

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

WIJZIGINGSPLAN MOERSTRAATSEBAAN 91-93 BERGEN OP ZOOM

TOELICHTING

Opdrachtgever

Naam :
Contactpersoon :
Adres :
PC + plaats :
Tel. :
E-mail :

Contactpersoon

Naam : Vink Makelaardij
Contactpersoon : Erik Vink
Tel. : 06-237 47 262
E-mail : info@vinkmakelaardij.nl

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE BERGEN OP ZOOM
Contactpersoon : dhr. J. Verpaalen
Adres : Postbus 35
PC + Plaats : 4600 AA Bergen op Zoom
Tel. : 140164
E-mail :

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
Auteur : ir. Jos Cuijpers
Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
Tel. : 06 - 5146 1115
Mail : info@posd.eu
Website : www.posd.eu
Projectnummer : 15020

Versietabel				
versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	13 01 2016	Concepttoelichting wijzigingsplan	concept	JC
1-2	13 06 2016	Aangepast concept	concept	JC 

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

WIJZIGINGSPLAN MOERSTRAATSEBAAN 91-93 BERGEN OP ZOOM

TOELICHTING

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	vigerend bestemmingsplan Buitengebied Oost	4
1.4	De wijzigingsbevoegdheid	4
1.5	Doel	6
1.6	Leeswijzer	6
2	PROJECTPROFIEL	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Landschappelijke inpassing	9
3	BELEIDSKADER	12
3.1	Structuurvisie en Verordening ruimte 2014	12
3.2	Gemeentelijk beleid	12
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	14
4.1	Water	14
4.2	Cultuurhistorie	14
4.3	Archeologie	15
4.4	Bedrijfshinder	16
4.5	Geluid	16
4.6	Externe veiligheid	16
4.7	Luchtkwaliteit	17
4.8	Flora en fauna	17
4.9	Bodem	17
5.	HAALBAARHEID	18
5.1	Financieel-economische haalbaarheid	18
5.2	Grondexploitatie	18
5.3	Eigendom	18

bijlage bij deze rapportage

bijlage 1 berekening kwaliteitsverbetering landschap

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

WIJZIGINGSPLAN MOERSTRAATSEBAAN 91-93 BERGEN OP ZOOM

TOELICHTING

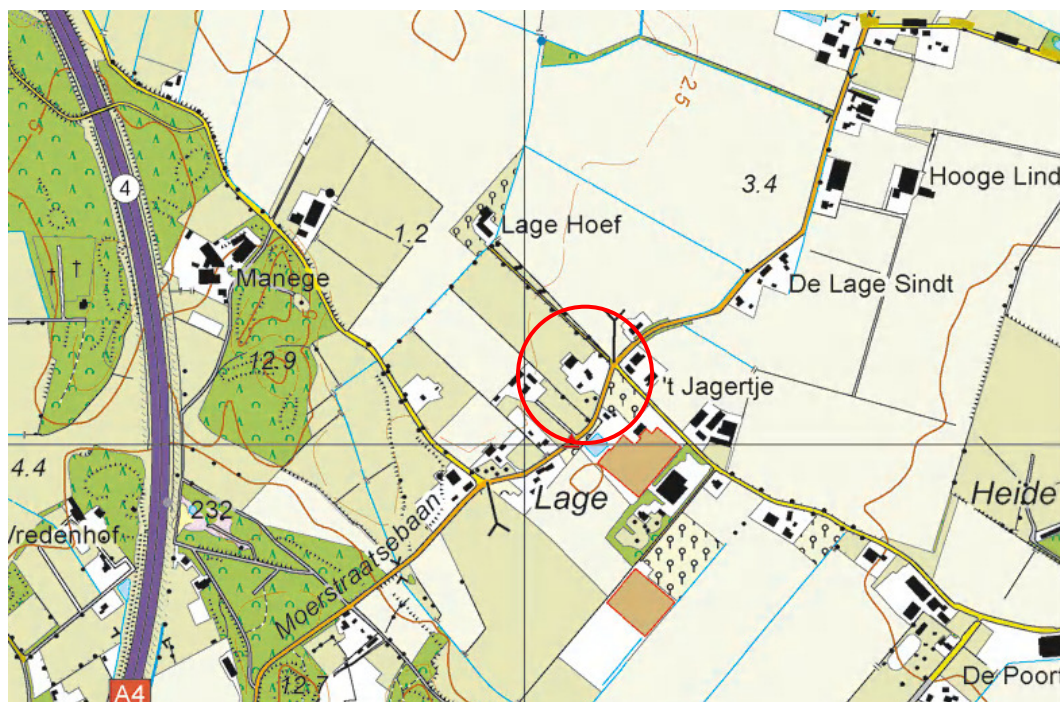
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Moerstraatsebaan 91-93 te Bergen op Zoom is het voormalige agrarische bedrijf van een van de initiatiefnemers gevestigd. In het huidige bestemmingsplan is ter plaatse een agrarisch bouwblok met twee bedrijfswoningen aangegeven. Betrokkenen willen graag het agrarisch bouwblok laten vervallen en de voormalige bedrijfswoningen bestemmen tot burgerwoningen. De gemeente heeft aangegeven daar in principe medewerking aan te willen verlenen. De gevraagde verandering van het bestemmingsplan kan in principe met een in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid gestalte krijgen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Bergen op Zoom, ten noordoosten van de bebouwde kom van Bergen op Zoom en ten oosten van de bebouwde kom van Halsteren.



Afbeelding 1 - Situatie plangebied.



Afbeelding 2 - Luchtfoto van het plangebied; het voormalige agrarisch bedrijf Moerstraatsebaan 91-93 is binnen het rood omlijnde vlak gelegen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Oost

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Oost, vastgesteld op 30 januari 2003. In januari 2005 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over dit bestemmingsplan.

