

Ruimtelijke onderbouwing

Het Laag 6 te Bergen op Zoom



Colofon

Gemeente	Bergen op Zoom
Planlocatie	Het Laag 6, Bergen op Zoom
Datum	04-03-2021, gewijzigd 22-10-2021
Status	Concept
Opgesteld door	Van Dun Ontwerp & Planologie Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Auteur	F. v.d. Aalst
Projectleider	M. Gerards
Projectnummer	19116.002

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding en doel.....	5
1.2. Geldend planologisch regime.....	5
1.3. Procedure.....	6
1.4. Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving	7
2.1. Bestaande situatie.....	7
2.2. Beoogde situatie	8
3. Beleidskader	10
3.1. Rijksbeleid	10
3.2. Provinciaal beleid	10
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	10
3.2.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014	11
3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	12
3.3. Gemeentelijk beleid	14
3.3.1. Structuurvisie	14
3.3.2. Bestemmingsplan	15
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	18
4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	18
4.2. Waterhuishouding	18
4.3. Natuur.....	19
4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	20
4.5. Landschappelijke inpassing	21
4.6. Bodemkwaliteit	22
4.7. Bedrijven en milieuzonering	22
4.8. Luchtkwaliteit.....	23
4.9. Geluid	23
4.10. Verkeer en parkeren.....	24
4.11. Externe veiligheid.....	24
4.12. Technische infrastructuur	24
5. Planologische afweging.....	25
6. Bijlagen	26

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Aanleiding en doel

Op de locatie Het Laag 6 te Bergen op Zoom is een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning en opstallen (schuren) aanwezig. Vanwege het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse is de eigenaar voornemens om op de locatie één woonbestemming te realiseren.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buitengebied Oost en heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' (artikel 4) met een bouwvlak waarbinnen één bedrijfswoning is toegestaan. De beoogde wijziging van agrarische bestemming naar een woonbestemming past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor is de beoogde activiteit niet mogelijk tenzij het bestemmingsplan hierop wordt gewijzigd.

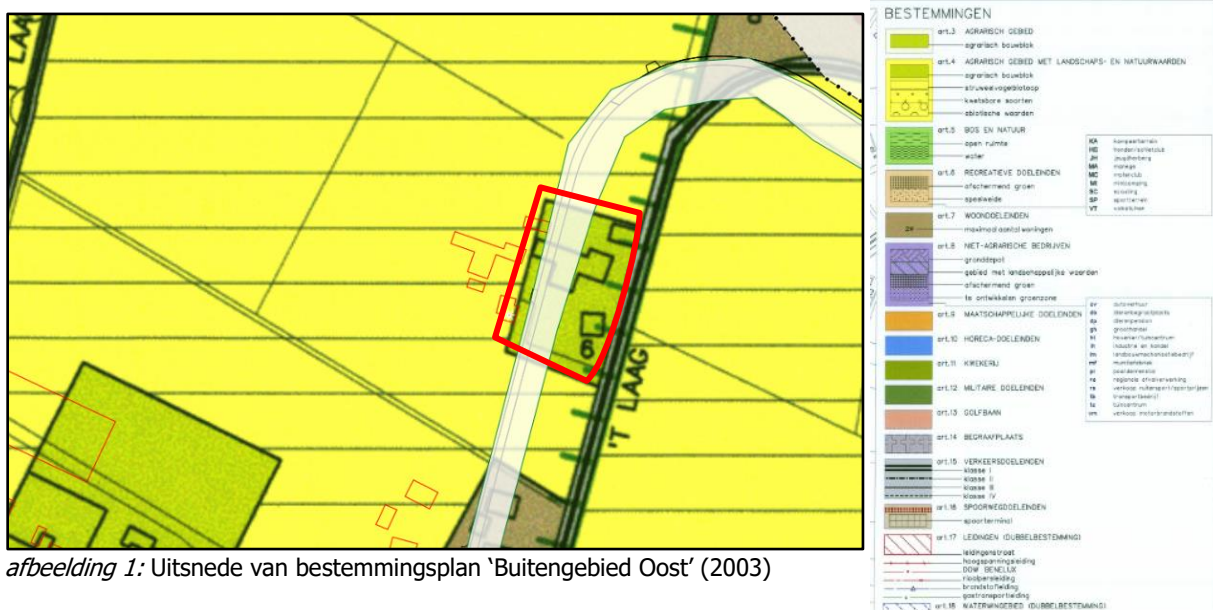
In artikel 4.7.2. van het huidige bestemmingsplan Buitengebied Oost is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan, met inachtneming van enkele voorwaarden.

Tevens is ten zuiden van het plangebied is een paardenbak gerealiseerd. Hiervoor is op 16 april 2018 een tijdelijke vergunning verleend door de gemeente Bergen op Zoom. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt de tijdelijke vergunning juridisch opgenomen als vaste paardenbak in het bestemmingsplan.

Dit rapport voorziet in een onderbouwing dat de beoogde wijzigingen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Met deze ruimtelijke onderbouwing kan het bestemmingsplan op deze locatie worden gewijzigd van de bestemming 'Agrarisch gebied' naar de bestemming 'Wonen' en wordt de paardenbak permanent bestemd.

