

7^e WIJZIGINGSPLAN
Buitengebied Noord (Schansbaan 65)

Toelichting

Vaststelling

7e Wijzigingsplan Buitengebied Noord (Schansbaan 65) INHOUDSOPGAVE

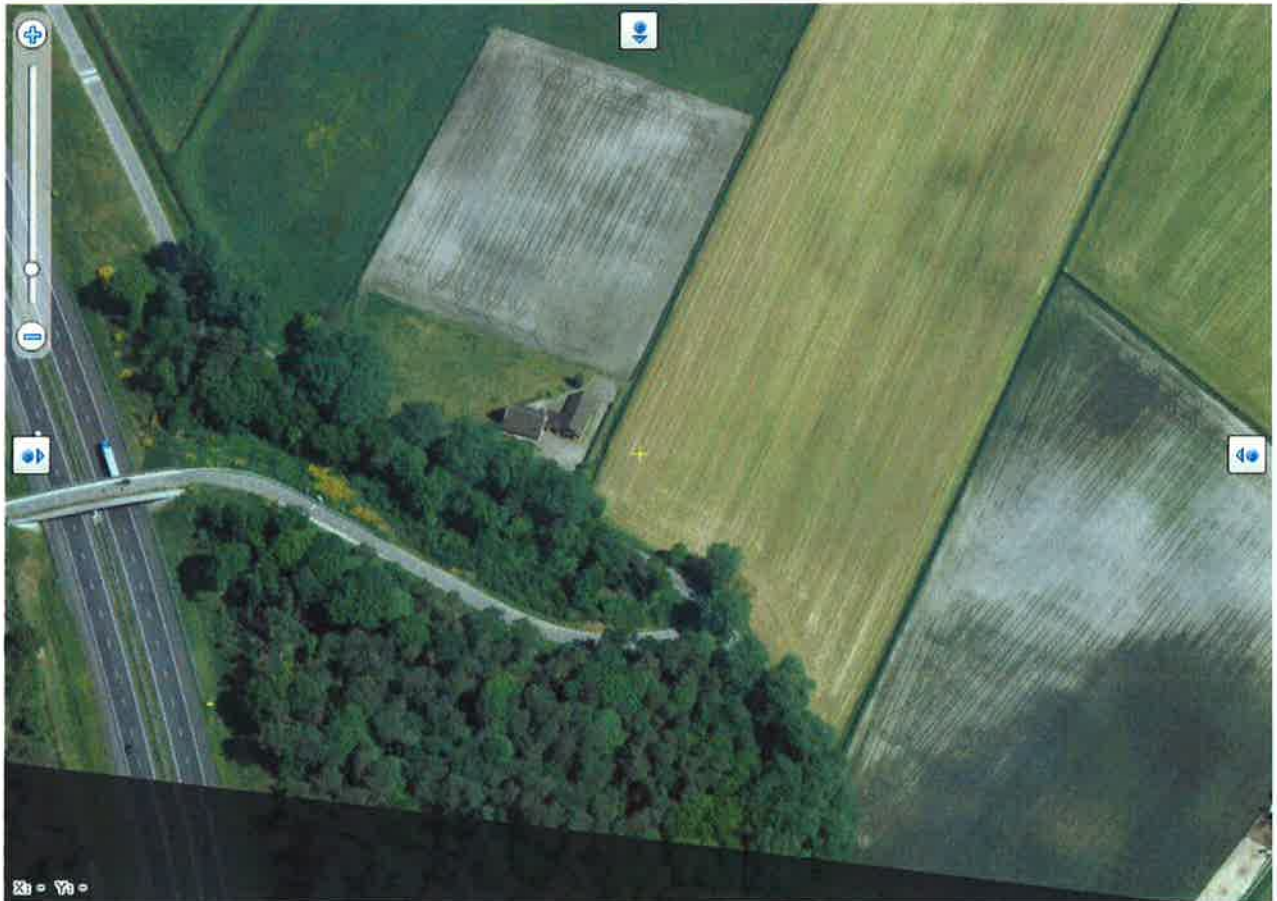
1	Inleiding	3
2	Uitwerking	3
2.1	Geldend bestemmingsplan	4
2.2	Uitwerking plankaart en voorschriften	5
2.3	Toepassing wijzigingsbevoegdheid	5
3	Inspraak	5
4	Verdere procedure	5

