# TAM-OMGEVINGSPLAN 'HOOFDSTUK 22D SCHANSBAAN 75, BERGEN OP ZOOM'

| | |
|---|---|
| Opdrachtgever: | Provincie Noord-Brabant |
| Projectnr: | BOZ008 |
| Datum: | 12-03-2026 |

# TAM-OMGEVINGSPLAN 'HOOFDSTUK 22D SCHANSBAAN 75, BERGEN OP ZOOM'

| | |
|---|---|
| Opdrachtgever: | Provincie Noord-Brabant |
| Projectnr: | BOZ008 |
| Rapportnr: | 0301 |
| Status | vastgesteld |
| Datum: | 12-03-2026 |

Opsteller:
RVHE

Verificatie:
HVG

Validatie
RVHE

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

# Inhoudsopgave


## Toelichting 7

Hoofdstuk 1 Inleiding 9
1.1 Aanleiding en doel 9
1.2 Projectgebied 10
1.3 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Huidige situatie 11
2.1 Ruimtelijk 11
2.2 Functioneel 12

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie 13
3.1 Bebouwing en functies 13
3.2 Verkeer en parkeren 14
3.3 Groen en water 14

Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsplan 17
4.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden 17
4.2 Strijdigheden met omgevingsplan 18
4.3 Wijze van toedeling functies omgevingsplan 18

Hoofdstuk 5 Voorbereiding en participatie 19

Hoofdstuk 6 Visie en beleid op de locatie 21
6.1 Rijksbeleid en instructieregels 21
6.2 Provinciaal beleid 22
6.3 Gemeentelijk beleid 28
6.4 Omgevingswaarden 30

Hoofdstuk 7 Fysieke leefomgeving en milieu 31
7.1 Ladder voor duurzame verstedelijking 31
7.2 M.e.r.-beoordeling 32
7.3 Bedrijven en milieuzonering 33
7.4 Geluid 33
7.5 Luchtkwaliteit 35
7.6 Geur 36
7.7 Bodem 37
7.8 Omgevingsveiligheid 39
7.9 Natuur 41
7.10 Water 46
7.11 Archeologie 48
7.12 Cultuurhistorie 49
7.13 Duurzaamheid 50
7.14 Gezondheid 51

Hoofdstuk 8 Economische haalbaarheid 53
8.1 Algemeen 53
8.2 Kostenverhaal 53
8.3 Nadeelcompensatie 53

Hoofdstuk 9 Procedure plan 55

9.1 Procedure 55
9.2 Besluitvorming en vervolg 55

Hoofdstuk 10 Opzet regels 57

Bijlagen bij de toelichting 59

Bijlage 1 Inrichtingsschets 59
Bijlage 2 Landschappelijke analyse 59
Bijlage 3 Verslag omgevingsdialoog 59
Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan 59
Bijlage 5 Milieuhygiënisch vooronderzoek 59
Bijlage 6 Asbestinventarisatie 59
Bijlage 7 Stikstofdepositie-onderzoek 59
Bijlage 8 Quickscan flora en fauna 59
Bijlage 9 Nader soortenonderzoek 59
Bijlage 10 Mitigatieplan 59
Bijlage 11 Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit 59

Regels 61

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen 63
Artikel 1 Toepassingsbereik 63
Artikel 2 Begripsbepalingen 64
Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen 65
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen 77

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten 79
Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap 79
Artikel 6 Bedrijf 81
Artikel 7 Wonen 83

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies 87
Artikel 8 Aanvraagvereisten 87
Artikel 9 Algemene beoordelingsregels bouwactiviteiten 87
Artikel 10 Algemene beoordelingsregels gebruiksactiviteiten 88
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 88
Artikel 12 Algemene binnenplanse omgevingsplanactiviteiten 88
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels 89

Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten 91
Artikel 14 Leiding - Water 91
Artikel 15 Waarde - Attentiezone waterhuishouding 93

## Bijlagen bij de regels 95


Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan 95
Bijlage 2 Nota Kwaliteitsverbetering 95
Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten 95
Bijlage 4 Milieuhygiënisch vooronderzoek 95
Bijlage 5 Nota Parkeernormering Bergen op Zoom 95

# Toelichting

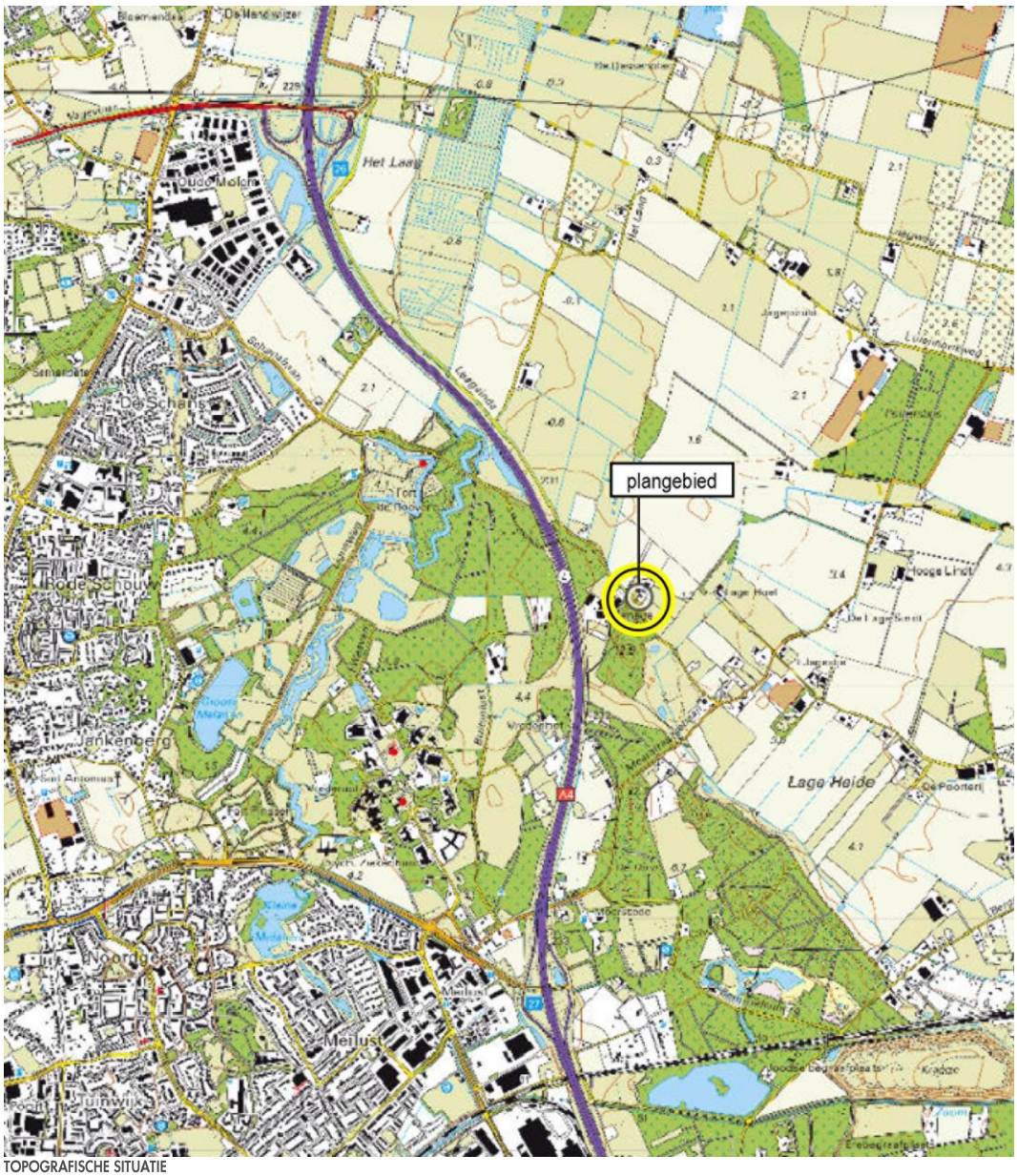
# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend plan betreft het "TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22d Schansbaan 75, Bergen op Zoom'" van de gemeente Bergen op Zoom. Onderhavig planvoornemen betreft de omzetting van een 'voormalige' agrarische bedrijfswoning (na bedrijfsbeëindiging) naar een reguliere burgerwoning en ontwikkeling van natuur. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bedrijfsmatige opstallen te saneren. De bestaande bedrijfswoning zal behouden blijven. Na sloop van de bestaande bedrijfsmatige opstallen worden nieuwe bijgebouwen planologisch mogelijk gemaakt.

Deze ontwikkeling is niet passend binnen het vigerende, van rechtswege ontstane, ''Omgevingsplan gemeente Bergen op Zoom''. Dit is de reden waarom voor de locatie 'Schansbaan 75, Bergen op Zoom' een separaat, ontwikkelingsgericht TAM-IMRO omgevingsplan opgesteld moet worden.

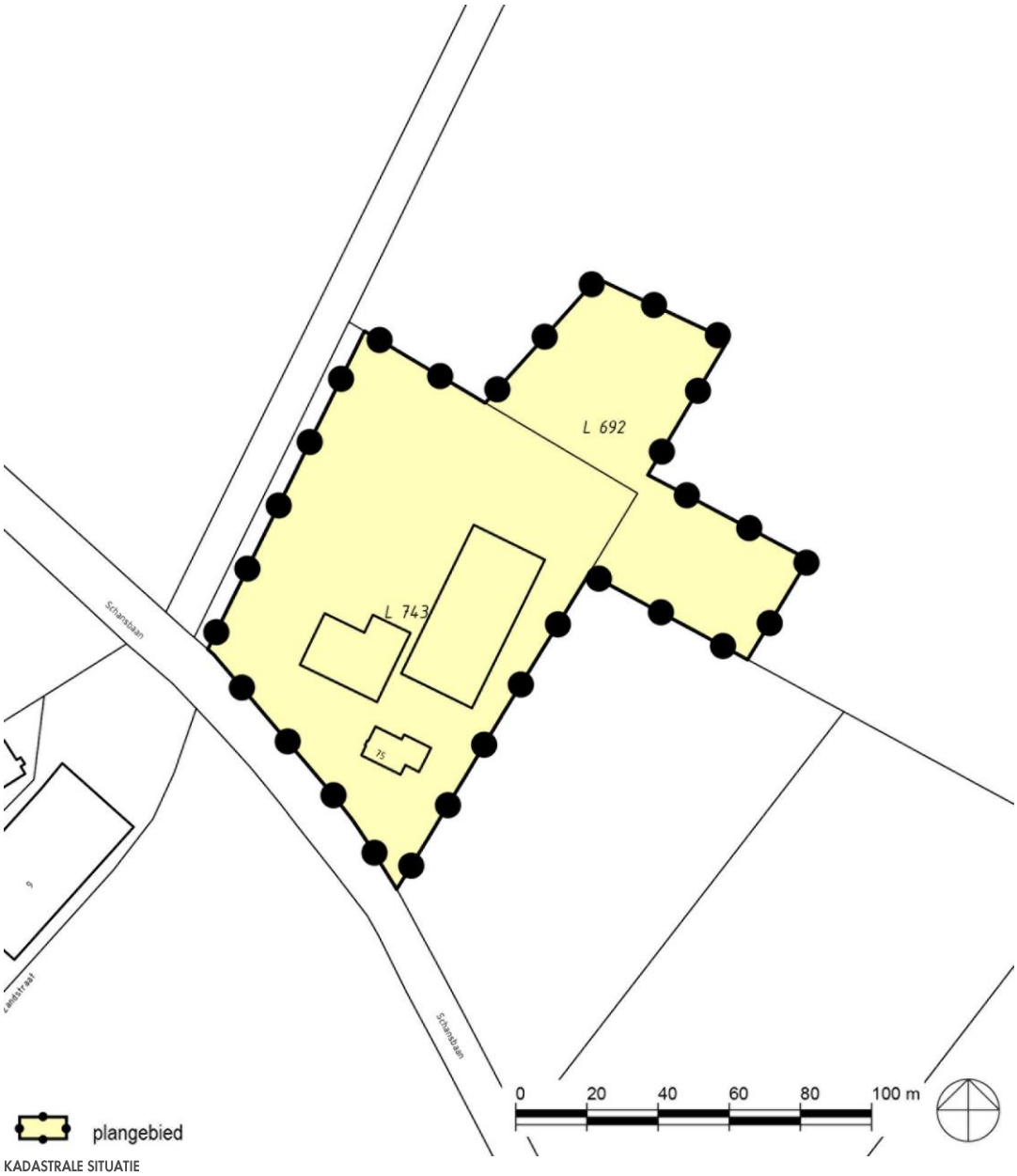
Onderstaande afbeelding geeft globaal de topografische ligging van voorliggend planvoornemen weer.




TOPOGRAFISCHE SITUATIE

## 1.2 Projectgebied

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan ingetekend.




KADASTRALE SITUATIE

De gezamenlijke oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 13.375 m². De gronden zijn provinciaal in eigendom.

## 1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de TAM-IMRO omgevingsplan. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt aan het huidige omgevingsplan getoetst. In hoofdstuk 5 wordt het proces en participatietraject behandeld. In hoofdstuk 6 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 7 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 8 komt de economische haalbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 9 komt de procedure aan de orde. In hoofdstuk 10 wordt de juridisch opzet beschreven.

# Hoofdstuk 2 Huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt de huidige ruimtelijke en functionele situatie beschreven, ook in relatie tot de omgeving. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het plangebied in haar directe omgeving.




DIRECTE OMGEVING PLANGEBIED

## 2.1 Ruimtelijk

Het plangebied is gelegen aan de Schansbaan 75 te Bergen op Zoom, kadastraal bekend als BGN01-L-692 (gedeeltelijk) en BGN01-L-743. Bergen op Zoom is een gemeente in het westen van de provincie Noord-Brabant. De locatie is gelegen in het buitengebied van Bergen op Zoom.

De locatie is gelegen tussen de kernen van Bergen op Zoom, Halsteren en Heerle. Daarnaast is de locatie gelegen op een afstand van circa 2,7 kilometer ten noorden van het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied Brabantse Wal. Ten westen van het plangebied, op circa 300 meter, is de snelweg A4 gelegen.

## 2.2 Functioneel

De locatie aan de Schansbaan 75 betreft een voormalig melkveehouderijbedrijf. Het plangebied kent conform het vigerende planologische regime een agrarische bestemming. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van ruim 1,1 hectare. Op het perceel zijn de voormalige agrarische bedrijfswoning en voormalige agrarische opstallen aanwezig. Het plangebied wordt ontsloten middels een verharde inrit op de Schansbaan.

# Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

In dit hoofdstuk is het initiatief beschreven. Aan de orde komen de bebouwing en functies, verkeer en parkeren en groen en water. Onderstaande afbeelding geeft de beoogde toestand van het plangebied weer (tevens bijgevoegd als bijlage 1).




INDICATIEVE INRICHTINGSSCHETS

## 3.1 Bebouwing en functies

Onderhavig planvoornemen betreft de omzetting van een 'voormalige' agrarische bedrijfswoning (na bedrijfsbeëindiging) naar een reguliere burgerwoning en ontwikkeling van natuur. De voormalige agrarische bedrijfsopstallen zullen worden gesaneerd. De bestaande agrarische bedrijfswoning zal in de huidige staat behouden blijven. Na sloop van de voormalige agrarische bedrijfsopstallen zal planologisch ruimte geboden worden aan een 'nieuw' bijgebouw met een maximale oppervlakte van 100 m$^2$.

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Verkeersgeneratie

De digitale publicatie "CROW publicatie 381'' bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Bergen op Zoom wordt aangeduid als stedelijk gebied, waarin de locatie van het plangebied binnen de gemeente Bergen op Zoom tot het buitengebied behoort. De omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning heeft geen directe invloed op de verkeersgeneratie, omdat er feitelijk niets veranderd aan de inrichting.

De Schansbaan kent een lage verkeersintensiteit. Dit betekent dat de verkeersafwikkeling van onderhavig plan zonder meer via de Schansbaan en omliggende wegen kan plaatsvinden.

### 3.2.2 Ontsluiting

Het voorliggende initiatief zorgt niet voor een extra ontsluiting op de Schansbaan, omdat het initiatief gebruik maakt van de bestaande ontsluiting.

### 3.2.3 Parkeren

De gemeente Bergen op Zoom heeft op 16 december 2015 de 'Nota Parkeernormering Bergen op Zoom' vastgesteld. Hierin wordt ingegaan op de eisen en randvoorwaarden die met betrekking tot parkeren gehanteerd worden. Het doel hiervan is om de kwaliteit van de parkeervoorzieningen bij nieuwe ontwikkelingen te waarborgen. Deze nota is mede gebaseerd op cijfers van de CROW.

De parkeernormen zijn de maximale parkeerkencijfers inclusief het aangepaste aantal parkeerplaatsen voor bezoekers. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het 'buitengebied'. Voor grondgebonden woningen met een oppervlakte groter dan 160 m² go geldt een noodzaak tot 2,4 parkeerplaatsen per woningen. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor de benodigde parkeergelegenheid.

## 3.3 Groen en water

Middels voorliggend plan zal het gehele projectgebied landschappelijk worden ingepast. Ten grondslag aan deze landschappelijke inpassing ligt een uitgevoerde landschappelijke analyse, bijgevoegd als bijlage 2.