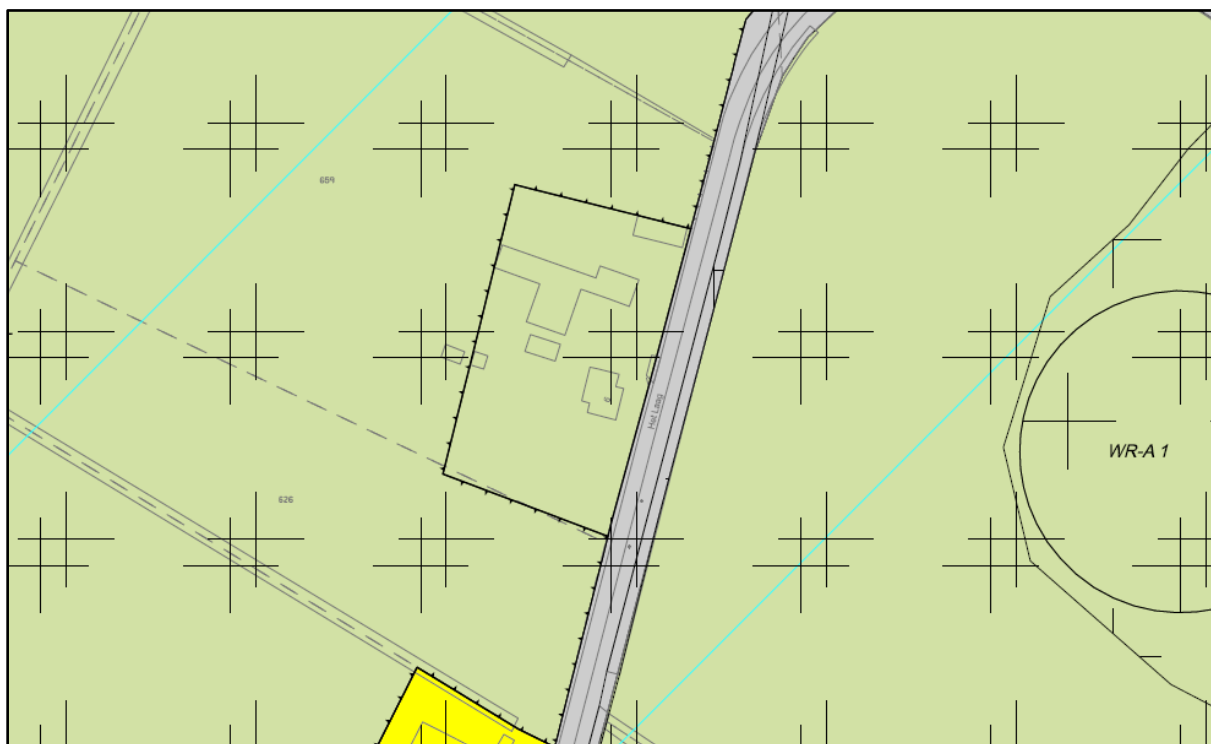
1.2. Geldend planologisch regime

Het perceel Het Laag 6 is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Oost dat op 30 januari 2003 door de gemeenteraad van Bergen op Zoom is vastgesteld. Op 16 december 2003 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (gedeeltelijk) goedkeuring verleend aan voornoemd besluit. De locatie ter plaatse van het perceel Het Laag 6 heeft de bestemming 'Agrarisch gebied'. Op het perceel rust bovendien de aanduidingen 'agrarisch bouwblok' en is één bedrijfswoning toegestaan.



De beoogde woonbestemming is niet toegestaan op deze locatie. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Hiervoor wordt verwezen naar andere artikel 4.6.2 (omzetten naar burgerwoning).

Inmiddels is het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost 2020' op 30 september 2021 vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen ter plaatse van een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'.



afbeelding 2: Uitsnede van bestemmingsplan 'Buitengebied Oost 2020' (2021)

In dit bestemmingsplan is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in artikel 4.7.2.

1.3. Procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het veegplan 'veegplan buitengebied oost' van de gemeente Bergen op Zoom. De procedure hiervan is opgenomen in het veegplan.

1.4. Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing zijn in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

2.1. Bestaande situatie

Het projectgebied ligt in het noorden van de gemeente Bergen op Zoom in het buitengebied (voornamelijk agrarisch gebied). Het plangebied ligt aan Het Laag tussen Bergen op Zoom en Moerstraten.

Op de locatie Het Laag 6 was voorheen een agrarisch bedrijf aanwezig. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en de huidige bewoners zijn voornemens de bestemming om te zetten in een woonbestemming. Op het plangebied is een bedrijfswoning aanwezig en zijn opstallen (drie schuren) aanwezig (zie figuur 2.1). Op en rondom het perceel zijn bomen en bosschages aanwezig.



afbeelding 3: uitsnede plangebied met ligging van functies (bron ruimtelijkeplannen.nl)



afbeelding 4: straatbeeld van woning (bron maps.google.nl)



afbeelding 5: straatbeeld van woning en achterliggende gebouwen (bron maps.google.nl)

2.2. Beoogde situatie

Het planvoornemen is om de bestemming van het plangebied te wijzigen naar een woonbestemming waarbij maximaal één woning juridisch mogelijk wordt gemaakt.

Opstallen:

In de huidige situatie zijn de volgende opstallen aanwezig. Ten behoeve van de bestemmingswijziging worden de opstallen 1, 2 en 5 afgebroken. Met het plan wordt 108 vierkante meter aan opstallen afgebroken. Na sloop van de opstallen blijft 250 vierkante meter behouden (schuur 3: werkplaats en schuur 4: opslagloods). Deze schuren zijn van dusdanig goede kwaliteit dat sloop van deze opstallen niet noodzakelijke kapitaalvernietiging is.