7e wijzigingsplan "Buitengebied Noord" (Schansbaan 65)

1 INLEIDING

Bij besluit van 16 september 2003 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant gedeeltelijke goedkeuring verleend aan het besluit van de gemeenteraad van Bergen op Zoom van 30 januari 2003 tot de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Oost". Op 19 januari 2005 is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Daarmee vormt dit bestemmingsplan het huidige planologische kader voor de omgeving van het de Schansbaan e.o. Daarin worden de bestaande belangen gerespecteerd, waaronder ook het perceel Schansbaan 65 (zie luchtfoto).



Dit perceel heeft de bestemming "agrarisch bouwblok" gekregen. Dit houdt in, dat het perceel voor agrarische doeleinden kan worden gebruikt. Aan de gemeente is verzocht de bestemming van dit perceel te wijzigen naar een reguliere woonbestemming omdat de feitelijke bedrijfsmatige agrarische activiteiten ter plaatse zijn beëindigd.

2 UITWERKING

In het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" is via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden de huidige bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

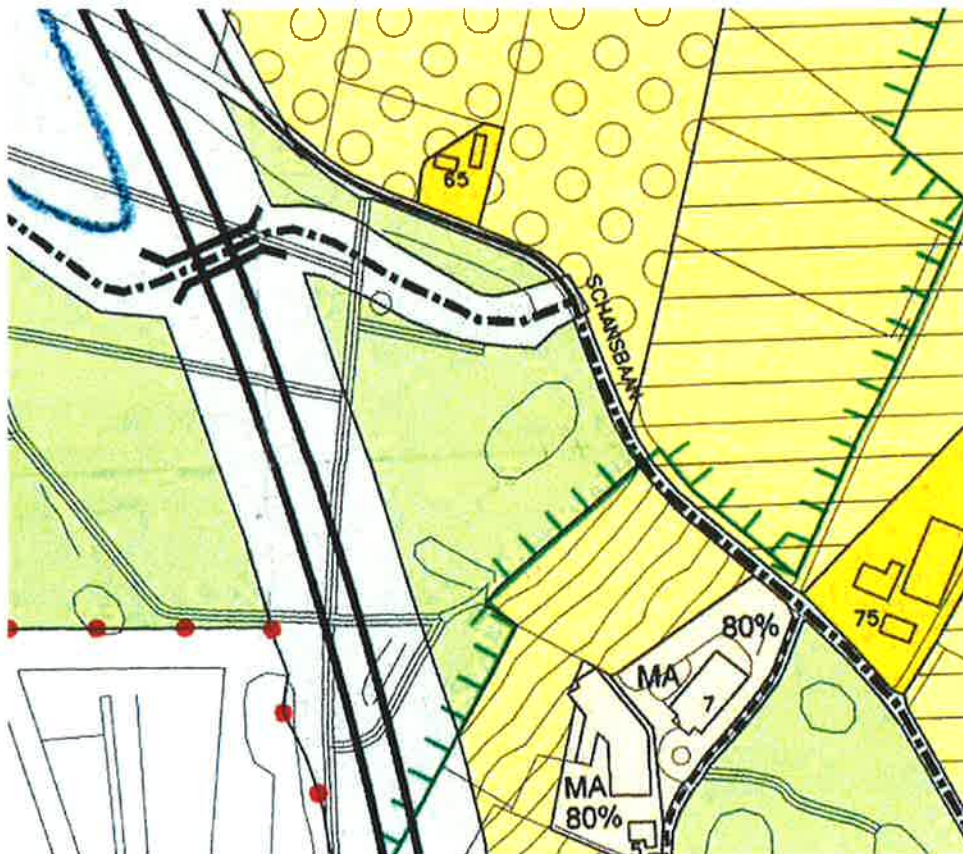
Zo mag o.a. de oppervlakte van de bestaande bedrijfswoning niet worden vergroot alsmede de bestaande situering niet worden gewijzigd. Bovendien mag door de wijziging niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving.

