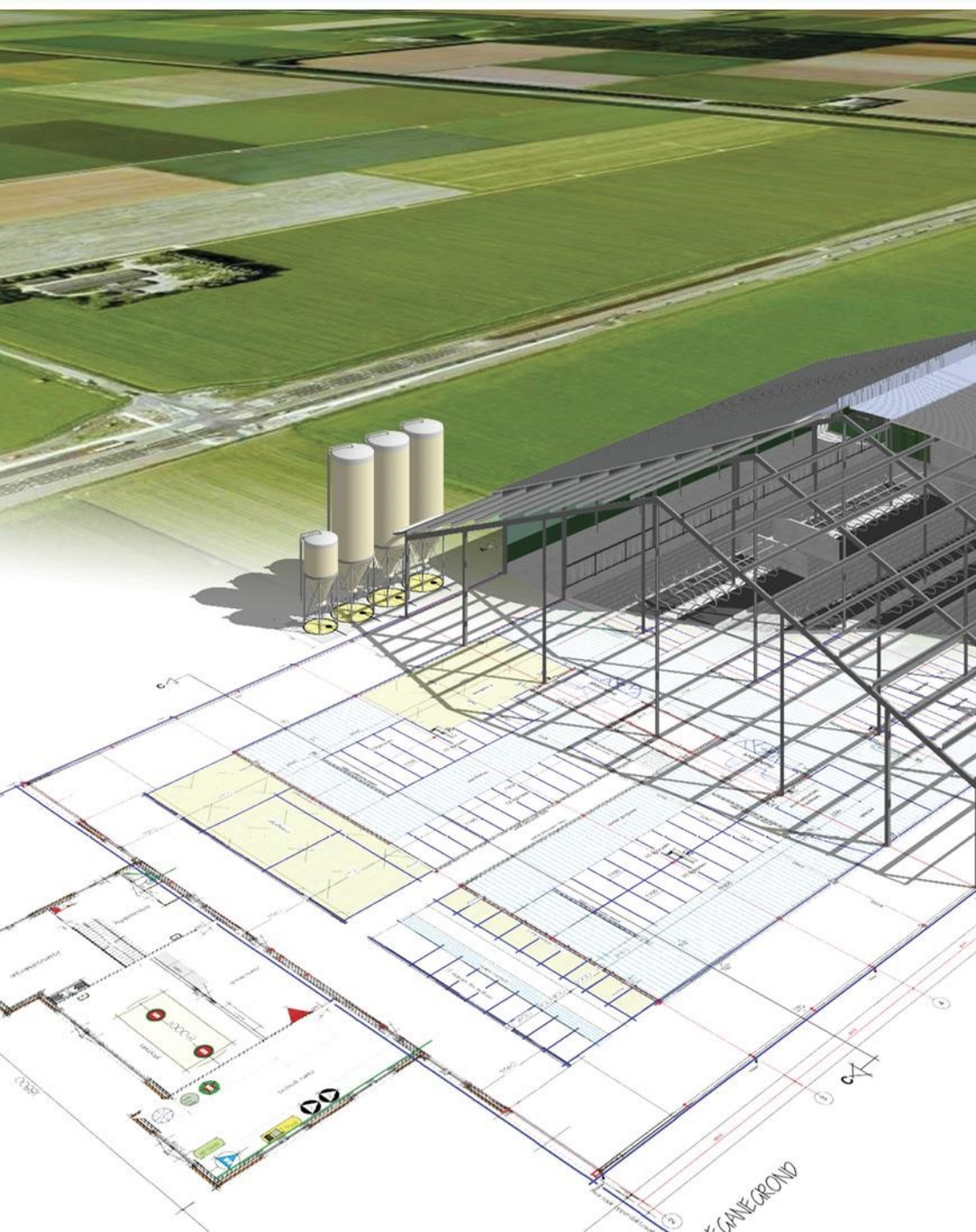


Bestemmingsplan Moerstraatseweg 154 Steenbergen

Bijlagen regels
ontwerp





Bestemmingsplan Moerstraatseweg 154 Steenbergen Bijlagen regels ontwerp

aanvrager
A.C.M. Loos
Hopeseweg 13a
3927 CS Renswoude

locatie
Moerstraatseweg 154
4651 VB Steenbergen

Agra-Matic B.V.
Mevrouw S.K. Eindhoven
Postbus 396
6710 BJ Ede

Datum: 9 december 2017
Status: definitief

BIJLAGE 1

► Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBL-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	MSUEEL
01	-								
016	-								
016	0								
016	1								
016	2								
016	3								
016	4								
0162	-								
02	-								
021, 022, 024	-								
10, 11	-								
1071	0								
1071	1								
1102 t/m 1104	-								
14	-								
141	-								
16	-								
162	1								
162902	-								
58	-								
18129	-								
1814	A								
1814	B								
1813	-								
1814	-								
182	-								
23	-								
231	-								
232, 234	1								
26, 28, 33	-								
26, 28, 33	A								
26, 27, 33	-								
263	-								
26, 32, 33	-								
26, 32, 33	A								