Oppervlakten opstallen:

- | | |
|----|-------------------|
| 1. | 50m ² |
| 2. | 29m ² |
| 3. | 37m ² |
| 4. | 213m ² |
| 5. | 29m ² |

Totaal huidig: 358m²

Na sloop opstallen 1, 2 en 5: 250m²

afbeelding 6: situatie bestaande opstallen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient een investering in het landschap gedaan te worden. In onderhavige situatie zal deze investering worden gedaan door sloop van bovengenoemde bebouwing en de aanleg van opgaande beplanting. De initiatiefnemer is

voornemens om aan de noordelijke en zuidelijke rand van het perceel een groenstrook aan te leggen dat een verbindend element vormt bij de groenstructuur van Het Laag en omgeving.

Ten zuiden van het plangebied is een paardenbak gerealiseerd. Hiervoor is een tijdelijke vergunning verleend door de gemeente Bergen op Zoom. De herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Oost voorziet in regeling dat paardenbakken mogelijk zijn in het buitengebied (mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat paardenbakken (in het buitengebied) binnen het bouwvlak worden toegestaan, indien dit niet ruimtelijke inpasbaar is dan kan de paardenbak half buiten het bouwvlak worden aangelegd).

Bij de realisatie van de paardenbak is het huidige plan (inclusief verkleining van het bouwvlak) in ogenschouw is genomen. Om deze reden is deze gelegen half buiten het huidige bouwvlak. Hierbij is rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteit van opgaande begroeiing ten zuiden van het perceel en wordt niet noodzakelijke bomenkap voorkomen. Dit is overeenkomstig het beleid van de gemeente Bergen op Zoom.



afbeelding 7: beschrijving planvoornemen

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte:

De Rijksoverheid beschrijft de ontwikkelingen die zij verwacht op het gebied van ruimtelijke ordening in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Hierin staat hoe Nederland er in 2040 uit moet zien. Ook geef de overheid aan hoe zij die ontwikkelingen wil sturen of uitvoeren. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: Structuurvisie (voorheen PKB) Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda voor een Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De SVIR is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Met ingang van de SVIR die in maart 2012 is vastgesteld, gooit het Rijk 'het roer om'. Het Rijk beschrijft in de SVIR haar nationale belangen. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening:

Op de uitvoering van de genoemde belangen is het Rijk aanspreekbaar en zet het Rijk meerdere instrumenten in: kaders, bestuurlijke afspraken, financiële instrumenten en kennisontwikkeling en -deling. Het borgen van nationale belangen in kaders (het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) doet het Rijk met terughoudendheid.

In het Barro zijn de in de SVIR genoemde 13 nationale ruimtelijke belangen uitgewerkt. Hieronder vallen onder andere de nationale belangen ten aanzien van rijksvaarwegen, hoofdwegen, spoorwegen, het kustfundament en de ecologische hoofdstructuur. Aangezien het onderhavige plan niet raakt aan één van de in de Barro opgenomen belangen, wordt hierop niet verder ingegaan.

3.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe

landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

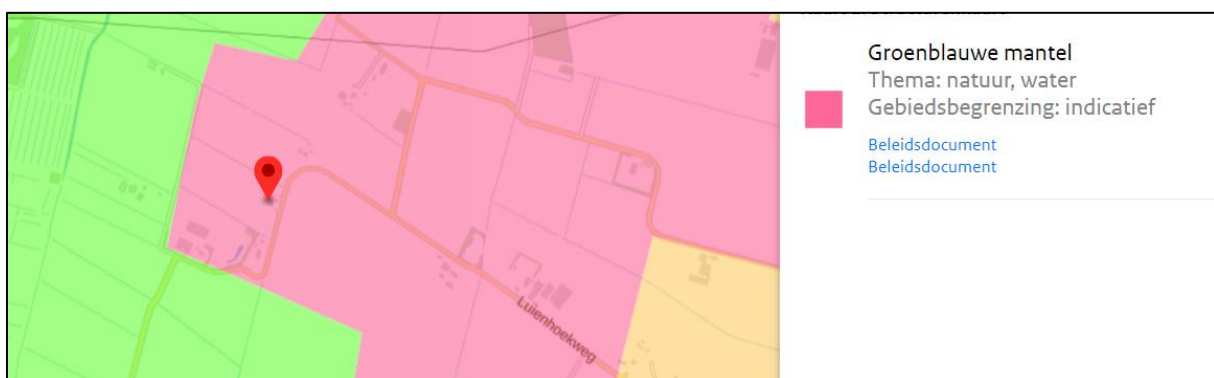
Met het initiatief wordt een bestaande locatie hergebruikt waardoor deze ook in de toekomst behouden blijft. Hiermee wordt verrommeling en verwaarlozing van het buitengebied voorkomen. Daarnaast worden er nieuwe landschapselementen gecreëerd middels de landschappelijk inpassing. Hierdoor is een aantrekkelijk buitengebied ook in de toekomst gewaarborgd.

3.2.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

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

De 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 is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelief.