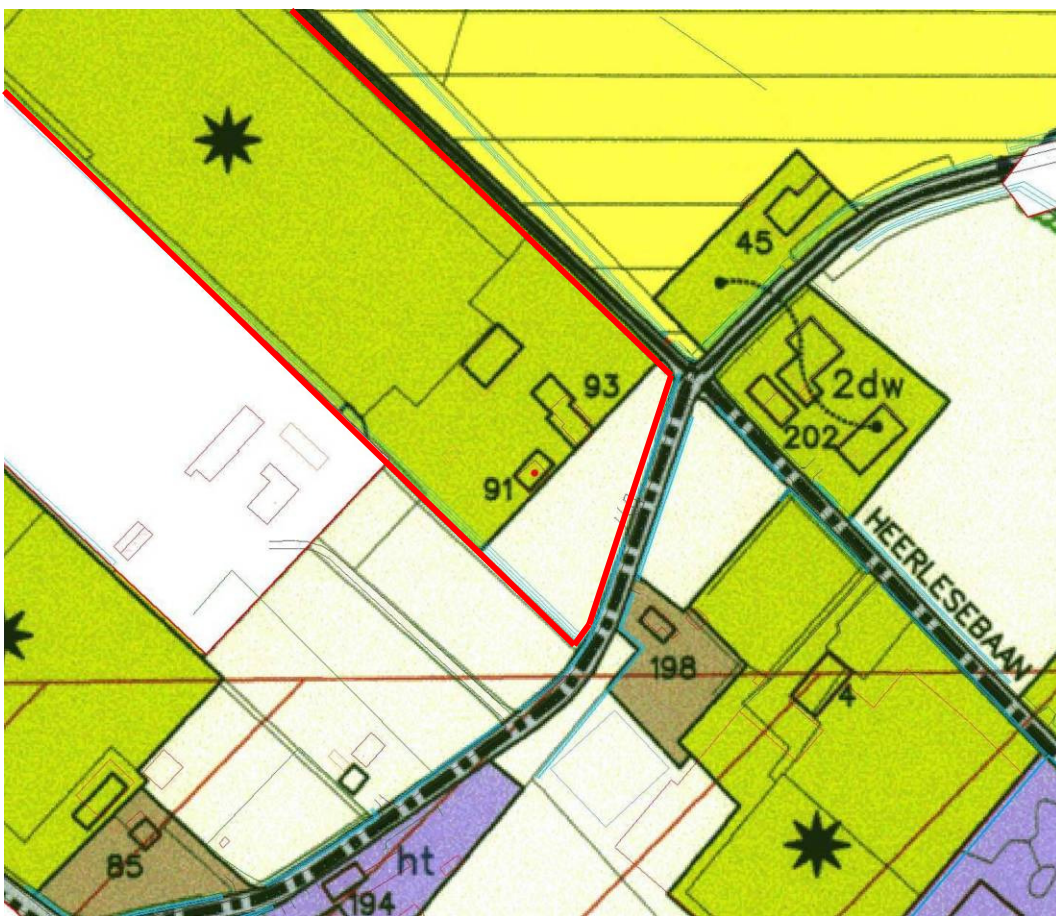
Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Agrarisch gebied'. Er is een agrarisch bouwvlak aangegeven en de functieaanduiding 'glastuinbouwbedrijf' (zie afbeelding 3).

1.4 De wijzigingsbevoegdheid

De gevraagde verandering van de bestemming wordt verkregen door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. De regels daarvoor zijn opgenomen in artikel 4 onder 4.6.2 en artikel 19 van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Oost. Daarin zijn de volgende voorwaarden gesteld:

19.2.6. *Burgemeester en wethouders kunnen de gronden die op de kaart zijn aangeduid als "agrarisch bouwblok" wijzigen in de bestemming "woondoeleinden", waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor woondoeleinden kan worden toegestaan, mits wordt voldaan aan het volgende:*

1. *de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;*
De beide voormalige bedrijfswoningen worden niet vergroot.
2. *de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;*



Afbeelding 3 - Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Oost van de gemeente Bergen op Zoom; - ter plaatse geldt de bestemming "Agrarisch gebied" met de aanduiding 'agrarisch bouwblok' en de aanduiding 'glastuinbouwbedrijf' (de zwarte ster).

- De beide voormalige bedrijfswoningen worden niet veranderd; de huidige (agrarische) uitstraling blijft hetzelfde.
3. *de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;*
De situering van beide voormalige bedrijfswoningen wordt niet veranderd.
4. *de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;*
Zie paragraaf 4.4.
5. *de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m² per woning; indien de overtollige voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, mag het genoemde oppervlak van 75 m² worden verhoogd met 20% van het meerdere van het oppervlak van het te slopen gebouw, c.q. de te slopen gebouwen, met dien verstande dat het maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak van de bijgebouwen, na bedoelde afbraak 200 m² bedraagt;*
Het bestaande, te handhaven bijgebouw heeft een oppervlakte van 300 m². De bij het bedrijf behorende kassen hadden een oppervlakte van ± 2,5 ha. De extra oppervlakte bedraagt op basis daarvan theoretisch ±

4400 m², of in ieder geval beduidend meer dan het bestaande gebouw van 300 m². De maximale totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 2x200 m². Het bijgebouw van 300 m² dat technisch nog zeer goed is en waarvan afbraak kapitaalsvernietiging zou zijn, kan op basis van deze regel gehandhaafd blijven.

6. *het aantal woningen mag niet worden vermeerderd.*

De beide voormalige bedrijfswoningen worden gehandhaafd; er wordt geen nieuwe woning bijgebouwd; het aantal woningen wordt dan ook niet veranderd.

1.5 Doel

Doel van de navolgende wijzigingsplan is het leveren van een ruimtelijk en planologisch kader voor de verwijdering van de aanduidingen 'agrarisch bouwblok' en 'glastuinbouwbedrijf' van het voormalig agrarisch bedrijf Moerstraatsebaan 91-93 te Bergen op Zoom en de wijziging van de bestemming van beide voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het projectprofiel geschetst, de bestaande situatie in het plangebied en de geplande veranderingen. In Hoofdstuk 3 is het beleidskader beschreven, waarbinnen de geplande ontwikkeling is geprojecteerd. In hoofdstuk 4 wordt de situatie van het plangebied met betrekking tot milieukundige, cultuurhistorische en andere planologische omstandigheden toegelicht. In Hoofdstuk 5 wordt de economische haalbaarheid van het plan aangetoond

2 PROJECTPROFIEL

2.1 Bestaande situatie

De initiatiefnemer exploiteerde voorheen een agrarisch bedrijf (glastuinbouw) op de locatie Moerstraatsebaan 91-93 te Bergen op Zoom. Het bedrijf is inmiddels ontmanteld. De kas, met een oppervlakte van 2,5 ha, is verwijderd.



Afbeelding 4 - bestaande situatie Moerstraatsebaan 91-93 te Bergen op Zoom; het voormalige agrarisch bedrijf Moerstraatsebaan 91-93 is binnen het rood omlijnde vlak gelegen.