Aan deze voorwaarden kan worden voldaan. In samenspraak met de aanvrager is gezocht naar een aanvaardbaar bouwvlak op maat voor de bestemming "wonen". Het perceel is niet groot. Er bevinden zich een woonhuis (agrarische bedrijfswoning) en een loods van ca. 90 m² op het perceel. Er is dus sprake van een beperkt agrarisch bouwvlak. Bij de verdere uitwerking is een nieuw bouwvlak op maat voor de reguliere woonfunctie gemaakt, dat overeenkomt met het huidige agrarische bouwvlak.

2.1 Geldend bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Het gaat om de bestemming "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden". De op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, behoud en herstel c.q. ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden alsmede voor extensief recreatief medegebruik. Voor het perceel Schansbaan 65 geldt de aanduiding "agrarisch bouwvlak". Hierop is 1 agrarisch bedrijf toegestaan. Binnen dit agrarisch bouwvlak mogen uitsluitend agrarische bedrijfsgebouwen, 1 bedrijfswoning en andere bouwwerken ten behoeve van het agrarisch bedrijf worden opgericht.

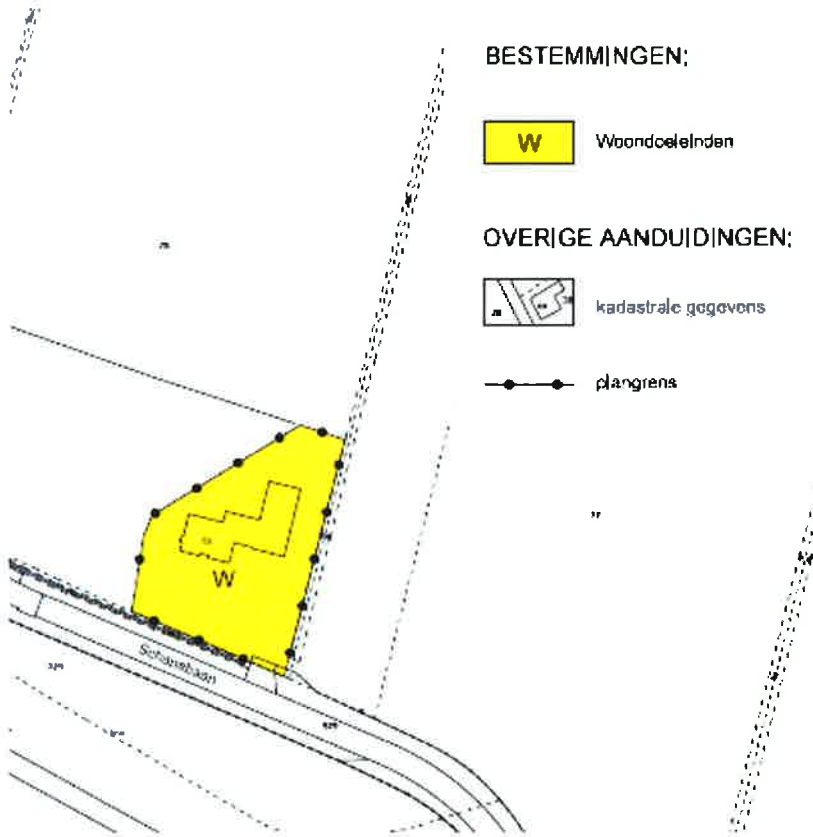
In artikel 19.2.6. is bepaald, dat gronden na bedrijfsbeëindiging, aangeduid met "agrarisch bouwvlak" in de bestemming "woondoeleinden" kunnen worden gewijzigd, zij het onder voorwaarden. Zo mag o.a. het bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning niet worden vergroot of leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving.



