

Bijlage 7.2.

Laageinde 6, Bergen op Zoom

Ruimtelijke onderbouwing Laageinde 6

Ruimtelijke onderbouwing Laageinde 6 INHOUDSOPGAVE

Inhoud

1.	Inleiding	- 4 -
1.1	Aanleiding	- 4 -
1.2	Ligging plangebied	- 5 -
1.3	Planologische regeling	- 5 -
1.4	Doel	- 6 -
1.5	Leeswijzer	- 6 -
2.	Huidige situatie en initiatief	- 7 -
2.1	Huidige situatie	- 7 -
2.2	Voorgenomen initiatief	- 8 -
2.3	Kwaliteitsverbetering van het landschap	- 9 -
2.	Beleidskader	- 10 -
3.1	Europees beleid	- 10 -
3.2	Rijksbeleid ruimtelijke ordening	- 10 -
3.3	Provinciaal beleid	- 11 -
3.4	Gemeentelijk beleid	- 12 -
4.	Omgevingsaspecten	- 15 -
4.1	Milieuzonering	- 15 -
4.2	Geluid: wegverkeerslawai	- 15 -
4.3	Waterparagraaf	- 16 -
4.4	Bodem	- 17 -
4.5	Archeologische en cultuurhistorische waarden	- 17 -
4.6	Ecologische waarden	- 19 -
4.7	Luchtkwaliteit	- 19 -
4.8	Kabels en leidingen	- 20 -
4.9	Noodzaak milieueffectrapportage	- 20 -
5.	Afweging en conclusie	- 21 -
6.	Inspraak en verdere procedure	- 22 -
6.1	Inspraak	- 22 -
6.2	Verdere procedure	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
	Bijlage 1: Overeenkomst kwaliteitsverbetering landschap	- 22 -

1^e wijzigingsplan Buitengebied Noord, algehele herziening (Laageinde 6 te Bergen op Zoom)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Laageinde 6 te Bergen op Zoom is een bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning 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 Noord' en heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf' (artikel 8) met een aanduiding 'opslag en kantoor' en waar een bedrijfswoning mogelijk is. De beoogde wijzing van bedrijfsbestemming 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.

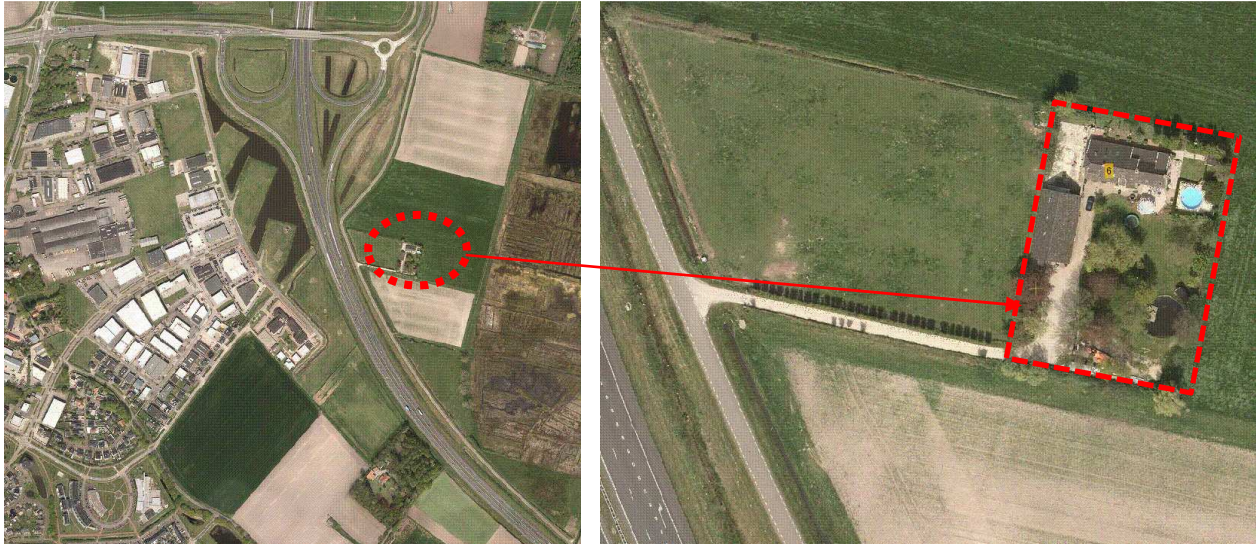
In artikel 8.5.3. van het vigerende bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van dit artikel is het College van Burgemeesters en Wethouders bevoegd om gronden die op de kaart zijn aangeduid als "bedrijf" te wijzigen in de bestemming "wonen", waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor woondoeleinden kan worden toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. *het bedrijf (eventueel inclusief de nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;*
- b. *de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak voor 'Wonen' mag niet meer bedragen dan 5.000 m²*
- c. *de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden vergroot;*
- d. *de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;*
- e. *het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing;*
- f. *de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; hiertoe vindt sloop van overvloedige gebouwen plaats;*
- g. *in afwijking van het bepaalde onder f mag, ter stimulering van sloop van overvloedige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 100m² vergroting van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;*
- h. *de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;*
- i. *het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;*
- j. *het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;*
- k. *er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. Er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte,*
- l. *de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van bestaande waarden;*
- m. *de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.*

