

Ruimtelijke onderbouwing

Moerstraatsebaan 89 te Bergen op Zoom

samen onze omgeving creëren

Projectdossier

Titel : Ruimtelijke onderbouwing
: Moerstraatsebaan 89 te Bergen op Zoom
Opdrachtgever : Gemeente Bergen op Zoom
Projectnummer : 20200630
Versie / status : C01
Datum : 26 januari 2021
Opgesteld door : ing. D. van der Loop
Gecontroleerd door : drs. Ing. K. Jansen
Akkoord Projectcoördinator : drs. Ing. K. Jansen

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	1
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	7
5.1	Economische uitvoerbaarheid	7
5.2	Maatschappelijk haalbaarheid	7

Bijlagen

Bijlage 1: landschappelijk inpassingsplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De grondeigenaar van het perceel aan de Moerstraatsebaan 89 te Bergen op Zoom is met de gemeente Bergen op Zoom overeengekomen om de gronden gedeeltelijk te wijzigen van 'Agrarisch Gebied' naar de bestemming 'Wonen'. Dit omdat de agrarische activiteiten ter plaatse niet meer aanwezig zijn en ook de voormalige agrarische bebouwing grotendeels is gesloopt, waardoor sprake is van een woonfunctie. Daarnaast ligt in het zuidwesten van het terrein een gebouw t.b.v. een nutsvoorziening, dat tevens als zodanig dient te worden bestemd.

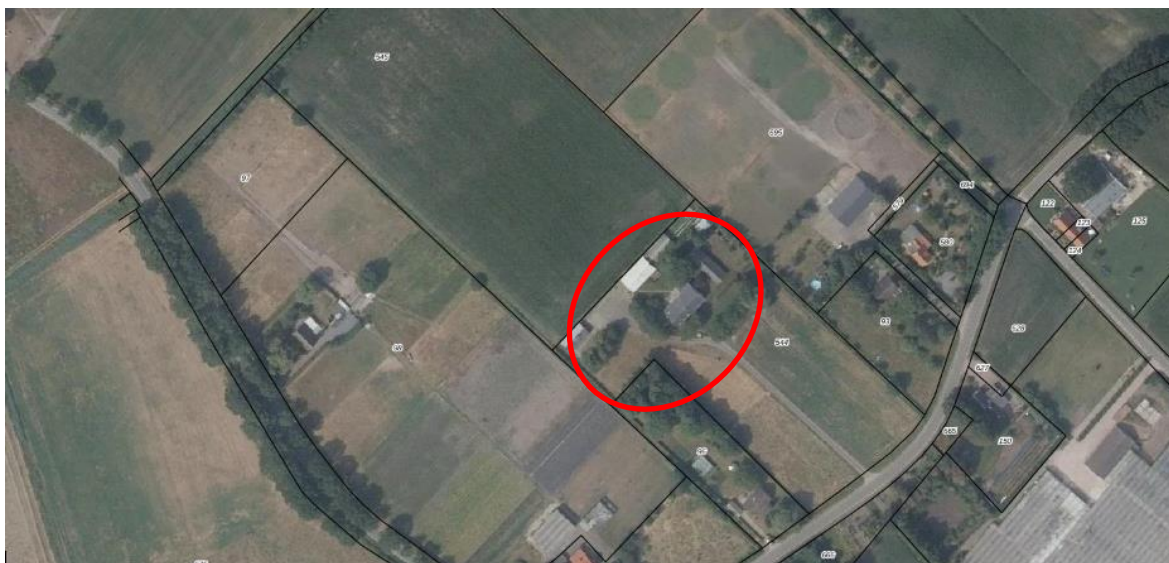
De gemeente heeft besloten het omzetten van de bestemming niet meer mee te nemen in de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020, omdat de keuze is gemaakt dit plan enkel een conserverend karakter te geven. Daarom gaat de gemeente naast het 'Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020' een 'veegplan' op stellen, waarin diverse kleinschalige wijzigingen met een geringe ruimtelijke impact gebundeld in procedure worden gebracht. De bestemmingswijziging aan de Moerstraatsebaan 89 maakt hier onderdeel van uit.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft een beschrijving van de wijziging op de genoemde locatie, waarna 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 aan de Moerstraatsebaan 89 in Bergen op Zoom (provincie Noord-Brabant). Het plangebied bestaat uit een agrarisch perceel met een woning, bedrijfsgebouw en een aantal losstaande schuren.