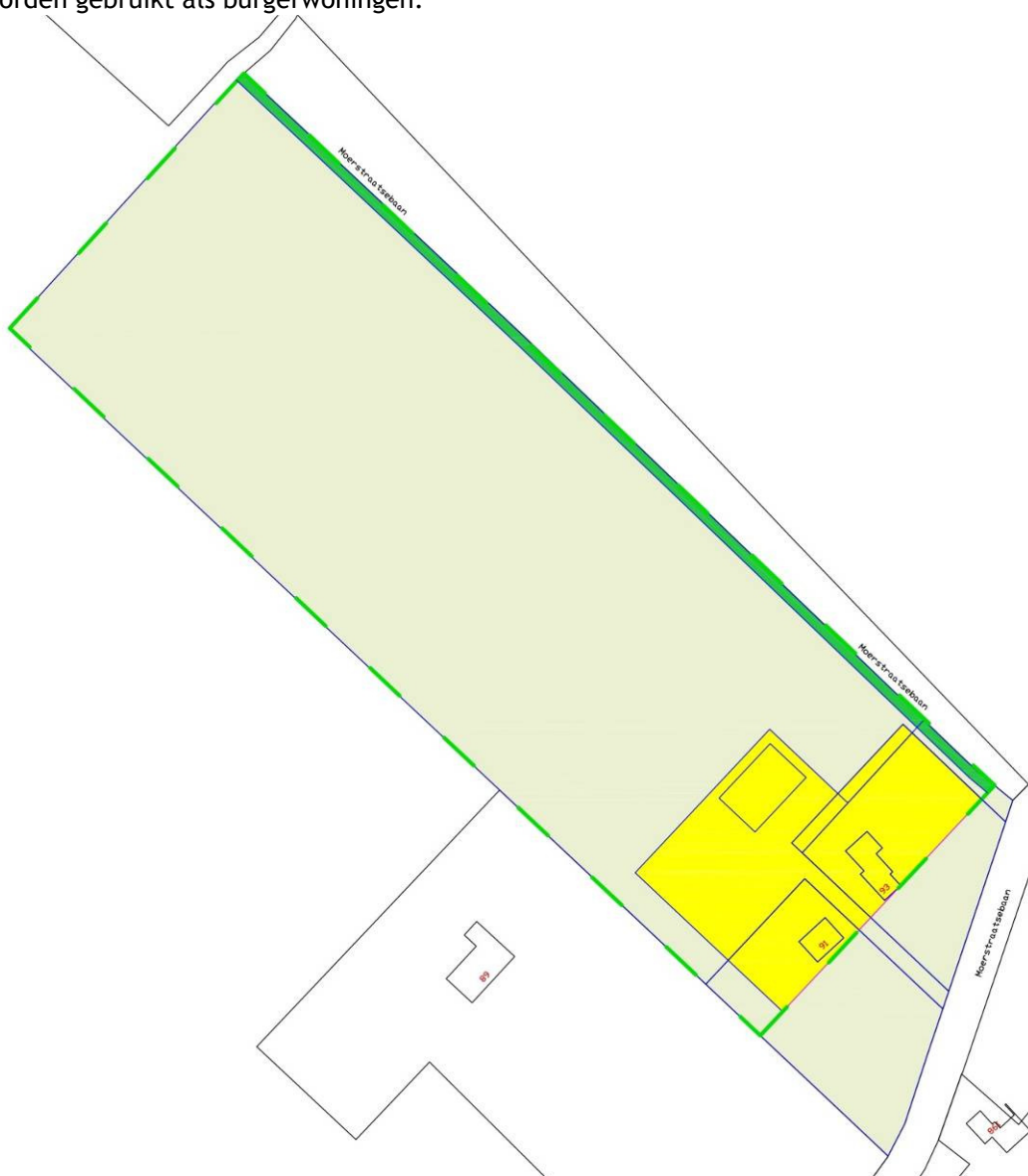


Afbeelding 5 - Zicht op de situatie vanaf de Moerstraatsebaan (bron: Streetview, opnamedatum juli 2009); de linkerwoning is Moerstraatsebaan 91; de rechterwoning is Moerstraatsebaan 93.

In de omgeving van het bedrijf zijn enkele burgerwoningen en enkele voormalige agrarische bedrijven aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie

De locatie aan de Moerstraatsebaan 91-93 heeft thans nog een agrarische bedrijfsbestemming met de aanduiding 'kas'. Dat is niet in overeenstemming met de gewenste situatie: de kassen zijn afgebroken en de beide voormalige bedrijfswoningen worden gebruikt als burgerwoningen.



Afbeelding 6 - gewenste situatie:

Afbeelding 6 geeft de gewenste situatie weer: de beide voormalige agrarische bedrijfswoningen zijn bestemd tot burgerwoning (geel), waarbij het bestaande bedrijfsgebouw van 300 m² gehandhaafd wordt; om het terrein wordt een groenvoorziening aangelegd (zie 2.3). De rest van het terrein, daar waar de voormalige stal gestaan heeft en ook het boomgaardje op het voorterrein, heeft een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden.

2.3 Landschappelijke inpassing

Categorie-indeling

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant daarnaast in haar “Structuurvisie ruimtelijke ordening” en de “Verordening ruimte 2014” het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ geïntroduceerd. De provinciale handreiking dateert uit 2011. Dit principe houdt kort samengevat in, dat er enerzijds ruimte wordt geboden aan diverse ontwikkelingen, onder voorwaarde dat deze anderzijds gepaard gaan met maatregelen die het landschap -in de brede zin- versterken. Die versterking kan bijvoorbeeld plaats vinden door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing, of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

In de notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing. Hier moet maatwerk plaatsvinden.
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

De onderhavige ontwikkeling valt onder categorie 3.

landschappelijke inpassing - kwantitatief

Volgens categorie 3 moet de landschappelijke tegenprestatie berekend worden aan de hand van de waardevermeerdering van de grond als gevolg van de planologische maatregel. De betreffende berekening is weergegeven in bijlage 1 bij deze rapportage. Bij de berekening is uitgegaan van de bestemming 'agrarisch bouwvlak - glas' als bestaande bestemming. Gehanteerd werd een grondprijs voor een agrarisch bouwvlak met de mogelijkheid van de oprichting van glas van: € 15,-/m². Voor de bestemming 'wonen' werd een gestaffelde grondprijs gehanteerd, aflopend van: € 300,-/m² voor de eerste 500 m², tot € 25,-/m² voor oppervlakten boven de 2000 m².

Er is dus sprake van een waardevermeerdering voor beide woonpercelen van in totaal € 284.280,-. Daar tegenover staat dat het grootste deel van het voormalig bouwvlak (ruim 2,5 ha) wordt omgezet naar agrarisch met waarden, zonder bouwvlak. Dat betekent een waardevermindering van € 15,- naar € 6,50/m². In totaal gaat het om een waardevermindering van € 218.949,50. Per saldo gaat het om een waardevermeerdering van € 284.280,- minus € 218.949,50 = € 65.430,50. Daarvan moet 20% als tegenprestatie geleverd worden. Dat is € 13.086,10.

omrekenen naar gewenste maatregelen

Uit de berekening in de bijlage 1, gebaseerd op de daarvoor gehanteerde rekenmethoden, blijkt dat met hierna voorgestelde maatregel, de noodzakelijke compensatie plaatsvindt. Volgens de berekening was er een compensatie ter grootte van € 13.086,10 noodzakelijk. Uit de berekening in bijlage 1 blijkt, dat de hierna voorgestelde maatregelen een waarde van € 24.354,25 vertegenwoordigen. Er is dus sprake van ruim voldoende tegenprestatie op eigen terrein.