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

1.2 Ligging plangebied

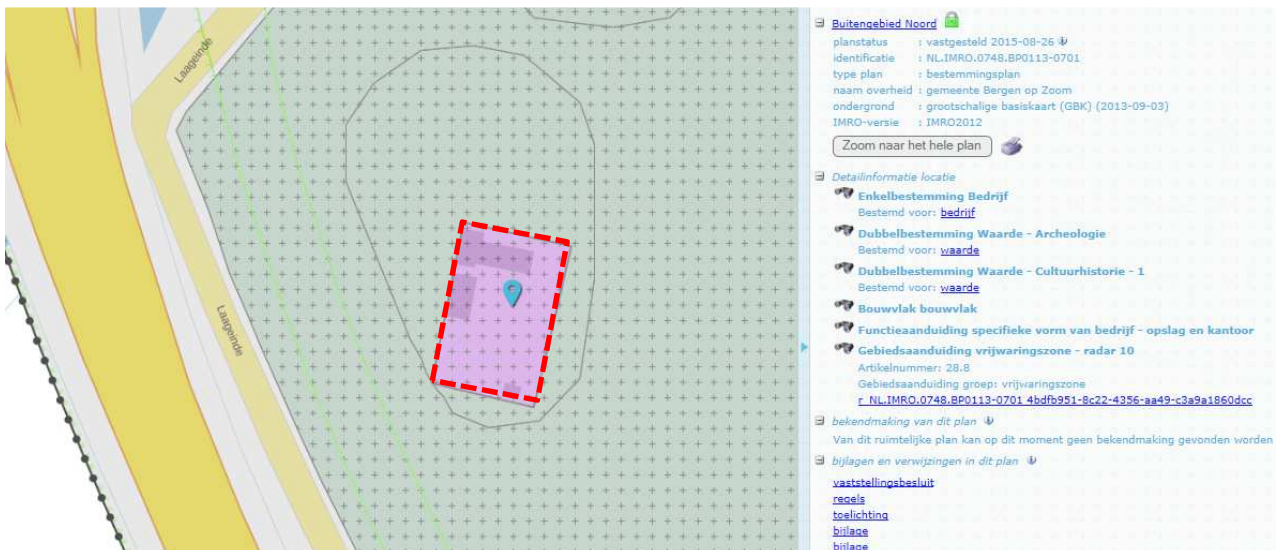
Het projectgebied ligt in het noorden van de gemeente Bergen op Zoom in het buitengebied (voornamelijk agrarisch gebied) ten oosten van de Rijksweg A4. Het plangebied ligt nabij de op- en afrit 26 (Halsteren / Tholen). Het Laageinde loopt parallel aan de Rijksweg A4 en leidt naar de bebouwde kom van de kern Bergen op Zoom (noord).



Figuur 1.1: ligging projectgebied (bron: www.globespotter.nl)

1.3 Planologische regeling

Het perceel Laageinde 6 is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Noord dat op 26 augustus 2015 door de gemeenteraad van Bergen op Zoom is vastgesteld. De locatie ter plaatse van het perceel Laageinde 6 heeft de bestemming 'Bedrijf'. Op het perceel rust bovendien de aanduidingen 'opslag en kantoor', 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – cultuurhistorie -1' en is één bedrijfswoning toegestaan.



Figuur 1.2: Uitsnede van bestemmingsplan "Buitengebied Noord"

De beoogde woonbestemming is niet toegestaan op deze locatie. In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van de bestaande regelingen middels een binnenplanse afwijking (art. 2.12.1.a.1 Wabo). In dit kader wordt verwezen naar onder andere artikel 8.5.3 (omzetten naar een woning).

1.4 Doel

Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het leveren van een ruimtelijk en planologisch kader voor de verwijdering van de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van voormalig bedrijf Laageinde 6 te Bergen op Zoom en de wijziging van de bestemming van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning.