Uit deze landschappelijke analyse volgt een voorgestelde landschappelijke inpassing waarbij rekening is gehouden met de uitgangspunten behorende bij het deelgebied 'Het Coulissenlandschap'. Onder andere is de populierenstructuur langs de Schansbaan doorgezet. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud en versterken van het coulisselandschap. In combinatie met het doorzetten van de leibomen aan de oostgrens van het erf en het toepassen van een onderbroken bosplantsoen aan de buitenranden van het perceel ontstaat er een gelaagdheid van beplanting op en rondom het perceel, met doorzichten richting het open, agrarische landschap. Als afscheiding tussen de privétuin en nieuwe natuurbestemming op het perceel wordt een Zeeuwse gemengde haag toegepast. Deze haag en beplantingssoorten zijn kenmerkend voor dit landschap.

Met het ontwikkelen van de nieuwe natuurontwikkeling wordt bijgedragen aan ontwikkeling van het 'Halsters Laag'. In deze natuurontwikkeling zal ook ruimte en aandacht komen voor water, met het oog op de ontwikkeling van de Natte Natuurparel in het 'Halsters Laag'. In de landschappelijke inpassing is dit meegenomen in de vorm van een wadi of waterpoel, waardoor water kan worden vastgehouden. Een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan is weergegeven op onderstaande afbeelding.



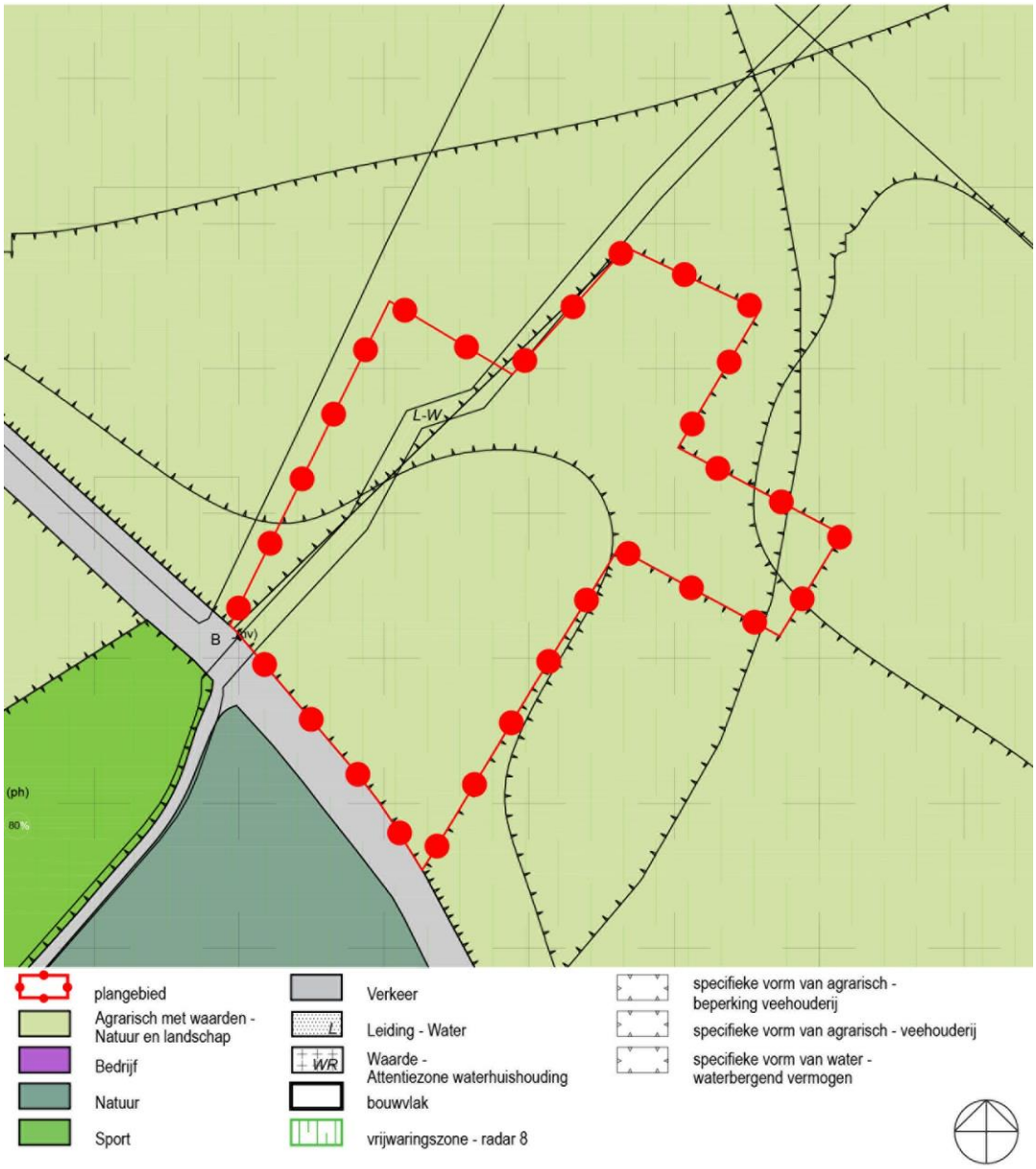
VOORGESTELDE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

# Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsplan

## 4.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Ter plaatse van het plangebied vigeert het van rechtswege verkregen "Omgevingsplan gemeente Bergen op Zoom", in werking vanaf 2 januari 2024. Onderliggend ruimtelijk kader betreffen het voormalige bestemmingsplan ''Buitengebied Oost 2020'', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30 september 2021.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven op onderstaande afbeelding.




UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De gronden ter plaatse van het plangebied hebben in het van rechtswege verkregen "Omgevingsplan gemeente Bergen op Zoom" (onderliggende bestemmingsplan ''Buitengebied Oost 2020'') de volgende (dubbel)bestemmingen:

| | |
|---|---|
| Agrarisch met waarden - Natuur en landschap | De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd agrarisch grondgebruik; de uitoefening van een (vollegronds) teeltbedrijf of overig agrarisch bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding: 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', tevens een veehouderij is toegestaan; water en waterhuishoudkundige doeleinden, en; bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals verhardingen, erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken. |
| Bedrijf | De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'. |
| Leiding - Water | De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor: een waterleiding, en; beheer en onderhoud van de leiding. |
| Waarde - Attentiezone waterhuishouding | De voor 'Waarde - Attentiezone waterhuishouding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de waterhuishouding en het voorkomen van een negatief effect op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het Natuur Netwerk Brabant. |

Naast de hierboven beschreven (dubbel)bestemmingen kent het plangebied gedeeltelijk een bouwvlak waarbinnen de voormalige agrarische opstallen (inclusief bedrijfswoning) zijn opgericht.

Daarnaast ligt het perceel binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar 8'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen een bouwverbod voor bouwwerken met een hogere bouwhoogte dan 85 meter NAP.

## 4.2 Strijdigheden met omgevingsplan

Voorliggend planvoornemen, nader toegelicht in paragraaf 3.1, is niet passend binnen het van rechtswege verkregen omgevingsplan, omdat binnen de functionele gebiedsaanwijzing 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' burgerwoningen niet zijn toegestaan. Om het plan te kunnen realiseren, dient het omgevingsplan gewijzigd te worden.

## 4.3 Wijze van toedeling functies omgevingsplan

In voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan krijgen de gronden de functionele gebiedsaanwijzingen 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' en 'Wonen'. Hierdoor wordt gegarandeerd dat de gronden uitsluitend voor de in hoofdstuk 3 beschreven doeleinden wordt gebruikt.

# Hoofdstuk 5 Voorbereiding en participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In dit hoofdstuk zal hier verder op worden ingegaan.

De initiatiefnemer heeft contact gezocht met de omgeving en heeft de omgeving geïnformeerd over voorliggend initiatief. In bijlage 3 is een verslag van het gevoerde omgevingsdialoog bijgevoegd.

# Hoofdstuk 6 Visie en beleid op de locatie

In deze paragraaf wordt het beleid dat relevant is voor de activiteit toegelicht getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het beleid van Rijk, provincie en gemeente. Beleid dat niet relevant is voor de ontwikkeling is niet in dit hoofdstuk opgenomen.

## 6.1 Rijksbeleid en instructieregels

### 6.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:

- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

*Analyse*
Ten aanzien van dit project wordt aangesloten bij de maatschappelijke opgaven *'de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen'* en *'het behoud van het landschap'*. Door middels dit plan ruimte te bieden aan een reguliere woonfunctie die landschappelijk wordt ingepast in de omgeving wordt bijgedragen aan de groei van Bergen op Zoom als woonlocatie.

*Conclusie*
Het plan geeft invulling aan de opgaven van de NOVI.

### 6.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:
- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (paragraaf 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

*Analyse*
Ten aanzien van dit project wordt in hoofdstuk 6 getoetst aan de volgende instructieregels uit het Bkl:
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 7.8;
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 7.10;
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl), nader toegelicht in de paragrafen 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.9, 7.10, 7.13 en 7.14.
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl), nader toegelicht in de paragrafen 7.1, 7.2, 7.11 en 7.12.

Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de instructieregels opgenomen in het Bkl.

*Conclusie*
Het plan geeft invulling aan de instructieregels opgenomen in het Bkl.

### 6.1.3 Conclusie rijksbeleid
Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past de activiteit binnen de doelstellingen en het beleid en de regels van het Rijk.

## 6.2 Provinciaal beleid

### 6.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant
De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: "Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:
1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?

5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De opgaven vanuit de Omgevingsvisie zijn doorvertaald in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

*Analyse*
Onderhavig planvoornemen betreft de omzetting van een 'voormalige' agrarische bedrijfswoning (na bedrijfsbeëindiging) naar een reguliere burgerwoning en ontwikkeling van natuur. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt niet direct bij aan de 'grote' hoofdopgaven.

*Conclusie*
De Omgevingsvisie Noord-Brabant leidt niet tot strijdigheden met onderhavig plan.

### 6.2.2 Omgevingsverordening Noord Brabant

Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels in een omgevingsverordening nodig om deze ambities te realiseren.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant tegelijk met de Omgevingswet in werking getreden.

In de Omgevingsverordening staan regels voor:
1. Burgers, bedrijven en andere initiatiefnemer: dit zijn de zogenaamde algemene (rechtstreeks werkende) regels die betrekking hebben op activiteiten. Deze regels (hoofdstuk 3) bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten, of hiervoor een melding of vergunning nodig is en bevatten mogelijkheden voor maatwerk.
2. Bestuursorganen van de overheid (zoals gemeenten en waterschappen): dit zijn de zogenaamde instructieregels (hoofdstuk 4 en 5). Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die in het omgevingsplan (of BOPA) moeten worden opgenomen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun bevoegdheden en taken uitvoeren.

#### 6.2.2.1 Rechtstreeks werkende regels

In hoofdstuk 3 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwater (-bescherming en -onttrekking), stortplaatsen, ontgrondingen, ontgrondingen, stiltegebied, natuur, varend ontgassen en provinciale wegen. De meeste van deze regels waren voorheen opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

*Algemene regels voor activiteiten*
Deze regels in hoofdstuk 3 zijn rechtstreeks van toepassing op de activiteiten die met dit omgevingsplan mogelijk worden gemaakt.

*Specifieke regels voor werkingsgebieden*
Daarnaast zijn volgens kaart 1 van de Omgevingsverordening binnen het plangebied de volgende werkingsgebieden van toepassing waarvoor specifieke rechtstreekse regels gelden:
- *beperkingen veehouderij;*
- *diep grondwaterlichaam;*
- *groenblauwe waarden;*
- *attentiezone waterhuishouding;*
- *beperking grootschalige logistiek;*
- *norm wateroverlast buiten stedelijk gebied.*

*Beperkingen veehouderij*
Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van bestaande huisvestingssystemen voor een veehouderij. Binnen dit werkingsgebied geldt een uitzondering voor stoppende veehouderijen. Binnen het plangebied is sprake van een stoppende veehouderij. Voor het overige zijn binnen het plangebied geen veehouderijen aanwezig of toegestaan.

*Diep grondwaterlichaam*
Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van milieubelastende activiteiten. Binnen dit werkingsgebied is het verboden om milieubelastende activiteiten (conform artikel 3.11 Ow, te weten onconventionele winning van koolwaterstoffen) te verrichten. Binnen het plangebied is geen sprake van een milieubelastende activiteit als bedoeld in artikel 3.11 Ow. Om die reden is dit werkingsgebied voor dit plangebied niet relevant.

*Groenblauwe waarden*
Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van het bodem- en watersysteem. Binnen dit werkingsgebied is bepaalt (conform artikel 5.46 Ow) dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en ontwikkeling van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied. Voorliggend planvoornemen voorziet, middels de landschappelijke inpassing, voor een positieve bijdrage op het bodem- en waterysteem.

*Attentiezone waterhuishouding*
Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van het watersysteem. Conform artikel 5.41 Ow sluit een omgevingsplan functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Voorliggend planvoornemen voorziet, middels de landschappelijke inpassing en beperking van bebouwing, voor een positieve bijdrage op het waterysteem.

*Beperkingen grootschalige logistiek*
Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van grootschalige logistiek. Binnen het plangebied is geen grootschalige logistiek toegestaan. Om die reden is dit werkingsgebied voor dit plangebied niet relevant.

*Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied*
Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van waterberging. Binnen het plangebied wordt voldoende ruimte gereserveerd om te kunnen voldoen aan de vereiste waterberging (nader toegelicht in paragraaf 7.10). Om die reden wordt voldaan aan dit aspect.

Voor bovengenoemde werkingsgebieden gelden verder deels ook instructieregels, zie onder paragraaf 6.2.2.2.

### 6.2.2.2 Instructieregels

De instructieregels betreffen de regels in de Omgevingsverordening waarmee in het omgevingsplan en de besluitvorming door de gemeente rekening gehouden moet worden. Een omgevingsplan mag niet in strijd met de instructieregels worden vastgesteld.

Alle regels in de Omgevingsverordening hebben een gebied waar ze van toepassing zijn. Soms gelden de regels voor de gehele provincie, soms specifiek voor bepaalde werkingsgebieden. Onderstaand wordt ingegaan op de instructieregels uit hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening die voor deze ontwikkeling en voor dit plangebied aan de orde zijn. Voor de duidelijkheid wordt hierbij de volgorde aangehouden van de betreffende paragrafen in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening.

*Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)*
De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Een omgevingsplan geeft bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7).

Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. Deze zorgplicht omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, afkomstig zijn uit de Omgevingsvisie, zijnde:
- zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)
- toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)
- meerwaardecreatie (artikel 5.10).

*Zorgvuldig ruimtegebruik (art 5.8)*
Lid 1
Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel, en;
e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Lid 2
Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder hoofdstuk 5 van de omgevingsverordening opgenomen voorwaarden.

*Analyse*
Onderhavig planvoornemen betreft de omzetting van een 'voormalige' agrarische bedrijfswoning (na bedrijfsbeëindiging) naar een reguliere burgerwoning en ontwikkeling van natuur.

Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat het plan een functieverandering van een bestaand bouwperceel betreft. Verouderde gebouwen worden verwijderd. Er wordt nieuwe bebouwing toegevoegd met een kleinere oppervlakte. Er is daarmee sprake van een compact bouwperceel.

*Conclusie*
Voorliggend planvoornemen is in lijn met hetgeen staat in artikel 5.8 OV aangaande zorgvuldig ruimtegebruik. Voor het overige wordt verwezen naar de analyse en toelichting onder artikel 5.56 van de Omgevingsverordening.

*Toepassing van de lagenbenadering (art 5.9)*
Lid 1
Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:
a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd, en;
b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Lid 2
Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:
a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, en;
c. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing , de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Lid 3
Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

*Analyse*
Onderhavig planvoornemen betreft de omzetting van een 'voormalige' agrarische bedrijfswoning (na bedrijfsbeëindiging) naar een reguliere burgerwoning en ontwikkeling van natuur. Voorliggend planvoornemen brengt, vanwege de beperkte omvang, geen wijzigingen aan in de eerste twee lagen (ondergrond en netwerklaag).

Onderhavig planvoornemen heeft wel betrekking op de bovenste laag. Middels de invulling van het perceel wordt aangesloten bij de aanwezige waarden op het gebied van bebouwing (afstand tot aan de weg en de vorm van bebouwing) en de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving (dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 7. Hieruit volgt dat het plan passend is op deze locatie.

*Conclusie*
Voorliggend planvoornemen is in lijn met hetgeen staat in artikel 5.9 OV aangaande toepassing van de lagenbenadering.

*Meerwaardecreatie (art 5.10)*
Lid 1
Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, en;
b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2
De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

*Analyse*
Er heeft een zorgvuldige situering van gebouwen plaatsgevonden binnen het bestaande bouwperceel, waarbij rekening is gehouden met en uitgegaan van de bestaande stedenbouwkundige, landschappelijke en natuurlijke waarden. Daarnaast worden nieuwe landschapselementen toegevoegd, gebaseerd op de lagenbenadering.
De meerwaarde wordt gecreëerd door:
- het wegnemen van leegstaande, verouderde bebouwing;
- het realiseren van kwalitatief hoogstaande gebouwen met in het landschap/gebied passende uitstraling;
- het realiseren van landschapselementen, die bijdragen aan het landschapstype én de ecologie.

*Conclusie*
Middels dit plan wordt een meerwaarde gecreëerd. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met artikel 5.10. Voor wat betreft de invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt tevens verwezen naar de toetsing onder artikel 5.11.