De tegenprestatie bestaat uit het aanleggen van een nieuwe natuurvoorziening (houtwal) met een oppervlakte van 916 m². De aanlegkosten, de afwaardering van de

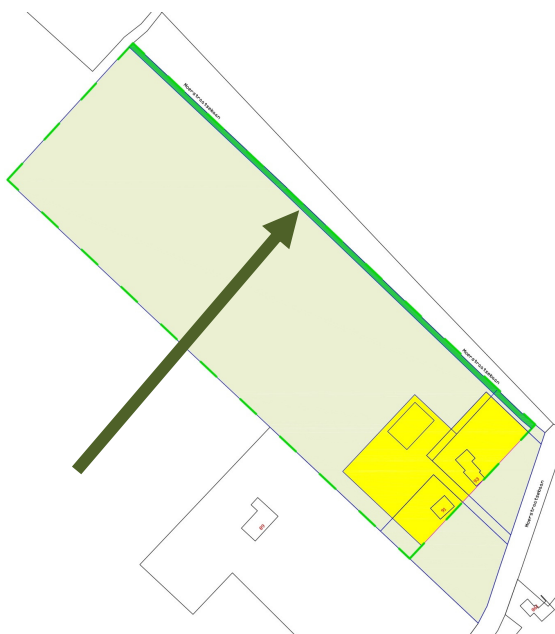
grondkosten (van bouwvlak - € 15,--/m² naar natuur - € 1,--/m²) en 10 jaar onderhoud vertegenwoordigen een waarde van € 23.045,64. Verder wordt rekening gehouden met 10% plankosten. In totaal bedraagt de tegenprestatie € 24.354,25, dus ver boven de noodzakelijke € 13.086,10.

Landschappelijke inpassing - kwalitatief

Het landschapsplan is geïnspireerd op de historische structuur van het gebied. Zoals uit afbeelding 7 blijkt, werden in het verleden de percelen in deze omgeving omsloten door houtwallen.



Afbeelding 7 - topografische situatie omstreeks 1900; duidelijk is te zien dat vele percelen zijn omgeven met houtwallen; ter plaatse was een vrij kleinschalig, besloten landschap aanwezig; van de houtwallen is thans vrijwel niets meer over.



<<< Afbeelding 8 - het landschappelijk inpassingsplan omvat het aanbrengen van een houtwal aan de noordoostzijde van het perceel, ongeveer op de plaats waar die omstreeks 1900 ook voorkwam (groene pijl).

Het is niet bekend welke struiken en bomen er in deze omgeving vroeger in de houtwallen en snoeihagen geplant werden, maar uit de literatuur blijkt wel, dat eiken hier een belangrijke rol in hebben gespeeld (eikenhakhout). Waarschijnlijk waren daarnaast inheemse soorten als els, haagbeuk, braam, lijsterbes etc. aanwezig. Deze werden om de paar jaar tot vrijwel het maaiveld afgezet, waarna er nieuwe scheuten opkwamen, die op den duur een dicht netwerk van takken vormden. In het beplantingsplan is aansluiting gezocht bij de vermoedelijke sortiment van inheemse struiken en boomvormers.

Het landschappelijk inpassingsplan omvat het aanbrengen van een houtwal aan de noordoostzijde van het perceel, ongeveer op de plaats waar die omstreeks 1900 ook voorkwam (groene pijl op afbeelding 8). Het betreft een houtwal met een breedte van 3 m en een lengte van ongeveer 576 m. De houtwal wordt beplant met inheemse soorten, waarbij de eik (*Quercus robur*) overheerst. De wal dient eens in de paar jaar gesnoeid te worden, waarbij hier en daar een eik als boomvormer blijft staan. Het plan voldoet aan de STIKA-normen.

Omzoming van het perceel aan de noordoostzijde.

Locatie : (zie afbeelding 8)

Lengte : 305 meter

Breedte : 3 meter

Oppervlakte : 916 m²

Aantallen en soorten : 760 stuks

Bosplantsoen/houtwal

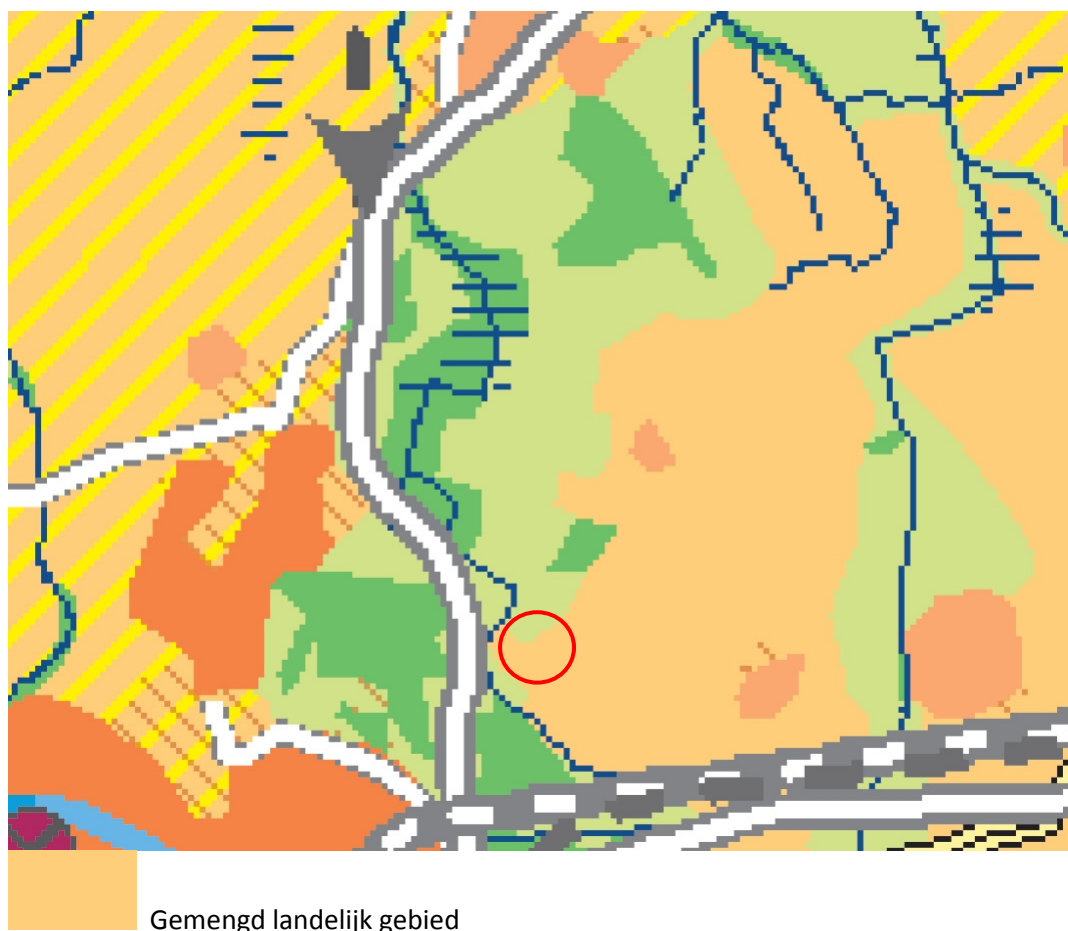
		D=	aantal
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	80-100	125
Eenstijlige meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>	80-100	120
Zomereik	<i>Quercus robur</i>	80-100	275
Vuilboom	<i>Rhamnus frangula</i>	60-80	120
Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>	60-80	120

Maat : 80-100 cm

Plantwijze : 3-hoek d=1,50 meter

3 BELEIDSKADER

3.1 Structuurvisie en Verordening ruimte 2014



Afbeelding 9 - De provinciale Structuurvisie (uitsnede). Het plangebied is aangegeven als gemengd landelijk gebied.