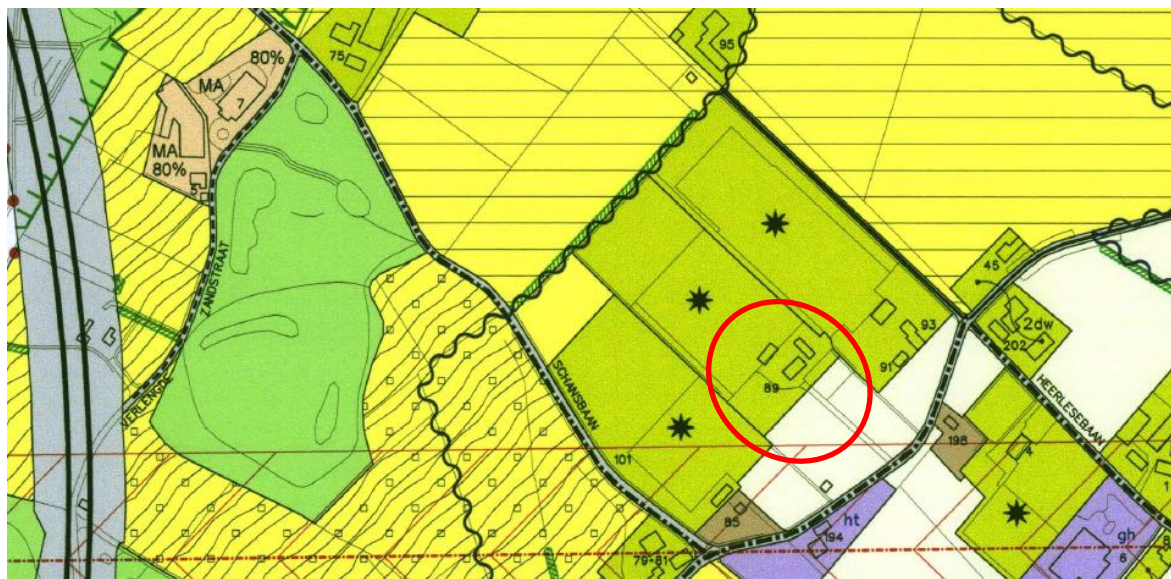
Het plangebied maakt onderdeel uit van het perceel kadastraal bekend als gemeente BGN01, sectie L nummer 544, met een totale oppervlakte van ca. 12.620 m². Het perceel ligt tussen de Moerstraatsebaan en de Schansbaan. Onderstaande afbeelding toont de planlocatie met de kadastrale percelen.



Uitsnede luchtfoto met kadastrale grenzen, globale ligging woonlocatie aangegeven met rood (bron: YGIS)

1.3 Planologisch kader

Ter plaatse van de planlocatie geldt oorspronkelijk het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. De locatie kent hierin de bestemming 'Agrarisch gebied', met bouwvlak en de aanduiding 'glastuinbouwbedrijf'. Het beoogde initiatief, het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen', past niet binnen het vigerende bestemmingsplan waardoor een planologische procedure dient te worden doorlopen om de bestemming te wijzigen. Hierin wordt direct het aanwezige nutsgebouw meegenomen, wat een bijbehorende bestemming krijgt.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'

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

De planlocatie betreft een perceel dat gelegen is in het buitengebied van de gemeente Bergen op Zoom, aan de noord-oostzijde van de stad, ontsluitend aan de Moerstraatsebaan. De Moerstraatsebaan vormt een belangrijke verbindingsweg richting het stedelijk gebied van Bergen op Zoom en de snelweg A4.

Het perceel maakt onderdeel uit van de Brabantse Wal waar met het project 'De Zoom' een inspirerende groene omgeving wordt gecreëerd en landschappen versterkt en met elkaar verbonden. De opgave is om in de regio initiatieven uit te voeren die de kwaliteit van de Bergsche Heide versterken. Het Masterplan Bergsche Heide geeft richting aan de ontwikkeling van recreatie, natuur en landschap.

Het perceel is nu bestemd als 'Agrarisch'. Feitelijk is inmiddels sprake van een burgerwoning met bijgebouwen. Het onderdeel van het perceel dat wordt bestemd tot 'Wonen', heeft een oppervlakte van ca. 5.300 m². Hier staan een woning en diverse bijgebouwen. In het zuidwesten staat een gebouw t.b.v. een nutsvoorziening. De centraal gepositioneerde bebouwing wordt omringt door groene elementen.