*Versterken van de omgevingskwaliteit (paragraaf 5.1.3)*
Deze paragraaf van de Omgevingsverordening bevat diverse maatwerkmogelijkheden waarmee de mogelijkheid wordt geboden om vanwege specifieke omstandigheden een uitzondering te maken op het bestaande beleid. Op voorliggend plan zijn de artikelen 5.11 (kwaliteitsverbetering landschap) en 5.12 (ontwikkelingsrichting) van toepassing.

*Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11)*
Lid 1
Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2
Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:
a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan, of;
b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Lid 3
Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:
a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
d. het wegnemen van verharding;
e. het slopen van bebouwing;
f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone, of;
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4
Als toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, onder b, wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

*Analyse*
Onderhavig planvoornemen betreft de omzetting van een 'voormalige' agrarische bedrijfswoning (na bedrijfsbeëindiging) naar een reguliere burgerwoning en ontwikkeling van natuur. De beoogde woonlocatie is landschappelijk ingepast, waarbij rekening is gehouden met de waarden en functies binnen en rondom het plangebied.

Voor het bepalen van de benodigde investering is een categorie-indeling van toepassing, met elk vereisten aan de kwaliteitsverbetering. De wijze van kwaliteitsverbetering van het landschap is beschreven in paragraaf 6.3.3, waarin het plan aan het afsprakenkader van de regio West-Brabant van toepassing wordt getoetst.

Met een voorwaardelijke verplichting in de planregels van dit omgevingsplan zijn de aanleg- en instandhouding van de landschappelijke inpassing geborgd.

*Conclusie*
Met de landschappelijke inpassing en de voorwaardelijke verplichting voldoet het plan aan artikel 5.11.

*Ontwikkelingsrichting (art 5.12)*
Lid 1
Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2 , en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:
a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving , de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap, en;
d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Lid 2
Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

*Analyse*
In de landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met de aanwezige ontwikkelingsrichting van de locatie en richtlijnen, zie bijlage 2 voor de volledige landschappelijke analyse.

Uit deze landschappelijke analyse volgt een voorgestelde landschappelijke inpassing waarbij rekening is gehouden met de uitgangspunten behorende bij het deelgebied 'Het Coulissenlandschap'. Onder andere is de populierenstructuur langs de Schansbaan doorgezet. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud en versterken van het coulisselandschap. In combinatie met het doorzetten van de leibomen aan de oostgrens van het erf en het toepassen van een onderbroken bosplantsoen aan de buitenranden van het perceel ontstaat er een gelaagdheid van beplanting op en rondom het perceel, met doorzichten richting het open, agrarische landschap. Als afscheiding tussen de privétuin en nieuwe natuurbestemming op het perceel wordt een Zeeuwse gemengde haag toegepast. Deze haag en beplantingssoorten zijn kenmerkend voor dit landschap.

Met het ontwikkelen van de nieuwe natuurontwikkeling wordt bijgedragen aan ontwikkeling van het 'Halsters Laag'. In deze natuurontwikkeling zal ook ruimte en aandacht komen voor water, met het oog op de ontwikkeling van de Natte Natuurparel in het 'Halsters Laag'. In de landschappelijke inpassing is dit meegenomen in de vorm van een wadi of waterpoel, waardoor water kan worden vastgehouden.

*Conclusie*
Het planvoornemen is in lijn met de Omgevingsverordening.

### 6.2.3 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het initiatief en het plan binnen de doelstellingen, beleid en regels van de provincie Noord-Brabant.

## 6.3 Gemeentelijk beleid

### 6.3.1 Omgevingsvisie Bergen op Zoom (concept)

De Omgevingsvisie Bergen op Zoom (concept) is een beleidsdocument dat de toekomstige ontwikkeling en inrichting van de gemeente Bergen op Zoom in Nederland schetst. Het richt zich op diverse aspecten van de leefomgeving, zoals ruimtelijke ordening, economie, natuur, en sociale voorzieningen. De visie is gericht op het creëren van een duurzame, leefbare, en aantrekkelijke gemeente voor zowel huidige als toekomstige inwoners. Het benadrukt onder andere het belang van een gezonde balans tussen wonen, werken, recreatie, en natuur, waarbij participatie van burgers en samenwerking met verschillende stakeholders centraal staan. De visie fungeert als leidraad voor het gemeentelijk beleid en de ruimtelijke ontwikkeling in de komende jaren.

Voorliggend planvoornemen is gesitueerd binnen het deelgebied 'Landelijk leven'. Dit gebied kent een aantal typische landschappelijke, stedenbouwkundige en demografische eigenschappen, die het gebied typeren:
- Gevarieerd landelijk leven;
- De dorpen Halsteren en Lepelstraat gelegen op de hoge zandgronden met de steilrand van de Brabantse Wal;
- Rond de historische linten van de dorpen zijn voornamelijk eind 1900 en begin 2000 diverse nieuwbouwwijken ontstaan;
- Het gebied buiten de kernen wordt vooral getypeerd door grondgebonden, veelal vrijstaande woningen op relatief ruime kavels in een groene omgeving;
- De voormalige verdedigingslinie van de West-Brabantse-Waterlinie en het inundatiegebied daaromheen vormen nu groen blauwe wiggen die diep het verstedelijkte gebied binnendringen;
- Groot contrast wordt gevormd door de westelijk van de steilrand gelegen grootschalige zeeklei polders met als grens de Rijn-Schelde verbinding via het kanaal;
- Oostelijk de lagere zandgronden achter de Brabantse Wal/'t Halsters Laag; het zogenaamde coulisselandschap van Brabant;
- Huidige infrastructuur is veelal auto gericht.

Deze kwaliteiten van het gebied wil de gemeente behouden en versterken:
- Ruimte en openheid in de zeeklei polders;
- Kleinschalig coulisselandschap op de zandgronden met kenmerkende houtwallen;
- Dorps karakter, mensen groeten en kennen elkaar;
- Sterke sociale contacten, saamhorigheid;
- Relatief lage stedelijke dynamiek;
- De bedrijvigheid is primair gericht op lokaal ondernemerschap en het stimuleren van werkgelegenheid;
- Verder bouwen aan de identiteit van de kernen Bergen op Zoom, Halsteren en Lepelstraat. Hierbij heeft inbreiding voorkeur boven uitbreiding, maar uitbreiding wordt niet bij voorbaat uitgesloten mits landschappelijk goed ingepast.

De volgende ontwikkelingen, behoeften en opgaven worden voor dit gebied gezien:
- Forensen in Halsteren in de nieuwe wijken;
- Vergrijzing van de bevolking;
- Versterken bestaande (historische) structuren;
- Sterke wens tot behouden en bevorderen van voorzieningen in de kernen;
- De woningbouwopgave richt zich op verdichten en versterken van de bestaande kernen met behoud dorpse karakter;
- Vrijkomende agrarische bedrijven transformeren naar kleine woonclusters is een optie gemengd met kleinschalige bedrijvigheid (o.a. educatie, zorg en recreatie) passend in de context;
- Landbouw verduurzamen, intensieve veehouderij afbouwen en agrarisch natuurbeheer stimuleren om biodiversiteit te vergroten.

*Analyse*
Onderhavig planvoornemen betreft de omzetting van een 'voormalige' agrarische bedrijfswoning (na bedrijfsbeëindiging) naar een reguliere burgerwoning en ontwikkeling van natuur. Binnen deze ontwikkeling wordt het landschappelijk karakter van de locatie beschermd en daar waar mogelijk versterkt. Daarnaast sluit de

ontwikkeling aan bij het transformeren van een vrijkomend agrarisch bedrijf naar een reguliere woning.

*Conclusie*
Het plan past binnen het beleid van de 'Omgevingsvisie Bergen op Zoom (concept)'.

### 6.3.2 Visie buitengebied Bergen op Zoom koersdocument

Per 28 maart 2023 is de 'Visie buitengebied Bergen op Zoom koersdocument' gepubliceerd. Bij de uitwerking van een visie op het buitengebied van de gemeente Bergen op Zoom is als voorbereiding een koersdocument uitgewerkt. Dit vormt het vertrekpunt voor de visie. Ook in de visie buitengebied Bergen op Zoom koersdocument is de gemeente opgedeeld in deelgebieden.

*Analyse*
Voorliggend planvoornemen is gelegen binnen het deelgebied 'Coulisselandschap'. Het Coulisselandschap (de 'overzijde' van de wal) vormt in 2035 nog steeds landschappelijk de
overgang naar de aangrenzende gemeente Roosendaal. De waarde van het open landschap vormt hier in 2035 nog steeds de leidraad voor ontwikkelingen. Aan de noordzijde blijft het buitengebied van Lepelstraat zijn eigen entiteit. De relatief kleine agrarische percelen en kronkelende wegen vormen hier een cultuurhistorisch waardevol ensemble wat ook als zodanig beschermd dient te worden. Het Coulisselandschap is een geschikte locatie voor kleinschalige en milieukundige lichtere vormen van bedrijfsontwikkelingen, mits deze goed landschappelijk ingepast worden en er rekening gehouden wordt met bestaande natuurwaarden.

Onderhavig planvoornemen betreft de omzetting van een 'voormalige' agrarische bedrijfswoning (na bedrijfsbeëindiging) naar een reguliere burgerwoning en ontwikkeling van natuur. De kronkelende wegen en het relatief kleine perceel blijft behouden. Daarbij wordt de planlocatie ook voorzien van een landschappelijke inpassing.

*Conclusie*
De beoogde ontwikkeling is daarom passend binnen het coulisselandschap zoals omschreven in de 'Visie buitengebied Bergen op Zoom koersdocument'.

### 6.3.3 Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap

De gemeente Bergen op Zoom heeft het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' van toepassing verklaard om de kwaliteitsverbetering van het landschap te bepalen. De verplichting om te kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 5.11 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De OV schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in drie categorieën ingedeeld:
- Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie.
- Categorie 2: voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: grote impact, landschappelijke inpassing 'plus', passend bij een goede ruimtelijke ordening en in verhouding staand tot de waardeontwikkeling.

Voorliggend initiatief valt onder een categorie 2-ontwikkeling (Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals horeca, niet-agrarisch bedrijf, maatschappelijke doeleinden of recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.)

Hiervoor is geen tegenprestatie vereist en volstaat een landschappelijke inpassing. In paragraaf 3.3 is de gewenste landschappelijke inpassing geïntroduceerd. Bijlage 4 omvat het landschappelijk inpassingsplan. In dit landschappelijk inpassingsplan worden de gewenste soorten, oppervlakten en maatregelen nader omschreven. Dit landschappelijk inpassingsplan is daarnaast juridisch verankerd in de regels behorende bij dit omgevingsplan.

### 6.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven passen de activiteiten binnen de doelstellingen en het beleid en de regels van het de gemeente Bergen op Zoom.

## 6.4 Omgevingswaarden

De gemeente heeft voorlopig geen gebruik gemaakt van de in het Bkl verankerde bevoegdheid tot het vastleggen van facultatieve omgevingswaarden. Toetsing hieraan is daarom niet mogelijk.

# Hoofdstuk 7 Fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

## 7.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

### 7.1.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, en detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
   a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
   b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
   a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
   b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 7.1.2 Analyse

Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Onderhavig planvoornemen betreft de omzetting van een 'voormalige' agrarische bedrijfswoning (na bedrijfsbeëindiging) naar een reguliere burgerwoning en ontwikkeling van natuur. Hiermee is er geen sprake van het toevoegen van een woning. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

### 7.1.3 Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit kwaliteit leefomgeving voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

## 7.2 M.e.r.-beoordeling

### 7.2.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

### 7.2.2 Analyse

In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn verschillende typen projecten benoemd waarvoor het bevoegd dient te beoordelen of deze leiden tot aanzienlijke milieueffecten en er aanleiding is tot het doorlopen van een mer-procedure. Het voorgenomen initiatief kan niet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling (project J11 uit bijlgave V Ob)) aangezien het enkel een omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning betreft.

Verder wordt het terrein van het voormalige melkveebedrijf ingericht als natuurgebied met een oppervlakte van circa 13.000 m$^2$. Dit zou mogelijk kunnen worden aangemerkt als landinrichtingsproject (project J12 uit bijlage V Ob.) Dit begrip is in de wetgeving niet helder gedefinieerd en wordt casuïstisch bepaald. Het moet gaan om een meer grootschalige herinrichting van het landelijk gebied dat 'een voldoende substantieel karakter' moet hebben. Zo is er jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2024:245) dat de aanleg van een kas van 1,67 ha onvoldoende substantieel karakter had om te worden aangemerkt als landinrichtingsproject. Dit gold ook voor een zonnepark van 4,3 ha (ECLI:NL:RVS:2019:2770). Op grond hiervan kan worden gemotiveerd dat de voorgenomen herinrichting van het terrein van het melkveebedrijf tot natuurgebied met een oppervlakte van circa 1,3 ha (13.000 m$^2$) eveneens onvoldoende substantieel karakter heeft om te worden aangemerkt als landinrichtingsproject.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat geen activiteit/project wordt ondernomen dat genoemd staat in de eerste kolom van bijlage V van het Omgevingsbesluit en een verdere toetsing aan het milieueffectrapportage niet aan de orde is.

### 7.2.3 Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

## 7.3 Bedrijven en milieuzonering

### 7.3.1 Algemeen

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

### 7.3.2 Analyse

*Omgevingstype*
Het plan maakt onderdeel uit van een rustig buitengebied (te vergelijken met een rustige woonwijk). Er bevinden zich vrijwel geen milieubelastende activiteiten in de directe omgeving.

*Invloed plan op de omgeving*
Het plan betreft een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

*Invloed omliggende inrichtingen op plan*
Het plan ligt in de nabijheid van de paardenhouderij aan de Verlengde Zandstraat 7 te Bergen op Zoom. Vanuit de planologische mogelijkheden is hier bedrijvigheid, conform een categorie 3.1-inrichting, toegestaan (richtafstand van 50 meter).

Het plan betreft een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. De te behouden bedrijfswoning is gesitueerd op ten minste 50 meter vanuit de bestemming 'Sport' gemeten. De 'nieuwe' woonbestemming is gesitueerd binnen de contour van 50 meter (gemeten vanuit de bestemming 'Sport').

Gezien het feit dat een agrarische bedrijfswoning (inclusief gronden rondom deze woning) dezelfde bescherming kent als een reguliere burgerwoning worden de planologische bedrijfsmogelijkheden van de paardenhouderij aan de Verlengde Zandstraat 7 te Bergen op Zoom niet belemmerd, omdat er geen gevoelige functie wordt mogelijk gemaakt middels dit planvoornemen.

### 7.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering heeft een neutraal effect op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van dit wijzigingsbesluit.

## 7.4 Geluid

### 7.4.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen, en industrieterreinen en activiteiten enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

#### 7.4.1.1 Geluid door (spoor) wegen en industrieterreinen

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen de omliggende geluidgevoelige functies mag belasten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (GPP) en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving.
Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl). Daarbij wordt getoetst aan de onderstaande waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

| **Geluidbronsoorten** | **Standaardwaarde in $L_{den}$ (dB)** | **Grenswaarde in $L_{den}$ (dB)** | |
|---|---|---|---|
| | | **Nieuwe geluidgevoelige gebouwen** | **Aanleg of aanpassing bron** |
| Rijks- en provinciale wegen | 50 | 60 | 65 |
| Gemeente- en Waterschapswegen | 53 | 70 | 70 |
| Gemeente- en Waterschapswegen in uitleggebieden voor stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en wijk-/buurtontsluitingswegen | 53 | 58 | 58 |
| Hoofd- en lokale spoorwegen | 55 | 65 | 70 |
| industrieterreinen | 50 | 55 | 60 |
| | 40 $L_{night}$ | 45 $L_{night}$ | 50 $L_{night}$ |

Als de (gezamenlijke) geluidbelasting niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot de standaardwaarde. Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde, ook voor de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag kan dit alleen toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.30 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn.

Een geluidgevoelig gebouw kan binnen meer dan één geluidaandachtsgebied liggen. In dat geval moet bij de vaststelling van een hogere waarde, onderzoek worden gedaan naar de effecten van de cumulatie van alle geluidbronnen tezamen.

### 7.4.1.2 Geluid door activiteiten

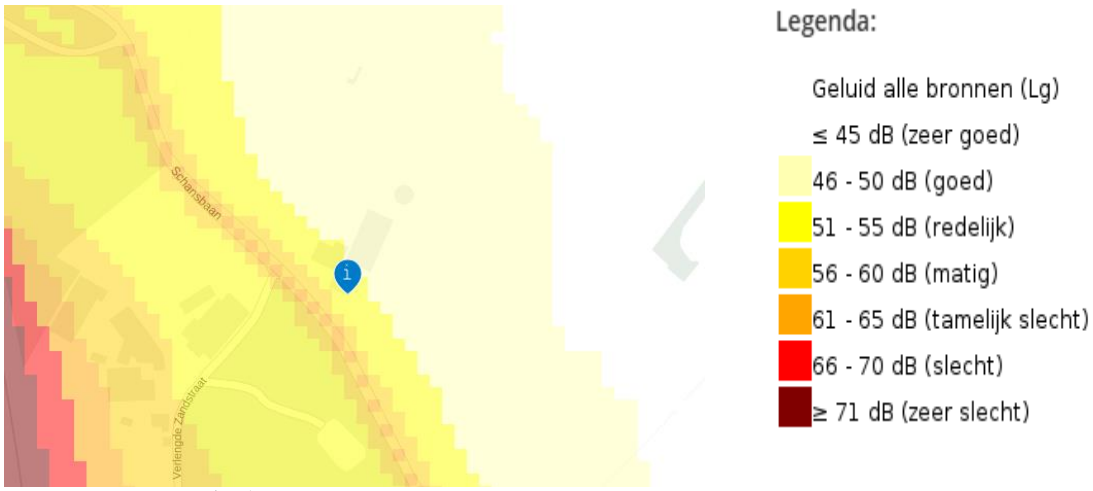
Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient – naast het geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen – ook het geluid van overige activiteiten in de fysieke leefomgeving beoordeeld te worden. Bij een aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Het gaat hierbij om het geluid van alle milieubelastende activiteiten met een functionele binding tezamen. In de afweging betrekt de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu.
Rekening houden met geluid werkt twee kanten op, het gaat om het toelaten van:
- activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen;
- geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte.