Op provinciaal niveau zijn de provinciale structuurvisie en de Verordening ruimte 2014 (vastgesteld maart 2014, op 10 juli 2015 is een update van de Vr 2014 in werking getreden) van belang voor dit planvoornemen. De omgeving van het plangebied behoort volgens de structuurvisie tot het gemengd landelijk gebied. Het gemengd landelijk gebied wordt aangemerkt als een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen zoals wonen, werken (historische) landgoederen en recreatie passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Omliggende bestaande functies zoals volwaardige agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden. In de Verordening ruimte 2014 worden de regels gegeven voor het gemengd landelijk gebied.

De gewenste veranderingen passen binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 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: Structuurvisie Bergen op Zoom 2030, Bergen op Zoom, oktober 2011). De locatie heeft de aanduiding "Coulissenlandschap".

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 verstening van het platteland is niet wenselijk. Wel worden mogelijkheden geboden voor nieuwe landgoederen volgens de provinciale rood-voorgroen 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 deze uitgangspunten.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

Regelgeving en bevoegdheid

Het waterkwaliteitsbeheer in de onderzoekslocatie is in handen van het Waterschap Brabantse Delta te Breda. Het waterkwantiteitsbeheer is eveneens in handen van dat Waterschap.

Watersystemen in beeld

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.

Geplande veranderingen

Het plan omvat een juridisch-planologische verandering in die zin, dat het voormalig agrarisch bouwblok ter plaatse wordt geschrapt en dat de beide voormalige agrarische bedrijfswoningen een burgerwoonbestemming krijgen. De kassen op de locatie zijn reeds gesloopt. De geplande verandering heeft geen noemenswaardige effecten op de hydrologische situatie.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. 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. In het voorafgaande is al aangegeven dat de beoogde planherziening geen verandering op watergebied inhoudt. Het overleg met de waterbeheerder(s) is onderdeel van deze watertoets. De watertoets wordt uitgevoerd tijdens het vooroverleg met het waterschap.

4.2 Cultuurhistorie

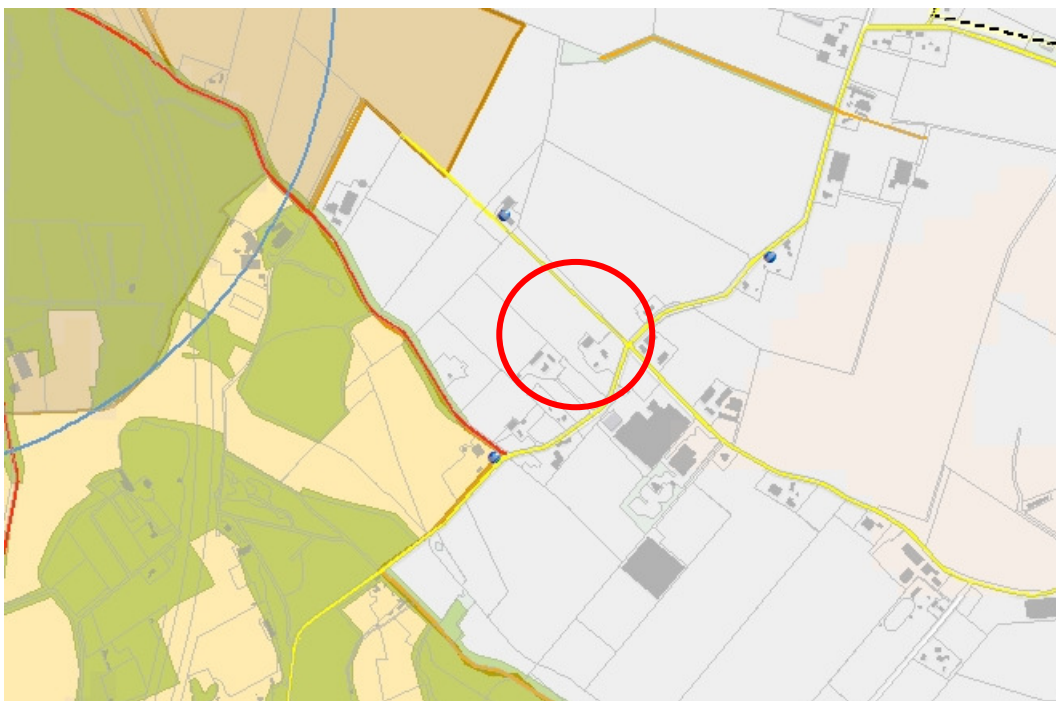
algemeen

De locatie Moerstraatsebaan 91-93 is gelegen aan de oude verbindingsweg 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.

provinciale cultuurhistorische waardenkaart

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 CHW is opgenomen in de Verordening ruimte 2014 en als zodanig verankerd in het provinciaal ruimtelijk beleid.



Afbeelding 11 - Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart; de locatie van het plangebied is aangegeven met een rode cirkel. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aangegeven; de Moerstraatsebaan en het insteekweggetje naar de boerderij "Lage Hoef" zijn aangegeven als historisch-geografische lijn van redelijk hoge waarde (gele lijn).

Blijkens de kaart is het plangebied niet gelegen in een gebied of zone met provinciale cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in de Verordening ruimte 2014. Ook zijn er geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied aanwezig. Wel zijn er enkele overige cultuurhistorische waarden in de omgeving aangegeven: de Moerstraatsebaan en het insteekweggetje naar de boerderij "Lage Hoef" zijn aangegeven als historisch-geografische lijn van redelijk hoge waarde (gele lijn). De planwijziging heeft geen effect op deze waarden.

monumenten en karakteristieke bebouwing

Binnen het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Evenmin zijn panden aangewezen als MIP-object. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen als karakteristiek aangemerkte panden.

4.3 Archeologie

Ter bescherming van archeologische waarden zijn in de Erfgoedwet regels opgenomen. Ook in de ruimtelijke ordening worden aanvullende regels gesteld ten aanzien van de bescherming van archeologische waarden.

Het planvoornemen omvat een juridisch-planologische verandering in die zin, dat het voormalig agrarisch bouwblok ter plaatse wordt geschrapt en dat de beide voormalige agrarische bedrijfswoningen een burgerwoonbestemming krijgen. De kassen op de locatie zijn reeds gesloopt. De geplande verandering heeft geen noemenswaardige effecten op eventuele archeologische waarden.

4.4 Bedrijfshinder

Een bedrijf kan hinder veroorzaken voor het woonmilieu in de omgeving. Het gaat daarbij om aspecten als geluidsoverlast, geurhinder, stofhinder, veiligheid, verkeershinder etc. Daarom heeft de VNG een methode van zonering ontwikkeld (VNG: Bedrijven en milieuzonering, 2009). In deze methode wordt uitgegaan van de afstand tussen het bedrijf en de betreffende gevoelige bestemming. Daarbij wordt uitgegaan van de rand van het bedrijfsterrein (de grens van de bestemming 'Bedrijf').

