

**Bijlage 7.1**  
**Kladseweg 44, Lepelstraat**



# WELMERS BURG STEDENBOUW

## Ruimtelijke onderbouwing

Kladseweg 44, Lepelstraat



13 augustus 2018

BTW NL808834034B01  
KvK Midden-Nederland 11045276  
NL31RABO0119064960

Welmers Burg Stedenbouw bv  
Robberstraat 5  
4201 AK Gorinchem  
t 0183 - 821 497  
w [welmersburgstedenbouw.nl](http://welmersburgstedenbouw.nl)  
e [info@welmersburg.nl](mailto:info@welmersburg.nl)

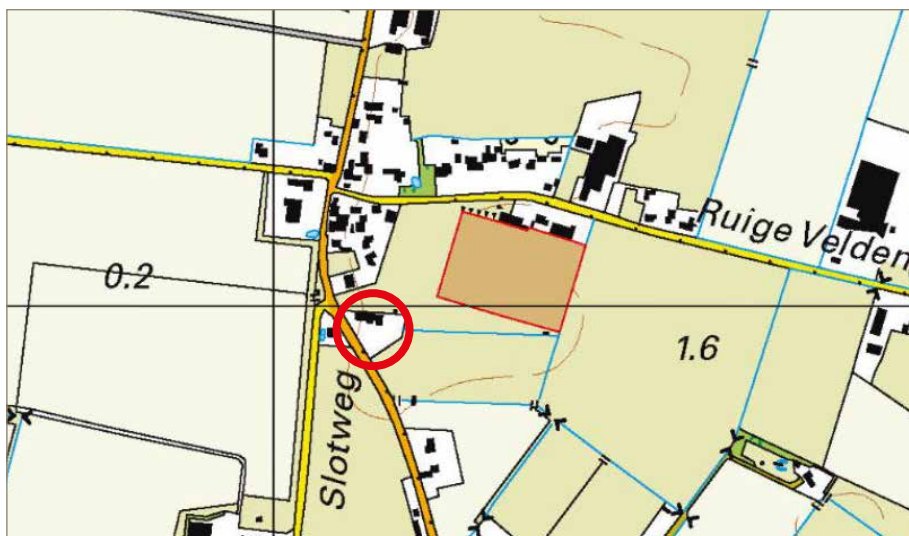


## Inhoudsopgave

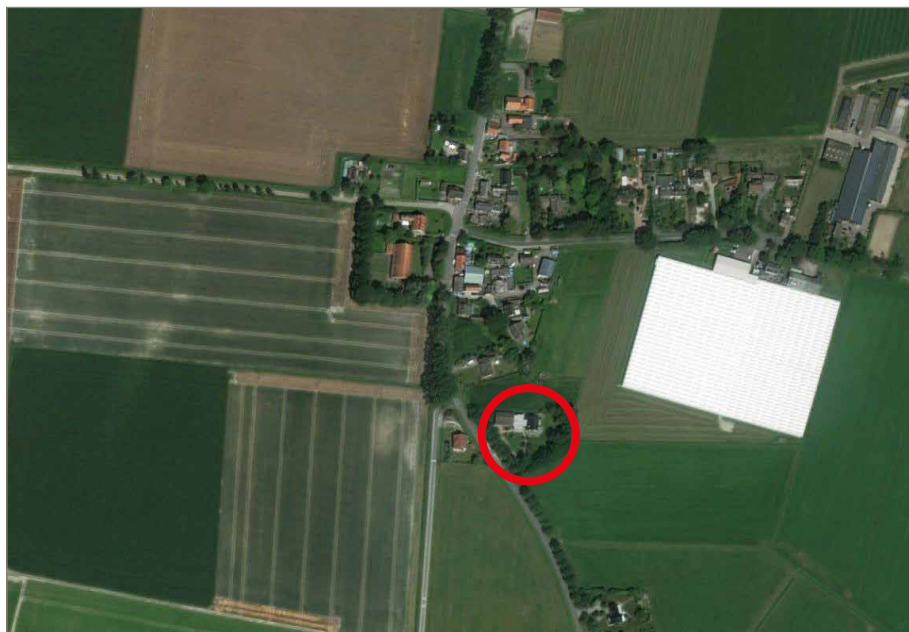
1	Inleiding	5
2	Huidige situatie	6
3	Ruimtelijk beleid	9
4	Het voornemen	13
5	Landschappelijke inpassing	14
6	Motivering	20
6.1	Verkeersbelasting	20
6.2	Milieuhygiënische en planologische aspecten	20
6.2.1	Archeologie en Cultuurhistorie	20
6.2.2	Wegverkeerslawaaai	23
6.2.3	Bodem	23
6.2.4	Water	23
6.2.5	Flora en Fauna	24
6.2.6	Externe veiligheid	24
6.2.7	Bedrijven en milieuzonering	25
6.3	Inpassing in de omgeving	26
6.4	Planschaderisicoovereenkomst	26

### Bijlagen:

1. Landschappelijke inpassing Kladseweg 44 Lepelstraat



Topografische kaart



Luchtfoto van de locatie

## 1. Inleiding

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing betreft het perceel Kladseweg 44. Kladde is een buurtschap gelegen ten noorden van het Brabantse dorp Lepelstraat. Met ongeveer 200 inwoners is het de kleinste kern van de gemeente Bergen op Zoom.

### **Het initiatief**

De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfslocatie op Kladseweg 44 om zetten naar een woonfunctie. Om Kladseweg 44 te gebruiken als reguliere woning dient de bestemming van het object te worden gewijzigd.

Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' van de gemeente Bergen op Zoom, vastgesteld op 26 augustus 2015. De locatie is bestemd als 'Bedrijf'. Er zijn bouwvlakken opgenomen ter plaatse van het kantoor en de bijbehorende bedrijfswoning.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing beoogt een bestemmingswijziging en zal als bijlage bij de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' worden gevoegd.