Getoetst wordt aan de standaard- en grens waarden uit het Bkl (artikel 5.65). Dit wijzigingsbesluit maakt geluidgevoelige gebouwen mogelijk nabij activiteiten met een geluidruimte. Hierbij geldt dat getoetst moet worden aan de standaard- en grenswaarden zoals omschreven in het permanente Omgevingsplan of - indien dat nog niet aanwezig is - de standaard- en grenswaarden uit het Bkl (artikel 5.65 en 5.66).

Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:
- Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder).
- Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie.

### 7.4.2 Analyse

Het plan omvat geen nieuwe geluidgevoelige objecten. Hoewel er geen nieuwe toetsing hoeft plaats te vinden, dient er in het kader van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' wel iets vermeldt te worden over het geluidsniveau en de aanvaardbaarheid daarvan. Onderstaande uitsnede laat de gecumleerde geluidskaart (Lcum) van de Atlas Leefomgeving zien. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de gecumuleerde geluidsbelasting 53 dB bedraagt. Conform de legenda leidt dit tot een redelijk geluidsniveau. Een nadere toetsing aan het aspect geluidhinder is hiermee niet aan de orde.




GECUMULEERDE GELUIDSKAART (Lcum)

### 7.4.3 Conclusie

Het aspect geluid heeft een neutraal effect op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van dit wijzigingsbesluit.

## 7.5 Luchtkwaliteit

### 7.5.1 Algemeen

Het Rijk toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide ($NO_2$) of fijnstof ($PM_{10}$) dan verwacht mag worden. Soms worden hier de rijksomgevingswaarden overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Bij een aanvraag voor één of meerdere activiteiten in een aandachtsgebied, dient het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

In Afdeling 2.2 van het Bkl zijn omgevingswaarden opgenomen voor stikstofoxiden, stikstof- dioxiden, fijnstof, benzeen, lood, koolmonoxide en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen voor stikstofdioxide ($NO_2$) en fijnstof ($PM_{10}$) mogelijk overschrijdingen verwacht. Uit paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl volgt vervolgens dat wanneer een (wijziging van het) omgevingsplan activiteiten toestaat die leiden tot een verhoging van die concentratie stikstofdioxide dan wel fijnstof in de buitenlucht, de omgevingswaarden als genoemd in afdeling 2.2. in acht worden genomen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

| | **norm** | **ingangsdatum** |
|---|---|---|
| Jaargemiddelde grenswaarde $NO_2$ | 40 µg/m$^3$ | 1-1-2015 |
| Jaargemiddelde grenswaarde $PM_{10}$ | 40 µg/m$^3$ | 1-6-2011 |
| Daggemiddelde grenswaarde $PM_{10}$ | max. 35 dagen/jaar > 50 µg/m$^3$ | 1-6-2011 |

Een wijzigingsbesluit voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen indien:
- aannemelijk is gemaakt dat het plan niet leidt tot het overschrijden van een grenswaarde danwel niet leidt tot een toename van reeds bestaande overschrijding van een grenswaarde;
- aannemelijk is gemaakt dat de luchtkwaliteit als gevolg van het plan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft; danwel bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit, door een met het plan samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (saldering);
- aannemelijk is gemaakt dat het plan NIBM bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

*Luchtvervuiling door milieubelastende activiteiten*
Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat algemene Rijksregels voor lucht bij milieubelastende activiteiten. Voor veel milieubelastende activiteiten gelden regels die de emissie naar de lucht moeten beperken, alsmede een zogenaamde zorgplicht. Deze verplicht bedrijven vooraf na te gaan op welke wijze zij verontreiniging van de buitenlucht kunnen voorkomen of beperken. Bedrijven worden geacht preventieve maatregelen te nemen.

De regels voor luchtemissies staan in hoofdstuk 4 en 5 van het Bal. De regels hebben tot doel de luchtkwaliteit te beschermen en te verbeteren. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

### 7.5.2 Analyse
De monitoringstool die in het kader van het CIML (Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt '27364178_36327; Rijkswaterstaat'.

| **categorie** | **grenswaarde** | **2025** | **2030** |
|---|---|---|---|
| jaargemiddelde concentratie $NO_2$ | 40 µg/m³ | 20,2 | 16,9 |
| jaargemiddelde concentratie $PM_{10}$ | 40 µg/m³ | 14,4 | 13,5 |
| jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ | 25 µg/m³ | 7,4 | 6,6 |
| overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie $PM_{10}$ | 35 | 6,0 | 6,0 |

Het plan betreft een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Er is derhalve geen sprake van een uitbreiding van een activiteit waardoor de emissies vanuit het plangebied niet toenemen. Daarnaast worden de gestelde grenswaarden niet overschreden, waardoor er sprake is van een aanvaarbare luchtkwaliteit.

### 7.5.3 Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit heeft een neutraal effect op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van dit wijzigingsbesluit.

## 7.6 Geur

### 7.6.1 Algemeen
Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:
- bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven);

*Aanvaardbare geurhinder*
De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij

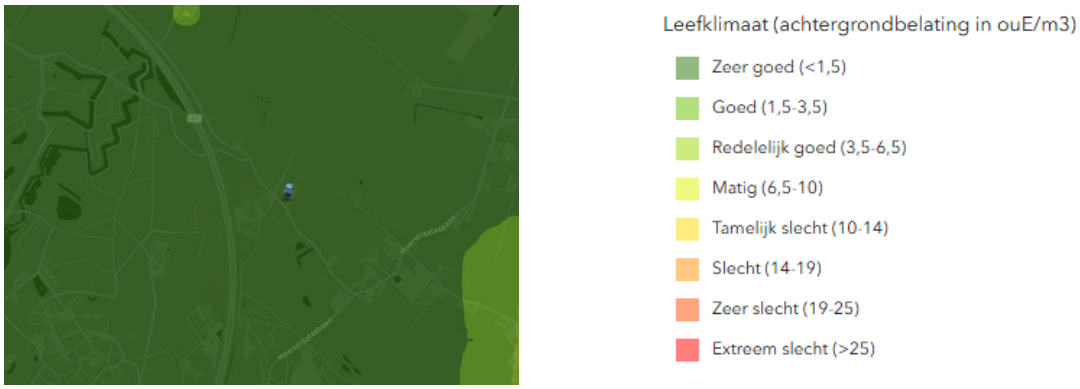
aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de **plaats is waar waarden voor geur gelden.** Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

*Geurhinder door activiteiten*
Activiteiten die op enige wijze geurhinder veroorzaken moeten voldoen aan de regels die in het (tijdelijk) omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, gelden de regels uit de Bruidsschat. Op termijn worden de regels uit de bruidsschat geïntegreerd in het (permanente) omgevingsplan van de gemeente.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). De beoordelingsregels zijn opgenomen in afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

### 7.6.2 Analyse
Het plan betreft een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. De voor een dergelijke woning ingevolge het Bkl geldende normen zijn gelijk aan de normen voor de aan te houden afstand tot geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij. Gezien het feit dat het plan geen 'nieuwe' geurgevoelige objecten omvat zorgt dit niet voor een belemmering van de paardenhouderij aan de Verlengde Zandstraat 7 te Bergen op Zoom.

Hoewel er geen nieuwe toetsing hoeft plaats te vinden, dient er in het kader van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' wel iets vermeldt te worden over het geurniveau en de aanvaardbaarheid daarvan. Onderstaande uitsnede laat de achtergrondbelasting geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant zien. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de achtergrondbelasting < 1,5 ouE/m³ bedraagt. Conform de legenda leidt dit tot een zeer goed leefklimaat. Een nadere toetsing aan het aspect geur is hiermee niet aan de orde.



ACHTERGRONDBELASTING GEURKAART

### 7.6.3 Conclusie
Het aspect geur heeft een neutraal effect op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van dit wijzigingsbesluit.

## 7.7 Bodem

### 7.7.1 Algemeen
Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:
1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);

2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodem-gevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

## 7.7.2 Analyse

***Milieuhygiënisch vooronderzoek***

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft MILON een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd: rapport "Milieuhygiënisch vooronderzoek: Schansbaan 75 te Bergen op Zoom" (30 mei 2024, 20241333). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 5.

Op basis van het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat voldoende inzicht is verkregen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. De voormalige activiteiten zijn tot op heden voldoende onderzocht. De locatie is niet verdacht op het voorkomen van een ernstige bodemverontreiniging. Een verkennend bodem- of asbestonderzoek wordt niet zinvol geacht.

Na sloop van de bedrijfsmatige opstallen met asbestdaken is een bodem- en asbestonderzoek volgens NEN 5740 en NEN 5707 noodzakelijk (op het gehele plangebied), omdat het slopen van een bouwwerk een verdachte activiteit is waarbij bouw- en sloopafval en asbesthoudend materiaal in de bodem terecht kan komen.

***Asbestinventarisatie***

Om de locatie te inventariseren op asbest heeft Geofoxx een asbestinventarisatie uitgevoerd, rapport: ''Rapportage asbestinventarisatie; conform certificatischema asbestinventarisatie'' (19 mei 2025; R20230715_Asbest_V1). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 6.

Tijdens de inspectie zijn diverse asbestverdachte en/of asbesthoudende toepassingen aangetroffen. De asbestverdachte en asbesthoudende toepassingen zijn ingedeeld in onderstaande risicoklassen.

| Bron nr. | Monster-code | Omschrijving | Locatie | Hoeveelheid $m^2/m^3$/stuks | Gebondenheid hecht (H) / niet-hecht (NH) | Risicoklasse [A] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | MM001 | buis | toegepast als doorvoer in de garage | ca. 0,3 $m^1$ | hechtgebonden | 1 binnensanering |
| 2 | MM002 | golfplaat incl. windveren | toegepast als dakbedeking op de stal | ca 1035 $m^2$ | hechtgebonden | 2 buitensanering |
| 3 | MM003 | plaatmateriaal | toegepast als schoorsteen op het dak van de stal | 2 stuks | hechtgebonden | 2 buitensanering |
| 4 | MM004 | golfplaat incl. nokken en windveren | toegepast als dakbedekking van de schuur / loods | ca. 470 $m^2$ | hechtgebonden | 2 buitensanering |

[A]) Risicoklassebepaling is gebaseerd op het door Ascert ontwikkelde databestand SMART, zie bijlage 5.

De reikwijdte van het onderzoek betreft de woning, de stal, schuur/loods en de silo gelegen aan Schansbaan 75 te Bergen op Zoom en het gebied dat noodzakelijk is ten behoeve van vrijgave na asbestsanering. Alle overige gebouwen op de locatie vallen buiten de scope van het onderzoek en onderhavig rapport.

Onderhavig rapport is geschikt voor sloop van de stal, schuur/loods en silo. De woning kan op basis van onderhavig rapport niet worden gesloopt (hiervoor dient een aanvullend destructief onderzoek te worden uitgevoerd), wel kan het aanwezige asbest zoals vermeld in onderhavig rapport worden verwijderd.

Risicoklasse 2/2A asbestsaneringen dienen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf te worden uitgevoerd. Voor asbestsaneringen onder risicoklasse 1 geldt het advies deze door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf te laten uitvoeren.

### 7.7.3 Conclusie

Het aspect bodem heeft een neutraal effect op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van dit wijzigingsbesluit.

## 7.8 Omgevingsveiligheid

### 7.8.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

*Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel $10^{-6}$). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

*Aandachtsgebieden*

Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.



Aandachtsgebieden (bron: www.aandeslagmetdeomgevingswet.nl).

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden.

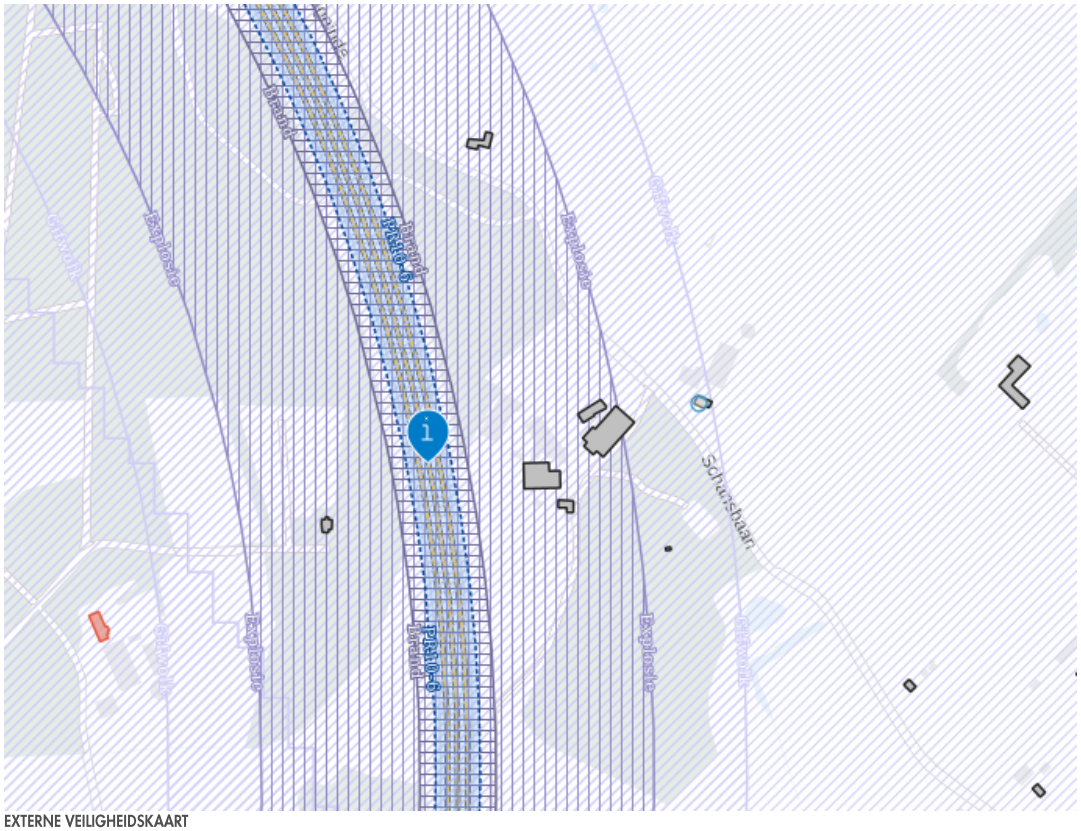
*Kwetsbare functies*
Bij de beoordeling van de hiervoor beschreven risico's wordt uitgegaan van een onderscheid in zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperk kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties. Of een bepaald gebouw of een bepaalde locatie is aan te merken als één van voornoemde gebouwen of locaties volgt uit het Bkl (Bijlage IV). Gebouwen met een woonfunctie zijn kwetsbare gebouwen, net als onder andere gebouwen met een kantoor- of onderwijsfunctie.

Basisscholen, kinderdag- verblijven en gebouwen met 24-uurszorg zijn voorbeelden van zeer kwetsbare gebouwen. Deze indeling is gemaakt op basis van de volgende afwegingen:
- Hoeveel personen zijn in dat gebouw c.q. op die locatie gelijktijdig aanwezig?
- Wat is de aanwezigheidsduur van die personen?
- In hoeverre zijn die personen in staat zichzelf in veiligheid te brengen bij een incident.

Het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een plaatsgebonden risicocontour. Voor het overige geldt dat rekening dient te worden gehouden met de relevante plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden. Dat vraagt om een afweging en motivering (verantwoording) bij het wijzigen van het omgevingsplan.

### 7.8.2 Analyse
Het plan betreft een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Onderstaande uitsnede laat de 'externe veiligheid' kaart van de Atlas Leefomgeving zien. Uit deze kaart volgt dat de planlocatie gesitueerd is binnen het gifwolkaandachtsgebied van de A4 en van SABIC Innovative Plastics BV.

De voor een burgerwoning ingevolge het Bkl geldende normen zijn gelijk aan de normen van een agrarische bedrijfwoning. Derhalve worden middels voorliggend planvoornemen de risico's niet vergroot, ten opzichte van de huidige situatie. Gezien de huidige ligging binnen het gifwolkaandachtsgebied het uitgangspunt is, is al voldoende aandacht aan de luchtdichtheid besteed. Een nadere toetsing aan het aspect 'Omgevingsveiligheid' is derhalve niet aan de orde.


Buisleiding
Buisleiding
Buisleiding

*Gebiedsbescherming*
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:
1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

*Soortenbescherming*
Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren.

Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:
- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

## 7.9.2 Analyse

### 7.9.2.1 Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan enerzijds om verstorende effecten zoals geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

*Verstorende effecten*
Gezien de aard en omvang van het plan kan worden geconcludeerd dat het plan geen verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland.

*Stikstofdepositie*
Bijlage 7 bevat het stikstofdepositie-onderzoek waarin zowel de bouwfase als de gebruiksfase zijn beoordeeld. Daaruit volgt dat het plan geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden heeft.

## 7.9.2.2 Soortenbescherming

### 7.9.2.2.1 Quickscan flora en fauna

Om een indruk te verkrijgen van de (mogelijk) aanwezige beschermde planten- en diersoorten binnen het onderzoeksgebied heeft Geofoxx milieu expertise een quickscan flora en fauna uitgevoerd: rapport ''Quickscan flora en fauna; Schansbaan 75 te Bergen op Zoom'' (19 september 2024, 20230715_a1RAP). Het onderzoeksrapport is als bijlage 8 bijgevoegd.

Geconcludeerd wordt dat uit het uitgevoerde onderzoek komt dat de werkzaamheden mogelijk een natura 2000-activiteit en een Flora en Fauna activiteit voor huismus, gierzwaluw en gebouw bewonende vleermuissoorten kan veroorzaken. Om hier meer inzicht in te krijgen is het noodzakelijk om enkele nader onderzoeken uit te voeren. Deze staan in onderstaande tabel nader uitgelicht.

| Onderwerp | Resultaat en interpretatie | Conclusie |
|---|---|---|
| NNN | Aangrenzend aan de locatie gelegen. Werkzaamheden mogelijk van invloed. | Maatregelen nemen om verstoring te voorkomen. |
| Flora | Geen beschermde flora aanwezig op de locatie. | Geen nader onderzoek nodig. |
| Amfibieën | Omgeving voor algemene soorten geschikt. Beschermde soorten worden hier niet verwacht. | Geen nader onderzoek nodig. |
| Vogels | De locatie is geschikt voor de huismus. Verder potentieel voor algemeen voorkomende broedvogels. | Nader onderzoek naar huismus wordt aanbevolen. Aanbevolen wordt om buiten het broedseizoen te werken. |
| Reptielen | Er worden geen strikt beschermde soorten op de locatie verwacht. | Geen nader onderzoek nodig. |
| Vissen | Geen water aanwezig. Locatie niet geschikt voor beschermde vissoorten. | Geen nader onderzoek nodig. |
| Zoogdieren (grondgebonden) | Er worden geen strikt beschermde soorten op de locatie verwacht. | Geen nader onderzoek nodig. |
| Zoogdieren (vleermuizen) | Het is niet uit te sluiten dat de woning en enkele stallen gebruikt worden door vleermuizen. | Nader onderzoek vleermuizen wordt aanbevolen |

*NNN*

In verband met de aanwezigheid van een NNN-gebied op zeer korte afstand van de voorziene ruimtelijke ingreep wordt aanbevolen om tijdens de werkzaamheden afdoende rekening te houden met de aanwezigheid van het NNN-gebied. Enkele aandachtspunten daarbij zijn:

- voorkomen van nachtelijk gebruik van bouwlampen;
- voorkomen van grote verstoring (bijvoorbeeld heien) in het broedseizoen;
- voorkomen van verstoring door rekening houden met aan- en afvoerroutes;
- voorkomen van beschadiging van beschermde elementen (o.a. houtwallen) in het NNN.

*Broedseizoen*

Overtreding van de verbodsbepalingen ten aanzien van broedvogels wordt grotendeels voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (van 15 maart tot 15 juli) uit te voeren. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn (en geen jaarrond beschermde nesten), is overtreding van de omgevingswet niet aan de orde. Als de werkzaamheden toch tijdens deze periode uitgevoerd moeten worden, dan kan een ecoloog (kort van tevoren) een broedvogelinspectie uitvoeren. Indien er geen nesten waargenomen worden tijdens deze inspectie kunnen de werkzaamheden daarna uitgevoerd worden. Indien er wel nesten worden aangetroffen, dienen de werkzaamheden te worden uitgesteld tot de jongen zijn uitgevlogen en het nest niet meer in gebruik is.

*Jaarrond beschermde nesten (huismus)*

Mogelijk is de locatie in gebruik als nestgelegenheid voor de huismus (vogelsoort met jaarrond beschermde nesten). Op basis van de quickscan is dit niet uit te sluiten. Om te onderzoeken of de locatie in gebruik is als nestgelegenheid voor huismus wordt geadviseerd om een nader onderzoek naar de huismus uit te voeren. Hierbij wordt de aan- danwel afwezigheid van huismussen bepaald op basis van de soortenstandaard van RVO. Voornoemd nader onderzoek naar huismus omvat minimaal twee locatiebezoeken in de periode 1 april - 20 juni.

*Vleermuizen*

Op basis van de quickscan kan niet worden uitgesloten dat de locatie in gebruik is als vaste rust- en/of verblijfplaats voor vleermuizen. Hiermee bestaat de noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen. Een nader onderzoek naar vleermuizen dient conform het geldend vleermuisprotocol 2021 uitgevoerd te worden met behulp van een batdetector in twee rondes: twee nachtbezoeken en een ochtendbezoek (in de periode van 15 mei tot 15 juli) én twee nachtbezoeken (in de periode van 15 augustus tot 15 oktober). Mogelijk dient aanvullend hierop een mitigatieplan opgesteld te worden en een ontheffing te worden aangevraagd.

*Specifieke zorgplicht*
Voor alle soorten, beschermd of niet, geldt ten allen tijde de specifieke zorgplicht. In de nieuwe Omgevingswet wordt gevraagd de zorgplicht concreet uit te werken (Bal art. 11.27). Onderstaand wordt een aantal maatregelen beschreven om aan de specifieke zorgplicht te
voldoen:

- De werkzaamheden worden bij voorkeur alleen overdag, tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd. Veel algemene en beschermde diersoorten zijn vooral actief gedurende de vroege ochtend, late avond en nacht;
- Na zonsondergang wordt het gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk beperkt en wordt uitstraling van licht naar de omgeving voorkomen;
- Als er nabij vegetatie of watergangen gewerkt moet worden, wordt er één richting op gewerkt, zodat kleine dieren van de werkzaamheden vandaan kunnen vluchten. Houd hierbij rekening met vluchtwegen (werk dus niet richting een doodlopende hoek) en zorg dat de dieren voldoende vrije ruimte hebben om te vluchten;
- Voor de uitvoering van de werkzaamheden wordt alleen gebruik gemaakt van de ruimte die noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Zo wordt onnodige verstoring van dieren en planten en beschadiging van hun leefgebied voorkomen;
- Indien de werkzaamheden gedurende langere tijd stil liggen, dan dient het terrein vóór herstart van de werkzaamheden (opnieuw) geïnspecteerd te worden door een erkend ecoloog.

#### 7.9.2.2.2 Nader soortenonderzoek (huismus en vleermuizen)
Naar aanleiding van bovenstaande conclusies heeft Geofoxx een nader soortenonderzoek naar de huismus en gebouwbewonende vleermuizen uitgevoerd, rapport: ''Nader onderzoek huismus en gebouwbewonende vleermuizen; Schansbaan 75 te Bergen op Zoom'' (29 januari 2025, 20230715/IFRE). Het onderzoeksrapport is als bijlage 9 bijgevoegd.

Geconcludeerd wordt dat er een kraam- en een zomerverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis is aangetroffen in de stal en paar-, kraam- en zomerverblijfplaatsen in het woonhuis. Huismusnesten en nesten van overige vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest zijn enkel in het woonhuis aangetroffen. Er wordt vooralsnog vanuit gegaan dat het woonhuis behouden blijft en enkel de stallen gesloopt zullen worden.

Voor de gewone dwergvleermuis zal de geplande ingreep (sloop van de stallen) leiden tot een flora- en fauna activiteit. Om deze werkzaamheden doorgang te laten vinden dient er een vergunningsaanvraag uitgevoerd te worden.

#### 7.9.2.2.3 Mitigatieplan
Naar aanleiding van bovenstaande conclusies heeft Geofoxx een activiteitenplan ten behoeve van een flora- en fauna activiteit opgesteld, rapport: ''Activiteitenplan flora- en fauna activiteit; Schansbaan 75 te Bergen op Zoom'' (29 januari 2025, 20230715/NVER). Het onderzoeksrapport is als bijlage 10 bijgevoegd.

Om een negatief effect op de kraamkolonie in de stal zoveel mogelijk te voorkomen en te verminderen worden navolgende volgende maatregelen genomen.

<u>Werk buiten de kwetsbare periode</u>
De aanwezige zomer- en kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in de woning zijn in gebruik van april tot oktober. De werkzaamheden dienen hier rekening mee te houden en het gebouw dient buiten de gevoelige periode half oktober t/m maart en half mei t/m juli ongeschikt gemaakt te worden gemaakt. In de periode half april t/m half mei en in augustus kan de locatie alleen ongeschikt gemaakt worden indien een uit een controleronde blijkt dat de locatie op dat moment niet in gebruik is als kraamverblijf.

Permanente mitigerende maatregelen

Bij compensatie van vleermuisverblijfplaatsen die bij ruimtelijke ontwikkelingen verdwijnen, wordt het noodzakelijk geacht om over te compenseren, de nieuwe verblijfsplaats zal namelijk nooit precies dezelfde functionaliteit bieden als de oude verblijfsplaats doet. Het doel daarbij is een vervanging van één op vier waarbij het behoud van de bestendige ecologische functionaliteit van de kolonie of populatie voorop staat. Voor de paar- en zomerverblijfplaatsen moeten er in dit geval tenminste vier permanente verblijfsplaatsen worden gerealiseerd en ten minste vier verblijfsplaatsen waar een kraamverblijf in kan. In het woonhuis bevinden zich twee verblijfplaatsen en een kraamverblijfplaats. Het woonhuis is dan ook onderdeel van het territorium van de kraamkolonie en beidt een geschikt microklimaat voor zomer- en kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuizen. Het benodigd aantal inbouwkasten zal in het woonhuis worden ingebouwd.

In 2022 is door Ecoresult onderzoek gedaan naar de bezetting van geplaatste kraamkasten door de gewone dwergvleermuis. Uit de voorlopige resultaten blijkt dat kasten van het type VK SK 01 de voorkeur genieten. Dit is een relatief grote kraamkast (70 x 80 x 13,5 cm ) van multiplex. Het is onduidelijk of deze voorkeur het resultaat is van de specificaties van de kast zelf, of andere externe factoren (bijvoorbeeld tijd sinds plaatsing, oriëntatie en lokale alternatieven). De mogelijke kraamverblijfplaatsen zijn aangetroffen in kasten die geplaatst zijn op gevels met oriëntaties op noord, noordoost, zuidoost, zuid, zuidwest en west.

In navolging van deze resultaten zullen vier grote kasten worden ingebouwd in de zuidelijke en oostelijke gevels van de locatie. De kast VK SK 01 is een kraamkast gemaakt voor plaatsing tegen gemetselde muren. In het onderhavige plan wordt een inbouwoptie van vergelijkbare dimensies en lagen voorgesteld: de VMPMK3 kast (Unitura, omvang van 97.4x66x11.3 cm met 3 lagen). De dimensies van deze kast is afgestemd op de eisen uit met betrekking tot de gewenste grootte, structuur en materiaal uit het kennisdocument gewone dwergvleermuizen (BIJ12, april 2024). De locatie waar de kasten worden ingebouwd (in het woonhuis) ligt binnen 50 meter van het bestaande kraamverblijf in de stal waarmee de locatie voldoet aan de richtlijnen uit het kennisdocument gewone dwergvleermuis.

De Zoogdiervereniging geeft een aantal factoren met betrekking tot de plaatsing van inbouwkasten die de kans op succesvolle verplaatsing vergroten: de kasten dienen deels in de zon en deels in minder zon geplaatst te worden en de aanvliegroute dient vrij te zijn. In deze situatie zijn de verblijfsplaatsen aangetroffen aan de westzijde van de bebouwing, hierom zullen twee kasten in de westzijde van het woonhuis worden geplaatst (maar niet in dezelfde muur als het bestaande kraamverblijf). De overige kasten zullen aan de oostzijde worden ingebouwd. Door de kasten te plaatsen in westelijke en oostelijke gevels wordt enerzijds aangesloten bij de bekende voorkeuren van de populatie (nabootsen huidige microhabitat in de stal aan de zuidwestzijde) en wordt anderzijds ingezet op het aanbieden van mogelijkheden met verschillende binnentemperaturen in de kasten (oostelijke gevel).

Er is geen tijdelijke mitigatie in dit plan: de kasten zullen direct worden ingebouwd in het woonhuis. Op deze manier worden voldoende alternatieve verblijfplaatsen beschikbaar gesteld die voor, tijdens en na de werkzaamheden de vleermuizen kunnen huisvesten. Bovendien worden de vleermuizen op deze werkwijze slechts één keer verstoord.

Voor het plaatsen van de inbouwkasten kunnen de volgende gewenningsperiodes aangehouden worden voordat de bestaande kraamkolonie en zomerverblijfplaats opgeheven kunnen worden:

- voor zomer- en paarverblijfplaatsen drie maanden in de periode begin april t/m eind oktober (actieve seizoen);
- Voor de nieuwe kraamkolonie wordt een heel kraamseizoen (april t/m half juli) aangehouden als gewenningsperiode.

Ongeschikt maken verblijfplaatsen

Na de gewenningsperiode worden de bestaande vleermuisverblijven ongeschikt gemaakt. Dit wordt middels een combinatie van plaatsing van exclusion flaps in de stootvoegen van de stal en het dichtstoppen van openingen en randen onder het dak. Ook ter hoogte van de ingang tot de kraamkolonie onder het dak dient een exclusion flap te worden geplaatst. Om dit voor elkaar te krijgen zullen de daklijsten op sommige plekken verwijderd worden.

Het ongeschikt maken is enkel toegestaan na het verkrijgen van een vergunning en buiten de meest kwetsbare perioden van de soort (in dit geval gewone dwergvleermuis) en functies van de verblijfplaats.

Controle

Er dient een controlebezoek plaats te vinden na het ongeschikt maken en voor de uitvoer van de sloopwerkzaamheden. Hierbij zal worden onderzocht of vleermuizen gebruik maken van de stal. De omstandigheden moeten voor vleermuizen gunstig zijn (minimaal 10 graden Celsius, minder dan 5Bft en droog).

Als er geen verblijfplaatsen van vleermuizen worden waargenomen, verklaart een ecoloog het gebouw natuurvrij. Wanneer dit niet het geval is zullen aanvullende werkzaamheden worden uitgevoerd om het gebouw ongeschikt te maken en wordt er een nieuwe controle uitgevoerd.

Overige maatregelen
*Vermijden lichtverstoring*
Gebruik van verlichting wordt vermeden, het wordt op aangepaste wijze toegepast of er worden voorzieningen getroffen zodat verstoring van verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebieden door lichtbronnen wordt voorkomen.

*Toegankelijk houden overige verblijfplaatsen*
Verblijfplaatsen in het woonhuis worden tijdens het uitvoeren van de activiteiten toegankelijk gehouden.

*Begeleiding deskundige ecoloog*
De activiteiten worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van vleermuizen in het algemeen en gewone dwergvleermuizen in het bijzonder

*Ecologisch werkprotocol*
Een deskundige stelt een ecologisch werkprotocol op. Dit protocol moet op de locatie aanwezig zijn en de inhoud moet bij de betrokken werknemers bekend zijn. De activiteiten moeten aantoonbaar volgens dit protocol worden uitgevoerd.

#### 7.9.2.2.4 Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit
Naar aanleiding van bovenstaande conclusies (aangevraagd op 30 januari 2025) heeft de Provincie Noord-Brabant op 10 juni 2025 een omgevingsvergunning verleend voor de flora- en fauna-activiteit toeziende op de gewone dwergvleermuis. Deze vergunning is voor de periode tot en met 31 januari 2026. De verleende omgevingsvergunning is bijgevoegd als bijlage 11.

### 7.9.3 Conclusie
Het aspect natuurwaarden heeft een neutraal effect op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van dit wijzigingsbesluit.

## 7.10 Water

### 7.10.1 Algemeen
Er moet voldaan worden aan de beoordelingsregels voor een Omgevingsplan die in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan (www.vng.nl). Daarnaast moet een Omgevingsplan voldoen aan de instructieregels van de provincie (Omgevingsverordening) en in het geval van water aan de Waterschapsverordening van het waterschap.

In het Omgevingsplan van rechtswege wordt wel het paraplubestemmingsplan met de rekentool klimaatadaptieve opgave voorgeschreven. Het voldoen aan deze rekentool blijft daarmee vanaf 1 januari 2024 van kracht. Hetzelfde geldt voor de overgenomen bruidsschatregels.

#### 7.10.1.1 Wettelijk kader
**Rijk**
Nederland leeft met water. Dat betekent dat bij bouwen rekening gehouden moet worden met water. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit een instructieregel (artikel 5.37) die is opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Op basis van artikel 5.37 vervalt de term 'watertoets'. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' deze term. Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betrekt. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

In de kamerbrief 'water en bodem sturend' van 25 november 2022 formuleert het Rijk een aantal uitgangspunten om water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening. Dat zorgt ervoor dat de inwoners ook in een Nederland met een veranderend klimaat kunnen blijven leven, wonen en werken. Naast de keuze 'waar' te bouwen is er ook invulling gegeven aan de vraag 'hoe' een gebied klimaatbestendig kan worden ingericht of bebouwd. Daartoe hebben de samenwerkende overheden en externe partijen een landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de thema's wateroverlast, droogte, hitte, gevolgbeperking overstromingen, biodiversiteit en bodemdaling bij nieuwbouw. Voor de juridische borging van de groene maatlat denkt het Rijk aan een instructieregel in het Bkl of meer specifieke regelgeving in het Bbl.