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

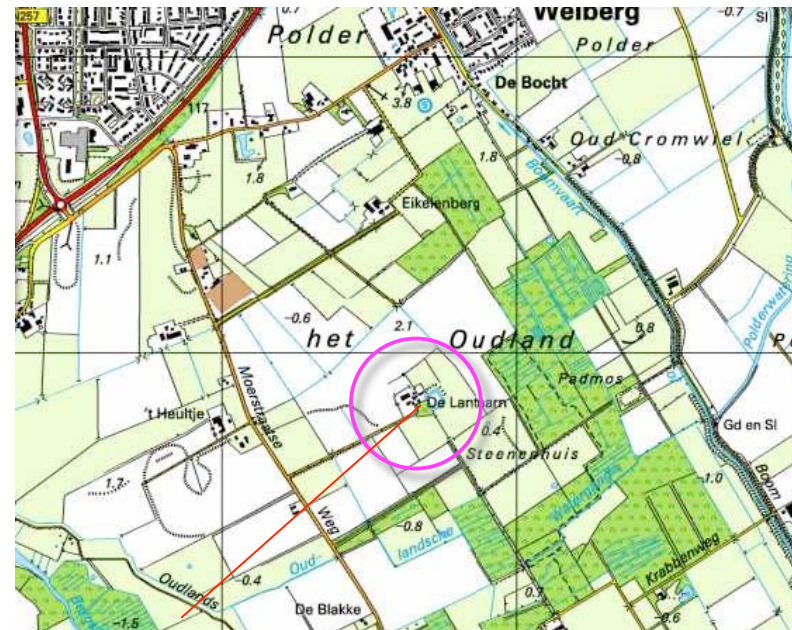
SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES	
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
31	-							
31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
321	2 Meubelstofleveringen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1	1 P
321	3 Fabricage van meubels, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G
322	Muziekinstrumentfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G
41.42.43	- BOUWNIJVERHEID							
41.42.43	1 - bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G
41.42.43	2 - aannemersbedrijven met werkplaats: max. 2000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G
41.42.43	3 - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G
46	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
4621	1 Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50	30	50	3.1	2 G
47	- DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN							
47	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P
55	- LOGIES-, MAALTJEDEN- EN DRANKENVERSTREKKING							
5510	Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congresscentra	10	0	10	10	10	1	2 P
553.552	Kampeerterreinen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P
551	Restaurants, cafetaria's, snackbars, jassalons met eigen ijsberedng, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P
553	1 Café's	0	0	10 C	10	10	1	2 P
553	Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 GIP
52	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER							
52109	B Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G
63.68m71.73.74.77.78.80m82	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING							
74203	Foto- en filmtontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G
82982	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P
50	- CULTUUR, SPORT EN RECREATIE							
501.502.601.602	Studios (film, tv, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G
8552	Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P
85521	Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P
9101.9102	Musea, ateliers	0	0	10	0	10	1	2 P

BIJLAGE 2

► Landschappelijk inpassingsplan

LIGGING

Het plangebied is gelegen in 'het Oudland' aan de Moerstraatseweg ten zuidoosten van de kern Steenberg. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.

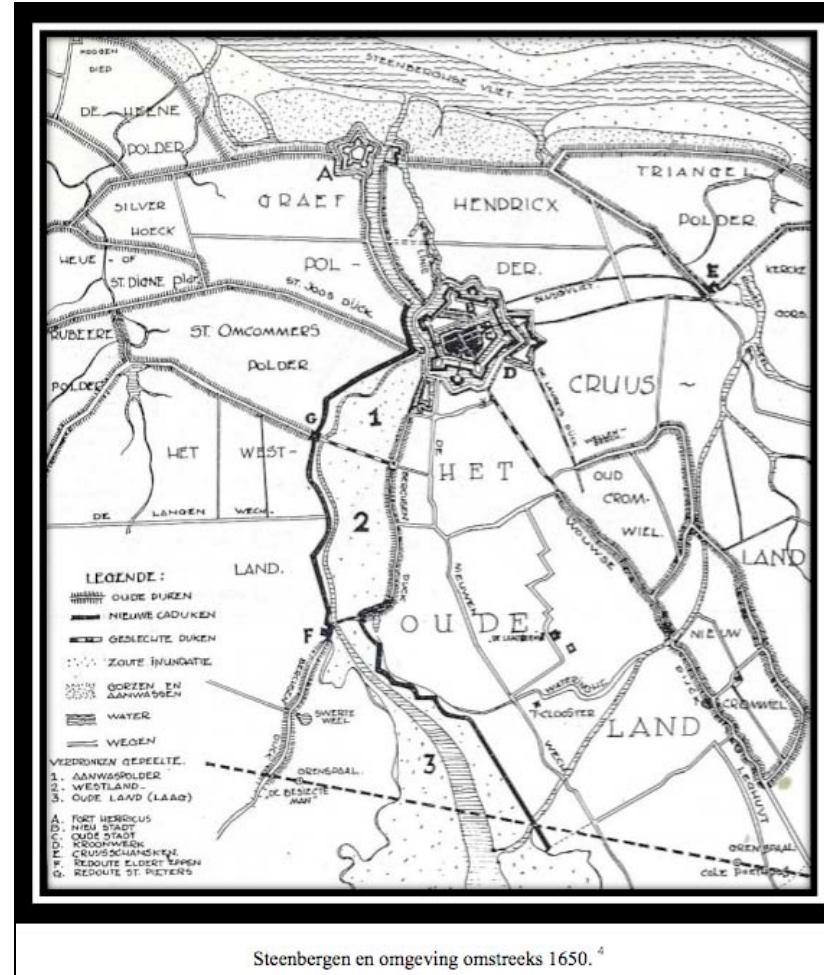


plangebied

plangebied



De regelmatige verdeling van het door water omgeven gebied en het feit dat nergens over enige andere betekenis van dit gebied als vluchtplek wordt genoemd, maakt het aannemelijk dat zich in dit gebied een moestuin bevond. Destijds was de teelt van voedsel van levensbelang om slechte jaren of turbulente tijden te overleven; een omzoming van water was een goede bescherming tegen wildvraat en diefstal en een garantie dat ook in jaren met droge zomers voldoende voedsel kon worden geteeld.



twee gebouwen en door water omgeven moestuin

HISTORIE PLANGEBIED

In 1856 werden meerdere kleinere gebouwen in het plangebied gekarteerd. De eerder gekarteerde moestuin en een perceel ten noorden van de bebouwing werden met een lichtgroene tint als moestuin en huisweide aangeduid.



uitsnede topografische kaart 1856

boomgaard en moestuin



in 1856 werden meerdere gebouwen gekarteerd, de rondom gelegen percelen waren als bouwland in gebruik

ONTWIKKELING GEBIED EN CONTEXT

De in 1856 gekarteerde bebouwing in het plangebied werd in de 20^{ste} eeuw slechts in beperkte mate uitgebreid; het plangebied onderging relatief weinig veranderingen. De omgeving toont in deze periode een sterkere dynamiek.

In de eerste helft van de 20^{ste} eeuw werden de kleine percelen voor een deel samengevoegd en werden bomenrijen en houtwallen op de rand van de percelen verwijderd. De in 1895 nog ten zuidoosten van het plangebied gekarteerde bebouwing, 'Het Steenen Huis', werd in 1937 niet meer gekarteerd; zie de topkaarten uit 1895 en 1937 rechtsboven.

- In de periode na de 2^e wereldoorlog werden opvallend veel steilranden in de omgeving gekarteerd; blijkbaar is de omgeving van het plangebied in die tijd tamelijk nogal vergraven voor de winning van zand of klei. In de de navolgende jaren werd de ter hoogte van het plangebied in zuidoostelijke richting naar het voormalig Steenen Huis afbuigende veldweg geruimd; zie de topografische kaarten uit 1961 en 1980 rechtsonder.

Cultuurhistorische waarde

Het plangebied wordt zoals beschreven gekenmerkt door een lange historie en is in deze zin te rangschikken als een in cultuurhistorisch opzicht boeiend en waardevol gebied. Bij toekomstige ontwikkeling is rekening te houden met dit gegeven.



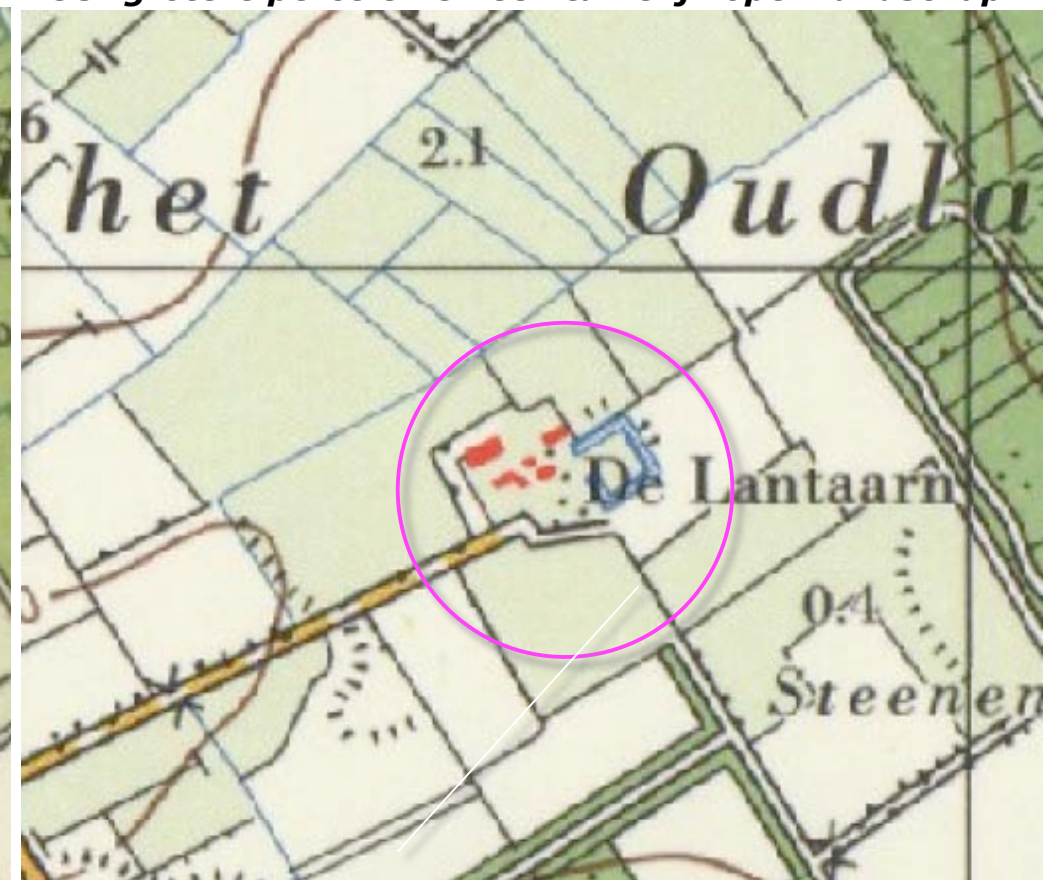
1895 kleine percelen met bomenrijen



1937 grotere percelen en een tamelijk open landschap



1961 veel steilranden en minder bomenrijen



1980 veldweg geruimd

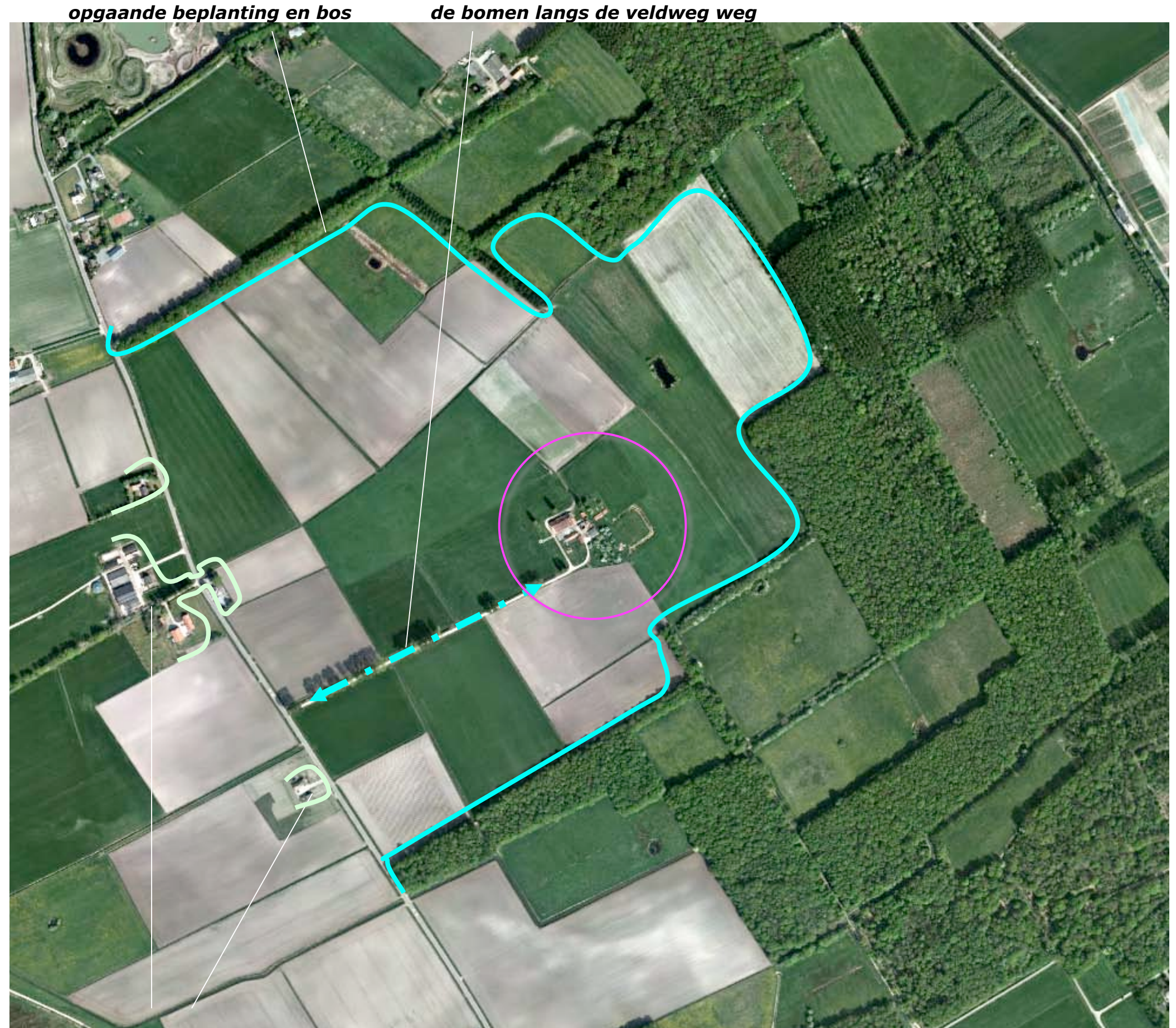
RUIMTELIJK KADER 2016

Het ruimtelijk kader wordt anno 2016 gevormd door;

- de ten noordwesten, noordoosten en zuidoosten gesitueerde opgaande beplanting en bos,
- de bebouwing en beplanting van de ten zuidoosten gelegen erven langs de ten Moerstraatseweg,
- de bomen langs de veldweg die het plangebied verbindt met de Moerstraatseweg.

eiland

De ruimtelijke status of identiteit van het plangebied is te kenschetsen als "een via een dijk ontsloten eiland in een zee van open ruimte". Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



bebouwing en beplanting op erven langs de Moerstraatseweg

D-BELEIVING

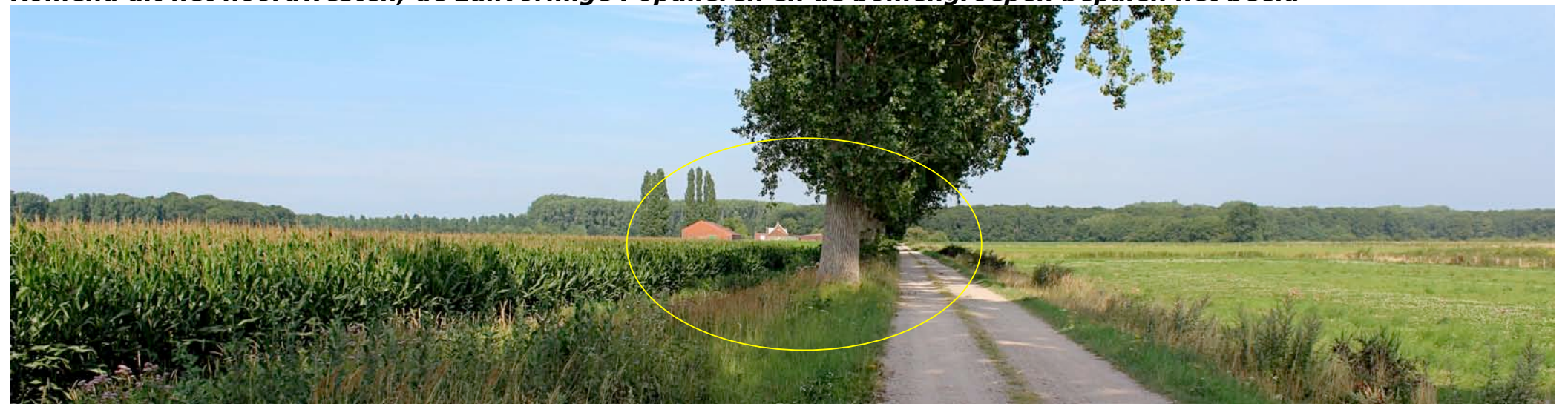
Het plangebied wordt in essentie beleefd vanaf de Moerstraatseweg. Komend uit het noordwesten en uit het zuidoosten wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door opgaande beplanting ten noordwesten en zuidoosten van het plangebied. Daarna vormt deze ring van opgaand groen een fraai decor voor de bebouwing in het plangebied en wordt het beeld bepaald door de bomengroepen langs de veldweg die het plangebied met de Moerstraatseweg verbindt en de zuilvormige Populieren ter hoogte van het plangebied zelf. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



Komend uit het noordwesten; de zuilvormige Populieren en de bomengroepen bepalen het beeld



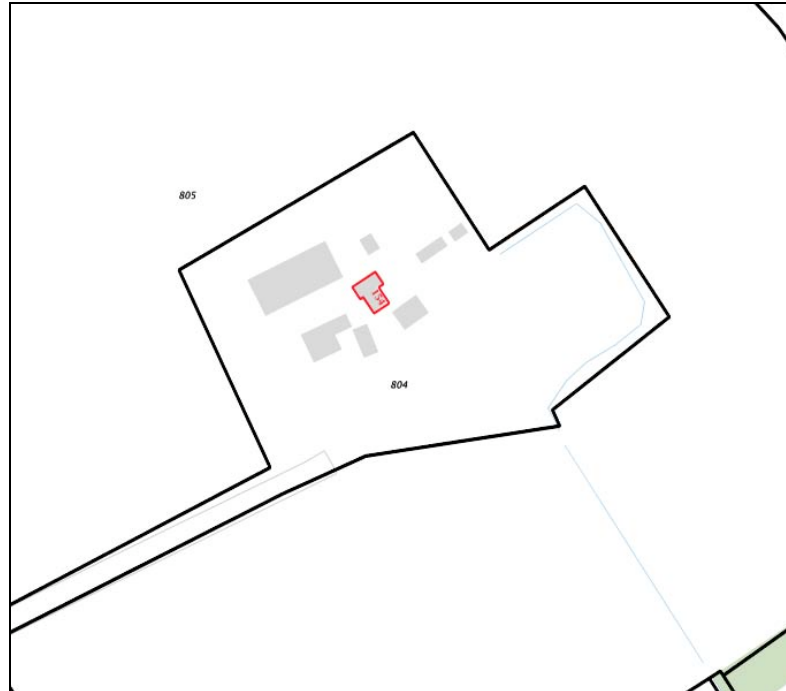
Zicht ter hoogte van de aantakking van de Veldweg op de Moerstraatseweg



Komend uit het zuidoosten; bomengroepen en de zuilvormige Populieren bepalen het beeld

KADASTRALE SITUATIE 1:1000

Het plangebied omvat een deel van perceel 804 gelegen in de sectie AB van de kadastrale gemeente Steenberg. Zie de markering in de luchtfoto rechts.



kadastraal overzicht



plangebied kadastraal

SITUATIE - BEBOUWING

De aangetroffen bebouwing is als volgt te rangschikken;

- een woning met aangrenzend gelegen bergingen in het centrum van het plangebied,
- kleinere stalletjes en een berging ten noordwesten, noordoosten en zuidoosten van de woning,
- een grotere stal annex berging en twee kleinere bergingen ten zuidwesten van de woning.

verhardingen

De gebouwen worden ontsloten via een langs de grotere stal gelegen pad en een naar de woning voerend pad. De ruimte tussen de grote stal en de ten zuidoosten gelegen kleinere stallen is verhard met betonplaten. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina.



BEBOUWING – BEELD EN CONDITIE

De aangetroffen bebouwing in het plangebied is niet monumentaal en niet van bijzondere architectonische of cultuurhistorische betekenis en waarde. De grotere stal/berging is eenzijdig gerenoveerd met damwandplaten en verkeert in redelijke conditie; zie de foto hieronder. De overige bebouwing is te rangschikken als in matige tot slechte conditie verkerend.



de woning met aanbouw bergingen



de kleinere stalletjes en bergingen nabij de woning



de grotere stal/schuur en de kleinere bergingen ten zuidwesten van de woning

BEBOUWING – HISTORIE EN POSITIE

Aan de hand van bouwkundige details, voegwerk en de kleur van de bakstenen is te concluderen dat de huidige woning waarschijnlijk gerealiseerd is in de periode vlak na de tweede oorlog.

oorspronkelijk

De oorspronkelijke woning was ter hoogte van de ten zuidoosten van de huidige woning gelegen stal gesitueerd; de zuidoostgevel hiervan toont invullingen met rode baksteen van het oorspronkelijke gevelbeeld. De bovenkant van de oorspronkelijke ramen is relatief hoog en duid op een forse plafondhoogte. Dit is te beschouwen als het bewust uiten van "welstand". De asymmetrische plaats van de verhoudingsgewijs kleine voordeur sluit minder goed aan bij de ramen en is waarschijnlijk een in stand gehouden overblijfsel van een oudere fase van de oorspronkelijke hoeve.



een forse raamhoogte en een relatief lage kleine deuropening

SITUATIE – BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit navolgende elementen;

- a) zuilvormige Populieren aan de noordwestkant en nabij de inrit,
- b) twee Notenbomen en een groep fruitbomen (Peren en een Kers) en wat opslag van Hazelaar ten noordoosten van de huidige woning,
- c) een overwegend uit appelbomen bestaande boomgaard ten zuidoosten van de woning.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



BEPLANTING - CONDITIE

De zuilvormige Populieren zijn fors en tonen aanzetten van takbreuk. De bomen zijn nog enige tijd te handhaven maar zullen over niet al te lange tijd moeten worden gerooid. De Notenbomen verkeren in redelijke conditie. De fruitbomen ten noordoosten van de woning verkeren in matige conditie en zullen over niet al te lange tijd moeten worden gerooid. De boomgaard ten zuidoosten van de woning toont een zware verwaarlozing. De bomen zijn gedrongen en bieden geen perspectief voor behoud. Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder en de foto's rechts.



Noten ten noordoosten van de woning



de in slechte conditie verkerende boomgaard



de zuilvormige Populieren



de Populieren langs de oprit

PEILEN EN ONTWATERING

Het vloerpeil van de huidige bebouwing toont weinig differentiatie. Het vloerpeil van de bebouwing sluit aan bij het maaiveld van de omliggende akkers.

laagte

Het maaiveld van de door een U-vormige sloot omgeven weide (de voormalige moestuin) ten oosten van de huidige woning is 70-80 cm lager gelegen dan de vloer van de woning en de aangrenzend gelegen boomgaard. De bodem van de U-vormige sloot is ongeveer 100 cm lager dan de omsloten weide en begroeid met riet; zie de foto's rechts.



de door een met riet begroeide sloot, omringde laagte

SLOPEN EN BOUWEN

De eigenaar van het voorliggende plangebied is voornemens het agrarisch bedrijf te beeindigen, de aanwezige bebouwing en verharding te slopen en vervolgens een woning met een bijgebouw te realiseren. De bestemming is in dit verband te wijzigen van agrarisch in wonen. De vigerende agrarische bouwkaavel zal worden opgegeven.

slopen

Zoals in het voorafgaande werd geconcludeerd is de bebouwing van een dusdanige architectonische en bouwkundige kwaliteit dat het niet zinvol is om gebouwen of delen hiervan in stand te houden of te renoveren.

ecologisch positief

Gezien de recentere natuurontwikkeling op percelen in de context is een beëindiging van het agrarisch bedrijf in ecologisch opzicht positief te waarderen.

Cultuurhistorisch waardevol

Het is vanuit cultuurhistorisch perspectief sterk te waarderen dat 'de lichtjes van de lantaarn' door de herontwikkeling van de locatie in stand kunnen worden gehouden.

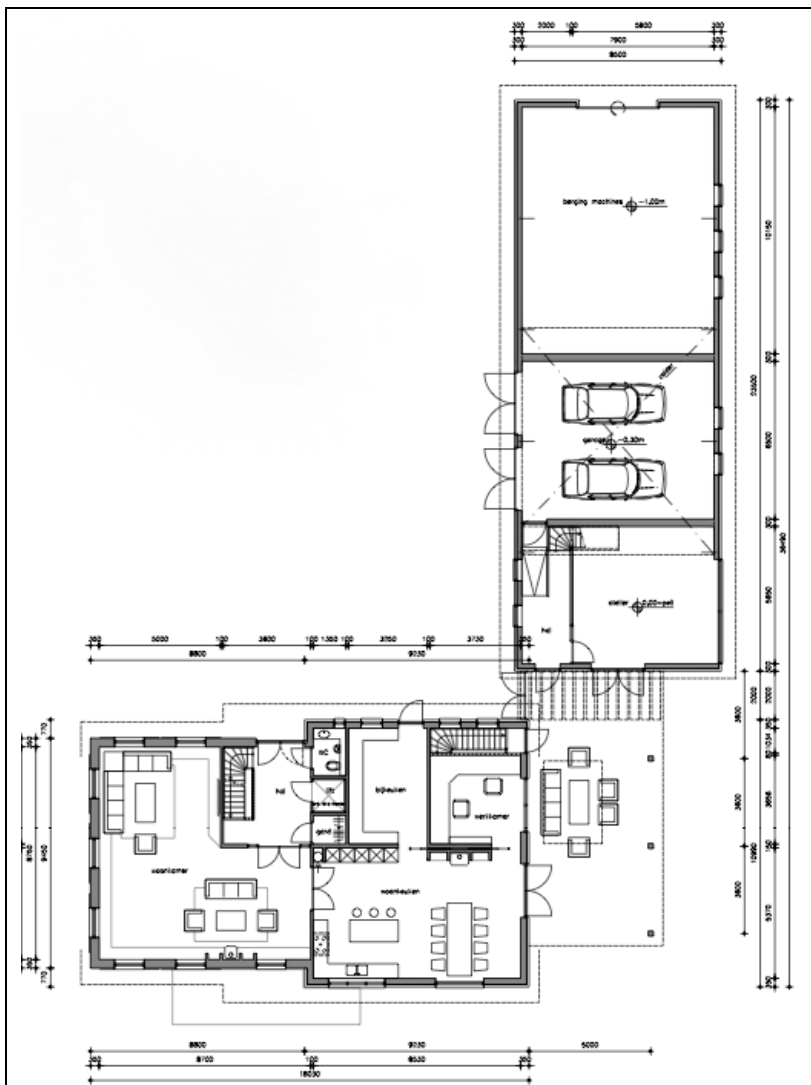
rooien

Betreffende de beplanting valt te concluderen dat deze (met uitzondering van twee Notenbomen ten noordoosten van de huidige woning) in slechte conditie verkeert of nagenoeg kaprijp is; het is zinvol om de huidige beplanting te rooien en een nieuwe aanplant te realiseren.



WONING - POSITIE EN MASSA

Aanhakend bij de lange historie van het gebied wordt voorgesteld om de nieuwe woning ter hoogte van de oorspronkelijke hoeve te realiseren. Het bijgebouw zal ten noorden van de woning worden gerealiseerd. De vormgeving van de woning is te kenschetsen als een hofsteden en geïnspireerd op de in het verleden ter hoogte van 'hofstede de Lantaarn' aangetroffen gebouwen. Zie de uitsnede van het door DLV opgestelde plan hieronder en de gevelaanzichten en markeringen in de luchtfoto rechts



bouwplan DLV

woning ter hoogte van de voormalige hoeve

bijgebouw



TERREININRICHTING & GRACHT

De woning wordt ontsloten via een aan de zuidwestkant gelegen oprit. Rond de woning zal een schil in gebruik worden genomen als tuin. In deze zone zullen verhardingen, gazon en een (bodembedekkende) sierbeplanting die aansluit bij de landelijke situering worden gerealiseerd. De overige delen van het terrein zullen worden ingericht en beheerd als grasland. Zie de projectie van de inrichtingschets in de luchtfoto rechts.

herstel gracht

In het kader van het voorliggende plan zal de ringvormige sloot rond de ten oosten van de woning gelegen laagte (de voormalige moestuin) worden uitgediept en verbreed. De taluds zullen aan de binnenzijde zacht glooiend worden uitgevoerd. Aan de buitenkant zal een rietoever worden gerealiseerd en in stand gehouden.

te waarderen

Het herstel van de gracht is in cultuurhistorisch opzicht en in ecologisch opzicht te waarderen en te rangschikken als een passende en omvangrijke kwaliteitsbijdrage.

gesloten grondbalans

Bij het in het kader van het herstel van de gracht en de inrichting van het grasland uit te voeren grondwerk zal worden gestreefd naar een gesloten grondbalans.

herstel gracht: Rietoever aan de buitenkant, zacht glooiende oever aan de binnenkant



tuin en grasland

INPASSING

In het kader van het voorliggende plan zal een nieuwe erfbeplanting worden gerealiseerd. De grondslag voor de opzet van de beplanting vormen de elementen die van oudsher in erfbeplantingen in de context worden aangetroffen; fruitbomen, solitaire Noten en Tamme Kastanjes, geriefhout leverende Eiken, Essen en Paardekastanjes.

Zicht en uitzicht

De aan te planten bomen zijn dusdanig te positioneren dat een doorkijk op "de nieuwe Lantaarn" vanaf de Moerstraatseweg steeds wordt begeleid door boomkronen en anderzijds boeiende uitzichten vanaf de Lantaarn op het omringende landschap zullen ontstaan.

Bomengroepen flankeren de doorkijken op de Lantaarn en kleuren het zicht vanaf de Lantaarn

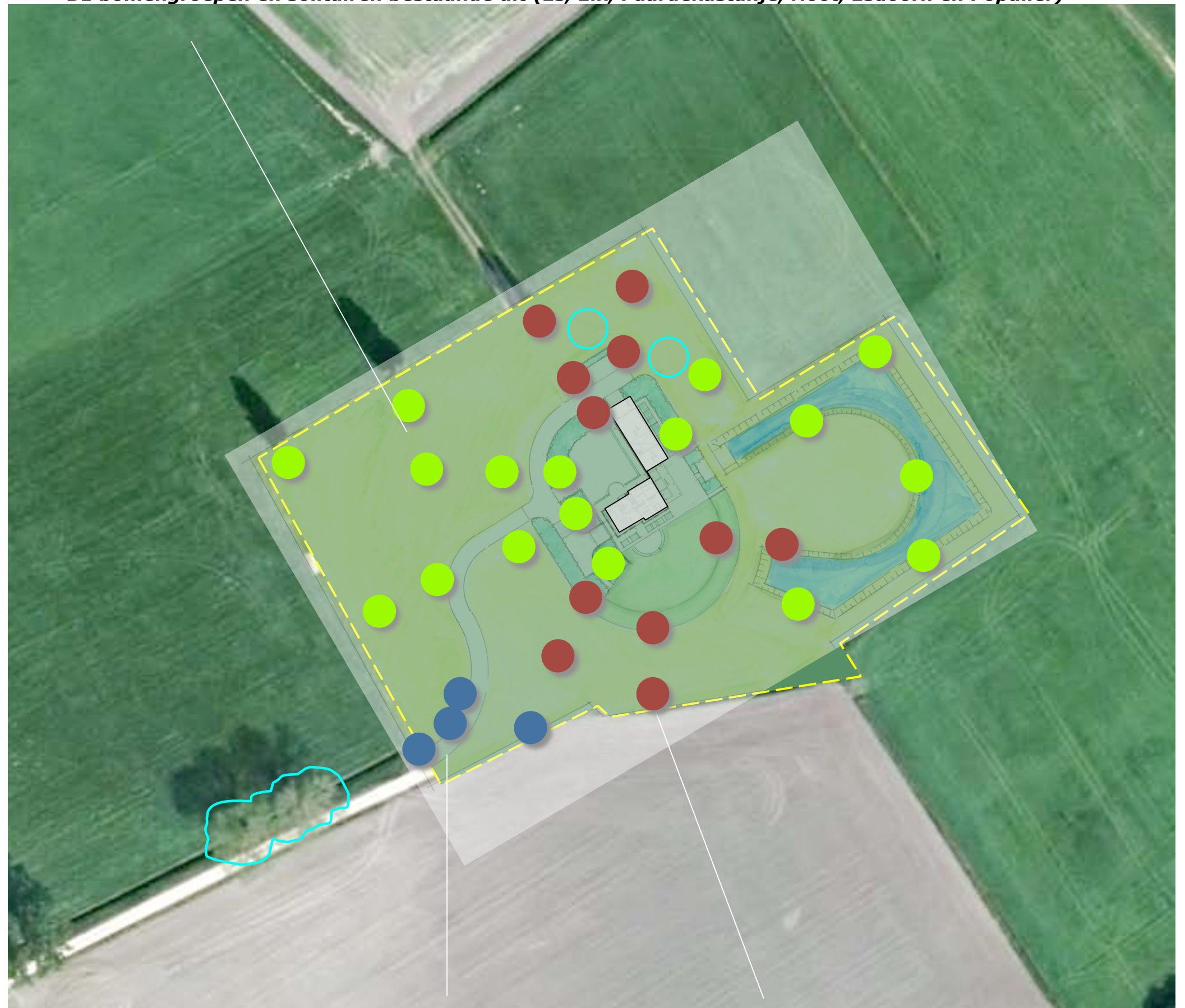


BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen:

- B1 Bomengroepen en solitaire bomen (Es, Eik, Paardekastanje, Noot, Esdoorn Wilg en zuilvormige Populier).
 - B2 Een groep bomen (Populier en Es) nabij de inrit.
 - V1 Hoogstamfruitbomen ten noorden en zuiden van de woning.
- Zie de plantlijst op de volgende pagina.

B1 bomengroepen en solitaire bomen bestaande uit (Es, Eik, Paardekastanje, Noot, Esdoorn en Populier)



B2 een groep bestaande uit Populier en Es

V1 Hoogstamfruitbomen

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		B1	B2	V1		
Omvang bij aanplant		16/18	16/18	12/14		
Plantverband		nvt	nvt	nvt		
Omvang van het element		17 st	4 st	13 ST stuks		
Acer campestre	veldesdoorn			HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	1
Acer pseudoplatanus	esdoorn	2			Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje	2			Lemoenappel	1
Alnus glutinosa	zwarte els				Keuleman	
Alnus incana	witte els				Schone v. boskoop	1
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje				Sterappel	1
Betula pendula	ruwe berk			HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk				Clapp's favourite	
Carpinus betulus	haagbeuk				Conference	1
Castanea sativa	tamme kastanje				Gieser wildeman	1
Cornus mas	kornoelje, gele				Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode				Zoete brederode	1
Corylus avellana	hazelaar			HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	1
Crateagus monogyna	meidoorn				Early rivers	1
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				Koningskers	
Fagus sylvatica	gewone beuk				Merton premier	
Fraxinus excelsior	es	2	1		Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot	2			Sch. spätke knorpkirsch	1
Ligustrum vulgare	liguster			HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	
Ilex aquifolium	hulst				Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier	3			Mirabelle de nancy	
Populus tremula	rateLpopulier		3		Monsieur hatif	1
Populus trichocarpa	balsempopulier				Opal	
Prunus avium	zoete kers				Reine claudette	
Prunus padus	vogelkers				Victoria	
Prunus lusitana	haagkers			Totaal		11
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik	3				
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egellantier roos					
Salix alba	schietwilg	3				
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Ulmus 'Lobel'	resistente iep					
Tilia cordata	winterlinde					
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos					
Totaal		17	4			

RAMING

Het herstellen van de gracht, de aanleg van het grasland en de realisatie van de beplanting vergen een investering van 32000 euro; zie het overzicht rechts.

VOORBEREIDING EN GRONDWERK	EH	PPE	HVH	SUB	TOT
Uitdiepen en profileren van de gracht	nvt	pm	1	6195	
Opschonen, frezen en egaliseren van het grasland G1	nvt	pm	1	8805	
Doorspitten plantgaten van de bomen B1, B2 en V1	st	25	32	400	
				12800	12800
PLANTWERK					
Inzaaien van de oevers met een bloemenmengsel	m1	2	300	600	
Leveren en inzaaien van het grasmengsel G1	m2	0,2	8900	1780	
Leveren en planten van de bomen B1, B2 en V1 (inclusief boompaal en aanbinden)	st	100	32	3200	
				4980	4980
AANLEGBEHEER					
Verzorgen van de 1e snoei van de bomen B1 en B2	m1	10	21	210	
Verzorgen van de 1e snoei van de bomen V1	st	25	11	275	
Watergeven tijdens droge periodes	st	350	2	700	
				1185	1185
BEHEER JAAR 2>10					
Maaien en afvoeren van het grasland (1x per jaar, 8x0,3)	m2	2,4	8900	5880	
Uitmaaieren van de oevers 1x per 8 jaar	m1	7	300	2100	
Snoeien van de loofbomen B1 en B2 (1x per 4 jaar)	m1	40	21	840	
Snoeien van de fruitbomen V1 (1x per jaar; 8 x)	st	160	11	1760	
				10580	10580
					29545
ONVOORZIEN, PLANKOSTEN, BEGELEIDING					2455
TOTAAL					32000