### **Ligging van het project**

Ten noorden van de kern Lepelstraat ligt de Kladseweg. De Kladseweg is een uitloper van Lepelstraat met voornamelijk lintbebouwing en daaraan het buurtschap Kladde. De locatie ligt tussen Lepelstraat en Kladde in, met een oppervlakte van ca. 3.280 m<sup>2</sup> en maakt onderdeel uit van de gemeente Bergen op Zoom in Noord-Brabant.

De locatie ligt op de rand van de Brabantse Wal, in een van oudsher open landschap, met voornamelijk agrarische functies. Aan de Kladseweg bevinden zich naast burgerwoningen ook enkele (agrarische) bedrijven. Zo ook onderhavige locatie. De locatie bevat een bedrijfswoning met enkele bijgebouwen. Het voornemen is de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.

Aan de noord-, oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrenst door een landbouwgronden. Aan de westzijde ligt de Kladseweg, met tegenover de locatie één vrijstaande woning. De omgeving van Kladseweg 44 is een landelijk gelegen gebied, met een open landschap en vele vergezichten.

## 2. Huidige situatie

Het perceel is gelegen aan de Kladseweg ten zuiden van het buurtschap Kladde, dat onderdeel uitmaakt van het Noord-Brabantse dorp Lepelstraat. De Kladseweg kenmerkt zich als uitloper aan de noordzijde van de kern Lepelstraat in de gemeente Bergen op Zoom. De straat kenmerkt zich als een rustige, landelijke weg. Aan de Kladseweg is voornamelijk lintbebouwing gevestigd met daarachter landbouwgronden. De locatie ligt op de overgang van van het 60 km/u gebied naar 30 km/u gebied.

### **Historische ontwikkeling**

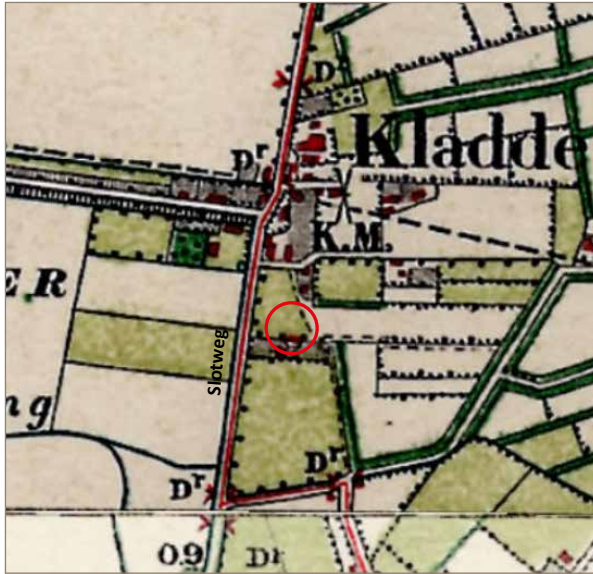
West Brabant staat bekend om haar natte gronden. Vanaf circa 1250 begon in het westen van Brabant een intensief proces van turf- en zoutwinning. De bodemdaling die hiermee veroorzaakt werd zorgde ervoor dat de zee vrij spel kreeg. Na de Elisabethsvloeden van 1421 en 1424 begon langzaam de terugverovering van het land. Polders werden één voor één bedijkt en zo ontstond een lappendeken van polder- en waterschappen.

Het water bleek niet alleen een vijand te zijn. Tijdens de verschillende oorlogen werd het water ingezet als verdedigingsmiddel. De polders werden onderwater gezet wanneer er dreiging was van de vijand. Zo ontstonden waterlinies. Gebieden werden door middel van sluisen en dammen onder water gezet (inundatiegebieden) en zwakke plekken werden versterkt door forten. De eerste linie die zo ontstond binnen Brabant was de linie van Eendracht, waar Kladde middenin ligt.

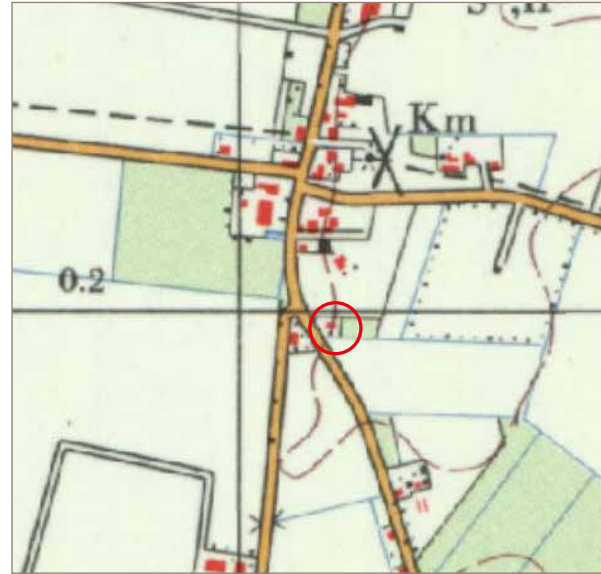
De naam van het buurtschap Kladde werd in het verleden op verschillende wijzen geschreven. Genoemd worden 'De Klad' en 'De Kladden'. In het verleden heette de buurtschap ook wel 'De Leemkladde' of 'Leemcladde', waaruit opgemaakt kan worden dat de naam verband houdt met de grondsoort: een klad of een kluit leem, of ruimer gezegd leemrijke grond. De leemrijke grond was in West-Brabant van belang voor de potmakersbedrijven in Bergen op Zoom en later voor de steenfabrieken in Halsteren en Wouw.

De overgang van de overstroomde laag gelegen polders en de hoog gelegen zandgronden uit zich in het landschap als een steilrand, ontstaan door de erosie. Deze steilrand loopt tussen Ossendrecht en Steenberg, met soms hoogte verschillen van 22 meter. Ter hoogte van Kladde heeft de steilrand nog maar een hoogteverschil van ongeveer een meter. Hiermee ligt de Kladde op de overgang van de laaggelegen polders in het westen en de hogere zandgronden in het oosten.