Volgens de structurenkaart, zie , ligt de planlocatie in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur 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 mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. De agrarische sector is één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap.



afbeelding 8: uitsnede structurenkaart Svro

De beoogde ontwikkeling heeft geen grote gevolgen voor de omgeving. Er is geen sprake van uitbreiding van bebouwing of verharding. Het betreft met name een herbestemming naar 'Wonen'. Daarnaast gaat de ontwikkeling ook gepaard met een landschappelijke inpassing waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel in de omgeving behouden en versterkt worden. Daarom sluit het initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur.

3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Iov is op 27 november 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is per 5 december 2020 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt. In dit geval ligt de planlocatie in de werkingsgebieden 'Cultuurhistorisch waardevol gebied', 'Attentiezone waterhuishouding', 'Groenblauwe mantel' en 'Landelijk gebied', zie afbeelding 9.



afbeelding 9: uitsnede kaart Interim omgevingsverordening

Afdeling 3.6 bevat de voorwaarden voor een vitaal platteland, die onder andere van toepassing zijn op de groenblauwe mantel/het gemengd landelijk gebied. Met het initiatief wordt een bestaande woning herbestemd voor burgerbewoning. Er zal derhalve worden getoetst aan artikel 3.68 en 3.69. De regels voor overige aanduidingen zijn opgenomen in de artikelen 3.26 en 3.29.

Aan de relevante artikelen zal hierna worden getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Met de ontwikkeling wordt de woning en bijgebouwen binnen een bestaand bouwvlak herbestemd voor woondoeleinden. Alle voorzieningen worden binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' geconcentreerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan het zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten 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 aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat.

Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de ontwikkeling te combineren met een goede landschappelijke inpassing. Ook wordt overtollige bebouwing op het erf gesaneerd. Gelet op de ontwikkeling is verdere meerwaarde niet benodigd

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. In de bijlage bij deze onderbouwing is een nadere toelichting gegeven op de waardevermeerdering met de ontwikkeling en hoe deze waardevermeerdering gedeeltelijk wordt omgezet in kwaliteitsverbetering. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Attentiezone waterhuishouding (artikel 3.26)

In deze regels is opgenomen dat een bestemmingsplan dient te strekken tot bescherming van de waterhuishouding waarbij activiteiten en functies die een negatief effect hierop hebben dienen te worden uitgesloten. In het tweede lid van dit artikel zijn hiervoor regels opgenomen. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het betreft grotendeels enkel een herbestemming en de sloop en landschappelijke inpassing hebben geen invloed op de waterhuishouding ter plekke.

Cultuurhistorische waarden (artikel 3.29)

Binnen deze aanduiding dient een bestemmingsplan mede te worden gericht op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden. Een nadere toelichting op deze waarden is opgenomen in paragraaf 4.4 van deze onderbouwing.

Ontwikkeling van niet-agrarische functies (paragraaf 3.6.7)

In deze paragraaf zijn regels opgenomen voor functies die niet primair in het buitengebied aanwezig zijn. Ook voor wonen in het buitengebied zijn hiervoor regels opgenomen in artikel 3.68 en 3.69.

In het landelijk gebied zijn in principe enkel bestaande woningen toegelaten. Het toevoegen van extra woningen is enkel mogelijk onder voorwaarden binnen bebouwingsconcentraties. Voor het wijzigen van de functie van bedrijfswoning naar burgerbewoning zijn voorwaarden opgenomen in artikel 3.69 onder c. Hier is opgenomen dat herbestemming mogelijk is indien er geen splitsing plaatsvindt in meerdere woonfuncties en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Zoals in het voorgaande hoofdstuk beschreven zal de bestaande woning worden gebruikt voor wonen, er is geen sprake van meerdere eenheden. Ook wordt de oppervlakte aan bijgebouwen teruggebracht tot maximaal 250 m² waardoor invulling wordt gegeven aan de regels uit artikel 3.69.

Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3. Gemeentelijk beleid

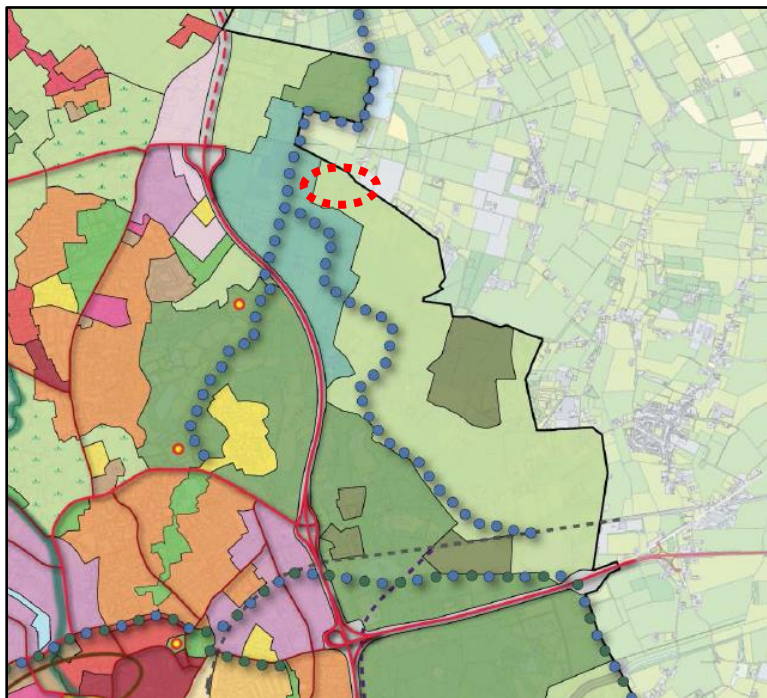
Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1. Structuurvisie