**Provincie**
De Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant bevat instructieregels voor waterschappen en gemeenten. In hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening staan de instructieregels voor gemeenten.

Voor het thema 'water' zijn de volgende artikelen van belang:

Artikel 5.7
In artikel 5.7 wordt voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit toepassing gegeven aan de lagenbenadering. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan het principe 'water een bodem sturend'. Het is een keuze van het kabinet om bij de inrichting van Nederland meer rekening houden met water en bodem. Dit principe is vertaald in diverse randvoorwaarden waarmee provincies samen met alle betrokken partijen een gebiedsgerichte aanpak kunnen opstellen.

Artikel 5.16 tot en met artikel 5.18
In artikel 5.16 tot en met artikel 5.18 worden de grondwatervoorraden beschermd. Daardoor blijft waterwinning voor menselijke consumptie mogelijk.

Artikel 5.41 en 5.42
Artikel 5.41 en 5.42 gaan in op de bescherming van de waterhuishouding en behoud en herstel van watersystemen. Doel van de attentiezone waterhuishouding is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan. Het werkingsgebied 'Behoud en herstel watersystemen' is gebaseerd op het Regionaal waterprogramma en gebaseerd op waterlopen met de functie waternatuur, (natte) ecologische verbindingszones en gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Uitgangspunt voor de begrenzing door de gemeente in het omgevingsplan is een breedte van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop.

Artikel 5.49 en 5.50
Om de ruimte voor oppervlaktewater te behouden zijn artikel 5.49 en 5.50 opgesteld. Een waterloop heeft ruimte nodig om bij langdurige neerslag water te kunnen afvoeren. Daarbij treedt het water uit zijn 'bakje' en overstroomt de omgeving. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij bouwactiviteiten. Binnen regionale waterberging (artikel 5.49) gelden meer beperkingen dan in de reserveringsgebieden waterberging, omdat deze gebieden concreet nodig zijn om wateroverlast tegen te gaan. Binnen reservering waterberging (artikel 5.50) is een afweging mogelijk. De onderbouwing van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan bevat hiervan de verantwoording. In beide gevallen geldt bij het opnemen van een regeling in het omgevingsplan dat betrokkenheid van de waterschappen, als primair verantwoordelijk bestuursorgaan voor de inrichting van de waterbergingsgebieden, nodig is.

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of op grond van de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

**Waterschap**
Het waterschap gaat niet over ruimtelijke ordening. Uit artikel 5.37 van het Bkl volgt dat de gemeente de opvattingen van de waterbeheerder moet betrekken bij het vaststellen van het omgevingsplan. Op basis van het uitgangspunt 'water en bodem sturend' kan de rol van het waterschap in de ruimtelijke ordening wellicht wijzigen. In de Keur van Waterschap De Dommel bevat artikel 3.6 een verbod op afvoer door verhard oppervlak zonder vergunning.
Op basis van de algemene regel 15 (Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak) geldt een vrijstelling als het waterschap na 1 januari 2019 heeft ingestemd met de waterparagraaf in het bestemmingsplan.

**Samenvattend**
Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geeft het Rijk drie aandachtspunten mee:
- betrekken van de waterbeheerder,
- water en bodem sturend maken en
- werken met de groene maatlat.

Naast de bestaande instructieregels stuurt de provincie op een goede omgevingskwaliteit met aandacht voor water en bodem sturend middels de lagenbenadering. Hierdoor wordt rekening gehouden met een veranderend klimaat.

### 7.10.2 Analyse
Middels onderhavig planvoornemen wordt voorzien in een afname van bebouwing (sloop bestaande agrarische opstallen inclusief verharding) binnen de 'Attentiezone waterhuishouding'. Middels de realisatie van natuur binnen de agrarische bestemming (zonder bouwvlak) wordt gewaarborgd dat verharding in deze gebieden niet is toegestaan.

Een nadere toetsing aan het aspect 'water' is derhalve niet aan de orde.

### 7.10.3 Conclusie
Het aspect water draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van dit wijzigingsbesluit.

## 7.11 Archeologie

### 7.11.1 Algemeen
**Wettelijk en beleidsmatig karakter**
Nationaal beleid
Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld wanneer andere belangen zwaarder wegen, dan moeten de waarden worden opgegraven en daarmee ex situ worden behouden. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente het bevoegd gezag op het gebied van archeologie en cultuurhistorie.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de omgang met archeologie. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In het omgevingsplan houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden door het stellen van regels. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie. Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop de archeologische (te verwachten) waarden in de ondergrond zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Bij het beschermen van (archeologische) monumenten in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl).
Deze gaan over:
- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

**Archeologisch kader**
In het van rechtswege verkregen ''Omgevingsplan gemeente Bergen op Zoom' is, in samenspraak met de onderliggende bestemmingsplannen, de gemeentelijke archeologische beleidskaart juridisch overgenomen. Deze archeologische beleidskaart uit zich in het voeren van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie'. Op deze wijze wordt het ruimtelijk archeologische kader toetsbaar.

**Meldingsplicht toevalsvondsten**
De wettelijke meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten geldt altijd (art. 5.10 Erfgoedwet 2016). Mochten tijdens grondwerkzaamheden (vermoedelijke) archeologische resten (vondsten, muurwerk, grondsporen et cetera) worden aangetroffen, dan dienen deze direct gemeld te worden aan de Minister van OCW. Vervolgens zal bepaald worden of, en zo ja welke, aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden.

### 7.11.2 Analyse
Voorliggend planvoornemen is, conform het vigerende planologische regime (''Omgevingsplan gemeente Bergen op Zoom''), niet gelegen binnen een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Derhalve is een archeologisch onderzoek niet aan de orde.

Ondanks een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

### 7.11.3 Conclusie
Het aspect archeologie heeft een neutraal effect op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van dit wijzigingsbesluit.

## 7.12 Cultuurhistorie

### 7.12.1 Algemeen
In de Omgevingswet wordt het aspect van cultuurhistorische waarden niet expliciet genoemd in een specifiek artikel zoals in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het geval is met artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a.

Echter, de Omgevingswet bevat wel bepalingen die relevant zijn voor het meewegen van cultuurhistorische waarden. Bijvoorbeeld, in artikel 2.1 van de Omgevingswet staat dat bij de voorbereiding van besluiten over de fysieke leefomgeving rekening gehouden moet worden met de relevante doelstellingen van de wet, waaronder het waarborgen en ontwikkelen van een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving en het in onderlinge samenhang nemen van besluiten over de fysieke leefomgeving.

Daarnaast kan in het Omgevingsplan, dat onderdeel uitmaakt van het omgevingsrecht en dat onder de Omgevingswet valt, specifieker worden ingegaan op de bescherming en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden. Hierin kunnen regels worden opgenomen met betrekking tot het behoud, de bescherming, en het gebruik van cultuurhistorisch erfgoed en gebieden.

### 7.12.2 Analyse
Om de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied te bepalen is de cultuurhistorische waardenkaarten van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Hieruit volgt dat in of rondom het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig zijn.

### 7.12.3 Conclusie
Het aspect cultuurhistorie heeft een neutraal effect op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van dit wijzigingsbesluit.

# 7.13 Duurzaamheid

## 7.13.1 Algemeen

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

### 7.13.1.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van $CO_2$ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

### 7.13.1.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

## 7.13.2 Analyse

### 7.13.2.1 Energietransitie

Onderhavig planvoornemen betreft de omzetting van een 'voormalige' agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en ontwikkeling van natuur. Middels dit planvoornemen wordt niet voorzien in ontwikkelingen die bijdragen aan de energietransitie (o.a. aardgasvrij bouwen, zonne-energie en/of duurzame energie).

### 7.13.2.2 Klimaatbestendigheid

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- zo min mogelijk verharding;
- aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en $CO_2$, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress.

## 7.13.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van dit wijzigingsbesluit.

# 7.14 Gezondheid

## 7.14.1 Algemeen

Het aspect gezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

### 7.14.1.1 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 - die bedoeld is bij de nieuwvestiging of verandering van veehouderijen - biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen.

**Endotoxinen**
Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een giftig effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. Conform stap 5 van het stappenplan moet de ligging van het initiatief ten opzichte van veehouderijen worden beoordeeld. Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen. Het Bestand Veehouderijbedrijven biedt de benodigde gegevens van de veehouderijen.

**Geitenhouderijen**
Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Het RIVM doet onderzoeken naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid van omwonenden, veehouders, de gezinnen van veehouders en mensen die op de veehouderij werken. Dieren kunnen ziekteverwekkers bij zich dragen waar mensen ziek van kunnen worden zoals Q-koorts of Salmonella. Daarnaast kunnen fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) gezondheidsproblemen veroorzaken. Ook kan het voorkomen dat mensen hinder ondervinden van de stank die afkomstig is van de mest uit de veehouderijen.

In 2016 zijn de resultaten gepubliceerd van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO). In dit onderzoek is gekeken naar de gezondheidseffecten bij omwonenden van ziekteverwekkers en luchtverontreiniging afkomstig van veehouderijen. In 2017 is er een tweede rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden – aanvullende studies' gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan om de eerdere resultaten nog eens extra bevestigd te krijgen.

In de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 van 30 april 2018 is een stappenplan opgenomen om te beoordelen of er knelpunten worden gevonden voor een bestemmingsplan en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is voor het te realiseren plan doorlopen.

### 7.14.1.2 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

#### 7.14.1.3 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

### 7.14.2 Analyse

#### 7.14.2.1 Veehouderijen

**Endotoxinen**

Het plan omvat geen nieuwe milieugevoelige objecten. Een nadere beoordeling aan het aspect endotoxinen kan achterwege blijven.

**Geitenhouderijen**

Het plan omvat geen nieuwe milieugevoelige objecten. Een nadere beoordeling aan het aspect geitenhouderijen kan achterwege blijven.

#### 7.14.2.2 Boom- en fruitteelt

Het plan leidt niet tot het toevoegen van woningen of andere functies waar personen gedurende langere tijd verblijven. Geconcludeerd wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

#### 7.14.2.3 Hoogspanningsverbindingen

Het plan leidt niet tot het toevoegen van woningen of andere functies waar kinderen gedurende langere tijd verblijven. Daarnaast wordt opgemerkt dat er sprake is van een zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 2.000 meter, en dat het schadelijke magneetveld zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uitstrekt. Er is geen nader onderzoek nodig.

### 7.14.3 Conclusie

Het aspect gezondheid heeft een neutraal effect op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van dit wijzigingsbesluit.

# Hoofdstuk 8 Economische haalbaarheid

## 8.1 Algemeen

Met dit omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor een initiatief in het plangebied. Hiervoor maakt de gemeente kosten, zoals voor het wijzigen van dit omgevingsplan, voor de aanleg van openbare voorzieningen en voor nadeelcompensatie. De gemeente is verplicht de gemaakte kosten te verhalen op een initiatiefnemer als dit nieuwe initiatief wil uitvoeren (artikel 13.11 Omgevingswet).

Dit kostenverhaal kan privaatrechtelijk of publiekrechtelijk worden geregeld. Het privaatrechtelijk kostenverhaal heeft de voorkeur boven het publiekrechtelijk kostenverhaal. Bij privaatrechtelijk kostenverhaal sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst. Deze overeenkomst wordt gesloten voor dat de gemeente besluit tot wijziging van de functie van de grond.

Is het niet mogelijk om een overeenkomst te sluiten, dan past de gemeente de regeling van het publiekrechtelijk kostenverhaal toe. Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt plaats bij:
1. Het publiekrechtelijk toelaten van kostenverhaalplichtige activiteiten en
2. Er geen overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten.

Bij publiekrechtelijk kostenverhaal wordt het kostenverhaal geregeld in het omgevingsplan. De gemeente mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.
De gemeente verhaalt de kosten op basis van de kostenverhaalregels in het plan. Zolang de kostenverhaalsbijdrage door initiatiefnemer niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

## 8.2 Kostenverhaal

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het voorgestelde plan, zoals opgenomen in deze onderbouwing, is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de benodigde afspraken over het kostenverhaal zijn vastgelegd (conform artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit).

## 8.3 Nadeelcompensatie

In geval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerst lid van de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie leiden.

In de anterieure overeenkomst is geregeld dat alle kosten en risico's op kosten, voor rekening komen voor de initiatiefnemer. Daaronder in ieder geval begrepen de planvormingskosten en eventuele nadeelcompensatie.

# Hoofdstuk 9 Procedure plan

## 9.1 Procedure

Het voorliggend plan betreft een zogenaamd TAM-plan. TAM staat voor 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel'. Via het TAM wordt de mogelijkheid geboden om voor urgente gebiedsontwikkelingen het omgevingsplan te wijzigen via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen.

Het ontwerp-plan en op termijn het vaststellingsbesluit door de raad worden via DROP (Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties) in het Gemeenteblad gepubliceerd en het met IMRO vormgegeven plandeel wordt op de site Ruimtelijke Plannen geplaatst. Via de overbruggingsfunctie zijn deze TAM-plannen dan ook direct in de DSO Viewer via het Omgevingsloket te raadplegen.

Het ontwerp-plan en de daarbij behorende stukken worden gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd (artikel 3:11 Awb). Binnen deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze in te brengen. Dit kan zowel schriftelijk als mondeling. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een separate notitie, die te zijner tijd als bijlage bij het wijzigingsbesluit wordt opgenomen.

## 9.2 Besluitvorming en vervolg

Het ontwerp-plan heeft met ingang van 18 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Op xx heeft de gemeenteraad van de gemeente Bergen op Zoom het TAM-plan vastgesteld.

Het besluit van de raad wordt vervolgens opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

# Hoofdstuk 10 Opzet regels

Sinds 1 januari 2024 heeft elke gemeente een omgevingsplan van rechtswege (hierna: het omgevingsplan). In de fase direct na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestaande uit onder meer de voormalige bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en de Bruidsschat.

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. Woningbouw op deze locatie is in strijd met het ter plaatse geldende omgevingsplan waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat los staat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk (22a) toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22a van het omgevingsplan.

*Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen*
Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

*Hoofdstuk 2 - Functies en activiteiten*
Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten voor het plangebied beschreven. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor het TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet. Voor de bestemmingen is aangesloten bij de geldende bestemmingen op deze betreffende percelen. Regels die niet van toepassing zijn, zijn hierbij niet overgenomen.

*Hoofdstuk 3: Algemene regels*
Voor dit hoofdstuk zijn er algemene regels opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor de gehele nieuwbouwlocatie, dus zowel voor de functie wonen als voor de functies groen, water en verkeer.

*Hoofdstuk 4: Regels ter bescherming waarden en objecten*
Dit hoofdstuk bevat algemene bepalingen ter bescherming van waterhuishoudkundige (verwachtings)waarden en voor de beschermingszone van leidingen. Deze regels hebben voorrang op de regels in de hoofdstukken 2 en 3.

*Bijlagen de regels*
Dit zijn de bijlagen waarna in de regels wordt verwezen. De overige bijlagen zijn als bijlagen aan de toelichting toegevoegd.

# Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Inrichtingsschets

Bijlage 2 Landschappelijke analyse

Bijlage 3 Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 5 Milieuhygiënisch vooronderzoek

Bijlage 6 Asbestinventarisatie

Bijlage 7 Stikstofdepositie-onderzoek

Bijlage 8 Quickscan flora en fauna

Bijlage 9 Nader soortenonderzoek

Bijlage 10 Mitigatieplan

Bijlage 11 Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit

# Regels

**Pre-ambule**
Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een gebiedsontwikkeling op de locatie 'Schansbaan 75, Bergen op Zoom' en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk [22d]) van het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22d] van het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22d]' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22d]' gelezen worden.

# Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

## Artikel 1 Toepassingsbereik

### 1.1 Omgevingsplan [naam gemeente]

Dit TAM-omgevingsplan wijzigt het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom in die zin dat na hoofdstuk 22 een hoofdstuk 22d wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan.

### 1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bestemmingsplan

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in 1.4.

### 1.3 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van de regels van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

### 1.4 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Schansbaan 75, Bergen op Zoom, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0748.TAM004-0301.