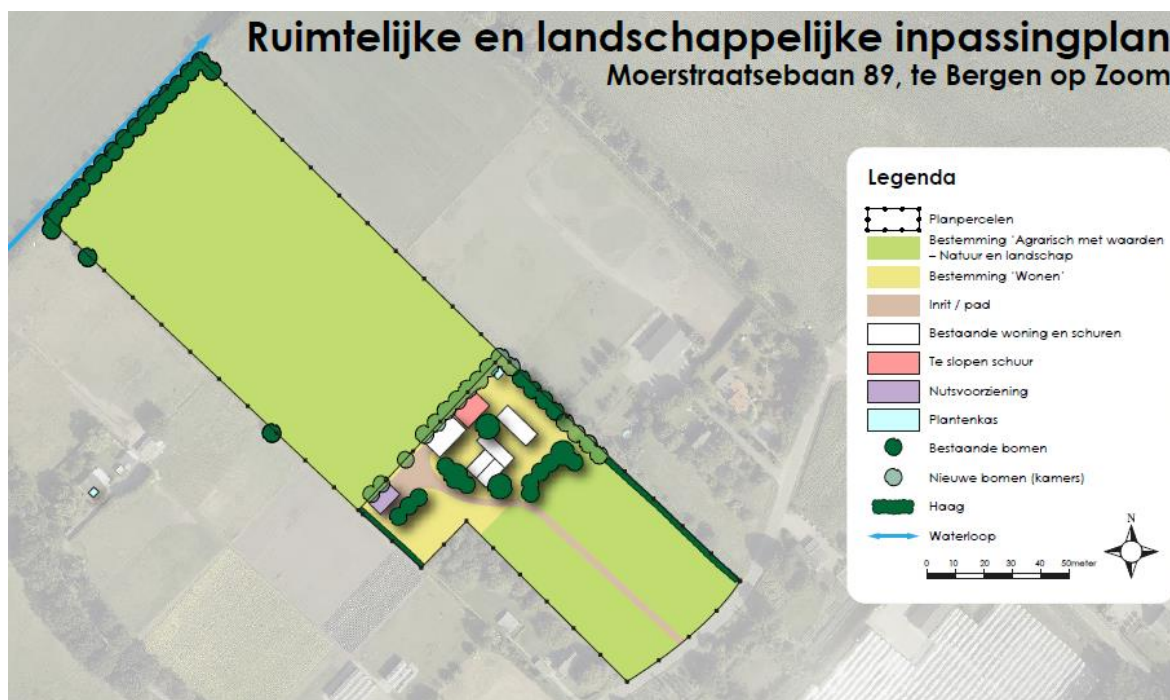
Rond het perceel bevinden zich verschillende percelen met woon- en agrarische bestemmingen. Ook bevinden zich een aantal bedrijven met bedrijfsgebouwen, schuren en glastuinbouw.



Straatbeeld Moerstraatsebaan ter hoogte van planlocatie (bron: GoogleEarth)

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Het initiatief voorziet in een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en het slopen van een schuur ten noordwesten van de woning. Dit betreft een oppervlakte van circa 100 m². De oppervlakte aan bijgebouwen wordt teruggebracht naar maximaal 270 m². Ook wordt de nutsvoorziening als zodanig bestemd. Hierdoor wordt een toekomstbestendige woonbestemming gecreëerd, die passend is binnen de functies en structuren in de omgeving van het perceel. Daarbij is sprake van een passende landschappelijke inpassing van de bebouwing, aansluitend op de landschappelijke kwaliteiten in de omgeving. Als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is een 'landschappelijk inpassingsplan' toegevoegd. Gezien de locatie reeds een zeer groen karakter heeft, is hier op hoofdlijnen op aangesloten.



Overzichtstekening ruimtelijk en landschappelijk inpassingsplan

3 Beleidskader

In de navolgende tabel wordt kort ingegaan op het relevante beleid van de relevante overheden voor dit ruimtelijke initiatief.