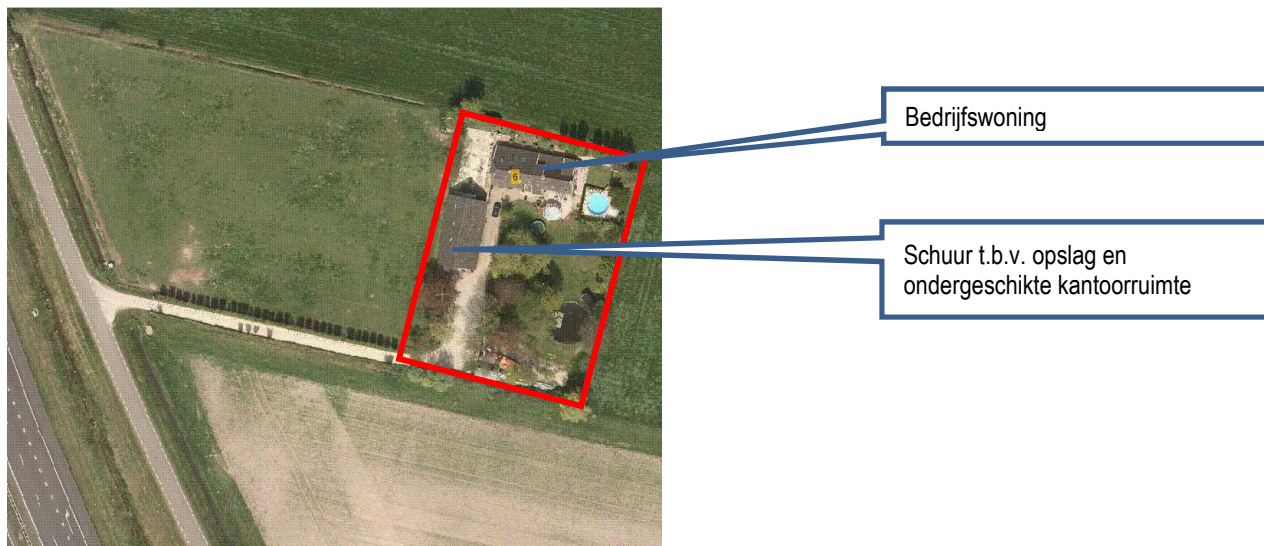
1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal dieper worden ingegaan op de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling. Vervolgens zal in hoofdstuk 3 het Europese, landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van de beoogde ontwikkeling worden behandeld. Hoofdstuk 4 behandelt daarna de omgevingsaspecten die zijn gemoeid met de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 5 worden de afwegingen en conclusies gegeven. In hoofdstuk 6 wordt de inspraak en verdere procedure van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, 1^{ste} herziening' toelicht.

2. Huidige situatie en initiatief

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is op de locatie Laageinde 6 een bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aanwezig. Op en rondom het perceel zijn bomen en bosschages aanwezig.



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



Figuur 2.2: Zicht vanaf de zuidkant van het Laageinde (bron www.globespotter.nl)



Figuur 2.3: Zicht vanaf de noordkant van het Laageinde (bron www.globespotter.nl)

2.2 Voorgenomen initiatief

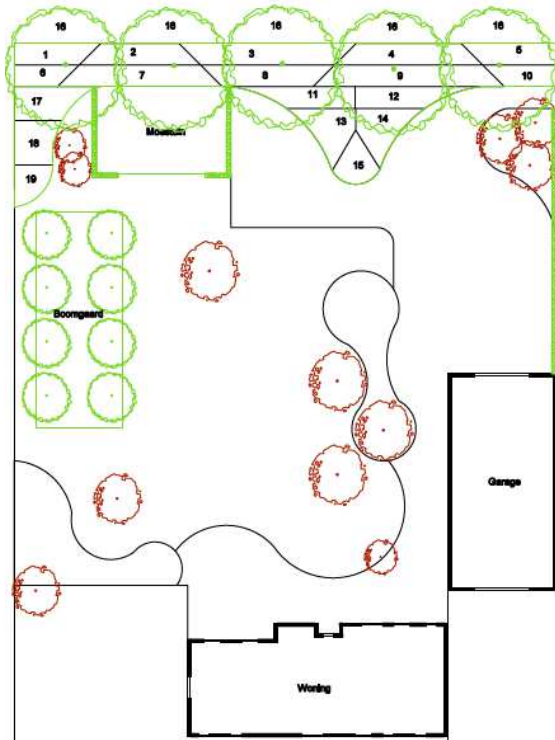
Het planvoornemen is om de bestemming van het plangebied te wijzigen naar een woonbestemming waarbij maximaal één woning juridisch mogelijk wordt gemaakt. In artikel 8.5.3. van het bestemmingsplan Buitengebied Noord zijn criteria opgenomen waaraan een dergelijke wijziging moet voldoen om te borgen dat de ruimtelijk impact op de omgeving binnen de gestelde kader blijven.



Planwijzigingen: op dit perceel wordt de bedrijfsbestemming gewijzigd naar wonen waarbij maximaal één woning wordt toegestaan binnen bouwvlak (rood kader). De bestaande schuur (geel gemarkeerd) wordt behouden.