# Artikel 2 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige van toepassing op dit plan.

# Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2 worden voor de toepassing van de regels in dit plan de volgende begrippen gehanteerd:

3.1 Omgevingsplan
het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom.

3.2 TAM-omgevingsplan
het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22d Schansbaan 75, Bergen op Zoom'.

3.3 Locatievlak
Een geometrisch bepaald vlak dat is aangewezen voor een gebruiksdoel.

3.4 Verbeelding
de analoge en digitale voorstelling van de in het TAM-omgevingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

3.5 Aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de aanduding regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

3.6 Aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

3.7 Aardkundige waarden en kenmerken
waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem, van belang zijn;

3.8 Afhankelijke woonruimte
een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding is ondergebracht;

3.9 Agrarisch bedrijf
inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1., derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een (grondgebonden) veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf;

3.10 Agrarisch bouwvlak
een aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden - Natuur en landschap;

3.11 Agrarisch technisch hulpbedrijf
bedrijf dat geheel of in overwegende mate is gericht op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt. vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking;

3.12 Agrarisch verwant bedrijf
bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

3.13 Archeologische waarden
waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

3.14 Attentiezone waterhuishouding
gebied gelegen rondom en binnen het Natuur Netwerk Brabant waar fysieke ingrepen die een negatief effect hebben op de waterhuishouding invloed kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het NNB;

3.15 Bebouwing
gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

3.16 Bebouwingscluster
vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied;

3.17 Bebouwingsconcentratie
kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

3.18 Bebouwingslint
min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied;

3.19 Bebouwingspercentage
een in de regels opgenomen of aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwvlak, bestemmingsvlak, bouwperceel etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

3.20 Bed & breakfast
een voorziening bestaande uit maximaal vier kamers voor het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; daaronder niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

3.21 Bedrijfsactiviteiten
handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

3.22 Bedrijfsgebouw
een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

3.23 Bedrijf aan huis
het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen dienstverlenend bedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk in een omvang die in een woning en/of de daarbij bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

3.24 Bedrijfsmatige exploitatie
het via een bedrijf, stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/ exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt;

3.25 Bedrijfswoning
een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht;

3.26 Beperkt kwetsbaar objecten
onder een beperkt kwetsbaar object wordt verstaan:
a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per ha, en;
b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
c. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbaar object als bedoeld in 3.92 vallen;
d. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbaar object als bedoeld in 3.92 vallen;
e. winkels, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbaar object als bedoeld in 3.92 vallen;
f. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen; kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbaar object als bedoeld in 3.92 vallen;
g. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbaar object als bedoeld in 3.92) vallen;
h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en; objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

3.27 Beperkingen veehouderij
gebied waar de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen zijn beperkt;

3.28 Beroep aan huis
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

3.29 Bestaand
a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

3.30 Bestaand bouwperceel
een bouwperceel waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat;

3.31 Bestaand stedelijk gebied
gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies;

3.32 Bestaande ammoniakemissie
het bestaand aantal dierplaatsen voor de bestaande diersoorten, vermenigvuldigd met de emissiefactoren van het bestaande stalsysteem, waarbij geldt:
a. bestaand stalsysteem: het stalsysteem ten tijde van de vaststelling van het plan;
b. bestaande aantal dierplaatsen: het aantal legaal gerealiseerde dierplaatsen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan;
c. bestaande diersoorten: de diersoorten waarvoor de legaal gerealiseerde dierplaatsen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan zijn gebouwd.

3.33 Bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

3.34 Bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

3.35 Bevoegd gezag
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

3.36 Bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

3.37 Bos
elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie;

3.38 Boerderij(gebouw)
een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkarakteristiek waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

3.39 Bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

3.40 Bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

3.41 Bouwlaag
doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

3.42 Bouwperceel
een aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;

3.43 Bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel;

3.44 Bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het planologisch regime bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

3.45 Bouwvlakgrens
de grens van een bouwvlak;

3.46 Bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

3.47 Buisleiding
leiding bestemd of gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, met de daarbij behorende voorzieningen;

3.48 Buisleidingenstraat
een brede strook grond, die primair bestemd is voor het leggen van meerdere buisleidingen en zo nodig is uitgevoerd met collectieve voorzieningen zoals kunstwerken.

3.49 Centrale (recreatieve) voorzieningen
Voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatieve functie, zoals een ontvangstkantoor/receptie, kantine, verblijfsruimten, sanitaire voorzieningen, kampwinkel, sport, spel- en ontspanningsvoorzieningen en dienstverlening.

3.50 Chalet
een gebouw, geen stacaravan of recreatiewoning zijnde, al dan niet met vaste fundering, dat dient als recreatief verblijf, waarvan de gebruikers hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

3.51 Cultuurhistorische waarden en kenmerken
waarden of kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

3.52 Dagrecreatie
activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan; huifkarren worden hier mede onder begrepen;

3.53 Dagrecreatieve voorziening
speciaal aangelegde accommodatie al dan niet overdekt ten behoeve van dagrecreatie;

3.54 Detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

3.55 Dienstverlening
dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, opticien, autorijschool, uitzendbureau, reisbureau, bank, telefoon-/internetdienst, makelaarskantoor, fotoatelier, kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

3.56 Ecologische waarden en kenmerken
aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, waterhuishouding, kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, mate van stilte, donkerte, openheid, landschapsstructuur en belevingswaarde, al dan niet zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan;

3.57 Erftoegangsweg
een weg die in de Nederlandse wegcategorisering wordt aangemerkt als het meest lokale wegtype, waarbij langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer gemengd is, zonder rijrichtingscheiding en meestal zonder gescheiden fietspaden;

3.58 Evenement
een georganiseerde één- of meerdaagse gebeurtenis ten behoeve van meerdere bezoekers met bijbehorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen en tijdelijke bouwwerken;

3.59 Extensief recreatief medegebruik
die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, waarbij het aantal recreanten per hectare beperkt is, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

3.60 Extensieve dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen
dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen die aansluiten bij het agrarisch bedrijf of bij de natuur- en landschapsbeleving van het landelijk gebied zoals kinderboerderijen, theehuis, verhuur van fietsen/huifkarren, waarbij kampeermiddelen en stacaravans niet zijn toegestaan;

3.61 Gebiedsontsluitingsweg
een weg die in de Nederlandse wegcategorisering wordt aangemerkt als een weg met gelijkvloerse kruisingen welke is bedoeld om landelijk of stedelijk gebied te ontsluiten. De wegvlakken hebben hierbij een doorstroomfunctie, terwijl de gelijkvloerse kruispunten uitwisseling van verkeer mogelijk maken met wegen van een lagere orde;

3.62 Gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

3.63 Geluidgevoelige objecten
woningen, scholen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs, beroepsonderwijs, hoger onderwijs en gezondheidszorggebouwen;

3.64 Geluidzoneringsplichtige inrichting
bedrijven welke vallen onder artikel 2.4. van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

3.65 Gemengde bedrijven
agrarische bedrijven met een grondgebonden bedrijfstak en een intensieve veehouderijtak;

3.66 Gemengd landelijk gebied
multifunctionele gebruiksruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, het Natuur Netwerk Brabant en de groenblauwe mantel;

3.67 Geomorfologisch
de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

3.68 Geurgevoelige objecten
gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

3.69 Glastuinbouwbedrijf
agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt;

3.70 Groepsrisico
cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of leiding en/of een ongewoon voorval met die inrichting of leiding.

3.71 Groepsaccommodatie/logeergebouw
een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

3.72 Grondgebonden agrarisch bedrijf
- agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond behorende bij het bedrijf;
- grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant;

3.73 Grondgebonden veehouderij
veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op de gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie;

3.74 Grondwaterbeschermingsgebied
gebied waarbinnen het grondwater, afhankelijk van de kwetsbaarheid van het gebied, een periode van 25 of 100 jaar nodig heeft om de pompputten voor waterwinning te bereiken;

3.75 Grootschalige ontwikkeling
ontwikkeling waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek, de som van het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen meer dan 150.000 bedraagt;

3.76 GVE (groot vee-eenheid)
eenheid waarmee de fosfaatproductie van landbouwhuisdieren wordt uitgedrukt en waarbij 1 GVE overeenkomt met de fosfaatproductie van één melkkoe;

3.77 Hobbymatig
een omvang die niet als bedrijfsmatig wordt aangemerkt en/of waarbij geen vergoeding wordt gevraagd voor gebruik;

3.78 Hoofdgebouw
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en/of, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

3.79 Horeca
bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig aanbieden van hotel- of groepsaccomodatie of het bedrijfsmatig bieden van feest-, congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar;

3.80 Houtgewas
bomen, struiken, cactussen of doorlevende klimplanten (zoals druiven)

3.81 Houtproductie
het voortbrengen van hout op bedrijfsmatige wijze door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos;

3.82 Hoveniersbedrijf
een bedrijf dat is gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen;

3.83 Kabel
een kabel is een geheel van geleiders welke voorzien is van één ommanteling en bestemd is voor transport van energie of data;

3.84 Kamerverhuur
het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning. Hieronder wordt niet verstaan de verhuur door particulieren van maximaal twee kamers in de door hen zelf bewoonde woning;

3.85 Kampeerboerderij
het gelegenheid geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een (voormalig) agrarisch bedrijf ,

3.86 Kampeerchalet
een eenvoudig gebouw met een beperkte inhoud en oppervlakte waarvan de muren niet uit steen, beton of vergelijkbare materialen bestaan dat is bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

3.87 Kampeermiddel
tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of verblijf, geen bouwwerk zijnde, dat geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf;

3.88 Kampeerplaats
standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

3.89 Kampeerterrein
terrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en bedrijfsmatig geëxploiteerd, dat is bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen;

3.90 Kantoor
een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

3.91 Kas
agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 m;

3.92 Kwetsbare object
onder een kwetsbaar object wordt verstaan:
a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in 3.26;
b. gebouwen bestemd voor verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
    1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    2. scholen, of;
    3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
    4. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
        - kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlakte van meer dan 1.500 $m^2$ , of;
        - complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk brutovloeroppervlakte meer dan 1.000 $m^2$ bedraagt en winkels met een totaal brutovloeroppervlakte van meer dan 2.000 $m^2$ per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en;
        - kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

3.93 Landschappelijke inpassing
het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt met het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, een en ander passend binnen de voorwaarden als vastgelegd in het regionale beleidskader dat als bijlage bij de regels is gevoegd;

3.94 Landschappelijke waarden en kenmerken
gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstige waarden van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

3.95 Lawaaisport
sportactiviteiten waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd , waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, en de (model)vliegsport;

3.96 Legaal
gebouwd in overeenstemming met de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

3.97 Loon(werk)bedrijf
een bedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen- diensten verleent aan agrarische bedrijven, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden;

3.98 Manege
een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks in combinatie met een of meer van de navolgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, ondergeschikte horeca-activiteiten (kantine, foyer e.d.), logies- en of verenigingsaccomodatie en het houden van wedstrijden en evenementen;

3.99 Mestbewerking
de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest;

3.100 Milieucategorie
milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009);

3.101 Minicamping
een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning;

3.102 Natuur Netwerk Brabant
samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden;

3.103 Natuurwaarde
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

3.104 Netto glas
aantal $m^2$ kasoppervlakte;

3.105 Nevenactiviteiten
het ontplooien van ondergeschikte activiteiten op een agrarisch bouwvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen;

3.106 Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit
een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

3.107 Nieuwvestiging
vestiging op een locatie waar ingevolge het geldende bestemmingsplan geen bebouwing of bedrijfsfunctie is toegestaan;

3.108 Omgevingsdialoog
het voeren van overleg over (de voorbereiding van) een plan of project met omwonenden en/of direct betrokkenen door de initiatiefnemer;

3.109 Omschakeling
het geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm;

3.110 Ondergronds bouwwerk
een (gedeelte) van een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen ten minste 1.75 meter beneden peil;

3.111 Ondersteunende horeca
een horecavoorziening of -activiteit binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor het aanbieden van drank en etenswaren dan wel drank en etenswaren aanbiedt voor gebruik ter plaatse;

3.112 Overig bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden

3.113 Overig agrarisch bedrijf
agrarisch bedrijf gericht dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt;

3.114 Overkapping
een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

3.115 Paardenbak
een terrein dat door middel van grondbewerkingen en eventuele hekwerken is ingericht voor het trainen en/of africhten van paarden;

3.116 Paardenfokkerij
het fokken van paarden, zoals hengstenstations, opfokbedrijven en paarden- en ponyfokbedrijven;

3.117 Paardenhouderij
voor de paardenhouderij dient onderscheid gemaakt te worden in productiegerichte en gebruiksgerichte paardenhouderij:

productiegerichte paardenhouderij(diergerichte paardenhouderij): een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak, handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden.

gebruiksgerichte paardenhouderij(mensgerichte paardenhouderij): een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone (inclusief het in pension houden van paarden van derden)

3.118 Pand
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

3.119 Peil
- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld;

3.120 Pensionstalling
een gebruiksgerichte paardenhouderij die zich voornamelijk richt op het stallen van paarden van derden;

3.121 Permanente teeltondersteunende voorziening
teeltondersteunende voorziening die voor onbepaalde tijd worden gebruikt, niet zijnde een kas;

3.122 Plaatsgebonden risico
risico op een plaats nabij een buisleiding of inrichting uitgedrukt als kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die bepaalde plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met die buisleiding of inrichting.

3.123 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis
een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

3.124 Recreatiebedrijf
aaneengesloten terrein ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van dag- en verblijfsrecreatie, met de daarbij behorende voorzieningen;

3.125 Recreatief medegebruik
die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

3.126 Recreatiewoning
woning of enig ander een bouwwerk , dat blijkens de inrichting geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

3.127 Recreatiewoningencomplex
een terrein voor het plaatsen en geplaatst houden van recreatiewoningen;

3.128 (regionale) waterberging
gebied dat noodzakelijk is om wateroverlast uit (regionale) watersystemen tegen te gaan;

3.129 Rijstrook
een begrensd gedeelte van de rijbaan dat voldoende breed is voor het op dat gedeelte voorkomende verkeer;

3.130 Risicovolle inrichting
een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

3.131 Rugstreeppadgebied
een gebied dat is ingericht als leefomgeving voor rugstreeppadden, in ieder geval bestaande uit een geïsoleerde voortplantingsvijver met een minimum grootte van 0,5 hectare met permanent ondiep water en oevers met zeer geleidelijk aflopende taluds in ieder geval begroeid met een halfopen, schrale vegetatie;

3.132 Ruimtelijke ontwikkeling
bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging op grond van het planologisch regime nodig is;

3.133 Seksinrichting
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

3.134 Slopen
geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen van een bouwwerk;

3.135 Solitaire recreatiewoning
recreatiewoning die geen deel uitmaakt van een verblijfsrecreatief terrein;

3.136 Speelbos
een natuurlijke speeltuin, zonder gebruikelijke speeltoestellen zoals schommels en klimrekken, geschikt voor bouwen van boomhutten en bruggetjes en daarmee vergelijkbare natuurlijke spelactiviteiten in een bos;

3.137 Stacaravan
een gebouw voor recreatief nachtverblijf, in de vorm van een caravan;

3.138 Statische opslag
opslag van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals boten en caravans en dergelijke;

3.139 Streekgebonden producten
producten, gemaakt met grondstoffen die als streekeigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio wordt geproduceerd;

3.140 Teeltondersteunende kassen
teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een kas, voor een vollegrondstuinbouwbedrijf of boomteeltbedrijf. Hieronder worden ook schuurkassen, permanente tunnel- of boogkassen begrepen;

3.141 Teeltondersteunende voorziening
ondersteunende voorziening die een onderdeel is van de bedrijfsvoering van een grondgebonden teeltbedrijf;

3.142 Teeltondersteunende voorzieningen, tijdelijk
teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, doch maximaal 6 maanden per kalenderjaar. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik, zoals folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten en dergelijke;

3.143 Tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers
het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voorzover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

3.144 Trekkershut
een klein vrijstaand gebouw, zonder eigen sanitaire voorzieningen, bestemd voor verhuur voor recreatieve doeleinden in de vorm van verblijfsrecreatie aan steeds wisselende wandelaars, fietsers, ruiters, kanoërs of autogebruikers, waarbij verhuur aan dezelfde personen maximaal 3 dagen/nachten mag zijn;

3.145 Tuincentrum
bedrijf, geheel of in overwegende mate gericht op detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak waarop artikelen voor de aanleg, inrichting en het onderhoud van en het verblijf in particuliere tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en diensten worden aangeboden zoals tuinplanten en bomen, bloemen en planten, dieren, bloembollen en zaden, gereedschap, decoratiemateriaal buitenhuis en binnenhuis, materiaal ten behoeve van klein en groot tuinonderhoud, kleinmeubelen, tuinzwembaden en tuinsauna's, tuin gerelateerd speelgoed, tuinartikelen(tuinmeubilair),

3.146 Uitbreiding
vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak;

3.147 Veehouderij
agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van dieren waaronder runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;

3.148 Verbrede landbouw
het ontplooien van (neven)activiteiten op een agrarisch bouwvlak die verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering;

3.149 Verblijfsrecreatie
recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, stacaravan, (kampeer)chalet, pension, bed & breakfast of kampeermiddel door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

3.150 Vergisting
het omzetten van koolhydraten door micro-organisme door middel van een anaëroob dissimilatieproces (waarbij biogas wordt geproduceerd);

3.151 Verkoopvloeroppervlak
voorkomende bedrijfsvloeroppervlakte, gemeten in $m^2$ op de vloer van de bedrijfsruimte, ten behoeve van de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen of het verlenen van aanverwante diensten;

3.152 Vestiging
mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling op (het bouwvlak van) een bestaand bouwperceel die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten;

3.153 Vloeroppervlak(te)
de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

3.154 Volkstuinen
grond waarop, anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld,voornamelijk ten eigen behoeve;

3.155 (vollegronds) teeltbedrijf
agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

3.156 Volwaardig agrarisch bedrijf
bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen;

3.157 Voorgevelrooilijn
de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:
a. gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
b. gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

3.158 Vormverandering van een bouwvlak
wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte van het bouwvlak;

3.159 Waterhuishoudkundige voorzieningen
inrichting en constructies ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging; zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen;

3.160 Watergang
een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

3.161 Waterwingebied
gebied waar de winning plaatsvindt ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening door onttrekking van grondwater;

3.162 Windturbine
een bouwwerk bestaande uit een mast met bijbehorende fundering en rotor bedoeld voor het opwekken van elektriciteit door middel van windenergie;

3.163 Woning/ wooneenheid
een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één of meer personen;

3.164 Woningsplitsing
het opdelen van een woning in meerdere wooneenheden;

3.165 (woon)boerderij
een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimte(n), die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkarakteristiek waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

3.166 Woonunit
een te verplaatsen/ verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen, niet zijnde een stacaravan;

3.167 Zoekgebied ecologische verbindingszone
gebied waarbinnen het natuurnetwerk wordt gerealiseerd;

3.168 Zoekgebied watersystemen
gebied naast een waterloop waar maatregelen op het gebied morfologie en inrichting nodig zijn om de doelstellingen uit het provinciaal waterbeleid op het gebied van ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te behalen;

3.169 Zorgvuldige veehouderij
een veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving;

3.170 Scouting
georganiseerde vrijetijdsactiviteiten voor jeugdgroepen, daaronder begrepen jeugdkampen voor leden.

# Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, $m^2$ of $m^3$ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel.