Uittreksel "Bestemmingsplan Buitengebied Oost"

2.2 Uitwerking plankaart en voorschriften

Ten behoeve van deze wijziging is de plankaart '7e Wijzigingsplan, bestemmingsplan Oost' (documentcode WP0131j0201) opgesteld. Zoals reeds aangegeven in de wijzigingsbevoegdheid wordt alleen de bestemming "woondoeleinden" mogelijk gemaakt. De voorschriften uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' zijn van overeenkomstige toepassing. Deze voorschriften zijn op 30 januari 2003 vastgesteld en op 19-01-2005 onherroepelijk geworden.



2.3 Toepassing wijzigingsbevoegdheid

Ingevolge artikel 19 van de voorschriften zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen indien aan de hiervoor vermelde voorwaarden wordt voldaan. De in het plan opgenomen procedureregels worden gevolgd.

3 INSPRAAK

Het ontwerp van het 7e wijzigingsplan heeft overeenkomstig de procedurebepalingen heeft op de gebruikelijke wijze vanaf 23 november 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend, zodat het plan ongewijzigd is vastgesteld.

4 VERDERE PROCEDURE

Na de termijn van terinzagelegging wordt het plan ongewijzigd vastgesteld. Het wijzigingsplan behoeft geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit houdt in, dat de procedure kan worden afgerond met toepassing van artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Tegen dit besluit is beroep mogelijk.

Overeenkomst inzake de ontwikkeling van het perceel Schansbaan 65 te Bergen op Zoom

Ondergetekenden:

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

en

2. De heer C.J. Musters, Gert Mullerlaan 1 te Ossendrecht, hierna te noemen "initiatiefnemer"

in aanmerking nemende dat:

- Een verzoek is ingekomen om de bestemming "agrarijsch bouwblok" van het perceel Schansbaan 65 te Bergen op Zoom te wijzigen naar de bestemming "wonen";
- Dat de agrarijsch bedrijfsactiviteiten ter plaatse inmiddels zijn beëindigd;
- Dat het bewuste perceel sectie L nr. 75 in het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" de bestemming agrarijsch bouwblok heeft;
- Dat er geen overwegende bezwaren bestaan om medewerking te verlenen aangezien agrarijsch hergebruik niet in de rede ligt;
- Dat in het kader van de zorgplicht voldaan moet worden aan de notitie kwaliteitsverbetering;
- Dat ingevolge deze regeling door Helmig makelaardij een taxatierapport is opgesteld, waarin de taxatiewaarde voor en na de planologische wijziging is bepaald;
- Dat op basis van deze taxatie 20% van de totale meerwaarde (€ 15.000,-), zijnde € 3.000,- als investering moet worden voldaan;
- door de initiatiefnemer hieraan uitvoering wordt gegeven door een overgelegd landschapsplan te realiseren;
- dat dit landschapsplan voldoet aan de door de gemeente gestelde eisen en onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het wijzigingsplan "Schansbaan 65";

verklaren te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Verplichtingen initiatiefnemer

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

Overeenkomst inzake de ontwikkeling van het perceel Schansbaan 65 te Bergen op Zoom

Artikel 2 Tijdschema

- 2.1 Initiatiefnemer zal binnen 1 jaar na het van kracht worden van de wijzigingsplan "Schansbaan 65" de betreffende gronden inrichten overeenkomstig het inrichtingsplan. (zie artikel 1).
- 2.2. Initiatiefnemer zal 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van de onherroepelijk worden van het wijzigingsplan Schansbaan 65 verslag uitbrengen van zijn inspanningen, activiteiten en resultaten betreffende inrichting, beheer en gebruik.

Artikel 3 Beheer

De gemeente zal, in overleg met de initiatiefnemer, een jaar na het van kracht worden van het wijzigingsplan Schansbaan 65 toezien op de juiste uitvoering van het beplantingsplan.