*Historische kaart rond 1900, locatie rood omlijnd*



*Historische kaart rond 1970, locatie rood omlijnd*

De huidige structuur van de Kladseweg ter hoogte van de locatie dateert van ca. 1965, toen de Kladseweg werd doorgetrokken tot aan Kladderhoeve. Tot die tijd was de Slotweg de verbinding tussen Lepelstraat en Kladderhoeve. De locatie ligt bij de samenkomst van de Kladseweg en de Slotweg.

### **Bestaande situatie**

De locatie Kladseweg 44 is goed landschappelijk ingepast. Het perceel is voor een groot deel omringd door een houtwal van hoge bomen en hagen. De ontsluiting van het perceel vindt plaats vanaf 'Kladseweg'.

De bebouwing in de omgeving is overwegend van kleinschalige aard met een landelijke uitstraling. Het gaat hierbij voornamelijk om vrijstaande woningen en woonboerderijen met kap. Naast wonen zijn er in de omgeving van het plangebied ook enkele agrarische functies en andere bedrijfsfuncties aanwezig.

Ten noordoosten van de locatie ligt een kassencomplex, waarin een orchideeën worden gekweekt. De kas ligt op ca. 50 meter afstand.



*De locatie vanuit het zuiden gezien met ten westen de Kladseweg*



*De locatie gezien vanaf de Kladseweg*



*Landbouwgronden ten noorden van Kladseweg 44, met op de achtergrond het kassencomplex*



*Kladseweg 44, locatie wordt omringd door een houtwal van hoge bomen en hagen*

### 3. Ruimtelijk beleid

#### **Provinciaal beleid**

Het perceel Kladseweg 44 ligt ten noorden van de kern Lepelstraat en is in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant gelegen in het gemengd landelijk gebied.

In de Structuurvisie RO heeft de provincie haar visie neergelegd voor het gemengd landelijk gebied. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie.

In de Verordening Ruimte is in artikel 7.7 sub 5 van de regels, opgenomen dat in afwijking van het verbod op nieuw vesting mag worden voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
2. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
3. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

Het huidige plan sluit aan op het beleid uit de Verordening Ruimte. In de voorgestelde opzet vindt er een functieverandering plaats binnen bestaande bebouwing. Er vindt geen verdere versterking of inbreuk op het ruimtebeslag plaats.

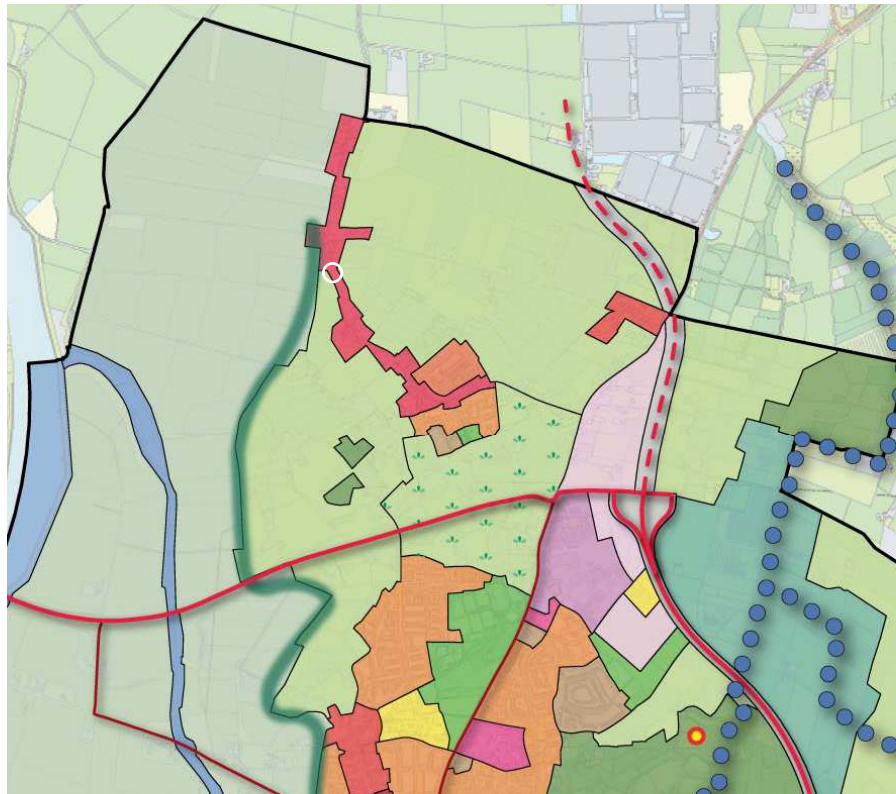
Er is geen sprake van overtollige bebouwing. De bijgebouwen zijn van beperkte omvang en niet in delen te slopen. De gebouwen verkeren in goede staat. Er wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In het kader van het plan vindt een kwaliteitsslag van het landschap plaats.

#### **Regionaal beleid**

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft – met een doorkijk naar 2040 - de koers van de regio in een ruimtelijk casco. Uitgangspunt van het gemeenschappelijk optrekken binnen deze koers is, dat autonomie van de deelnemende samenwerkingspartners gerespecteerd wordt. Alleen als opgaven daarom vragen, wordt al dan niet in wisselende allianties samengewerkt om de gestelde doelen te bereiken.

De volgende doelen zijn daarbij van belang:

- Centraal wat moet, decentraal wat kan.
- West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.
- Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën.
- Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid.
- Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst.
- Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer.
- De economische structuur van West-Brabant wordt versterkt door regionale specialisaties.
- Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta.
- Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil.
- Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.



KERNEN (4.2) EN WONEN (4.3)

- Kernegebied met centrumfunctie
- Kernegebied (niet direct gericht op voorzieningen)
- Woonwijk herstructurering
- Woonwijk
- Woonwijk in afbouw of oprichting

*Uitsnede structuurvisie Bergen op Zoom, locatie wit omljnd*

De doelen uit de ruimtelijke visie West-Brabant zijn globaal van karakter en spreken zich niet specifiek uit over het plangebied. De beëindiging van een bedrijf en de functieverandering naar wonen draagt bij aan zorgvuldig (her)gebruik van de gronden. Hiermee is het beoogde voornemen niet in strijd met het regionaal beleid.

### **Gemeentelijk beleid**

De op 22 september 2011 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Bergen op Zoom 2030, voor het grondgebied van de gemeente levert een integrale samenhangende ruimtelijke visie voor de stad Bergen op Zoom en de kernen Halsteren, Lepelstraat, Heimolen, Klutsdorp en Kladde. De planhorizon van de Structuurvisie reikt tot 2030. Binnen die termijn moet rekening worden gehouden met een lichte bevolkingskrimp als geheel, maar vooral ook met een daling van de beroepsbevolking door een toenemende vergrijzing.

In het document wordt ondermeer ingegaan op hoe verder te gaan met de reeds in gang gezette woonprojecten, de toekomst van de bedrijventerreinen, de fysieke infrastructuur, de recreatieve potenties, het water en het groen in en rondom de stad.

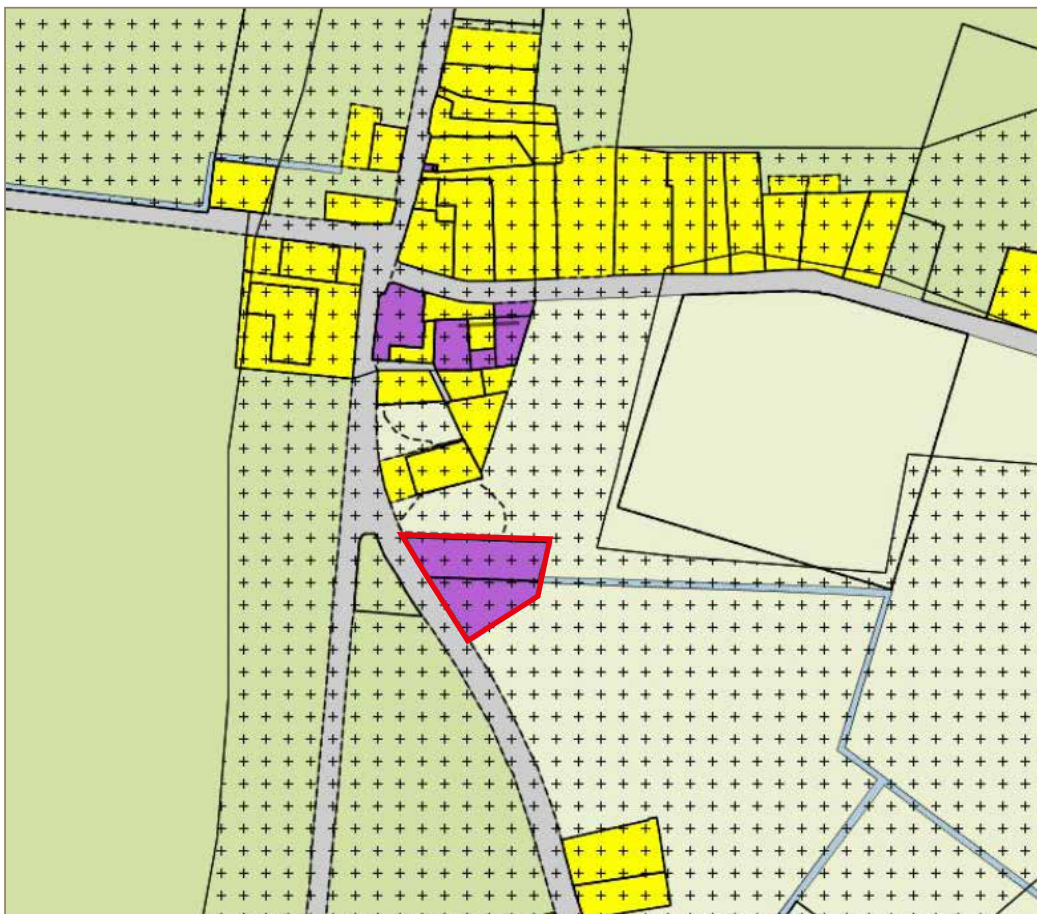
In de Structuurvisie is het plangebied getypeerd als 'Kerngebied (niet direct gericht op voorzieningen)'. Het beleid voor deze gebieden is niet gericht op het uitbreiden van voorzieningen, maar op behoud en kwaliteitsverbetering van de bestaande bebouwing. Met het plan, de beëindiging van een bedrijf en de functieverandering naar wonen wordt aangesloten op dit beleid.

### **Vigerend bestemmingsplan**

Het vigerend bestemmingsplan dat geldt voor de locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' van de gemeente Bergen op Zoom. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 augustus 2015.

### *Bestemming Bedrijf*

Op de locatie geldt de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding kantoor. Per bouwperceel is binnen het bouwvlak één bedrijfswoning toegestaan.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Noord', gemeente Bergen op Zoom, locatie rood omlijnd*

***Bouwvoorschriften bedrijfswoningen:***

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden aanvullend de volgende bepalingen:

- Er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
- De goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk niet meer dan 4,5 en 10 meter bedragen;
- De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.

## 4. Het voornemen

De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfslocatie op Kladseweg 44 in gebruik te nemen als een burgerwoning. Met het voornemen om af te wijken van het huidige gebruik van het kantoor en de bedrijfswoning en het gebruik te wijzigen naar een reguliere burgerwoning worden geen bouwvergunningsplichtige werkzaamheden voorzien.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage bij de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' gevoegd. Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in een bestemming 'Wonen'. Hoewel onderhavige ontwikkeling onderdeel uitmaakt van de herziening van het totale bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' wordt met de wijziging van de bestemming van de locatie in algemene zin aangesloten op de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

De locatie is gelegen in het landelijk gebied. De wijziging naar een reguliere burgerwoning is mogelijk mits er is sprake van een goede landschappelijke inpassing conform het beleid van de Verordening Ruimte. De Verordening bepaalt dat bij ontwikkelingen in het landelijk gebied er moet worden bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en er een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit geldt. Er dient voor de landschappelijke inpassing tevens te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte.

## 5 Landschappelijke inpassing

### Beleid

De Verordening Ruimte 2014 van de Provincie Noord-Brabant, vastgesteld op 10 juni 2015 en in werking getreden op 15 juni 2015, bepaalt dat bij ontwikkelingen in het landelijk gebied er moet worden bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en er een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit geldt. Ruimtelijke kwaliteit is in de Verordening gedefinieerd als: ‘de kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde’. Ter bevordering van deze kwaliteit is in de Verordening Ruimte een specifieke artikel opgenomen; artikel 3, ‘Bevordering Ruimtelijke kwaliteit’. Onder artikel 3.1 ‘zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit’ en artikel 3.2. ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ zijn de bepalingen opgenomen op welke wijze moet worden bijgedragen aan deze zorgplicht en de kwaliteitsverbetering.

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit houdt in dat bij iedere ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een verantwoording is opgenomen op welke wijze wordt bijgedragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het (plan)gebied en de naaste omgeving. Daarbij is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast moet in het plan een verantwoording worden opgenomen op welke wijze de vereiste kwaliteitsverbetering wordt gewaarborgd. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gekoppeld aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van het landschap, indien er een ontwikkeling in het buitengebied plaats vindt.

De tegenprestatie (minimale basisinspanning) kan worden berekend in geld. Hiervoor wordt aangesloten bij de provinciale ‘Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap’.

De onderhavige ontwikkeling valt onder de voorwaarden waarvoor een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk is. Voor deze ontwikkeling geldt dat er moet worden bijgedragen door middel van de in de provinciale handreiking Kwaliteitsverbetering Landschap beschreven forfaitaire methode. Daarbij wordt uitgegaan van een investering in het landschap van minimaal 20% van de bestemmingswinst voor beëindiging van het bedrijf en de omzetting naar een reguliere woning.

Hierna zal op basis van de provinciale Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap worden ingegaan op welke wijze de vereiste kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd.



### Bestaande situatie

Op het eerste gezicht is het perceel Kladseweg 44 netjes ingericht en vooral met bomen goed ingepast. Bij nadere beschouwing is er vanuit de beleving langs de Kladseweg toch wel aanleiding om de landschappelijke inpassing te verbeteren.

Komend vanuit zuidelijke richting is er onder de bomen door zicht op de open tuin en de woning. De bomen van het erf vormen een geheel met de bomen langs de Kladseweg. Eenmaal aangekomen bij het erf, valt op dat het bijgebouw voor de woning staat. Hierdoor en door de brede inrit en de lage heesterbeplanting komt het erf nogal bedrijfsmatig over.

Komend vanuit noordelijke richting langs de Kladseweg springen de houten schutting en de kale achterkant van het massieve gesloten bijgebouw in het oog. De muur ervan staat precies op de erfgrans, hier wordt een beplanting echt gemist. Tussen de schuur/garage en de straat staat een rij van zes grove dennen (buiten het hek) en een groep coniferen die een vreemd element in dit landschap vormen.



Bestaande situatie (schaalloos)

### Waardevermeerdering

Door Helmig Makelaardij en Taxatieburo is een taxatie uitgevoerd. Hierbij is de huidige waarde van het perceel bepaald. Tevens is de waardevermeerdering als gevolg van de bestemmingswijziging inzichtelijk gemaakt (zie de tabellen van de berekening hieronder).

Huidige bestemming 'Bedrijf'	Waarde
1.000 m <sup>2</sup> a € 160,00 per m <sup>2</sup>	€ 160.000,00
1.000 m <sup>2</sup> a € 40,00 per m <sup>2</sup>	€ 40.000,00
1.260 m <sup>2</sup> a € 25,00 per m <sup>2</sup>	€ 31.500,00
	€ 231.500,00

Nieuwe bestemming 'Wonen'	Waarde
1.000 m <sup>2</sup> a € 240,00 per m <sup>2</sup>	€ 240.000,00
1.000 m <sup>2</sup> a € 40,00 per m <sup>2</sup>	€ 40.000,00
1.260 m <sup>2</sup> a € 25,00 per m <sup>2</sup>	€ 31.500,00
	€ 311.500,00

	Waarde
Huidige bestemming 'Bedrijf'	€ 231.500,00
Nieuwe bestemming 'Wonen'	€ 311.500,00
<b>Meerwaarde bestemming 'Wonen'</b>	<b>€ 80.000,00</b>

De taxatie is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

De minimale vereiste investering in het landschap komt neer op €16.000,00 (20% van € 80.000,00).

### Sloop overtollig bedrijfsbebouwing

Er is geen sprake van overtollige bedrijfsbebouwing. De bestaande bijgebouwen worden behouden en als bijbehorend bouwwerk gebruikt. Deze bijbehorende bouwwerken hebben de uitstraling van bij de woning behorende bouwwerken. De bebouwing verkeert in goede staat en is van beperkte omvang.

Behoud van deze bijbehorende bouwwerken impliceert slechts een geringe overschrijding van het bij recht toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. De bijbehorende bouwwerken zijn bouwkundig gezien één geheel. Sloop van een deel van de bijbehorende bouwwerken impliceert sloop van al de bijbehorende bouwwerken, deze zijn niet in delen te slopen. Sloop van de bijgebouwen impliceert een flinke waardevermindering.

### **Landschappelijke inpassing**

De landschappelijke inpassing van het erf Kladseweg 44 wordt verbeterd door drie maatregelen:

- Aanplant van een hoge gemengde heesterbeplanting aan de voorzijde van het erf langs de Kladseweg. Hiermee zou de brede inrit aan het zicht worden onttrokken.
- Vervanging van de coniferengroep en 6 grove dennen tussen de schuur/garage en de straat door een gemengd hakhoutbosje met inheemse soorten (190 m<sup>2</sup>). Door de kap van de grove dennen zal de wegbeplanting beter tot zijn recht komen. De nieuwe beplanting voegt zich beter in het landschapsbeeld en zal de zijkant van de garage aan het zicht onttrekken.
- Aanplant van gemengde haag achter de schuur/garage. Dit ter vervanging van de huidige schutting (29 m).

### **Kostenraming**

De kosten voor het rooien en verzagen van de dennen, het opruimen en afvoeren van de schutting en de aanplant van de haag, het bosje en de heesterrand zullen totaal € 8.700,- bedragen.

Vorbereidende werkzaamheden: € 5.000,- (machines, arbeid, afval).

- Afbreken 29 meter schutting en afvoer,
- Kap 6 grove dennen, verwijderen stobben, verzagen, takhout versnipperen, afvoeren,
- Grondwerk ter voorbereiding aanplant: wegnemen verharding, opvangen hoogteverschil met buurperceel, aanvoer zwarte grond en doorwerken bovenlaag.

Aanplant volgens overzichten hierboven: € 3.700,- (levering plantsoen en arbeid).

- 375 m<sup>2</sup> gemengde hakhoutsingel – 240 planten,
- 190 m<sup>2</sup> gemengd hakhoutbos – 125 planten,
- 29 meter gemengde haag – 200 planten.



Landschapsinrichtingsplan (schaallos)

De kwaliteitswinst als gevolg van het beëindigen van het bedrijf, samen met de investeringen in het landschap, bedraagt € 8.700,00 incl. btw. In aanvulling op deze investering zal het resterende bedrag van € 7.300,00 in het Rood voor Groenfonds worden gestort. Daarmee kan geconcludeerd worden dat aan de vereiste minimale basisinspanning van € 16.000,00 (20% van de bestemmingwinst € 80.000,00) wordt voldaan. Hiermee wordt voldaan aan de regels uit de Verordening Ruimte.

## 6 Motivering

### 6.1 Verkeersbelasting

Met het voornemen om een bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. Doordat er geen nieuwe stedelijke functies mogelijk gemaakt worden neemt de verkeersbelasting en de parkeerdruk niet toe.

### 6.2 Milieuhygiënische en planologische aspecten

De initiatiefnemer is voornemens Kladseweg 44 in gebruik te nemen als reguliere burgerwoning. In een ruimtelijke onderbouwing worden de effecten van nieuwe ontwikkelingen op de omgeving en de effecten van de omgeving op de nieuwe ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. In deze paragraaf worden de verschillende relevante aspecten beschreven.

#### 6.2.1 Cultuurhistorie en Archeologie

##### Cultuurhistorie

De omgeving waarin het plangebied is gelegen maakt onderdeel uit van een gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. Gronden in de omgeving van het plangebied maken onderdeel uit van een cultuurhistorisch landschap, de Brabantse Wal.

##### *Brabantse Wal*

Verschillende aspecten dragen bij aan de cultuurhistorische betekenis. In de eerste plaats het oude agrarische landschap, met akkercomplexen, graslanden en heidevelden. In de tweede plaats verlenen de landgoederen en buitenplaatsen het gebied een grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Ten derde wordt het gebied gekenmerkt door de verdedigingswerken tussen Steenberg en Bergen op Zoom, onderdeel van de Zuidwaterlinie.

De Brabantse Wal was lang een hoge zandrug te midden van veenmoerassen, die ten westen, noorden en oosten van de rug lagen. Door veenwinning en afslag van de zee door overstromingen zijn de venen aan de west- en noordkant verdwenen. Later zijn hier de huidige zeeleigonden afgezet. Het veengebied ten oosten van de Wal is vrijwel geheel afgegraven ten behoeve van de turfwinning. De Brabantse Wal is geomorfologisch zeer bijzonder vanwege het macroreliëf. Vooral aan de westzijde is het hoogte verschil van ca 20m tussen de wal en het ernaast gelegen kleigebied een belangrijk ruimtelijk kenmerk. De overgang naar het landschap ten oosten van de wal is meer geleidelijk.

Kenmerkend voor de Brabantse Wal is de grote verscheidenheid aan bossen: parkbos, productiebos, doorgeschoten hakhout en dennenbossen om zandverschuivingen te fixeren. Veel van de bossen maken deel uit van landgoederen. Al in het begin van de zestiende eeuw zijn landgoedbossen aangelegd. De afwisseling aan bossen en lanen heeft geleid tot een kleinschaliger besloten landschap van steden, dorpen, landbouwgronden, landgoederen, plantages met loof- en naaldhout, vennen, woeste gronden met heidevelden en verstuingen. De landbouw op de Brabantse Wal is kleinschalig en versnipperd, waardoor het in landbouwkundig opzicht geen belangrijk gebied is. Er zijn enkele intensief gebruikte graslandgebieden in kwelzones met rundveebedrijven en akkerbouw.



*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), plangebied rood omcirkeld*

Om de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden te beoordelen is de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart geraadpleegd. Het plangebied is gelegen buiten de aangewezen Cultuurhistorische landschappen. Het landschap wijzigt niet als gevolg van de ontwikkeling, er wordt geen nieuwbouw mogelijk gemaakt. De wijziging van bedrijf naar wonen vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

## **Archeologie**

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Met ingang van juli 2016 (Erfgoedwet) zal het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed worden geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die naar verwachting in 2019 in werking zal treden.

Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' heeft het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan en gemeentelijke plicht is het behoud van het archeologisch erfgoed. Voorheen werden alleen de archeologisch waardevolle gebieden (waarvan de waarde reeds bekend was) beschermd. In het bestemmingsplan van het buitengebied, waar het plangebied deel van uitmaakt, staat beschreven dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ruimtelijke ontwikkelingen en bodemingrepen dieper dan 50 cm onder maaiveld. Wanneer bodemingrepen verwacht worden, dieper dan 50 cm onder maaiveld, dient door de initiatiefnemer te kunnen worden aangetoond dat er geen bodemvondsten te verwachten zijn middels nader onderzoek. In gebieden zonder dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geldt geen onderzoeksplicht.

De bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Met het voornemen om het gebruik te wijzigen van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning verandert de ruimtelijke situatie niet.

Er zullen geen bodemingrepen verricht worden en dus kan geconcludeerd worden dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' blijft behouden.



### **6.2.2 Wegverkeerslawaaï**

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat. In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, spoorweglawaaï en omgevingslawaaï.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in een bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' waarbij het gebruik van een bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Beide zijn in het kader van de Wet geluidhinder geluidgevoelige functies. Er worden tevens geen aanpassingen voorzien aan de bestaande bebouwing, waardoor geen nieuw geluidsgevoelig object mogelijk wordt gemaakt en het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet strikt noodzakelijk is.

### **6.2.3 Bodem**

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu, én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen.

Met het voornemen om het kantoor te beëindigen en het gebruik te wijzigen van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning verandert de ruimtelijke situatie niet. Er worden met onderhavige ruimtelijke onderbouwing geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt en er worden geen ingrepen in de bodem voorzien. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering.

### **6.2.4 Water**

De planologische mogelijkheden ten aanzien van het aspect water blijven onveranderd met onderhavige afwijking. Er worden geen aanvullende mogelijkheden voorzien ten aanzien van bebouwing dan wel verharding. De ruimtelijke situatie blijft onveranderd, waarmee aanvullende maatregelen ten aanzien van de vuilwaterafvoer niet aan de orde zijn. Een nadere watertoets wordt daarmee niet noodzakelijk geacht.

### **6.2.5 Wet natuurbescherming**

Met het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, waarbij de huidige bebouwing blijft behouden en alleen het gebruik wijzigt, worden de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen niet groter. Binnen het plangebied zullen geen bouwwerken worden gerealiseerd of gesloopt of mogelijk gemaakt. Met het plan wordt enkel het gebruik van de woning gewijzigd. Een nader onderzoek naar de flora en fauna wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

### **6.2.6 Externe veiligheid**

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

Uit de risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- de 200 meter zone vanaf een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Er worden geen aanpassingen voorzien aan de bestaande bebouwing. Er worden geen nieuwe risicovolle objecten mogelijk gemaakt. Het aspect externe veiligheid heeft hierdoor geen invloed op de beoogde ontwikkeling.

### 6.2.7 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007) zijn twee voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'voorbeeldstaat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de 'voorbeeldstaat van bedrijfsactiviteiten functiemenging'. De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (SvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede voorbeeldstaat in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007). De SvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de omgeving van Kladseweg 44, aan Kladseweg 56, is planologisch een aannemersbedrijf mogelijk (met werkplaats: b.o.< 1000 m<sup>2</sup>) die in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG onder categorie 2 is opgenomen. De richtafstand voor een aannemersbedrijf is 30 meter. De afstand gemeten vanaf de perceelsgrens van Kladseweg 56 tot de perceelsgrens van Kladseweg 44 bedraagt circa 100 meter, ruim buiten de richtafstand van 30 meter.

Tevens is ten oosten van de locatie op een afstand van ca. 50 meter een kassencomplex gevestigd, met een bestemming 'Agrarisch'. Voor het kassencomplex is een richtafstand van 30 meter opgenomen in de VNG. De worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt de ruimtelijke situatie blijft ongewijzigd. De bedrijven worden met de beoogde

verandering van functie niet in hun ontwikkelings-/uitbreidingsmogelijkheden belemmerd. Het aspect bedrijven en milieuzonering heeft hierdoor geen invloed op de beoogde ontwikkeling.

### **6.3 Inpassing in de omgeving**

Kladseweg 44 maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Bergen op Zoom en is gelegen tussen de kern Lepelstraat en het buurtschap Kladde. In de directe omgeving zijn voornamelijk landbouwgronden gelegen die afgewisseld worden door woonbebouwing. Het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, waarbij de huidige bebouwing behouden blijft en alleen het gebruik wijzigt, sluit aan bij de omgeving van het perceel.

### **6.4 Planschadeovereenkomst**

Er zal door de gemeente een planschadeovereenkomst worden opgesteld en door de initiatiefnemer worden ondertekent.

## LANDSCHAPPELIJKE INPASSING KLADSEWEG 44 LEPELSTRAAT (GEMEENTE BERGEN OP ZOOM)

Rene Siemens, landschapsarchitect | 13 augustus 2018



Op het eerste gezicht is het erf Kladseweg 44 netjes ingericht en vooral met bomen goed ingepast. Bij nadere beschouwing is er vanuit de beleving langs de Kladseweg toch wel aanleiding om de landschappelijke inpassing te verbeteren.



[www.google.nl/maps](http://www.google.nl/maps)

Komend vanuit zuidelijke richting is er onder de bomen door zicht op de open tuin en de woning. De bomen van het erf vormen een geheel met de bomen langs de Kladseweg.



[www.google.nl/maps](http://www.google.nl/maps)

Enmaal aangekomen bij het erf, valt op dat het bijgebouw – nu garage en studio, vroeger een schuur – voor de woning staat. Hierdoor en door de brede inrit en de lage heesterbeplanting komt het erf nogal bedrijfsmatig over.



[www.google.nl/maps](http://www.google.nl/maps)

Komend vanuit noordelijke richting langs de Kladseweg springen de houten schutting en de kale achterkant van het massieve gesloten bijgebouw in het oog. De muur ervan staat precies op de erfgrans. Hier wordt een beplanting echt gemist. Tussen de schuur/garage en de staat een rij van zes grove dennen (net buiten het hek) en een groep coniferen die een vreemd element in dit landschap vormen.

## Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het erf Kladseweg 44 kan worden verbeterd door drie maatregelen:

- Aanplant van een hoge gemengde heesterbeplanting aan de voorzijde van het erf langs de Kladseweg. Hiermee zou de brede inrit aan het zicht worden onttrokken.
- Vervanging van de coniferengroep en 6 grove dennen tussen de schuur/garage en de straat door een gemengd hakhoutbosje met inheemse soorten (190 m<sup>2</sup>). Door de kap van de grove dennen zal de wegbeplanting beter tot zijn recht komen. De nieuwe beplanting voegt zich beter in het landschapsbeeld en zal de zijkant van de garage aan het zicht onttrekken.
- Aanplant van een gemengde haag achter de schuur/garage – ter vervanging van de huidige schutting (29 m).

Als alternatief voor, of in aanvulling op, deze maatregelen kan met de gemeente Bergen op Zoom een passende afdracht aan het Rood voor Groenfonds worden afgesproken. Als voorbeeld hiervoor kan de regeling dienen, die voor de ontwikkeling op Zoekweg 74 te Lepelstraat is overeengekomen, d.d. 14 maart 2017 (zie bijlage).

## Uitwerking maatregelen

Hakhoutsingel 5 meter breed, 75 meter lang (een deel van 65 meter en een van 10 meter)			
Oppervlakte	375 m <sup>2</sup>	Dichtheid	0,65 st./ m <sup>2</sup>
Plantverband	Driehoek, afstand 1,25 m, individueel gemengd		
Landschappelijke soorten	%	Maat	Aantal 240 st.
Hazelaar ( <i>Corylus avellana</i> )	12,5	100-125	30
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	12,5	100-125	30
Zwarte els ( <i>Alnus glutinosa</i> )	12,5	100-125	30
Veldesdoorn ( <i>Acer campestre</i> )	12,5	100-125	30
Meidoorn ( <i>Crateagus monogyna</i> )	12,5	100-125	30
Sleedoorn ( <i>Prunus spinosa</i> )	12,5	100-125	30
Kriek ( <i>Prunus avium</i> )	12,5	100-125	30
Wilde appel ( <i>Malus sylvestris</i> )	12,5	100-125	30

Gemengde heesterbeplanting evenwijdig aan de Kladseweg. Desgewenst aan de tuinrand door te mengen met enkele sierheesters, zoals rododendron, hortensia, boerenjasmijn (eventueel bestaand plantmateriaal hiervoor benutten).

Hakhoutbosje in de noordwesthoek van het erf			
Oppervlakte	190 m <sup>2</sup>	Dichtheid	0,65 st./ m <sup>2</sup>
Plantverband	Driehoek, afstand 1,25 m, individueel gemengd		
Soort	%	Maat	Aantal 125 st.
Hazelaar ( <i>Corylus avellana</i> )	12	100-125	15
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	12	100-125	15
Zwarte els ( <i>Alnus glutinosa</i> )	12	100-125	15
Veldesdoorn ( <i>Acer campestre</i> )	12	100-125	15
Meidoorn ( <i>Crateagus monogyna</i> )	12	100-125	15
Sleedoorn ( <i>Prunus spinosa</i> )	12	100-125	15
Kriek ( <i>Prunus avium</i> )	12	100-125	15
Wilde appel ( <i>Malus sylvestris</i> )	12	100-125	15
Krent ( <i>Amelanchier lamarckii</i> )	4	100-125	5

Gemengd hakhoutbosje op de hoek van het erf. Aanplant na kap van 6 grove dennen. Aanplant van enkele krenten langs de noordelijke rand met het open landschap.

Gemengde haag, erfscheiding, 2,0 m hoog			
Lengte	29,0 m	Dichtheid	7,00 st./ m
Plantverband	2 rijen, verschoven verband, 0,25 m in de rij, 0,25 tussen de rijen		
Soort	%	Maat	Aantal 200 st.
Beuk ( <i>Fagus sylvatica</i> )	25	80-100	50
Veldesdoorn ( <i>Acer campestre</i> )	25	80-100	50
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	25	80-100	50
Meidoorn ( <i>Crateagus monogyna</i> )	25	80-100	50

Aanplant gemengde haag op de erfgrans bij de woning – op de plaats van de huidige schutting.

### Kostenraming

De kosten voor het rooien en verzagen van de dennen, het opruimen en afvoeren van de schutting en de aanplant van de haag, het bosje en de heesterrand zullen totaal € 8.700,- (incl. Btw) bedragen. Zie hieronder.

Vorbereidende werkzaamheden: € 5.000,- (machines, arbeid, afval).

- Afbreken 29 meter schutting en afvoer,
- Kap 6 grove dennen, verwijderen stobben, verzagen, takhout versnipperen, afvoeren,
- Grondwerk ter voorbereiding aanplant: aanvoer zwarte grond en doorwerken bovenlaag.

Aanplant volgens overzichten hierboven: € 3.700,- (levering plantsoen en arbeid).

- 375 m<sup>2</sup> gemengde hakhoutsingel – 240 planten,
- 190 m<sup>2</sup> gemengd hakhoutbos – 125 planten,
- 29 meter gemengde haag – 200 planten.