Figuur 2.4 planvoornemen initiatief

Bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient een investering in het landschap gedaan te worden (paragraaf 2.3). De initiatiefnemer is voornemens 500 vierkante meter van het totale perceel (circa 4000 vierkante meter) te herinrichten en te beplanten. Voor de herinrichting en beplanting van het perceel is door hoveniersbedrijf Nuyten een inrichtingsplan opgesteld (zie figuur 2.5). Dit ontwerp is ook toegevoegd in de bijlage bij deze toelichting.



Figuur 2.5 inrichtingsplan Laageinde 6 (bron: hoveniersbedrijf Nuyten)

In artikel 8.5.3. 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 "bedrijf" te wijzigen in de bestemming "wonen", waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor woondoeleinden kan worden toegestaan, met inachtneming van de voorwaarde dat de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning. Naar letter der wet dient overtollige bebouwing verwijderd te worden. hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats;

De bestaande opstallen zijn gebouwd in 2009. De constructie van de bebouwing betreft het een hoogwaardige bouw (stenen binnenmuur en stenen buitenmuur in combinatie met gepotdekselde delen). Geheel in passende stijl zijn stalen stalramen geplaatst. Het gehele gebouw is geïsoleerd, voorzien van centrale verwarming en een uitgebreide elektrische installatie.

Verkleinen van het gebouw zou constructief een buitengewoon grote ingreep zijn terwijl tegelijkertijd een aanzienlijke waardevermindering zou plaatsvinden. Verder past het gebouw (in huidige staat) architectonisch goed in de omgeving en bij het hoofdgebouw. In hoofdstuk 3.4 van deze toelichting wordt nader verklaard waarom in deze case niet wordt overgegaan tot sloop van bestaande bebouwing.

Ten behoeve van deze wijzigingen is een plankaart opgesteld. Zoals reeds aangegeven in de wijzigingsbevoegdheid het huidige bouwvlak en de bestemming aangepast. De voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' 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.

In het kader van de vastgestelde Notitie kwaliteit van het landschap is een investering van de ondernemer noodzakelijk om aan de zorgplicht te voldoen. De nota schrijft voor dergelijke ontwikkelingen dat de investering 10% van de waardevermeerdering door bestemmingswijziging dient te zijn. Uit de taxatiebrief (zie bijlage 1) blijkt dat door dit voornemen geen waardevermeerdering ontstaat. Derhalve is de initiatiefnemer niet verplicht een investering te doen. Wel worden door de initiatiefnemer de volgende investeringen uitgevoerd voor landschappelijke inpassing:

1. de bestaande talud ten zuiden van het perceel wordt heringericht. Hier worden kosten gemaakt om het talud correct vorm te geven, vuil/zwerfafval van het talud te verwijderen en circa 480 vierkante meter te beplanten met (inheemse) erfbeplanting;
2. een deel van het perceel krijgt een groene inrichting met opgaande begroeiing. Hier wordt een boomgaard met 8 (oude) fruitbomen aangeplant (circa 60 vierkante meter) en een moestuin aangelegd. De fruitbomen en moestuin worden afgeschermd door een beukenhaag (zie figuur 2.5).

Met bovenstaande wordt voldaan aan vereiste zoals benoemd in de Notitie kwaliteit van het landschap in West-Brabant.

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 prioritare 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.

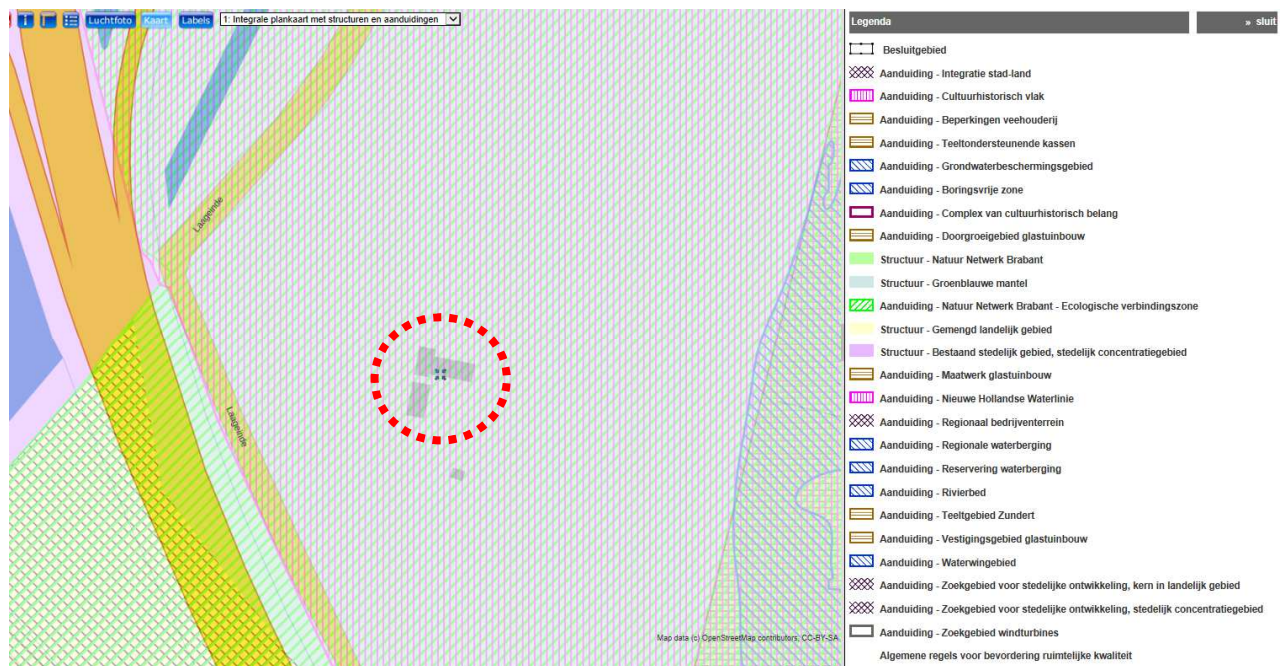
In het Barro zijn de in de SVIR genoemde 13 nationale ruimtelijke belangen uitgewerkt. Hieronder vallen onder andere de nationale belangen ten aanzien van rijksvaarwegen, hoofdwegen, spoorwegen, het kustfundament en de ecologische hoofdstructuur. Aangezien het onderhavige plan niet raakt aan één van 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 2017) 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:

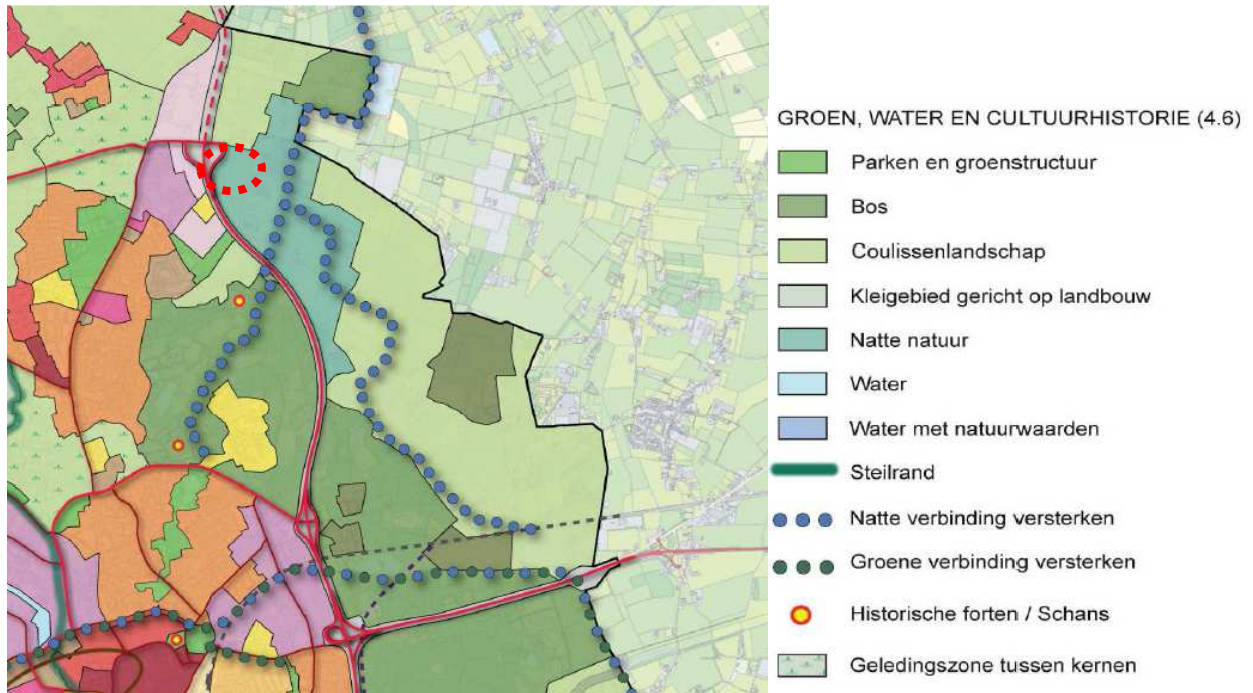
- Aanduiding cultuurhistorisch vlak;
- Aanduiding Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingzone

De ontwikkeling betreft een bestemmingswijziging van bedrijf naar wonen. In de fysieke ruimte worden geen bouwwerken opgericht en vinden geen ontwikkelingen plaats die de beleid van de aanduidingen belemmeren. 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.