Beoordeling en conclusie	
Rijksbeleid	
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.	Voorliggend plan is in lijn met de structuurvisie, aangezien er geen strijd is met de nationale belangen.
'Ladder voor duurzame verstedelijking' (Besluit ruimtelijke ordening)	Onderhavig 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 – partiële herziening 2014'. De beschreven beleidskoers belemmert de ontwikkeling van het voorgenomen initiatief niet.
Structuurvisie 2010 – partiële 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 bebouwing plaats. Tevens moet aandacht worden besteed aan een juiste landschappelijke inpassing. 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. Daarnaast is de wijziging beperkt en wordt de locatie landschappelijk ingepast. 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 een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning 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. 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 functie. Tevens is er 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 bedrijfswoning, die 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 bedrijven. Enkele hiervan grenzen vrijwel direct aan het plangebied. In dit geval is echter al sprake van een bedrijfswoning, die reeds is beschermd tegen de bedrijfsactiviteiten van derden. Daarnaast is reeds sprake van diverse woonbestemmingen in de omgeving. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid van de wijziging.
Externe veiligheid	Het plangebied is gelegen in het invloedgebied van de 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 vergroting plaats van het verhard oppervlak ter plaatse. Het aspect water is daarmee geen belemmeringen voor de haalbaarheid.
Natuur	Er is sprake van een herbestemming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Negatieve effecten op flora- en fauna worden niet verwacht.
Stikstof	Het plangebied ligt op een afstand van circa 2 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Brabantse Wal. Het de beperkte omvang van de wijziging, worden geen belemmeringen van uit het onderwerp stikstofdepositie verwacht.
Bodem	De bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het perceel zijn al geruime tijd geleden beëindigd. Toen heeft ook een sanering van bedrijfsbebouwing plaatsgevonden. Vervolgens is het terrein als woonperceel in gebruik genomen. Na raadpleging van bodemloket.nl, blijken ter plaatse geen gegevens over verontreinigingen beschikbaar te zijn.
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.
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 onderhavige omgevingsvergunning 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

Voorliggende 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: LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING | MOERSTRAATSEBAAN 89, BERGEN OP ZOOM



Landschappelijke inpassing

Conform het 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant' (categorie 2) dienen nieuwe ontwikkelingen landschappelijk te worden ingepast.

Het plangebied ligt in het gebied van de Brabantse Wal. Hierin zijn zogenaamde kamerlandschappen als kenmerkend voor het gebied aan te duiden. Rondom het perceel wordt een diversiteit aan bomen en hagen geplaatst welke passen in het gebied en zo de karakteristiek van de Brabantse Wal op locatie te versterken. Mede doordat er al een aantal verschillende bestaande bomen langs de perceelsgrens zijn gesitueerd is het eenvoudig hierop aan te sluiten en zo de "kamer" te verdichten. Het aansluiten op deze structuur zal gebeuren door het doortrekken van de bestaande bomenrijen aan weerszijden van het perceel. De weerszijden krijgen dan ook een zone 'Groen' van ca. 4/5 meter. Verder de noordwestzijde van het perceel voorzien van een haag met een aantal bomen.

Soorten bomen en hagen die kunnen worden toegepast zijn: bomenrijen van solitaire bomen zoals de normale wilg en knotwilgen, welke ook terug te vinden zijn in het gebied. Hierbij zal de gewone wilg (12 stuks, onderlinge afstand 8 m) georiënteerd worden aan de weerszijden ter inkadering van het perceel. Als bodembedekking onder de wilgen kan gedacht worden aan klimop. Aan de noord-oostzijde wordt tevens een knip- en scheerheggen en struweelhagen (conform STIKA) geplaatst.



nu
onderdeel
van



Stantec

samen onze omgeving creëren

- 3 OKT 2008

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-
Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043

[REDACTED]
Moerstraatsebaan 89
4614 PE BERGEN OP ZOOM

Onderwerp

Subsidieregeling sanering glastuinbouw in kwetsbare gebieden.

Geachte [REDACTED]

In antwoord op uw aanvraag van 14 april 2008, kenmerk 1405227 voor het verlenen van een subsidie in het kader van de provinciale Subsidieregeling sanering glastuinbouwgebieden in kwetsbare gebieden delen wij u het volgende mee.

Besluit

Op 25 september 2008 hebben wij besloten om uw aanvraag in te willigen en de gevraagde subsidie te verlenen tot een bedrag van ten hoogste [REDACTED] inclusief eventuele BTW. Dit maximum is gebaseerd op de opname van de glasopstanden van de heer [REDACTED] van ons bureau Vastgoed, d.d. 13 augustus 2008.