Het planvoornemen omvat een juridisch-planologische verandering in die zin, dat het voormalig agrarisch bouwblok ter plaatse wordt geschrapt en dat de beide voormalige agrarische bedrijfswoningen een burgerwoonbestemming krijgen. De geplande verandering heeft geen effecten op het woonmilieu ter plaatse.

Een ander aspect dat onderzocht moet worden is de vraag of de geplande verandering invloed heeft op omliggende bedrijven. In de wijzigingsbevoegdheid is gesteld:

"de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving."

Het enige relevante agrarische bedrijf in de omgeving van Moerstraatsebaan 91-93 is het bedrijf Moerstraatsebaan 202. Het betreft een voormalige intensieve veehouderij. Ter plaatse wordt geen bedrijf meer uitgeoefend. Het planvoornemen om de beide voormalige agrarische bedrijfswoningen om te zetten in burgerwoningen heeft daardoor geen effect op de ontwikkelingsmogelijkheden van het (voormalig) agrarisch bedrijf op Moerstraatsebaan 202.

4.5 Geluid

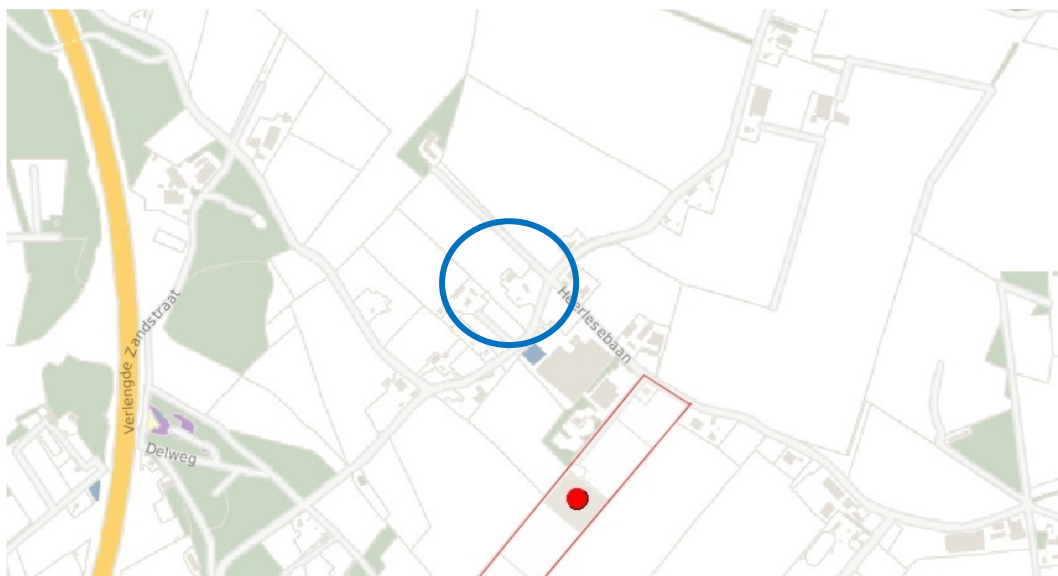
De Wet geluidhinder is van toepassing op gebieden waar geluidsgevoelige bestemmingen in de zone van een of meerdere geluidsbronnen zich bevinden. De toetsing vindt plaats in geval van veranderingen bij een geluidsbron of bij geluidsgevoelige bestemmingen.

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

4.6 Externe veiligheid

risicokaart

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen en transport van gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 12 - Externe veiligheid (bron: www.brabant.nl - risicokaart); het plangebied (omcirkeld met blauw rondje) ligt gedeeltelijk geheel buiten de risicozones.

Blijkens de provinciale risicokaart (afbeelding 12) ligt het plangebied geheel buiten risicozones.

4.7 Luchtkwaliteit

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.

4.8 Flora en fauna

Het planvoornemen omvat een juridisch-planologische verandering in die zin, dat het voormalig agrarisch bouwblok ter plaatse wordt geschrapt en dat de beide voormalige agrarische bedrijfswoningen een burgerwoonbestemming krijgen. De geplande veranderingen zijn niet relevant in relatie tot de Flora en faunawet.

4.9 Bodem

Het planvoornemen omvat een juridisch-planologische verandering in die zin, dat het voormalig agrarisch bouwblok ter plaatse wordt geschrapt en dat de beide voormalige agrarische bedrijfswoningen een burgerwoonbestemming krijgen. De geplande verandering heeft geen effecten op de bodemkwaliteit ter plaatse.

5. HAALBAARHEID

5.1 Financieel-economische haalbaarheid

Deze planwijziging omvat het aanbrengen van de bestemming "Wonen" op de voormalige agrarische bedrijfswoningen Moerstraatsebaan 91 en 93. De rest van het voormalig bouwblok wordt geschrapt. Dit is een administratief-juridische maatregel. De kosten omvatten de kosten van het opstellen van het wijzigingsplan en de procedurekosten. De gemeentelijke kosten worden geregeld in een anterieure overeenkomst (zie 5.2). Er zijn geen openbare werken gepland. Er zijn geen andere omstandigheden bekend die bijzondere kosten met zich meebrengen, noch voor de betreffende initiatiefnemer, noch voor de gemeente. Daarom moet het plan op voorhand financieel-economisch haalbaar worden geacht.

5.2 Grondexploitatie

De centrale doelstelling van de grondexploitatieregelingen zoals opgenomen als afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. Het uitgangspunt van de regeling is dan ook dat gemeenten een verplichting hebben tot kostenverhaal. Dit betekent dat een gemeente de gemaakte kosten op de particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar zelf tot ontwikkeling van de gronden overgaat. Het wijzigingsplan behelst niet een bouwplan zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro kan van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen is niet noodzakelijk.

De gemeente Bergen op Zoom zal op korte termijn in een anterieure exploitatieovereenkomst met de particuliere eigenaar bindende afspraken maken over de bijdrage van de ontwikkelaar in de kosten, inclusief de verrekening van eventuele planschade. Daarmee is het kostenverhaal voldoende verzekerd en hoeven geen aanvullende afspraken gemaakt te worden over de werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro, tweede lid, onder b en c.