Artikel 4 Boetebeding

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

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

Artikel 5 Kettingbeding

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

5.2 Op gelijke wijze als hierboven onder 5.1. bepaald, verbindt verzoeker zich jegens de gemeente tot het bedingen – bij wijze van derdenbeding- van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 1, 2, 3 als de in 4 en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden en deze rechtsopvolgers/beperkt

Overeenkomst inzake de ontwikkeling van het perceel Schansbaan 65 te Bergen op Zoom

gerechtigden tevens zal wijzen op het bepaalde in de artikelen 6 en 7 van deze overeenkomst. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 6 Ontbinding, wijziging, schadevergoeding

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

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

6.3. mocht, behoudens hetgeen bepaald in artikel 6.2, ten gevolge van een wijziging in de omstandigheden buiten toedoen van partijen, uitvoering van de overeenkomst niet langer mogelijk zijn, dan zijn beide partijen verplicht medewerking te verlenen aan een aanpassing van deze overeenkomst. Deze aanpassing dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande inhoud en strekking van de overeenkomst, de daarin neergelegde rechten en verplichtingen van ieder van partijen en de financiële verhoudingen tussen partijen.

Artikel 7 Geschillenregeling

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

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

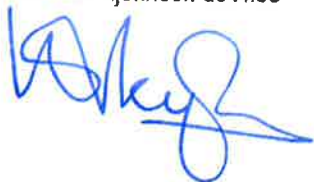
Overeenkomst inzake de ontwikkeling van het perceel Schansbaan 65 te Bergen op Zoom

Aldus overeengekomen en getekend te Bergen op Zoom, 6-11-2015

De gemeente Bergen op Zoom

de initiatiefnemer

Mevr. A.M.A. Vrijenhoek-deVries



de heer C.J. Musters

M.P.C. Dries - Musters
(gevolmachtigde)



Dorpsstraat 107
4661 HN Halsteren
Tel. 0164-685925
Fax 0164-687090
info@helmigmakelaardij.nl
www.helmigmakelaardij.nl

NL47ABNA052.55.99.452
NL38Rabo030.61.40.004

K.v.K. nr. 20102358
BTW-nr. NL 8099.83.485.B.01

Gemeente Bergen op Zoom
t.a.v. de heer J. Verpaalen
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

Halsteren, 13 oktober 2015

Geachte heer Verpaalen,

Namens mijn opdrachtgever mevrouw M.P.C. Dries-Musters welke handelt als gevolmachtigde voor de heer Cornelis Johannes Musters wonende Gert Mullerlaan 1 te Ossendrecht, doe ik u hierbij toekomen de waardering van het object Schansbaan 65 te Bergen op Zoom.

Doel

Het doel van de waardering is de waardevermeerdering vast te stellen als gevolg van de bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar de bestemming woondoeleinden van het perceel gemeente Bergen op Zoom, sectie L nr 75, groot 1 hectare, 62 are.

Waarde object

Per peildatum 1 oktober 2015 wordt door ondergetekende onderstaande waarde toegekend aan het object.

Huidige situatie, bestemming agrarisch

	Oppervlakte/Inhoud	Prijs per m ²	Marktwaarde
Huis perceel	1000m ²	€ 180,=	€ 180.000,=
Perceel bedrijf, cultuurgrond	15220m ²	€ 5,=	€ 76.100,=
Bedrijfswoning	615m ³	€ 275,=	€ 169.125,=
Garage			€ 12.000,=
Bedrijfsruimte	100m ²	€ 300,=	€ 30.000,=
		Totaal	€ 467.225,=

Na bestemmingsplanwijziging in woondoeleinden

	Oppervlakte/inhoud	Prijs per m ²	Marktwaarde
Huis perceel	1000m ²	€ 200,=	€ 200.000,=
Weiland,cultuurgrond	15220m ²	€ 5,=	€ 76.100,=
Woning	615m ²	€ 275,=	€ 169.125,=
Garage			€ 12.000,=
Bedrijfsruimte	100m ²	€ 250,=	€ 25.000,=
		Totaal	€ 482.225,=

De waardevermeerdering na bestemmingsplanwijziging bedraagt € 15.000,=.

De te verwachten investering conform ingevoegd herindelingsplan bedraagt ca. € 15.000,- a € 30.000,= incl BTW. De totale waardevermeerdering bedraagt derhalve +/- € 15.000,=.

De gewijzigde bestemming is noodzakelijk om het object te kunnen financieren en te kunnen bewonen als particulier.