Structuurvisie Bergen op Zoom 2030:

De Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 is vastgesteld op 7 oktober 2011. Deze nieuwe visie is een ruimtelijke vertaling van de toekomst van de gemeente Bergen op Zoom. De basis voor deze

structuurvisie was de Toekomstvisie 2025, waarin een nadruk lag op een evenwicht tussen wonen, werken en recreëren. Met de nieuwe structuurvisie wil het gemeentebestuur ook een invulling geven aan de wens om 'kansen te pakken'.



afbeelding 10: Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 (bron: Gemeente Bergen op Zoom)

De locatie is in de structuurvisie aangeduid als "Coulissenlandschap". Binnen het coulisselandschap (een afwisselend beeld van velden, akkers en houtwallen) is de verwevenheid van de landbouwfunctie en groene landschapselementen kenmerkend. Het blijven faciliteren en ondersteunen van de landbouwfunctie is van belang om de karakteristieke kwaliteit te behouden. De kleinschaligheid van dit landschap en de bijpassende cultuurhistorische kwaliteiten zijn karakteristiek voor de ligging op de Brabantse Wal. Verdere versterking van het platteland is niet wenselijk. Wel worden mogelijkheden geboden voor nieuwe landgoederen volgens de provinciale rood-voor-groen regeling. De realisatie van Ruimte-voor-Ruimte woningen blijven faciliteren is gewenst om tegelijk gelden te genereren voor landschapsverbetering. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe rode functies de verdere ontwikkeling van de landbouwfunctie in de daarvoor aangewezen gebieden niet beperken. De landbouw blijft de drager van het gebied.

Het planvoornemen is niet in strijd met de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.3.2. Bestemmingsplan

Het perceel Het Laag 6 is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Oost dat op 30 januari 2003 door de gemeenteraad van Bergen op Zoom is vastgesteld. Op 16 december 2003 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (gedeeltelijk) goedkeuring verleend aan voornoemd besluit. De locatie ter plaatse van het perceel Het Laag 6 heeft op dit moment de bestemming 'Agrarisch gebied'. Op het perceel rust bovendien de aanduiding 'agrarisch bouwblok' en is een bedrijfswoning toegestaan. De verbeelding is weergegeven in afbeelding 1.

Recentelijk is het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost 2020' door de gemeenteraad vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap', zie afbeelding 2. Ook bij dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te herbestemmen naar 'Wonen'. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 4.7.2.

Op grond van dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij, na bedrijfsbeëindiging, de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. *agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;*
- b. *de omvang van het bestemmingsvlak mag na wijziging niet meer bedragen dan 5.000 m². Het resterende voormalige agrarische bouwvlak dient te worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' en/of een andere bestemming die aansluit op de aangrenzende bestemming(en);*
- c. *overtollige bebouwing dient te worden gesloopt;*
- d. *de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden vergroot. Tevens mag het aantal woningen niet toenemen;*
- e. *de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;*
- f. *het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing en verharding(en).*
- g. *de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning.*
- h. *in afwijking van het bepaalde onder g. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. De sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;*
- i. *de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;*
- j. *het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;*
- k. *er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage bij de regels is opgenomen;*
- l. *het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;*
- m. *de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;*
- n. *de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;*
- o. *voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats;*
- p. *de wijzigingsbevoegdheid kan niet worden toegepast voor een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';*
- q. *in afwijking op 4.7.2 sub d is splitsing van de woning toegestaan indien sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voor zover dit bijdraagt aan het behoud en herstel van deze bebouwing. Bij woningsplitsing mag de bestaande bedrijfswoning maximaal in 2 woningen worden gesplitst en mag de inhoud per woning, na splitsing, niet minder bedragen dan 350 m³. De bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot. De agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast.*

Met het planvoornemen wordt de bedrijfswoning ter plaatse één burgerwoning waarbij aan de verschijningsvorm en bestaande situering niet gewijzigd zal worden. Het planvoornemen leidt niet tot belemmering van bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven (zie hoofdstuk 4). De overtollige bedrijfsgebouwen (schuren) worden gesloopt. In totaal wordt een oppervlakte van 108 m² aan schuren/bijgebouwen gesloopt. Hierdoor zal het oppervlakte verhard gebied ter plaatse afnemen met 108 m² naar 250 m². Hiermee wordt niet volledig voldaan aan de voorwaarde uit het bestemmingsplan (er blijft 50 m² meer aan bijgebouwen aanwezig). Extra sloop van de aanwezige bebouwing zou kapitaalsvernietiging zijn waardoor ervoor is gekozen om extra kwaliteitsverbetering toe te passen. De kwaliteitsverbetering wordt verderop in deze onderbouwing nader toegelicht.

Met het planvoornemen en beoogde kwaliteitsverbetering wordt niet volledig voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7.2 van het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020. Middels toepassing van extra kwaliteitsverbetering kan de ontwikkeling toch doorgang vinden.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

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

Kader

In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd voor welke activiteiten het doorlopen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. Er valt onderscheid te maken tussen een planmer-plicht (bijlage C en D Besluit milieueffectrapportage) projectmer-plicht (bijlage C) en mer-beoordelingsplicht (bijlage D). Voor deze activiteiten zijn in het Besluit drempelwaarden opgenomen. Deze drempelwaarden zijn indicatief. Dit betekent dat er een toetsing moet worden gedaan zelfs als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft. In het Besluit opgenomen drempelwaarde die voor de beoogde ontwikkeling mogelijk relevant is, is de drempelwaarde gesteld ten aanzien van een landinrichtingsproject met glastuinbouw.

