 State: 1000
 Zip: 1000
 Name: 1000
 Title: 1000
 Company: 1000
 Phone: 1000
 Fax: 1000
 E-mail: 1000
 Web: 1000

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 30 van de bouwverordening.



Vervreemding Landbouwgronden, Wet op de

BETEKENIS & DEFINITIE

Ned. wet van 7.8.1953, Stb. 446, later gewijzigd, volgens welke vervreemding van landbouwgronden een overeenkomst behoeft:

1. tot overdracht van land; 2. tot vestiging, wijziging, verlenging of overdracht van een zakelijk recht op land. De wet verstaat onder land: grond, waarop enige vorm van landbouw wordt of onmiddellijk kan worden uitgeoefend (art. 1). Landbouw omvat o.m.: akkerbouw, weidebouw, veehouderij. Art. 9 geeft de Grondkamer richtlijnen voor de toetsing van de prijs en voor de landbouwkundige toetsing; art. 9a omschrijft het voorkeursrecht van de pachter.

Goedkeuring van de overeenkomst kan o.m. geweigerd worden:

1. op grond van te hoge prijs; 2. indien de overeenkomst zou leiden tot:
a. een ondoelmatige verkaveling of een ondoelmatige ligging van het land ten opzichte van de bedrijfsgebouwen of van de woning; b. afscheiding van het land van de gebouwen, voorzover daardoor een goede exploitatie van het land, van de gebouwen of van beide ernstig wordt geschaad.

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM.
=====

Afdeling : IIA.
No. 31 / 318 D.
Onderwerp: Artikel 29a van de Wet
op de vervreemding van landbouwgronden.

VERKLARING.

Burgemeester en Wethouders van Bergen op Zoom verklaren dat het
onroerend goed, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, in sectie B.
nr.(s) 1193 (woonhuis met erf en tuin, Bergsebaan 35)
inmiddels is dit VERBODEN 1 geworden.

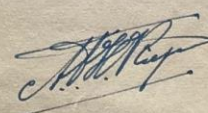
geen land is in de zin van de Wet op de vervreemding van landbouwgronden.

Bergen op Zoom, 19 februari 1958

Burgemeester en Wethouders voornoemd,
 , Burgemeester.

Aan:
de heer H.J. van Gruting
Notaris,
te BERGEN OP ZOOM.

Leges f.0,50.

 , Secretaris.


Onderbouwing bijgebouwen Heiblokseweg 1 Bergen op Zoom.



- **Woning:** (vergunning 1958) Aanbouw (bijkeuken/douche/wc) is in slechte staat. Op termijn deze “senior proof “ te verbouwen (incl. slaapkamer). Zie ook “2 Schuur en carport”.
- **1 Schuur en garage:** (vergunning 1962) in gebruik als schuur/garage/gereedschap opslag. Planning op termijn om te bouwen naar B&B / gastenverblijf.
- **2 Schuur en carport:** op termijn af te breken en het oppervlak bij de woning te trekken.
- **3 Schuur:** (vergunning 1988) Loods voor stalling camper, aanhangwagen en groot gereedschap. Na uitvoering plannen op panden 1, 2 en 4, zal deze ook dienst gaan doen als garage en schuur.
- **4 Nissenhut:** beoogde locatie voor mantelzorgwoning.
- **5 Schuilhut:** af te breken.
- **6 Houtschuur:** af te breken.

Resumerend zullen er na realisatie van de plannen drie gebouwen blijven staan.