Hopende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

A.E. Helmig
Helmig Makelaardij & taxatieburo o.z. BV

Beplantingsplan

Beplantingslijst

Bomenrij:

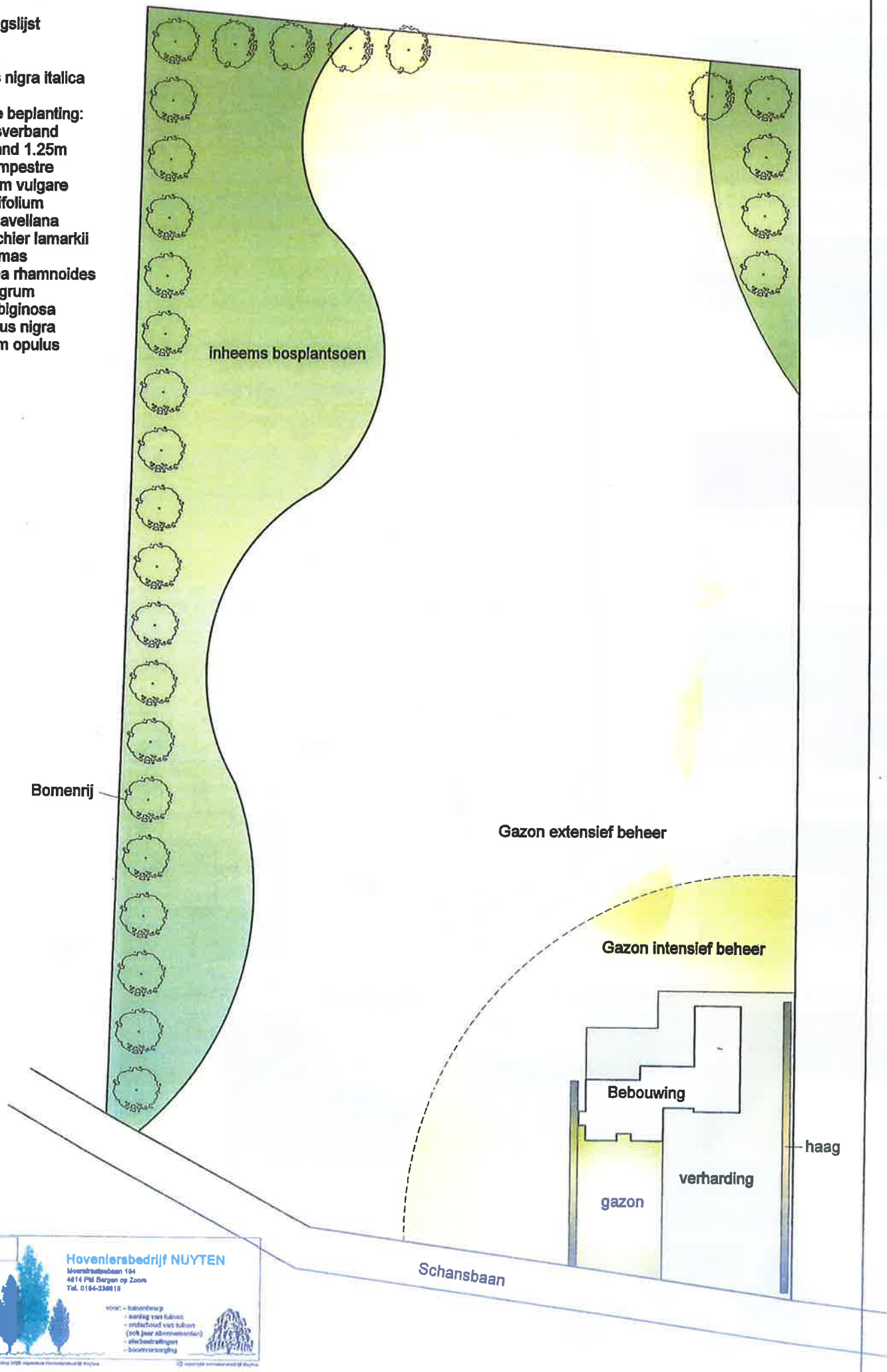
- *Populus nigra italica*

Inheemse beplanting:

driehoeksverband

plantafstand 1.25m

- *Acer campestre*
- *Ligustrum vulgare*
- *Ilex aquifolium*
- *Corylus avellana*
- *Amelanchier lamarkii*
- *Cornus mas*
- *Hippocrepis emerus*
- *Ribes nigrum*
- *Rosa rubiginosa*
- *Sambucus nigra*
- *Viburnum opulus*



VERP

Maxima
tabel 98
in op. Zoom

af 1:500
015

gepland door
J. Dijkster



Hoveniersbedrijf NUYTEN

Moerstraten 194
4614 PM Bergen op Zoom
Tel. 0164-230815

Werk:
- aanleg van tuinen
- onderhoud van tuinen
(ook jaar abonnementen)
- sierbeplantingen
- boomverzorging



© 2000 Hoveniersbedrijf NUYTEN

Huidige situatie

situatiefoto 1



situatiefoto 2



situatiefoto 3



situatiefoto 4



situatiefoto 5



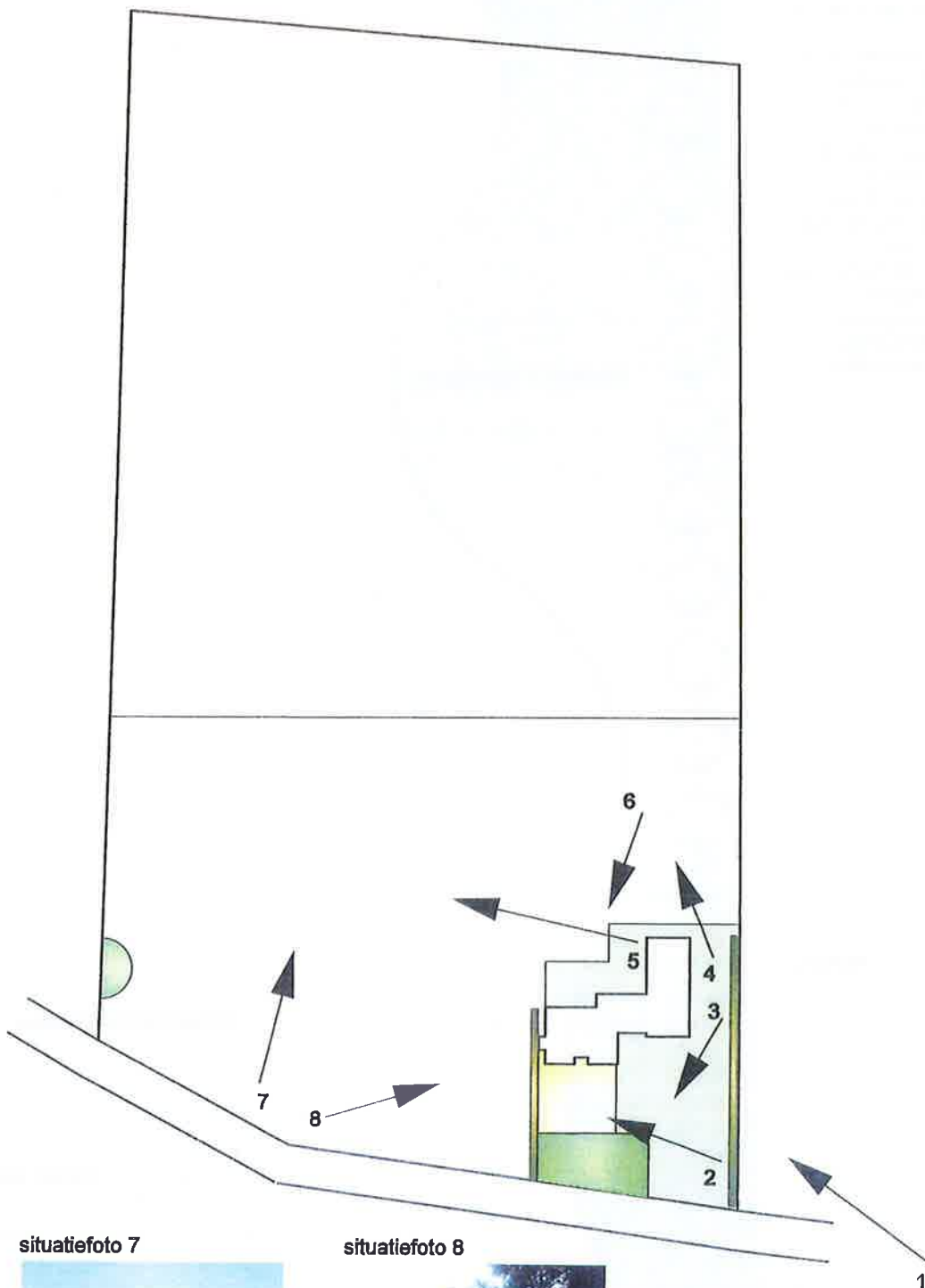
situatiefoto 6



situatiefoto 7



situatiefoto 8



ONTWERP

Fam. Muijers
Bakhuizen 55
Boghen op Zeem

Bekend met
Juni 2015

getekend door
A. H. H. H. H.



Hoveniersbedrijf NUYTEN

Moerwaalweg 194
4514 FM Bergen op Zoom
Tel. 0151-239515

Werkzaamheden:
- aanleg van tuinen
- onderhoud van tuinen
(ook jaar abonnementen)
- struikplanten
- snoeiwerkzaamheden



Uitvoeren door eigenaar Hoveniersbedrijf Nuyten

© copyright Hoveniersbedrijf Nuyten



WERP
1. Markers
aanbouw 68
pen op Zoom

sch 1:500
2018

getuigd door
1. 10/10/2018

Hoveniersbedrijf NUYTEN
Meentropelbaan 164
4614 PM Bergen op Zoom
Tel. 0184-508816

Verz: - bijkomende
- aarde van bomen
- onderhoud van bomen
(ook voor afvoerwerken)
- afvoerwerken
- boomverzorging



7^e Wijzigingsplan bestemmingsplan "Buitengebied Oost" (Schansbaan 65)

BESLUIT

Sector Ruimtelijke Ontwikkeling

Het college van burgemeester en wethouders,

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

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

Dat het perceel Schansbaan 65 te Bergen op Zoom van eigenaar is veranderd en ter plaatse niet langer een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend;

Dat de nieuwe eigenaar het perceel als woning wilt gebruiken, zodat de bestemming gewijzigd dient te worden;

Dat in genoemd bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen gericht op het agrarisch bouwblok naar de bestemming "woondoeleinden" om te zetten;

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

Dat hiervoor een landschapsplan is opgesteld, dat akkoord is bevonden;

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

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

Dat het genoemde ontwerp wijzigingsplan in het kader van de zienswijzenprocedure met ingang van 23 november 2015 voor een periode van 6 weken op grond van afdeling 3.4 van de Awb ter inzage heeft gelegen.

Gedurende de perioden van ter inzage legging zijn er geen zienswijzen ingediend;

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

BESLUIT:

7^e Wijzigingsplan bestemmingsplan "Buitengebied Oost" (Schansbaan 65)

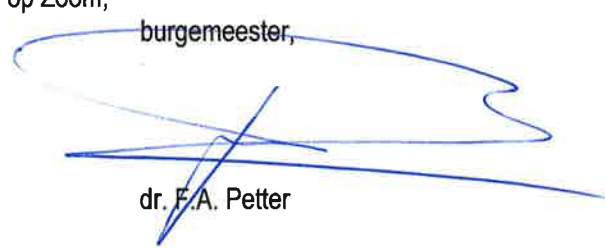
1. De voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" overeenkomstig van toepassing te verklaren;
2. Het '7^e wijzigingsplan van het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" met bijbehorende toelichting en de plankaart (nr. NL.IMRO.07480000WP0131j0301) vast te stellen;

Bergen op Zoom,

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



mw. Mr. A.C. Spindler



burgemeester,

dr. F.A. Petter