Toetsing

Voor realisatie van woningen geldt een m.e.r.-plicht als er een aangesloten gebied van 2000 of meer woningen gerealiseerd wordt (Bijlage D nr. 11.2). De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder deze drempelwaarde. De vervolgvraag is dan of nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

De term vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Conclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzicht gegeven in de effecten van het project op het milieu. Geconcludeerd wordt dat er kan worden uitgesloten dat het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het is daarom niet noodzakelijk om een milieueffectrapportage of -beoordeling uit te voeren.

4.2. Waterhuishouding

Kader

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is sinds 1 november 2003 de watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan (dus ook in een bestemmingsplan) gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'. Het waterkwaliteitsbeheer en waterkwantiteitsbeheer op de onderzoekslocatie is in handen van het Waterschap Brabantse Delta.

In het tweede waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant heeft de provincie een aantal doelstellingen geformuleerd, gericht op een impuls van verandering van de waterhuishouding, zoals herstel van veerkracht van watersystemen, verminderen van verdroging van natuurgebieden, vermindering van droogteschade voor de landbouw, weer laten meanderen van beken, ruimte geven aan water, zijn enkele kenschetsen van de verandering. De ruimtelijke ordening is een belangrijke factor in het bereiken van waterdoelstellingen. Door een ruimtelijke planning die wordt afgestemd op het watersysteem, kunnen waterdoelstellingen ondersteund en versterkt worden.

Toets

Het plan omvat een juridisch-planologische verandering in die zin, dat het voormalig agrarisch bouwblok ter plaatse wordt geschrapt en dat de voormalige agrarische bedrijfswoning één

burgerwoonbestemming krijgen. Ter plaatse zullen schuren worden verwijderd. Hierdoor zal het oppervlakte verhard gebied ter plaatse afnemen met 108 m², wat ten goede komt voor de waterhuishouding in het plangebied. Voor overige heeft het planvoornemen geen noemenswaardige effecten op de hydrologische situatie en voorziet het plan voornamelijk in een planologisch-juridische wijziging.

Conclusie

Het aspect water vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.3. Natuur

Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb kent twee dimensies: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Voor wat betreft gebiedsbescherming verandert er niet veel. De bescherming van Natura 2000-gebieden wordt overgenomen, maar behelst niet meer dan wat strikt noodzakelijk is volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn. Er zijn ook geen mogelijkheden voor provincies om zwaardere eisen te stellen. Buiten de Natura 2000-gebieden kan een provincie wel verdergaande bescherming bewerkstellingen door daarover in verordeningen regels te stellen.

Het plangebied is gelegen op grote afstand van een Natura 2000-gebied (ca 4,4 km tot Brabantse Wal). Gelet op de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten te verwachten vanwege de grote afstand.

Bij de soortenbescherming blijven de verboden behouden. De lijst met beschermde soorten wijzigt echter. De indeling in beschermingsniveaus verdwijnt. Er komen drie regimes voor beschermde soorten: de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en natuurbeschermingsverdragen en 'andere soorten'. Dit betekent dat bij nieuwe projecten deels met andere soorten rekening gehouden moet worden dan voorheen. Een aantal nu nog beschermde soorten, vooral vaatplanten en zeevissen, wordt – afgezien van de algemene zorgplicht – straks niet meer beschermd.

Met de nieuwe wet wordt bij het aanvragen van een omgevingsvergunning bij de gemeente meteen getoetst wat de gevolgen voor de natuur zijn. Het is echter nog steeds mogelijk om de natuurvergunning/ontheffing rechtstreeks bij het bevoegd gezag, de provincie waar de activiteit plaatsvindt, aan te vragen. Voor activiteiten van nationaal belang geldt het Rijk (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) nog steeds als bevoegd gezag. Voor activiteiten waar een omgevingsvergunning nodig blijft, moet die binnen 13 (+7) weken worden gegeven.

In de praktijk blijven bij plannen en projecten ecologische onderzoeken, toetsingen aan de wet en de vergunning- of ontheffingsplicht nodig.

Toets soortenbescherming

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- a) zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- b) zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- c) hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Het planvoornemen omvat een juridisch-planologische verandering in die zin, dat het voormalig agrarisch bouwblok ter plaatse wordt geschrapt en dat de voormalige agrarische bedrijfswoning een burgerwoonbestemming krijgen. De functiewijziging betreft geen fysiek-ruimtelijke consequentie. Hiervoor is geen natuurtoets vereist.

Daarnaast worden de bestaande opstallen gesloopt waarbij ter plaatse geen nieuwe bebouwing gerealiseerd zal worden. In het kader van dit plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om te onderzoeken of er mogelijk beschermde dier- of plantensoorten aanwezig zijn. Deze quickscan is als bijlage bij deze onderbouwing toegevoegd. Uit de scan blijkt dat met de geplande werkzaamheden geen effecten te verwachten zijn die van negatieve invloed zijn op de soorten.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing. Bestaande groene elementen blijven in de nieuwe situatie gehandhaafd en er worden in ruime mate groene en blauwe elementen toegevoegd aan de randen van het perceel. Door de variatie aan natuurlijke elementen en de overgangen hiertussen kunnen de omstandigheden voor flora en fauna ter plaatse verbeteren.