5.3 Eigendom

De gronden zijn in eigendom van het betreffende agrarisch bedrijf. Er zijn geen relevante erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen voor de beoogde functiewijziging bekend. Daarom moet het plan ook in dit opzicht haalbaar worden geacht.

bijlage bij deze rapportage

bijlage 1 berekening kwaliteitsverbetering landschap

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

WIJZIGINGSPLAN MOERSTRAATSEBAAN 91-93 BERGEN OP ZOOM

BIJLAGE 1 BIJ DE TOELICHTING - BEREKENING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP



CUIJPERS ADVIES

BEREKENING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

LOCATIE MOERSTRAATSEBAAN 91-93

nr. 15020

versie 2-2

160613

basis

		Euro/m2	oppervlakte	bedrag/m2
	grondwaarde agrarisch zonder bebouwing	€ 6,50		
	grondwaarde agrarisch bouwvlak (glas)	€ 15,00		
	grondwaarde groen/natuur	€ 1,00		
	a grondwaarde woning 1 - 500 m2	€ 300,00		
	b grondwaarde woning 501 - 1000 m2	€ 100,00		
	c grondwaarde woning 1001 - 2000 m2	€ 50,00		
	d grondwaarde woning 2001 - 5000 m2	€ 25,00		
1a	waardeverandering locatie Moerstraatsebaan 91			
	waarde wonen a	500	€ 300,00	€ 150.000,00
	waarde wonen b	500	€ 100,00	€ 50.000,00
	waarde wonen c	1000	€ 50,00	€ 50.000,00
	waarde wonen d	821	€ 25,00	€ 20.525,00
	totaal waarde ondergrond woning	2821		€ 270.525,00
	waarde agrarisch bouwvlak	2821	€ 15,00	€ 42.315,00
	waardevermeerdering agrarisch bouwvlak naar wonen	2821		€ 228.210,00
1b	waardeverandering locatie Moerstraatsebaan 93			
	waarde wonen a	500	€ 0,00	€ 0,00
	waarde wonen b	500	€ 100,00	€ 50.000,00
	waarde wonen c	602	€ 50,00	€ 30.100,00
	waarde wonen d	0	€ 25,00	€ 0,00
	totaal waarde ondergrond woning	1602		€ 80.100,00
	waarde agrarisch bouwvlak	1602	€ 15,00	€ 24.030,00
	waardevermeerdering agrarisch bouwvlak naar wonen	1602		€ 56.070,00
1c	waardeverandering agrarisch bouwvlak naar agrarisch onbebouwd			
	waarde agrarisch bouwvlak	25747	€ 15,00	€ 386.205,00
	waarde agrarisch onbebouwd	25747	€ 6,50	€ 167.355,50
	waardevermindering agrarisch bouwvlak naar agrarisch onbebouwd	25747	€ 8,50	€ 218.849,50
	totaal waardevermeerdering (1a+1b)			€ 284.280,00
	totaal waardevermindering (1c)			€ 218.849,50
	basis compensatie			€ 65.430,50
	te compenseren	20% van	€ 65.430,50	€ 13.086,10
2	groen, nog niet bestemd			
	huidige bestemming: agrarisch bouwvlak (glas), nieuwe bestemming: groen opp	916 m2		
	grondwaarde agrarisch	€ 15,00 /m2	€ 13.740,00	
	natuur	€ 1,00 /m2	€ 916,00	
	waardevermindering	€ 14,00 /m2		€ 12.824,00

	aanlegkosten	€ 10,00 /m2	€ 9.160,00	
	beheer en onderhoud	€ 1,16 /m2, 10 jr	€ 1.061,64	
	totaal groenstrook			€ 23.045,64
3	plankosten	10,00% € 13.086,10		€ 1.308,61
4	totaal te compenseren		€ 13.086,10	
	aan te leggen groen + plankosten		€ 24.354,25	
	saldo			-€ 11.268,15

Ondergetekenden:

1. De gemeente Bergen op Zoom, ten deze vertegenwoordigd door mevr. A.M.A. Vrijenhoek – de Vries, in haar hoedanigheid van Afdelingsmanager Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Bergen op Zoom, gemandateerd door burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom bij besluit van 5 november 2013, hierna te noemen: “gemeente”

en

2. De fam. P.B.M. Franken, Gertrudisboulevard 96, 4615 MC Bergen op Zoom, hierna te noemen “initiatiefnemer”

in aanmerking nemende dat:

- Een verzoek is ingekomen om de bestemming “agrarisch bouwblok” van het perceel Moerstraatsebaan 91-93” te Bergen op Zoom te wijzigen naar de bestemming “wonen”;
- Dat op het voormalige glastuinbouwbedrijf sprake is van 2 bedrijfswoningen;
- Dat de agrarisch bedrijfsactiviteiten ter plaatse inmiddels zijn beëindigd;
- Dat het bewuste perceel in het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” de bestemming agrarisch bouwblok” met nadere aanduiding “glastuinbouwbedrijf “ heeft;
- Dat middels een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid bestaat om de huidige bestemming naar een woonbestemming te wijzigen, zodat de voormalige 2 bedrijfswoningen het karakter van 2 burgerwoningen krijgen;
- Dat er geen overwegende bezwaren bestaan om medewerking te verlenen aangezien agrarisch hergebruik niet in de rede ligt;
- Dat in het kader van de zorgplicht voldaan moet worden aan de door de gemeente vastgestelde Notitie kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Dat ingevolge deze regeling door Cuijpers Adviesbureau een taxatierapport is opgesteld, waarin de taxatiewaarde voor en na de planologische wijzing is bepaald;
- Dat op basis van deze taxatie 20% van de totale meerwaarde als investering moet worden voldaan;

- door de initiatiefnemer hieraan uitvoering wordt gegeven door een in de overgelegde ruimtelijke onderbouwing (onder 2.3) landschapsplan te realiseren;
- dat dit landschapsplan voldoet aan de door de gemeente gestelde eisen en onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het wijzigingsplan "Moerstraatsebaan 91-93";

verklaren te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Verplichtingen initiatiefnemer

Initiatiefnemer is gehouden voor eigen rekening de gronden in te richten en te beheren overeenkomstig het bepaalde in de ruimtelijke onderbouwing;

Artikel 2 Tijdschema

2.1 Initiatiefnemer zal binnen 1 jaar na het van kracht worden van de wijzigingsplan "Moerstraatsebaan 91-93" de betreffende gronden inrichten overeenkomstig het inrichtingsplan. (zie artikel 1).

2.2. Initiatiefnemer zal 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van de onherroepelijk worden van het wijzigingsplan Moerstraatsebaan 91-93 verslag uitbrengen van zijn inspanningen, activiteiten en resultaten betreffende inrichting, beheer en gebruik.

Artikel 3 Beheer

De gemeente zal, in overleg met de initiatiefnemer, een jaar na het van kracht worden van het wijzigingsplan Moerstraatsebaan 91-93 toezien op de juiste uitvoering van het beplantingsplan.

Artikel 4 Boetebeding

Indien de initiatiefnemer zijn verplichting als bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst niet nakomt, zal hij, voor iedere dag nadat hij door de gemeente via een aangetekend verzonden ingebrekestelling daarvan op de hoogte is gebracht, een boete van € 1.000,-- (duizend euro) per dag, tot een maximum van € 50.000,-- (vijftigduizend euro), verbeuren ten behoeve van de gemeente, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van de overeenkomst te vorderen. Het boetebeding dient alle kosten die samenhangen met de landschappelijke inpassing te dekken. Onder kosten die samenhangen met de landschappelijke inpassing worden in ieder geval verstaan:

Inrichtingskosten, kosten van beheer van de gerealiseerde nieuwe natuur-, bos-, en/of landschapswaarden gedurende de eerste 5 (vijf) jaar na de voltooiing van de aanleg, alsmede alle overheadkosten.