Subsidievoorwaarden

Wij verlenen de subsidie onder de voorwaarde dat de bijgaande subsidieovereenkomst binnen 14 dagen na de verzending van deze brief ondertekend retour wordt gezonden naar de Provincie Noord-Brabant, t.a.v. de [REDACTED] Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch. Wij hebben een tweede exemplaar toegevoegd voor eigen gebruik.

Subsidieverplichtingen

Om voor uitbetaling van de subsidie in aanmerking te komen dient volgens de artikelen 3 en 9 van de voormelde subsidieregeling binnen een jaar na de verzending van deze brief te worden voldaan aan de volgende verplichtingen:

- 1) alle bedrijfsmatige activiteiten in het kader van de glastuinbouw op de betrokken glastuinbouwkavel zijn beëindigd;
- 2) alle glasopstanden en de daarbij behorende bedrijfsgebouwen en vaste installaties van de betrokken kavel zijn verwijderd, op een wijze die verantwoord is uit een oogpunt van milieuzorg;

Datum

03 oktober 2008

Ons kenmerk

1452030

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[REDACTED]

Directie

ROH/Vastgoed

Telefoon

[REDACTED]

Fax

[REDACTED]

Bijlage(n)

3

E-mail

[REDACTED]

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

- 3) de fundamenteën en de ondergrondse voorzieningen van de glastuinbouwkavel zijn verwijderd en afgevoerd, op een wijze die verantwoord is uit een oogpunt van milieuzorg, en de kavel wordt geëgaliseerd;
- 4) de subsidie-ontvanger werkt mee aan de verlening van een passende andere bestemming aan de glastuinbouwkavel door het gemeentebestuur en richt in afwachting van de aanpassing van het bestemmingsplan geen bouwwerken op op de glastuinbouwkavel (ter verzekering hiervan moet de hiervoor bedoelde overeenkomst worden gesloten);
- 5) er zijn na de indiening van het verzoek om subsidieverlening geen aanvragen om een bouwvergunning ten dienste van het (voormalige) glastuinbouwbedrijf ingediend en ten tijde van de indiening van het verzoek om subsidieverlening aanhangige bouwaanvragen, danwel nog niet gebruikte bouwvergunningen, zijn ingetrokken;
- 6) bodemverontreiniging op de kavel, indien aanwezig, is teruggebracht tot een niveau dat in verband met het te verwachten grondgebruik aanvaardbaar kan worden geacht;
- 7) de milieuvergunning, indien verleend, voor de uitoefening van het glastuinbouwbedrijf op de betrokken kavel is ingetrokken, of deze is zodanig gewijzigd dat de uitoefening van het glastuinbouwbedrijf niet langer mogelijk is.

Datum

03 oktober 2008

Ons kenmerk

1452030

In afwijking van de onder 2) genoemde verplichting is het behoud van glasopstanden of gebouwen, danwel het terugbouwen van glasopstanden of gebouwen op de glastuinbouwkavel, toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 200 m², mits er een woning aanwezig is op of bij de betrokken kavel en de afstand tot deze woning niet meer dan 25 meter bedraagt.

In afwijking van de onder 2) genoemde verplichting is het behoud van gebouwen waarover het gemeentebestuur heeft verklaard dat sloop daarvan niet zal worden toegestaan eveneens toegestaan, evenals het behoud van (voormalige) bedrijfsruimten die onlosmakelijk zijn verbonden met het woonhuis en daarmee architectonisch een geheel vormen.

Voor een toelichting op de subsidieverplichtingen verwijzen wij naar de toelichting op artikel 3 van de voormelde subsidieregeling. Voor uw gemak voegen wij een uittreksel van de regeling bij deze brief. U kunt de regeling vinden op de website van de Provincie Noord-Brabant, www.brabant.nl, onder beleid/ruimtelijke ontwikkeling.

Aanvraag subsidievaststelling

Binnen drie maanden nadat aan alle subsidieverplichtingen is voldaan, maar uiterlijk binnen een jaar na de verzending van deze brief, moet u een aanvraag indienen voor de definitieve vaststelling van het subsidie. Hiervoor moet u gebruik maken van het bijgevoegde aanvraagformulier subsidievaststelling.