Conclusie soortenbescherming

Op basis van bovenstaande analyse kan geconcludeerd worden dat het initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect natuur en landschap en dat nader onderzoek op dit moment niet nodig wordt geacht.

4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Kader

Het Europese Verdrag van Valletta (16 april 1992), ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Toets

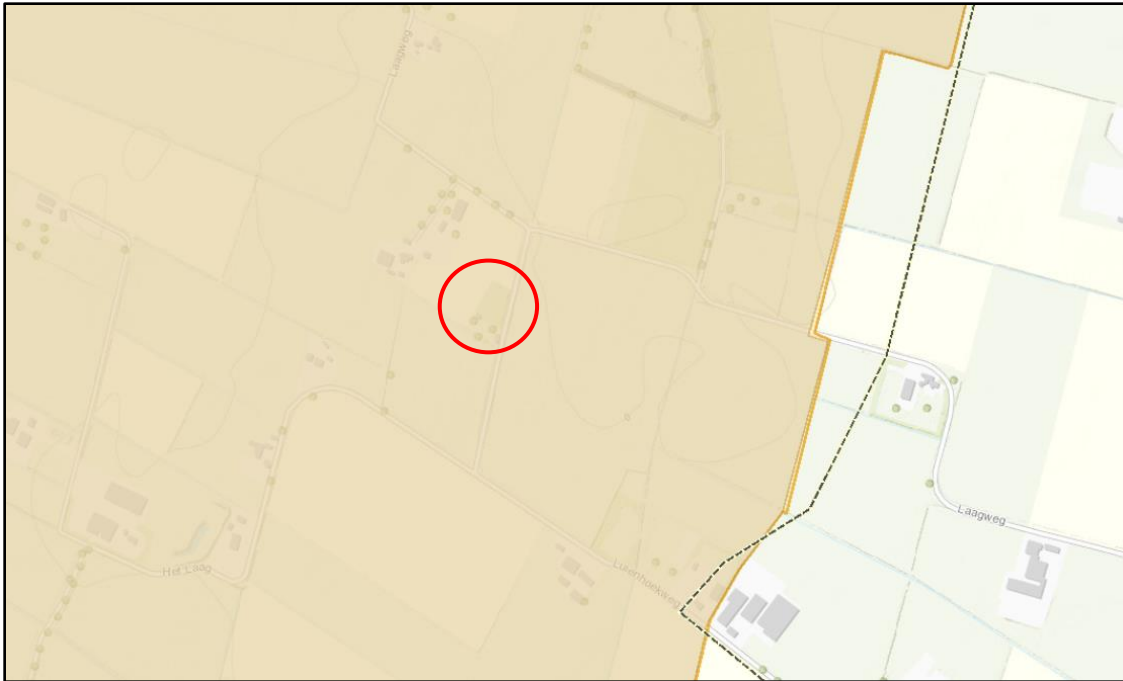
Archeologie

Het planvoornemen omvat een juridisch-planologische verandering in die zin, dat het voormalig agrarisch bouwblok ter plaatse wordt gewijzigd en dat de voormalige agrarische bedrijfswoning een burgerwoonbestemming krijgen. Daarnaast worden de bestaande opstallen gesloopt waarbij ter plaatse geen nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt. De geplande verandering heeft geen noemenswaardige effecten op eventuele archeologische waarden. Archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek is derhalve niet vereist.

Cultuurhistorie

De locatie Het Laag 6 is gelegen aan de oude verbindingsweg Het Laag tussen Bergen op Zoom en Moerstraten. De voorgenomen planwijziging heeft geen betrekking op cultuurhistorisch waardevolle of anderszins karakteristieke terreinen. De bestaande bedrijfswoningen zijn niet aangemerkt als karakteristiek of cultuurhistorisch waardevol.

De Cultuurhistorische waardenkaart is al vanaf 2002 een belangrijke pijler van het provinciale beleid voor behoud, herstel en ontwikkeling van ruimtelijk erfgoed en versterking van de regionale identiteit. In de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 (CHW 2010) benoemt de provincie haar provinciaal cultuurhistorisch belang en geeft ze informatie over cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang. De CHW 2010 is opgebouwd uit meerdere groepen kaartlagen. De cultuurhistorische vlakken zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening en als zodanig verankerd in het provinciaal ruimtelijk beleid.



afbeelding 11: Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart; met ligging plangebied (rode cirkel).

Blijkens de kaart is het plangebied gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied, zoals ook vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening (Brabantse Wal). De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

- a. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.;
- b. De cultuurhistorische waarden van de Brabantse Wal in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen: "Brabantse Wal" en "Zuiderwaterlinie bij Steenberg" (Fort Pinssen, Fort De Roovere).;
- c. Het vrije uitzicht vanaf de steilrand over de polders en het uitzicht vanuit de polders op de steilrand.

Conclusie

Er zijn cultuurhistorische waarden binnen het plangebied aanwezig. De planwijziging (wijziging van bestemming) leidt niet tot fysieke ingrepen die effect op de cultuurhistorische waarden en past binnen de ontwikkelingsstrategie voor Brabantse Wal.

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.5. Landschappelijke inpassing

In het kader van de aanpassing van het bestemmingsplan vindt er ook kwaliteitsverbetering plaats in de vorm van sloop en het landschappelijk inpassen van het geheel. In deze paragraaf wordt de beoogde landschappelijke inpassing nader beschreven.