Artikel 5 Kettingbeding

5.1. initiatiefnemer is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in artikel 1 van deze overeenkomst bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de locatie, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen c.q. bepalingen bepaalde in de notariële akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,-- (honderdduizend euro) ten behoeve van de gemeente, met daarnaast de bevoegdheid voor deze laatste om nakoming te vorderen.

5.2 Op gelijke wijze als hierboven onder 5.1. bepaald, verbindt verzoeker zich jegens de gemeente tot het bedingen – bij wijze van derdenbeding- van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 1, 2, 3 als de in 4 en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden en deze rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden tevens zal wijzen op het bepaalde in de artikelen 6 en 7 van deze overeenkomst. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 6 Ontbinding, wijziging, schadevergoeding

6.1 indien ter uitvoering van deze overeenkomst door het gemeentebestuur besluiten moeten worden genomen, welke aan goedkeuring van toezichthoudende instanties zijn onderworpen, is de gemeente tot uitvoering van deze overeenkomst slechts gehouden, indien en voor zover die goedkeuring wordt verkregen, zonder dat door initiatiefnemer ter zake enigerlei schadeloosstelling kan worden gevorderd. Partijen nemen het bepaalde in artikel 6.3. in acht.

6.2 in geval de inhoud van verleende vergunningen, wijzigingen en ontheffingen dan wel de inhoud van een voor het plangebied onherroepelijk wijzigingsplan afwijkt van het beplantingsplan, zal aanpassing van het beplantingsplan aan die inhoud plaatsvinden. Voor zover een zodanige afwijking kan worden opgelost door indiening van een gewijzigde omgevingsvergunningsaanvraag, zal de initiatiefnemer tot indiening overgaan.

6.3. mocht, behoudens hetgeen bepaald in artikel 6.2, ten gevolge van een wijziging in de omstandigheden buiten toedoen van partijen, uitvoering van de overeenkomst niet

langer mogelijk zijn, dan zijn beide partijen verplicht medewerking te verlenen aan een aanpassing van deze overeenkomst. Deze aanpassing dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande inhoud en strekking van de overeenkomst, de daarin neergelegde rechten en verplichtingen van ieder van partijen en de financiële verhoudingen tussen partijen.

Artikel 7 Geschillenregeling

7.1 ingeval een geschil ontstaat over de interpretatie van de overeenkomst zullen partijen nader overleg voeren. Leidt dat overleg niet tot een aanvaardbaar resultaat, dan zal dat geschil met uitsluiting van de gewone rechter beslecht worden bij wijze van arbitrage, door drie scheidslieden voor elk geschil afzonderlijk.

7.2 de gemeente en initiatiefnemer benoemen elk een arbiter. Deze arbiters tezamen benoemen een derde arbiter, die jurist dient te zijn die als voorzitter zal fungeren. Ingeval binnen 6 weken nadat een der partijen te kennen heeft gegeven dat een geschil aanwezig is, geen volledig arbitraal trio is geformeerd, kan de meest gerede partij de Voorzitter van de Rechtbank Breda verzoeken de (ontbrekende) arbiters aan te wijzen en te benoemen. Dit alles laat onverlet de bevoegdheid van partijen ingeval een spoedeisende aangelegenheid de bevoegde Voorzitter van de rechtbank Breda in te schakelen, rechtsprekend in kort geding.

Aldus overeengekomen en getekend te Bergen op Zoom, 5-7-2016

De gemeente Bergen op Zoom

de initiatiefnemer

Mevr. A.M.A. Vrijenhoek-deVries



de fam. B.P.M. Franken



8^e Wijzigingsplan bestemmingsplan "Buitengebied Oost" (Moerstraatsebaan 91-93)

BESLUIT Sector Ruimtelijke Ontwikkeling

Het college van burgemeester en wethouders,

Overwegende dat de gemeenteraad van Bergen op Zoom bij besluit van 30 januari 2003 het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' heeft vastgesteld;

dat Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 16-09-2003 gedeeltelijk voornoemd bestemmingsplan hebben goedgekeurd en dit besluit op 19-01-2005 onherroepelijk is geworden.

Dat het perceel Moerstraatsebaan 91-93 in dit bestemmingsplan de bestemming "agrarisch bouwblok" met twee bedrijfswoningen heeft met een bijzondere aanduiding "glastuinbouwbedrijf";

Dat het gebruik als agrarisch bedrijf inmiddels feitelijk is beëindigd en gebruik is gemaakt van de provinciale Subsidieregeling beëindiging glastuinbouwbedrijven;

Dat tussen de ondernemer en de provincie Noord-Brabant destijds is bepaald, dat de bestaande schuur in stand kan blijven;

Dat de instandhouding van de bestemming "agrarisch bouwblok" niet langer realistisch is;

Dat in overleg naar een passende herbestemming is gezocht waarbij de bestemming "wonen" de meest reële optie is;

Dat in het kader van het bestemmingsplan het laten vervallen van het agrarisch bouwblok en de voormalige bedrijfswoningen tot burgerwoningen te bestemmen tot de mogelijkheden behoort middels een wijzigingsbevoegdheid;

Dat hiertoe een concreet verzoek is ingediend, vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing;

Dat deze ruimtelijke onderbouwing als toelichting voor dit wijzigingsplan wordt aangemerkt;

Dat bij het toekennen van de nieuwe bestemming vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik gekeken is naar de omvang van het nieuwe bouwvlak;

Dat de omvang van het voormalige agrarische bouwblok aanzienlijk is verkleind;

Dat in het kader van de Notitie kwaliteitsverbetering van het landschap sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing;

8^e Wijzigingsplan bestemmingsplan “Buitengebied Oost” (Moerstraatsebaan 91-93)

Dat hiervoor in de ruimtelijke onderbouwing een landschapsplan is opgenomen, dat voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, dat akkoord is bevonden;

Dat met betrokkene een daartoe strekkende overeenkomst is aangegaan, zodat aan de zorgplicht wordt voldaan.

Dat hiermee voldaan wordt aan de zorgplicht, die in het kader van de Verordening ruimte vereist is;

Dat de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Oost” van overeenkomstige toepassing zijn;

Dat het genoemde ontwerp wijzigingsplan in het kader van de zienswijzenprocedure voor een periode van 6 weken op grond van afdeling 3.4 van de Awb ter inzage heeft gelegen.

Gedurende de perioden van ter inzage legging zijn wel/niet zienswijzen ingediend;

gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bepaalde in het bestemmingsplan “Buitengebied Oost”;

BESLUIT:

1. De voorschriften van het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” overeenkomstig van toepassing te verklaren;
2. Het ‘8 wijzigingsplan van het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” met bijbehorende toelichting en de plankaart (nr. [NL.IMRO.07480000WP0131k-0301](#)) vast te stellen;

Bergen op Zoom,

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,
secretaris,

burgemeester,

mw. Mr. A.C. Spindler

dr. F.A. Petter

8^e Wijzigingsplan bestemmingsplan “Buitengebied Oost” (Moerstraatsebaan 91-93)