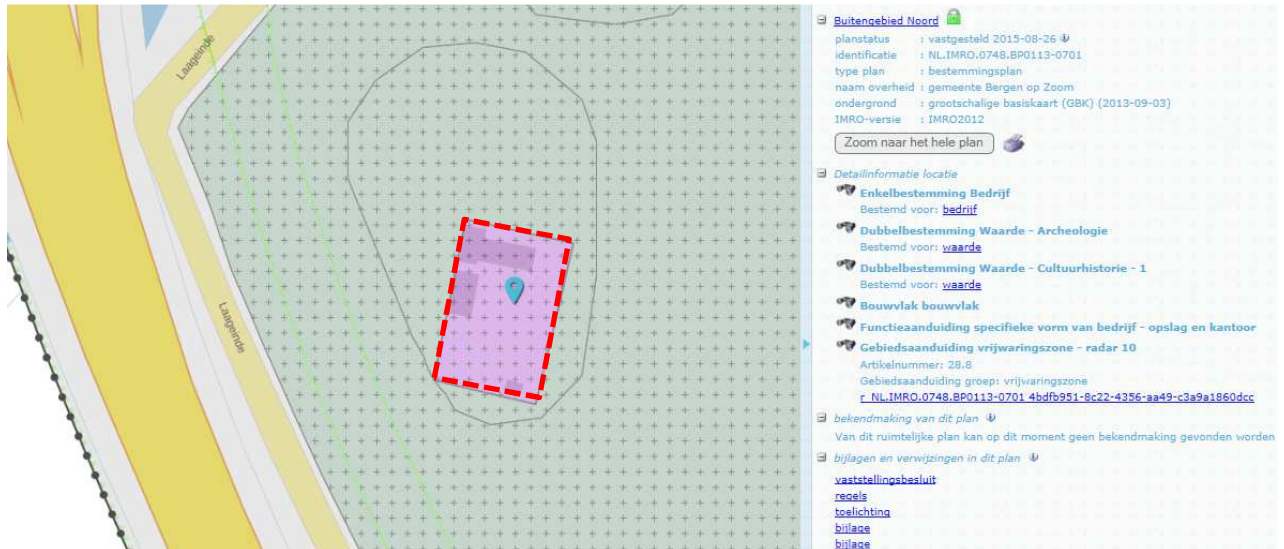


Figuur 3.2 Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 (bron: Gemeente Bergen op Zoom)

De locatie is in de structuurvisie aangeduid als "Natte natuur". Het beleid is gericht op het behoud en versterking van de natuurfunctie in combinatie met het benutten van de recreatieve waarden. In 't Laag gaan landbouw en natuurontwikkeling samen. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot verstening van het landschap en draagt bij aan landschappelijke beleidsdoeleinden (verwijderen van de bedrijfsbestemming). Het planvoornemen is niet in strijd met de uitgangspunten van de structuurvisie.

Bestemmingsplan Buitengebied Noord

Het perceel Laageinde 6 is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Noord dat op 26 augustus 2015 door de gemeenteraad van Bergen op Zoom is vastgesteld. De locatie ter plaatse van het perceel Laageinde 6 heeft de bestemming 'Bedrijf'. Op het perceel rust bovendien de aanduidingen 'opslag en kantoor', 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – cultuurhistorie -1' en is één bedrijfswoning toegestaan.



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

Wijzigingsbevoegdheid College van Burgemeester en Wethouders

In artikel 8.5.3. 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 "bedrijf" te wijzigen in de bestemming "wonen", waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor woondoeleinden kan worden toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. *het bedrijf (eventueel inclusief de nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;*
- b. *de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak voor 'Wonen' mag niet meer bedragen dan 5.000 m²*
- c. *de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden vergroot;*
- d. *de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;*
- e. *het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing;*
- f. *de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats;*
- g. *in afwijking van het bepaalde onder f mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 100m² vergroting van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;*
- h. *de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;*
- i. *het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;*
- j. *het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;*
- k. *er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. Er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom en de Verordening Ruimte,*
- l. *de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in huidige (artikel 8.1) omschreven waarden;*
- m. *de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.*

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). Het nieuwe gebruik heeft geen verkeersaantrekkende werking als gevolg en leidt niet tot aantasting van het woon- en leefmilieu van de omgeving (zie hoofdstuk 4). Met het planvoornemen wordt 10% van het bouwvlak aangewend voor landschappelijke inpassing (zie landschapsplan bijlage 2). Het planvoornemen voldoet aan de gestelde voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 8.5.3 onder a, b, c, d, h, i, j, k l en m van het bestemmingsplan Buitengebied Noord.

In afwijking van artikel 8.5.3 onder e, f en g is het voornemen de verwerkingsloods (oppervlakte van 183 m²) aan de westkant van de woning in zijn geheel te behouden. Hiermee wordt de wettelijk gestelde eis van maximaal 100 m² gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen overschreden. Naar letter der wet dient deze loods verkleind te worden waardoor minimaal 83 vierkante meter van de loods afgebroken moet worden. De verwerkingsloods is in een goed onderhouden staat. Deling van het gebouw, waarbij wijzigingen aan de constructie van het bouwwerk plaats dienen te vinden, zijn niet praktisch uitvoerbaar en uiterst kostbaar. 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 paragraaf 2.3 beschreven investering voor kwaliteitsverbetering van het landschap voldoet ruimschoots aan de wettelijk vereiste investering. In aansluiting op deze kwaliteitsverbetering 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 8.5.3 van het bestemmingsplan Buitengebied Noord.