De aanwezige bebouwing op het perceel is reeds landschappelijk ingepast. Zo is er aan de zuidzijde van de woning een bossage aanwezig, tussen de woning en de weg een groen ingerichte voortuin en aan de voorzijde van de bijgebouwen een bomenrij.

Om aan weerszijde van de bebouwing het perceel ook in te passen zal worden voorzien in nieuwe inpassing door de aanplant van een bomenrij met onderbeplanting aan de zuidelijke perceelsgrens. Hier worden over een lengte van ca 110 mtr 8 bomen geplaatst en in een breedte van 5 meter onderbeplanting bestaande uit streekeigen soorten. Ten noorden van de te behouden bebouwing zal ook een bomenrij worden geplaatst bestaande uit diverse hoogstam fruitbomen.

Tot slot worden er rondom de woning beukenhagen aangeplant om een eenduidig aanzicht te creëren vanaf de straatzijde. De weergave van de landschappelijke inpassing is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing.

4.6. Bodemkwaliteit

Kader

Volgens artikel 3.1.6., van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Toets

Het planvoornemen omvat een juridisch-planologische verandering in die zin, dat het voormalig agrarisch bouwblok ter plaatse wordt geschrapt en dat de voormalige agrarische bedrijfswoning een burgerwoonbestemming krijgen. Daarnaast worden de bestaande opstallen gesloopt waarbij ter plaatse geen nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt. De geplande verandering heeft geen effecten op de bodemkwaliteit ter plaatse. De functiewijziging betreft geen fysiek-ruimtelijke consequentie. Bodemonderzoek is derhalve niet vereist.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

Kader

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 6, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden.

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1.000 meter;
- categorie 6 grootste afstand 1.500 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning (gevoelig object). De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Toets

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich, naast wonen, diverse functies. Het gaat hierbij om bedrijven in agrarisch gebied. Er zijn geen relevante bedrijven in de nabije omgeving die

voor het planvoornemen hinder kunnen veroorzaken (en visa versa). Het planvoornemen om het agrarische bedrijfsperceel om te zetten in één burgerwoning heeft daardoor geen effect op het bedrijven in de omgeving. Dit komt ook doordat het een bestaande woning betreft waarbij het beschermingsniveau niet wordt veranderd met het planvoornemen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan niet leidt tot een onverantwoorde milieuzonering. Vanuit de milieuzonering bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8. Luchtkwaliteit

Kader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Toets

Er is geen sprake van uitbreiding van de bebouwing of de oprichting van nieuwe woningen. De planwijziging heeft dan ook geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Er is geen extra verkeersgeneratie. Daarom heeft de planwijziging niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit. Gezien de aard en omvang valt het planvoornemen onder het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen'. Onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet vereist.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.9. Geluid

Kader

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wgh geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Binnen de geluidzone van een weg moet de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen (onder andere woningen) aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Toets

De Wet geluidhinder is van toepassing op gebieden waar geluidsgevoelige bestemmingen in de zone van een of meerdere geluidsbronnen zich bevinden. De toetsing vindt plaats in geval van veranderingen bij een geluidsbron of bij geluidsgevoelige bestemmingen.

Het planvoornemen omvat een juridisch-planologische verandering in die zin, dat het voormalig agrarisch bouwblok ter plaatse wordt geschrapt en dat de agrarische bedrijfswoningen één woonbestemming krijgt. Er worden dus geen woningen toegevoegd. Ook wordt de positionering van de bestaande woning niet veranderd. De geplande verandering heeft daarom geen effect op de akoestische situatie ter plaatse.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.10. Verkeer en parkeren

Binnen de planlocatie dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

De ontwikkeling heeft betrekking op de herbestemming van een agrarisch bouwvlak naar woondoeleinden. Ten opzichte van de huidige situatie zal het aantal vervoersbewegingen afnemen doordat er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden.

Ook het aantal benodigde parkeerplaatsen zal met de ontwikkeling niet wijzigen. OP het erf bij de woning is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

4.11. Externe veiligheid

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Omdat met de beoogde ontwikkeling er geen sprake is van een wijziging van de gevoeligheid van de functies is er ook geen sprake van een verandering op het gebied van externe veiligheid. Verdere toetsing kan dan achterwege worden gelaten.

4.12. Technische infrastructuur

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen in de omgeving aanwezig waarmee rekening gehouden dient te worden.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen levert geen belemmering op voor de uitvoering van het plan.

5. Planologische afweging

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het toestaan van een bestemming 'Wonen' aan Het Laag 6 te Bergen op Zoom. Momenteel is er ter plaatse een agrarisch bouwvlak aanwezig binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'.

Afweging

De ontwikkeling vindt plaats in landbouwgebied. Voor de ontwikkeling worden opstallen gesloopt en zal kwaliteitsverbetering worden aangebracht op de locatie. De ontwikkeling om deze reden inpasbaar in de omgeving. Voorts is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt het geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Conclusie

Door vaststelling van het veegplan, waar dit plan onderdeel van uitmaakt, kan de gewenste ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Omdat is aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieu hygiënische kwaliteiten van het gebied kan de ontwikkeling worden toegestaan.

6. Bijlagen

Toelichting kwaliteitsverbetering
Landschappelijk inpassingsplan
Quickscan Flora en Fauna



www.ontwerp-planologie.nl

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV