

9^e WIJZIGINGSPLAN

Buitengebied Oost (Heerlesebaan 1a te Bergen op Zoom)

Toelichting

9^e wijzigingsplan Buitengebied Oost (Heerlesebaan 1a) INHOUDSOPGAVE

Inhoud

1.	Inleiding	- 4 -
1.1	Aanleiding	- 4 -
1.2	Ligging plangebied	- 4 -
1.3	Planologische regeling	- 4 -
1.4	Doel	- 5 -
1.5	Leeswijzer	- 5 -
2.	Huidige situatie en initiatief	- 6 -
2.1	Huidige situatie	- 6 -
2.2	Voorgenomen initiatief	- 7 -
2.3	Kwaliteitsverbetering van het landschap	- 7 -
2.	Beleidskader	- 8 -
3.1	Europees beleid	- 8 -
3.2	Rijksbeleid ruimtelijke ordening	- 8 -
3.3	Provinciaal beleid	- 9 -
3.4	Gemeentelijk beleid	- 10 -
4.	Omgevingsaspecten	- 13 -
4.1	Milieuzonering	- 13 -
4.2	Geluid: wegverkeerslawaaï	- 13 -
4.3	Waterparagraaf	- 14 -
4.4	Bodem	- 15 -
4.5	Archeologische en cultuurhistorische waarden	- 15 -
4.6	Ecologische waarden	- 16 -
4.7	Luchtkwaliteit	- 17 -
4.8	Kabels en leidingen	- 18 -
4.9	Noodzaak milieueffectrapportage	- 18 -
5.	Afweging en conclusie	- 19 -
6.	Inspraak en verdere procedure	- 20 -
	Bijlage 1: Overeenkomst kwaliteitsverbetering landschap	- 21 -

9^e wijzigingsplan Buitengebied Oost (Heerlesebaan 1a te Bergen op Zoom)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Heerlesebaan 1a te Bergen op Zoom is een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoningen en opstallen (schuren). Vanwege het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse is de eigenaar voornemens om op de locatie één woonbestemming te realiseren.

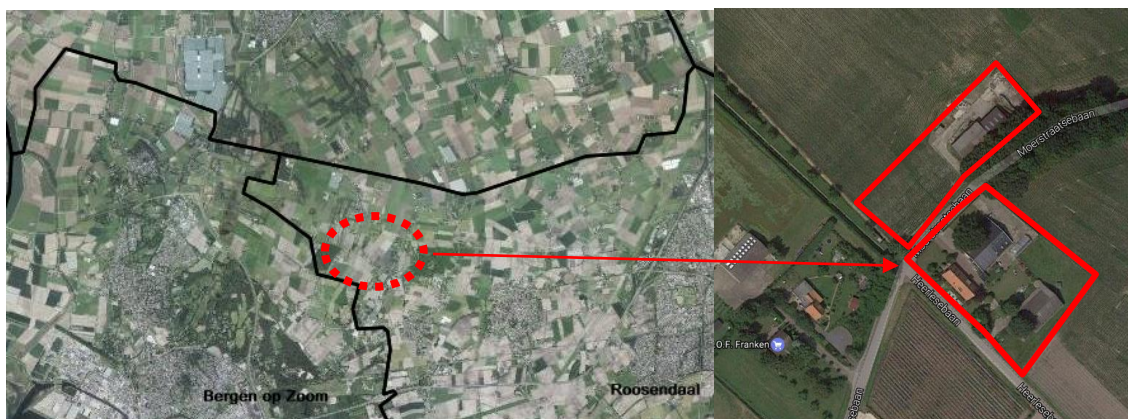
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buitengebied Oost en heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied' (artikel 3) met een aanduiding die twee bedrijfswoningen toestaat. De beoogde wijziging van agrarische bestemming naar een woonbestemming past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor is de beoogde activiteit niet mogelijk tenzij het vigerende bestemmingsplan wordt gewijzigd. In artikel 19.2.6. van het vigerende bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van dit artikel is het College van Burgemeesters en Wethouders bevoegd om gronden die op de kaart zijn aangeduid als "agrarisch bouwblok" te wijzigen in de bestemming "woondoeleinden", waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor woondoeleinden kan worden toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- 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 aantal woningen mag niet worden vermeerderd.

Dit rapport voorziet in een onderbouwing dat de beoogde wijziging hieraan voldoet.

1.2 Ligging plangebied

Het projectgebied ligt in het noorden van de gemeente Bergen op Zoom in het buitengebied (voornamelijk agrarisch gebied). Het plangebied ligt op de kruising van de Moerstraatsebaan en de Heerlesebaan. De Heerlesebaan leidt naar de bebouwde kom van de kern Heerle. De Moerstraatsebaan leidt naar Rijksweg A4 en centrum van Bergen op Zoom.



Figuur 1.1: ligging projectgebied (bron: PDOK Viewer)

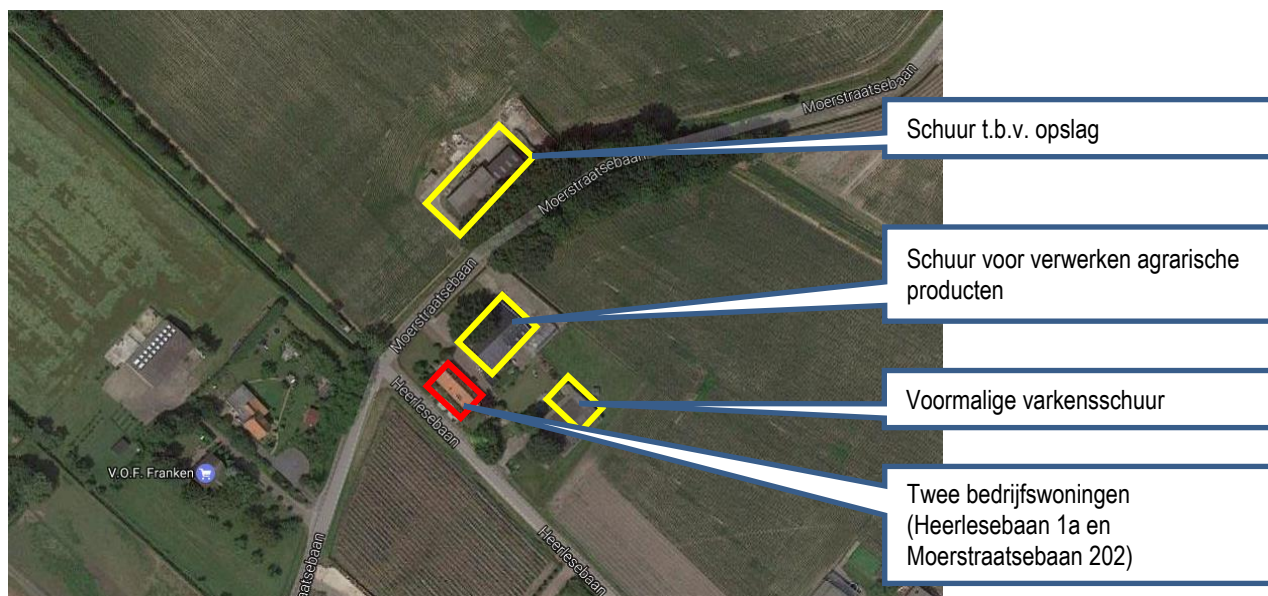
1.3 Planologische regeling

Het perceel Heerlesebaan 1a 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 Heerlesebaan 1a de bestemming 'Agrarisch gebied'. Op het perceel rust bovendien de aanduidingen 'agrarisch bouwblok' en zijn

2. Huidige situatie en initiatief

2.1 Huidige situatie

De initiatiefnemer exploiteerde voorheen een agrarisch bedrijf op de locatie Heerlesebaan 1a te Bergen op Zoom. Op het plangebied zijn twee bedrijfswoningen aanwezig en zijn opstallen (drie schuren) aanwezig (zie figuur 2.1). Op en rondom het perceel zijn sloten, bomen en bosschages aanwezig.



Figuur 2.1: Uitsnede plangebied met ligging van functies (bron: www.globespotter.nl)



Figuur 2.2: Zicht vanaf de Heerlesebaan (bron www.globespotter.nl)

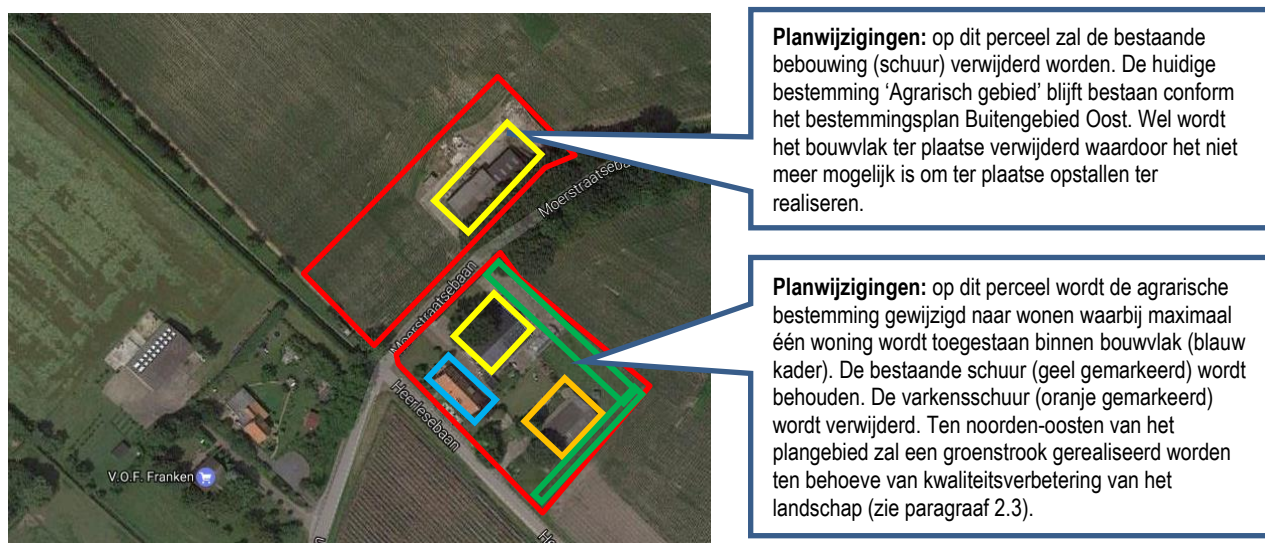


Figuur 2.3: Zicht vanaf Kruising Heerlesebaan / Moerstraatsebaan (bron www.globespotter.nl)

2.2 Voorgenomen initiatief

Het planvoornemen is om de bestemming van het plangebied te wijzigen naar een woonbestemming waarbij maximaal één woning juridisch mogelijk wordt gemaakt. In artikel 19.2.6. van het bestemmingsplan Buitengebied Oost zijn criteria opgenomen waaraan een dergelijke wijziging moet voldoen om te borgen dat de ruimtelijke impact op de omgeving binnen de gestelde kader blijven. Een van deze criteria is om overtollige voormalige bedrijfsgebouwen te verwijderen, waarbij maximaal 200 m² aan bijgebouwen toegestaan blijft. Om aan deze criteria te voldoen is de initiatiefnemer voornemens conform figuur 2.4 de bestaande opstallen (schuren) te verwijderen. Onderdeel hiervan is het verwijderen van de bebouwing op het agrarisch perceel ten noorden van de Moerstraatsebaan.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient een investering in het landschap gedaan te worden (paragraaf 2.3). De initiatiefnemer is voornemens om aan de noordelijke en oostelijke rand van het perceel een groenstrook aan te leggen die een verbindend element aansluit bij de groenstructuur van de Moerstraatsebaan en zal zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. In de onderstaande figuur 2.4 worden de voorgenomen activiteiten weergegeven.



Figuur 2.4 planvoornemen initiatief

Ten behoeve van deze wijzigingen is de plankaart '9^e Wijzigingsplan, bestemmingsplan Oost' (NLIMRO.07480000WP0131I-0301) opgesteld. Zoals reeds aangegeven in de wijzigingsbevoegdheid het huidige bouwvlak en de bestemming aangepast. De voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' zijn en blijven van overeenkomstige toepassing.

2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied is de notitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in West-Brabant' van toepassing. Hierin zijn afspraken opgenomen over de minimale basisinspanningen voor de investering in het landschap. Dit betekent dat als voorwaarde voor het planvoornemen een investering in de kwaliteit van het landschap moet worden gedaan. Voor een dergelijk initiatief geldt een investering van 20% van de waardevermeerdering van de gronden.

In het kader van de vastgestelde Notitie kwaliteit van het landschap is een investering van de ondernemer noodzakelijk om aan de zorgplicht te voldoen. Gelet hierop is overeengekomen om het voorheen geldende bestemmingsvlak voor agrarische doeleinden aanzienlijk te verkleinen. Zo worden bestaande bebouwing (zoals beschreven in paragraaf 2.2) verwijderd en wordt een groenstrook aangelegd om aan de zorgplicht te voldoen. Deze afspraken zijn schriftelijk vastgelegd in een ondertekende overeenkomst, dat deel uitmaakt van dit wijzigingsplan (zie bijlage).

2. Beleidskader

3.1 Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn Water:

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000/60/EG) is in het jaar 2000 in werking getreden. Het uiteindelijke doel van deze richtlijn is gelegen in de volledige eliminatie van prioritair gevaarlijke stoffen en in het bijdragen aan het bereiken van concentraties in het mariene milieu in de nabijheid van de achtergrondwaarden van natuurlijke in het milieu aanwezige stoffen.

In Nederland vertaalt de Rijksoverheid de Kaderrichtlijn Water (KRW) in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. De Minister van Infrastructuur en Milieu is eindverantwoordelijk voor de uitvoering van de KRW. Zij is dit mede namens de andere rijkspartijen en in nauw overleg met provincies, waterschappen en gemeenten. In het Bestuursakkoord Water is de samenwerking in het waterbeheer en -beleid tussen deze partijen vastgelegd. Het waterbeleid is verder uitgewerkt in paragraaf 0.

Vogel- en Habitatrichtlijn:

De Vogelrichtlijn (1979, 79/409/EEG) is een richtlijn van de Europese Unie en heeft betrekking op de instandhouding en de regulering van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten in Europa. Op basis van de Vogelrichtlijn is de bescherming van soorten in Nederland opgenomen in de Flora- en faunawet. De aanwijzing van beschermde gebieden voor specifieke soorten van Bijlage I en voor trekvogels is verwerkt in de Natuurbeschermingswet.

De Habitatrichtlijn (1992, 92/43/EEG) is een richtlijn van de Europese Unie en heeft tot doel bij te dragen aan het waarborgen van de biologische diversiteit door het in standhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna in Europa. De bescherming van soorten uit bijlage IV en V is in Nederland opgenomen in de Flora- en faunawet. De aanwijzing van beschermde gebieden voor soorten uit bijlage II is verwerkt in de Natuurbeschermingswet.

In de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn worden verboden geformuleerd om bijvoorbeeld bepaalde soorten dieren en plantensoorten te doden of te verstoren, en er worden leefgebieden voor beschermde soorten aangewezen als speciale beschermingszone. Deze beschermingszones zijn als Natura-2000 gebieden aangewezen. In paragraaf 4.6 wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Rijksbeleid ruimtelijke ordening

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 geeft 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.

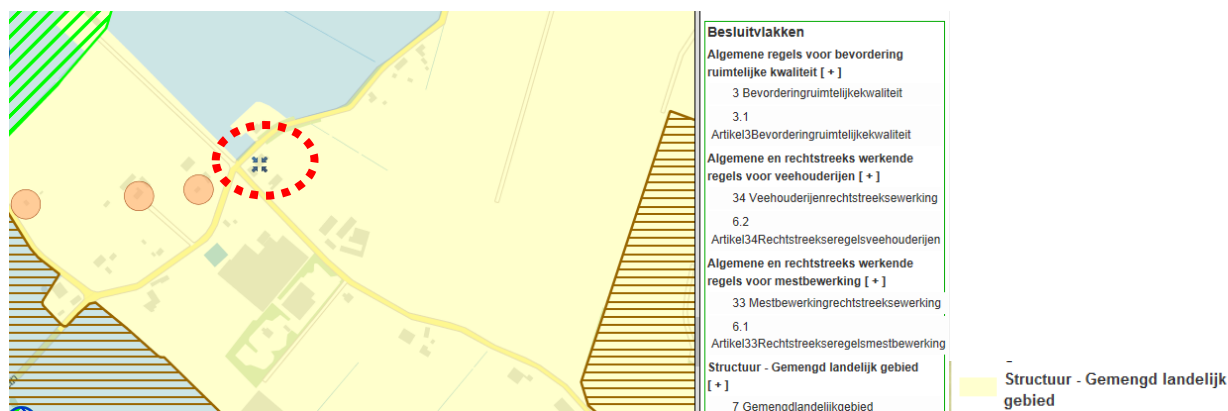
3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie en Verordening ruimte 2014:

In de Provinciale Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (Partiele herziening 2014) heeft de provincie het ruimtelijke beleid vastgelegd. Net zoals op het niveau van de Rijksoverheid, legt de provincie zijn ruimtelijke belangen vast in deze Structuurvisie. De provincie omschrijft de grondslag voor haar belangen als volgt: *‘De provincie Noord-Brabant is een dynamische provincie. Deze dynamiek gaat gepaard met forse veranderingen in de Brabantse ruimte, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant’.*

Noord-Brabant benoemt een aantal trends en ontwikkelingen waaronder het veranderend landelijk gebied. Hier benoemt de provincie twee ontwikkelingsrichtingen (artikel 7.1):

1. *‘De eerste is de ontwikkeling van een gebiedseconomie met een verdergaande menging van functies en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijf en landschapsbeheer.*
2. *Een tweede ontwikkelingsrichting in het landelijk gebied is een toenemende specialisatie met schaalvergroting van de landbouw. Dat doet zich in Noord-Brabant vooral voor bij glastuinbouw, veehouderij, akkerbouw, vollegrondstuinbouw en boomteelt. Voor de toekomst van deze vormen van landbouw is het van groot belang verdere verduurzaming en toegevoegde waarde-ontwikkeling van de sector door te voeren en waar mogelijk te versnellen. Hierbij wordt tevens de relatie gelegd met de hele agrofoodketen om zo de verbinding producent-consument te zekeren en de gehele keten te verduurzamen.’*



Figuur 3.1 Uitsnede kaart Provinciale Verordening Ruimte 2014 (bron: Provincie Noord-Brabant)

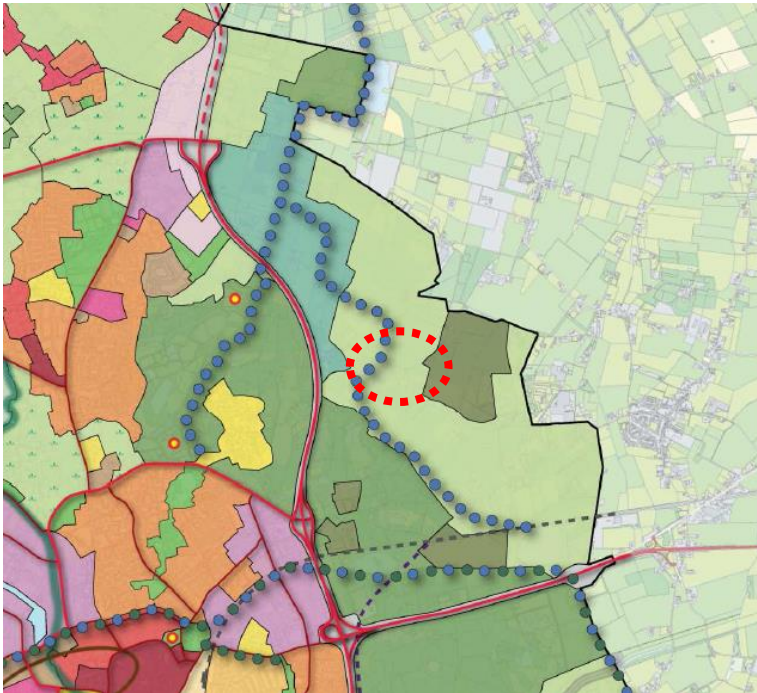
De omgeving van het plangebied behoort volgens de structuurvisie en verordening ruimte tot het gemengd landelijk gebied. Het gemengd landelijk gebied wordt aangemerkt als een veelzijdige gebruiksruijme. Ontwikkelingen zoals wonen, werken (historische) landgoederen en recreatie passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Omliggende bestaande functies zoals volwaardige agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden. In paragraaf 4.1 wordt dit aspect nader uitgewerkt. 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.

3.4 Gemeentelijk beleid

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'.



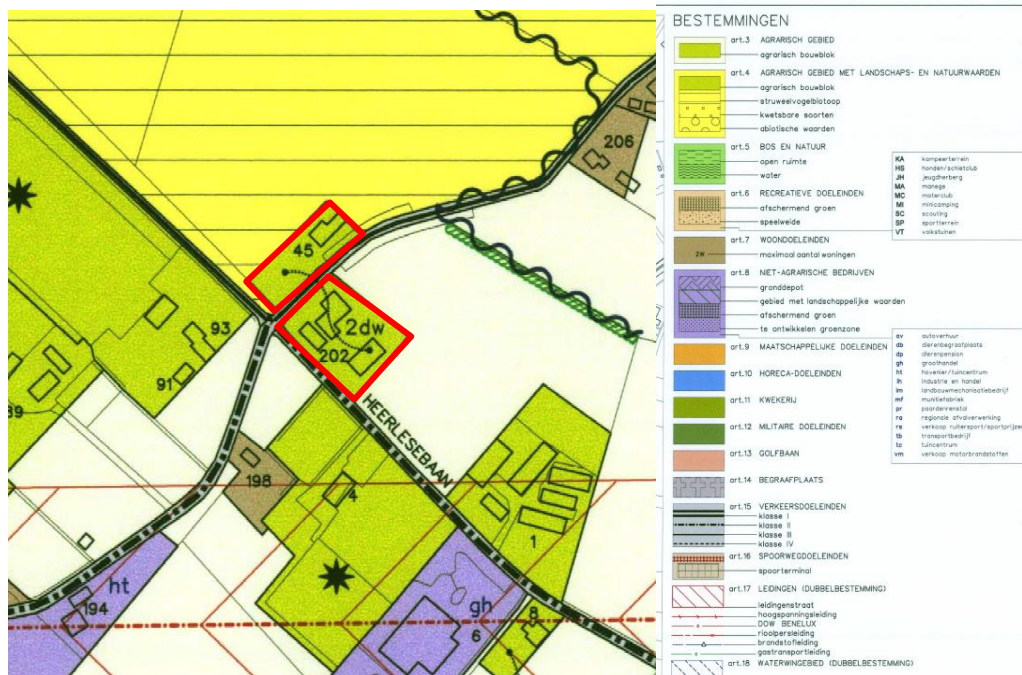
Figuur 3.2 Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 (bron: Gemeente Bergen op Zoom)

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-voorgroen regeling. De realisatie van Ruimte-voor-Ruimtelijke 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.

Bestemmingsplan Buitengebied Oost

Het perceel Heerlesebaan 1a 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 Heerlesebaan 1a heeft op dit moment de bestemming 'Agrarisch gebied'. Op het perceel rust bovendien de aanduidingen 'agrarisch bouwblok' en zijn maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan. Het landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke ruimtelijke beleid is in het bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 3.2: Uitsnede van bestemmingsplan "Buitengebied Oost" (bron: gemeente Bergen op Zoom).

Wijzigingsbevoegdheid College van Burgemeester en Wethouders

In artikel 19.2.6. van het vigerende bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van dit artikel is het College van Burgemeesters en Wethouders bevoegd om gronden die op de kaart zijn aangeduid als "agrariësch bouwvlak" te wijzigen in de bestemming "woondoeleinden", waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor woondoeleinden kan worden toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- de agrariësch verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrariësch bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- 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 aantal woningen mag niet worden vermeerderd.

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 paragraaf 4.1). De overtollige bedrijfsgebouwen (schuren) worden gesloopt met als enige uitzondering de dat de verwerkingsloods (gelegen pal achter de woning) behouden blijft. Totaal worden twee schuren afgebroken. Hierdoor zal het oppervlakte verhard gebied ter plaatse afnemen met 465 m². Het planvoornemen voldoet aan de gestelde voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 19.2.6 onder a, b, c, d en f van het bestemmingsplan Buitengebied Oost.

In afwijking van artikel 19.2.6 onder e. is het voornemen de verwerkingsloods (oppervlakte van 360 m²) achter de woning in zijn geheel te behouden. Hiermee wordt de wettelijk gestelde eis van maximaal 200 m² gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen overschreden. Naar letter der wet dient deze loods verkleind te worden waardoor minimaal 160 vierkante meter van de loods afgebroken moet worden.

De verwerkingsloods is in een goed onderhouden staat. Deling van de schuur, waarbij wijzigingen aan de constructie van het bouwwerk plaats dienen te vinden, zijn niet praktisch. Dergelijke sloopactiviteiten van de loods staan dan ook gelijk aan onnodige kapitaalvernietiging.

Om deze reden is voor dit plan gekozen de kwaliteitsverbetering op een andere manier toe te passen. De in bijlage 1 beschreven investering voor kwaliteitsverbetering van het landschap voldoet ruimschoots aan de wettelijk vereiste investering. In aansluiting op deze kwaliteitsverbetering wordt aan de achterzijde van de loods wordt een kwaliteitsverbetering doorgevoerd door de aanleg van een groen.

Met het planvoornemen en beoogde kwaliteitsverbetering wordt voldaan aan de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 19.2.6 van het bestemmingsplan Buitengebied Oost.

4. Omgevingsaspecten

4.1 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 en 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 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. Het aspect milieuhinder vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.2 Geluid: wegverkeerslawaaï

Kader

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wgh geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Binnen de geluidszone 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.

4.3 Waterparagraaf

Kader

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. 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 in 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 bedrijfswoningen één burgerwoonbestemming krijgen. Ter plaatse zullen twee schuren worden verwijderd. Hierdoor zal het oppervlakte verhard gebied ter plaatse afnemen met 465 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 wijzigingsplan voornamelijk in een planologisch-juridische wijziging.

Conclusie

Het aspect water vormt geen planologische belemmering voor het plan.

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 ontwikkeling 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 Brabantse Delta.

4.4 Bodem

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.

4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

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 beide voormalige agrarische bedrijfswoningen 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 Heerlesebaan 1a is gelegen aan de oude verbindingsweg Moerstraatsebaan 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 CHW is opgenomen in de Verordening ruimte 2014 en als zodanig verankerd in het provinciaal ruimtelijk beleid. De CHW is in april 2016 op kleine onderdelen herzien, waarbij de 'cultuurhistorische vlakken' en 'Complexen van cultuurhistorisch belang' één op één zijn afgestemd op de meest recente versie van de Verordening ruimte.



Figuur 4.1 - Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart; met ligging plangebied (rode cirkel).

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. 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.

Conclusie

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

4.6 Ecologische waarden

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.

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

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 burgerwoningbestemming krijgt. 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. Voorafgaand aan de sloop van de bebouwing dient aangetoond te worden dat er geen natuurwaarden worden aangetast. Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

Van eventueel aanwezige weide- en akkervogels kan vermeld worden, dat deze niet dicht bij het aanwezige bedrijf van de initiatiefnemer broeden, aangezien deze dieren meestal op een aanzienlijke afstand van bedrijfsgebouwen een (rustig) plekje zoeken. De plaats van de uitbreiding is op dit moment nog als bouwland/grasland in gebruik.

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

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. Wel dient voorafgaand aan de sloop van de opstallen aangetoond te worden dat er geen ecologische waarden worden aangetast.

4.7 Luchtkwaliteit

Kader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende 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 betekende mate invloed op de luchtkwaliteit. Gezien de aard en omvang valt het planvoornemen onder het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen'. Onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet vereist.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.8 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen.

De planlocatie ligt op circa 75 meter afstand van een vrijwaringszone van een radar. Conform het Bestemmingsplan Buitengebied Oost geldt ter plekke van de vrijwaringszone een bouwverbod voor bouwwerken hoger dan 80 meter boven NAP. Van een dergelijke hoogte is voor de beoogde ontwikkeling geen sprake.

Tot slot zijn er geen hoogspanningslijnen in de omgeving aanwezig.

Conclusie

Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

4.9 Noodzaak milieueffectrapportage

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.

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

De voorgaande paragrafen hebben 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.

5. Afweging en conclusie

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders door middel van toepassing van artikel 19.2.6. van het bestemmingsplan Buitengebied Oost. Met het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid kan de agrarische bestemming worden gewijzigd naar een woonbestemming. Hiervoor mag er door de beoogde ontwikkeling geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied.

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

Het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid door het College van B&W is toegestaan uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieu hygiënische kwaliteiten van het gebied. Uit deze ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat hiervan geen sprake is.

6. Inspraak en verdere procedure

Het ontwerp van het 9^e wijzigingsplan “Buitengebied Oost” heeft overeenkomstig de gebruikelijke procedure met ingang van 30 oktober 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is eenieder de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. Tijdens het ter inzage termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Omdat geen zienswijzen zijn ingediend is het wijzigingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

Bijlage 1: Overeenkomst kwaliteitsverbetering landschap

Overeenkomst inzake de ontwikkeling van het perceel Heerlesebaan 1a te Bergen op Zoom

Bijlage 1: Specificatie kwaliteitsverbetering landschap

Overeenkomst inzake de ontwikkeling van het perceel Heerlesebaan 1a te Bergen op Zoom

Ondergetekenden:

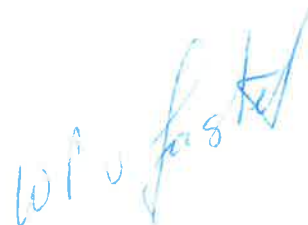
1. De gemeente Bergen op Zoom, ten deze vertegenwoordigd door Mevr. A.M.A. Vrijenhoek-deVries, in haar hoedanigheid van medewerker Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Bergen op Zoom, gemandateerd door burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom bij besluit van 5 november 2013, hierna te noemen: "gemeente"

en

2. De heer W.P. van Gastel, Heerlesebaan 1a te Bergen op Zoom, hierna te noemen "initiatiefnemer"

in aanmerking nemende dat:

- een verzoek is ingekomen om de bestemming "agrarisch bouwblok" van het perceel Heerlesebaan 1a te Bergen op Zoom te wijzigen naar de bestemming "wonen";
- de agrarisch bedrijfsactiviteiten ter plaatse inmiddels zijn beëindigd;
- de bewuste percelen sectie L nr. 122, 123, 124 en 125 in het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" de bestemming "Agrarisch gebied" heeft;
- er geen overwegende bezwaren bestaan om medewerking te verlenen aangezien agrarisch hergebruik niet in de rede ligt;
- in het kader van de zorgplicht voldaan moet worden aan de notitie kwaliteitsverbetering;
- ingevolge deze regeling door Vermeeren makelaardij een taxatierapport is opgesteld, waarin de taxatiewaarde voor en na de planologische wijziging is bepaald;
- op basis van deze taxatie 20% van de totale meerwaarde (€ 45.000,-), zijnde € 9.000,- als investering moet worden voldaan;
- in het kader van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap invulling is gegeven door o.a. het bouwvlak aanzienlijk te verkleinen, overvloedige bebouwing te slopen en aan noordelijke en oostelijke rand van het perceel opgaande groenbeplanting (conform erf- en beplantingslijst van de gemeente Bergen op Zoom) aan te brengen (in bijlage 1 worden deze activiteiten verder omschreven);
- gelet op het gestelde bedrag in bijlage 1 ruimschoots aan de zorgplicht voor kwaliteitsverbetering wordt voldaan;
- door de initiatiefnemer hieraan uitvoering wordt gegeven door het bovengenoemde uit te voeren;
- dat deze kwaliteitsverbetering voldoet aan de door de gemeente gestelde eisen en onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het wijzigingsplan "Heerlesebaan 1a";



Overeenkomst inzake de ontwikkeling van het perceel Heerlesebaan 1a te Bergen op Zoom

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 het genoemde bestemmingsplan;

Artikel 2 Tijdschema

- 2.1 Initiatiefnemer zal binnen 1 jaar na het van kracht worden van de wijzigingsplan "Heerlesebaan 1a" 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 Heerlesebaan 1a 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 Heerlesebaan 1a 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.



Overeenkomst inzake de ontwikkeling van het perceel Heerlesebaan 1a te Bergen op Zoom

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.

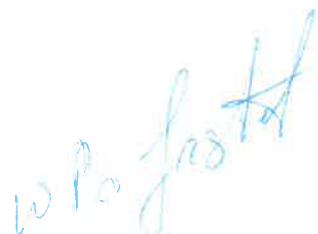
6.2 in geval de inhoud van verleende vergunningen, wijzigingen en ontheffingen dan wel de inhoud van een voor het plangebied onherroepelijk wijzigingsplan afwijkt van het beplantingsplan, zal aanpassing van het beplantingsplan aan die inhoud plaatsvinden. Voor zover een zodanige afwijking kan worden 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 gereede 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.



Overeenkomst inzake de ontwikkeling van het perceel Heerlesebaan 1a te Bergen op Zoom

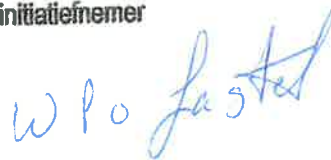
Aldus overeengekomen en getekend te Bergen op Zoom,

De gemeente Bergen op Zoom



Mevr. A.M.A. Vrijenhoek-de Vries

de initiatiefnemer



de heer W.P. van Gastel

Vaststellingsbesluit

BESLUIT

Sector Ruimtelijke Ontwikkeling

Behorende bij het 9^e wijzigingsplan bestemmingsplan Buitengebied Oost

Het college van burgemeester en wethouders,

Overwegende dat de gemeenteraad van Bergen op Zoom bij besluit van 19 januari 2005 het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" heeft vastgesteld. Dat dit bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk is geworden en in werking is getreden.

Dat de eigenaar van het bestaande agrarische bedrijf aan de Heerlesebaan 1a te Bergen op Zoom voornemens is de bestemming ter plaatse te wijzigen in een woonbestemming waarbij maximaal één woning wordt toegestaan;

Dat ingevolge de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid hieraan medewerking kan worden verleend mits o.a. voldaan wordt aan de vereiste kwaliteitsverbetering voor het landschap;

Dat aan de vereiste kwaliteitsverbetering wordt voldaan middels een landschapskwaliteitsplan en een borging ervan met een anterieure overeenkomst;

Het genoemde ontwerp wijzigingsplan heeft in het kader van de zienswijzenprocedure met ingang van 30 oktober 2017 gedurende 6 weken op de gebruikelijke wijze ter visie gelegen;

Dat er gedurende deze periode geen zienswijzen zijn ingediend;

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

BESLUIT:

1. Het '9^e wijzigingsplan bestemmingsplan "Buitengebied Oost" (Heerlesebaan 1a) met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en de plankaart (NLIMRO.07480000WP0131I-0301) vast te stellen, zodanig dat het agrarisch bedrijf ter plaatse kan worden gewijzigd naar een woonbestemming waar maximaal 1 woning is toegestaan;

Bergen op Zoom, 19 december 2017.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

Vaststellingsbesluit

Loco-secretaris,

Th. J.M. Wingens MPA

burgemeester,

dr. F.A. Petter