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 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: wegverkeerslawaai

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 bedrijfsperceel ter plaatse wordt geschrapt en dat de bedrijfswoning één burgerwoonbestemming 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 dit 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 bedrijfsbestemming ter plaatse wordt geschrapt en dat de voormalige bedrijfswoning één burgerwoonbestemming krijgt. Er komt geen verhard gebied bij. 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 de bedrijfsbestemming ter plaatse wordt geschrapt en dat de voormalige bedrijfswoning een burgerwoonbestemming krijgt. 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, gebruiksvorwerpen 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

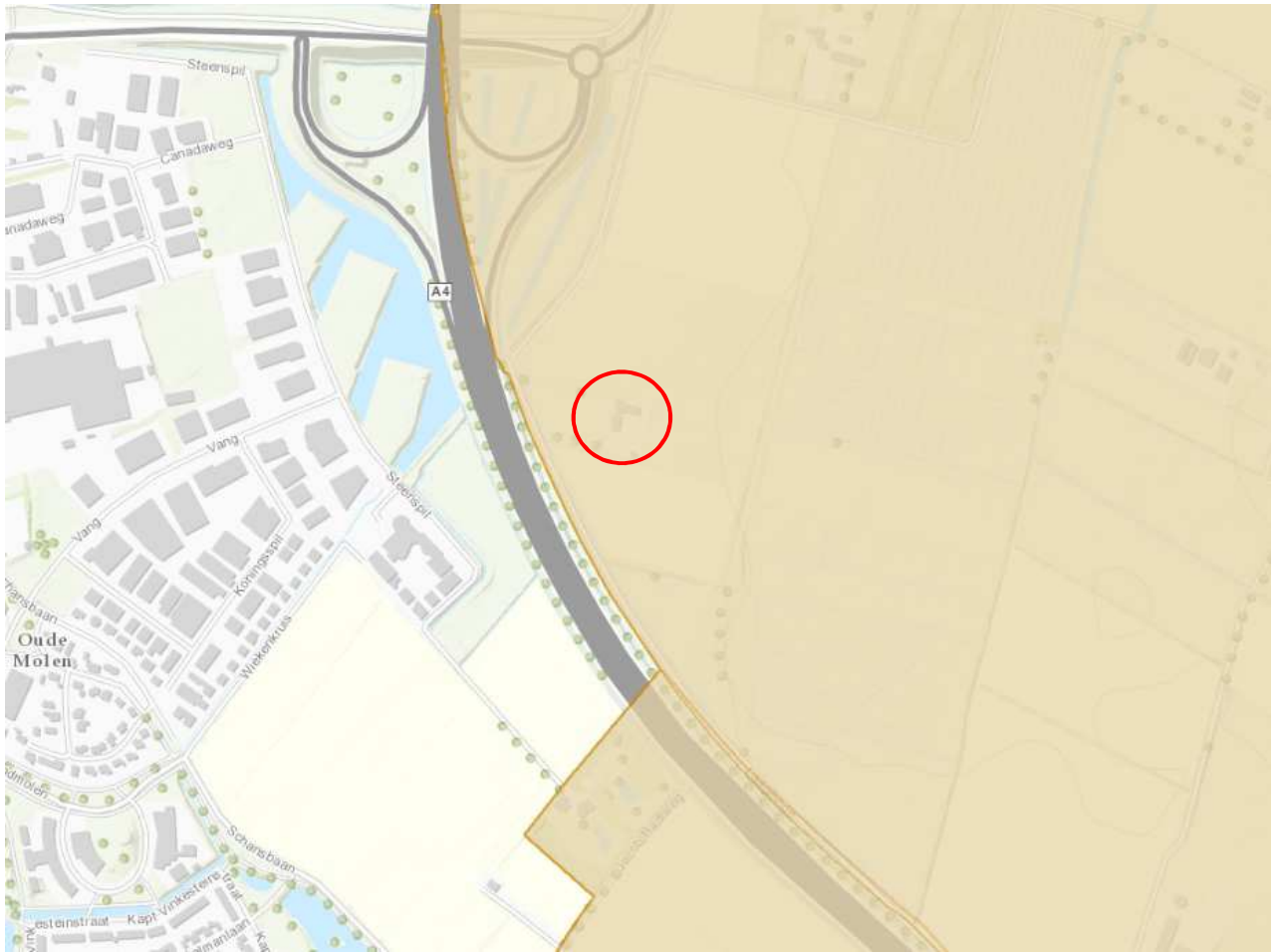
Archeologie

Het planvoornemen omvat een juridisch-planologische verandering in die zin, dat de voormalig bedrijfsbestemming ter plaatse wordt gewijzigd en dat de voormalige bedrijfswoning een burgerwoonbestemming krijgen. De geplande verandering heeft geen noemenswaardige effecten op eventuele archeologische waarden. Archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek is derhalve niet vereist.

Cultuurhistorie

De locatie Laageinde 6 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 gelegen in een gebied met provinciale cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in de Verordening ruimte 2014, herziening 2016. Het gebied is gelegen gebied Brabantse wal. Verschillende aspecten zijn van belang bij dit gebied. 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 Zuiderwaterlinie. Tenslotte is De Brabantse Wal één van de Belvederegebieden, die door het rijk zijn aangewezen als de cultuurhistorisch meest waardevolle van Nederland.

De provincie en gemeenten streven voor dit gebied naar:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.;
2. De cultuurhistorische waarden van de Brabantse Wal in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen: "Brabantse Wal" en "Zuiderwaterlinie bij Steenberg" (Fort Pinsen, Fort De Roovere).;
3. Het vrije uitzicht vanaf de steilrand over de polders en het uitzicht vanuit de polders op de steilrand

Doordat geen fysieke ingrepen gedaan worden zal de ontwikkeling niet leiden tot aantasting van cultuurhistorische waarden van de Brabantse Wal.

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 de bedrijfsbestemming ter plaatse wordt geschrapt en dat de bedrijfswoning een burgerwoonbestemming krijgen. De functiewijziging betreft geen fysiek-ruimtelijke consequentie. Hiervoor is geen natuurtoets vereist.

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.

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 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.

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 betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit. Gezien de aard en omvang valt het planvoornemen onder het Besluit 'Niet in betekenende 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 in een vrijwaringszone van een radar. Conform het Bestemmingsplan Buitengebied Noord geldt ter plekke van de vrijwaringszone een bouwverbod voor bouwwerken hoger dan 95 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 aaneengesloten 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 8.5.3 van het bestemmingsplan Buitengebied Noord. Met het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid kan de bedrijfsbestemming 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 het buitengebied van de gemeente Bergen op Zoom. Voor de ontwikkeling zal kwaliteitsverbetering worden aangebracht op de locatie. De ontwikkeling is 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. Inpraak en verdere procedure

6.1 *Inpraak*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 31 januari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn 18 zienswijzen ingediend.

6.2 *Verdere procedure*

Het gewijzigd, vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd en op de gebruikelijke wijze (Bode, Staatscourant, gemeentelijke website en landelijke website) bekend gemaakt. Tijdens deze periode kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, dan wel door belanghebbenden aan wie niet verweten kan worden dat zij niet tijdig een zienswijze ingediend hebben. Ook kan beroep worden ingesteld tegen de wijzigingen die bij de vaststelling hebben plaatsgevonden. Afhankelijk van het al dan niet vragen van een voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn in werking.

Bijlage 1: Kwaliteitsverbetering landschap



KOETSEN RUYTER
MAKELAARDIJ O.G.

De heer J.V. Elsendoorn
Laageinde 6
4614 PW Bergen op Zoom

Steenbergen, 14 december 2017

Betreft: waarde object na bestemmingplan wijziging

Geachte heer Elsendoorn,

Wij hebben voor u op 10 januari 2017 getaxeed de vrijstaande woning gelegen aan de Laageinde 6 te Bergen op Zoom voor een bedrag van € 675.000,-. Conform het bestemmingsplan mag je op deze locatie alleen wonen als je een bedrijf hebt. Zie punt M.b van het betreffende taxatierapport wat wij destijds hebben opgemaakt.

Het object heeft op dit moment de uitstraling, infrastructuur en inrichting van een normale woning met schuur. De woning is ook gelegen in het buitengebied van Bergen op Zoom en niet op een speciaal bedrijventerrein voor bedrijfswoningen. Taxateur is derhalve dan ook van mening in antwoord op uw vraag dat de waarde van het object niet zal veranderen indien de bestemming van het perceel in zijn geheel veranderd van wonen met een bedrijf naar alleen wonen.

Ik hoop hierbij antwoord te hebben gegeven op u vraag en dat deze brief voor u voldoende is.

Met vriendelijke groeten,
Clemens Suykerbuyk

Koetsenruyter Makelaardij
NRVT nummer RTS33533607
Aangesloten bij Vastgoed Pro
Kaaistraat 6
4651 BN Steenbergen
Tel 0167-563301

De makelaar die het waar maakt! **vastgoedpro**

Kaaistraat 6 - 4651 BN Steenbergen - Tel. 0167 56 33 01 - Fax 0167 56 56 69 - info@koetsenruyter.nl
www.koetsenruyter.nl - ING bank 67 15 93 447 - K.v.K. Breda 20106042 - BTW NL 814222122B01

Bijlage 2: Inrichtingsplan