## 4.1 Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

## 4.2 Bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

## 4.3 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

## 4.4 De goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

## 4.5 De inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

## 4.6 De bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

## 4.7 De oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

## 4.8 De hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

## 4.9 Peil

a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
b. voor bouwwerken die zijn gebouwd in het talud van de dijk en op een afstand van ten hoogste 4 m uit de grens van de dijkweg: de hoogte van de kruin van de dijk;
c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

## 4.10 Ondergeschikte bouwdelen

plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken worden bij toepassing van de bouwregels buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

## 4.11 Ondergrondse diepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

## 4.12 Dakkapellen en dakopbouw

a. bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw met een (al dan niet gezamenlijke) breedte van meer dan 70% van de breedte van het dakvlak waarin de dakkapel of dakopbouw is gelegen, wordt de snijlijn van het dakvlak of dakopbouw met het gevelvlak van de betreffende dakkapel of dakopbouw als goothoogte aangemerkt;
b. bij toepassing van een afgeknot schilddak, een afgeknot zadeldak of een zadeldak met een wolfseind zoals bedoeld in bijlage 2 behorende bij de ze regels, wordt de goot ter plaatse van de afknotting of de goot van het wolfseind bij het bepalen van de goothoogte niet meegerekend;
c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen, hekwerken, zonnecollectoren, schotelantennes en daarmee gelijk te stellen constructies en ondergeschikte dakopbouwen, zoals ruimten ten behoeve van centrale verwarmings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties, tot een oppervlakte van ten hoogste 25% van het grondoppervlak van de bouwlaag, waarop de dakopbouwen zich bevinden.
d. bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw op het voordakvlak of het zijdakvlak gericht op openbaar toegankelijk gebied met een (al dan niet gezamenlijke) breedte van maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.00 m. waarin de dakkapel of dakopbouw is gelegen, gemeten tussen hart woningscheidende bouwmuren of buitenzijde gevel aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel). wordt de snijlijn van het dakvlak of dakopbouw met het gevelvlak van de betreffende dakkapel of dakopbouw als goothoogte aangemerkt;
e. bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw als niet genoemd onder a met een (al dan niet gezamenlijke) breedte van meer dan 70% van de breedte van het dakvlak waarin de dakkapel of dakopbouw is gelegen, gemeten tussen hart woningscheidende bouwmuren of buitenzijde gevel aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)wordt de snijlijn van het dakvlak of dakopbouw met het gevelvlak van de betreffende dakkapel of dakopbouw als goothoogte aangemerkt.

# Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

## Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

### 5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'.

### 5.2 Functieomschrijving

Een als 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. agrarisch grondgebruik;
b. behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - waterbergend vermogen', tevens voor het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied;
d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
e. extensief recreatief medegebruik;
f. doeleinden van openbaar nut;
g. erfbeplanting;

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

### 5.3 Gebruiksactiviteit - verboden

#### 5.3.1 Algemeen

Het is verboden om:

a. gronden te gebruiken voor materialen, producten en mest op te slaan, te storten of te bergen;
b. goederen bedrijfsmatig te vervaardigen, op te slaan, te verwerken of te herstellen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
c. gronden te gebruiken voor detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten en/of als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
d. gronden te gebruiken voor buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten.

### 5.4 Bouwactiviteit - beoordelingsregels

#### 5.4.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen, sleufsilo's, paardenbakken en mestbassins en dergelijke niet is toegestaan;
b. de bouwhoogte van een zend-/ontvangstinstallatie bedraagt niet meer dan 40 m;
c. er mag bij de bouw van de bouwwerken als bedoeld in de leden a en b geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke en de natuurwaarden als bedoeld in 5.2.
d. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 meter met een maximum van 2 hectare.

## 5.5 Bouwactiviteit - omgevingsplanactiviteit

### 5.5.1 Teeltondersteunende voorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4.1 ten behoeve van het toestaan van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, met in achtneming van de volgende regels:

a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 4 hectare'
b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen te worden opgericht aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak';
c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan voor de duur van maximaal 6 maanden;
d. de maximale hoogte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 6 m;
e. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
f. de ontwikkelingsruimte mag niet leiden tot het omschakelen of doorgroeien van bedrijven met permanente teeltondersteunende voorzieningen of tot een zelfstandig glastuinbouwbedrijf;
g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in artikel 5.2.

# Artikel 6 Bedrijf

## 6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Bedrijf'.

## 6.2 Functieomschrijving

Een als 'Bedrijf' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', uitsluitend voor een nutsvoorziening;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals erven, verhardingen, paden, water, groen en de daarbijbehorende bouwwerken.

## 6.3 Gebruiksactiviteit - verboden

Het is verboden om:

a. gronden te gebruiken voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de functie gerichte gebruik;
b. gronden en gebouwen te gebruiken voor detailhandel behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de functie gerichte gebruik;
c. gronden en gebouwen te gebruiken voor (ondersteunende) horeca;
d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, tenzij dit laatste mogelijk is op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
e. gronden en gebouwen te gebruiken voor woondoeleinden;
f. gebouwen te gebruiken voor het bewonen van bedrijfsruimte;
g. gronden en gebouwen te gebruiken voor (publieksgerichte) beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
h. gronden en gebouwen te gebruiken voor een seksinrichting;
i. gronden en gebouwen te gebruiken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
j. gronden en gebouwen te gebruiken voor risicovolle inrichtingen;
k. gronden en gebouwen te gebruiken voor de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt. Indien geen aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden. Dit verbod geldt niet voor bestaande situaties;
l. gronden en gebouwen te gebruiken voor het bedrijfsmatig houden van dieren.

## 6.4 Gebruiksactiviteit - omgevingsplanactiviteit

### 6.4.1 Afwijkende bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2 voor het toestaan van andere bedrijfsactiviteiten. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een activiteit die past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied,
b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
c. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
d. de oppervlakte aan bebouwing dient te worden afgestemd op de nieuwe functie, waarbij is vereist dat overtollige bebouwing dient te worden gesloopt. Er mag geen uitbreiding van de bestaande bebouwing plaatsvinden;
e. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage 2 bij de regels is opgenomen;
i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;

j. de omzetting is slechts toegestaan naar een bedrijf met eenzelfde of lagere categorie van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
k. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan de bestaande omvang;
l. voorafgaand aan de besluitvorming vindt een omgevingsdialoog plaats.

## 6.5 Bouwactiviteit - beoordelingsregels

### 6.5.1 Algemeen

Op de voor de functie 'Bedrijf' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de 6.2 bedoelde functies worden gebouwd met dien verstande dat:
a. gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, bedraagt niet meer dan 4,5 m;
c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, bedraagt niet meer dan 10 m.

### 6.5.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
a. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 12 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van een zend-/ontvangstinstallatie maximaal 40 meter mag bedragen;

# Artikel 7 Wonen

## 7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen'.

## 7.2 Functieomschrijving

Een als 'Wonen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. wonen;
b. beroep aan huis;
c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals paden, tuinen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en erven met de daarbij behorende bouwwerken.

## 7.3 Gebruiksactiviteit - verboden

### 7.3.1 Algemeen

Het is verboden om:

a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, tenzij dit laatste mogelijk is op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
b. gronden bedrijfsmatig te gebruiken voor paardenbakken;
c. gebouwen te gebruiken ten behoeve van een bed & breakfast;
d. gronden en gebouwen te gebruiken voor een bedrijf aan huis;
e. gebouwen te gebruiken voor een beroep aan huis wanneer de gezamenlijke oppervlakte meer dan 30% bedraagt van het vloeroppervlak van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken of meer bedraagt dan 70 $m^2$.
f. gronden en gebouwn te gebruiken voor het bedrijfsmatig houden van dieren.

### 7.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de locatie Schansbaan 75, Bergen op Zoom voor 'Wonen', is alleen toegestaan wanneer de landschappelijke inpassing in bijlage 1 voor de Schansbaan 75, Bergen op Zoom binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van dit omgevingsplan gerealiseerd is;
b. de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in sub b voor de locatie Schansbaan 75, Bergen op Zoom dient duurzaam beheerd en in stand te worden gehouden.

## 7.4 Gebruiksactiviteit - omgevingsplanactiviteit

### 7.4.1 Voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken als bedoeld in lid 7.2 ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 50 meter, gerekend vanaf de achter- of zijgevel van de eigen woning of een woning van een derde;
b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans);
c. er zijn maximaal 25 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
d. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bijbehorende bouwwerken;
e. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 $m^2$ uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 $m^2$;
f. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage 2 bij de regels is opgenomen;
g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;

h. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.2 omschreven waarden.

### 7.4.2 Bed & Breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde de vestiging van een Bed & Breakfast, mogelijk te maken met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. de omgevingsvergunning mag worden verleend voor kleinschalige vorm van onderbrenging van recreanten in bestaande bebouwing (maximaal 4 kamers, met een oppervlakte van 20 $m^2$ per kamer), ondergeschikt aan de woonfunctie;
b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, en dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woon- en leefmilieu en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
c. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
d. degene die de Bed & Breakfast verzorgt tevens de gebruiker van de woning dient te zijn;
e. de activiteiten geen publieksgericht karakter mogen hebben waarbij de verkeersafwikkeling nadelig wordt beïnvloed;
f. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.

### 7.4.3 Bedrijf aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2 ten behoeve van een bedrijf aan huis in woningen en/of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsmatige werkruimten niet meer mag bedragen dan 70 $m^2$, tenzij uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat een grotere oppervlakte noodzakelijk is,
b. de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven;
c. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu op mag leveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent in ieder geval dat:
    1. uitsluitend medewerking wordt verleend aan het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten (opgenomen als bijlage 3) of, qua milieuplanologische hinder gelijkwaardig aan de in categorie 1 of 2 genoemde bedrijfsactiviteiten;
    2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
    3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
    4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
    5. er dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte op het perceel.

## 7.5 Bouwactiviteit - beoordelingsregels

### 7.5.1 Algemeen

Op de voor de functie 'Wonen' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de 7.2 bedoelde functies worden gebouwd met dien verstande dat:
a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. er is maximaal één woning per aanduiding 'bouwvlak' toegestaan;
c. geldt dat de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
d. geldt dat de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
e. de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 750 $m^3$, de inhoud van kelders wordt niet meegeteld, met dien verstande dat voor zover de inhoud ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt de bestaande inhoud als maximum geldt;

### 7.5.2 Op de grond staande bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw

Voor op de grond staande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende aanvullende regels:
a. op de grond staande bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van minimaal 1 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw;

b. de afstand van een vrijstaand op de grond staand bijbehorend bouwwerk tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 20 meter;
c. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m²;
d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter.

### 7.5.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn en voor erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter;
b. de bouwhoogte van een geluidscherm bedraagt niet meer dan de bestaande bouwhoogte;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 3 meter;
d. bij een woning mag maximaal 1 niet overdekt zwembad worden opgericht met dien verstande, dat:
    1. het zwembad binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt opgericht;
    2. de minimum afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter;
    3. de minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 5 meter;
    4. de maximum afstand tot de woning bedraagt 20 meter;

## 7.6 Bouwactiviteit - omgevingsplanacitiveit

### 7.6.1 Bebouwde oppervlakte vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.5.2 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken te vergroten. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:
a. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van het stallen van paarden mag niet meer bedragen dan 100 m²;
b. het bijgebouw dient in samenhang te zijn met de reeds aanwezige bebouwing;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.
a. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage 2 bij de regels is opgenomen.

### 7.6.2 Paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.5.3 ten behoeve van een paardenbak voor een hobbymatig gebruik toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. de paardenbak wordt op het bouwvlak gesitueerd;
b. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond door middel van een landschapsinrichtingsplan. Er dient te worden voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering regio West-Brabant die als bijlage 2 bij de regels is opgenomen;
c. afrasteringen zijn toegestaan met dien verstande dat deze wordt uitgevoerd in een open constructie en een bouwhoogte van maximaal 2 meter heeft; schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
d. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies

## Artikel 8 Aanvraagvereisten

1. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
   a. het bepaalde in artikel 22.284 van het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden in dit plan, en;
   b. het bepaalde in 22.286 van het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit inhoudende een gebruiksactiviteit of een bouwactiviteit in dit plan.
2. In aanvulling op het bepaalde onder 1 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de aan de omgevingsvergunning verbonden beoordelingsregels.

## Artikel 9 Algemene beoordelingsregels bouwactiviteiten

### 9.1 Bescherming van het plan

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien daardoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan waardoor aan deze regels niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking van deze regels zou worden vergroot.

### 9.2 Overschrijding van de bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, maatvoeringsaanduidingen en functiesregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 70 cm. bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 70 cm. bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 70 cm. bedraagt;
d. antennes, kunstwerken, lichtmasten, reclamepalen, vlaggenmasten tot een bouwhoogte van 10 m.

### 9.3 Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 meter aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig met 'Water' bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

### 9.4 Bodem

(Graaf)werkzaamheden in de bodem, ter plaatse van de in het bodemonderzoek aangetroffen verontreinigingen (bijgevoegd als bijlage 4), zijn niet zondermeer mogelijk zonder toestemming van het bevoegd gezag. Het gebruiken en/of laten gebruiken van de genoemde gronden is alleen toegestaan, mits voorafgaand aan de werkzaamheden een door het bevoegd gezag goedgekeurd bodemonderzoek (conform NEN5740 en NEN5707) is opgesteld en eventuele maatregelen getroffen zijn om de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

# Artikel 10 Algemene beoordelingsregels gebruiksactiviteiten

## 10.1 Parkeren

a. Indien de ligging, de omvang of de functie van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet volgens de Nota Parkeernormering Bergen op Zoom, zoals deze is opgenomen in bijlage 5 van de regels, ten behoeve van parkeren of stallen van personenauto's voldoende ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw en/of op of onder het (onbebouwd blijvende deel van het) terrein, met dien verstande dat:
b. het bepaalde in lid a van toepassing is vanaf het moment dat er sprake is van nieuwbouw, herbouw, uitbreiding en/of functiewijziging, waarbij moet worden voldaan aan de landelijke normen zoals vermeld in de CROW.

## 10.2 Laad- en losmogelijkheden

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet voor het laden en lossen van goederen voldoende ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw en/of op of onder het (onbebouwd blijvende deel van het) terrein, met dien verstande dat dit van toepassing is vanaf het moment dat er sprake is van nieuwbouw, herbouw, uitbreiding en/of functiewijziging.

## 10.3 Afwijken parkeren

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 indien:
a. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
b. op een andere wijze in de benodigde parkeer- en/of stallingsruimte wordt voorzien;
c. nadere besluitvorming ten aanzien van het parkeerbeleid en/of parkeernormen hiertoe aanleiding geeft.

## 10.4 Afwijken laad- en losmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2 indien:
a. het voldoen aan voldoende ruimte voor laad- en losmogelijkheden door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
b. op een andere wijze in de laad- en losmogelijkheden wordt voorzien.

# Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

# Artikel 12 Algemene binnenplanse omgevingsplanactiviteiten

## 12.1 Bevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 22.26, verlenen in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van:
a. de bouw ten dienste van openbaar nut van:
    1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waarbij de inhoud ten hoogste 75 $m^3$ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
    2. andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke tot een maximale hoogte van 15 meter;
    3. met dien verstande dat bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de omgevingsvergunning dient voor het bepaalde onder 1 en 2 in de belangenafweging eveneens te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer);
b. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een aanduiding of een bouwgrens, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste realisatie van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is, met dien verstande dat de grenzen ten hoogste 2 meter mogen worden verschoven;

c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken; met betrekking tot deze omgevingsvergunning voor het gebruik geldt, dat:
    1. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet;
    2. die omgevingsvergunning slechts mag worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke "als recht" zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan.
d. het oprichten van andere bouwwerken voor telecommunicatiedoeleinden:
    1. met een hoogte van 40 m;
    2. met een hoogte van ten hoogste 10 m meer dan de toegestane hoogte van bouwwerken;
    3. met dien verstande dat door de omgevingsvergunning voor het bepaalde onder 1 en 2 geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet ter plaatse. Bij het verlenen van omgevingsvergunning kunnen door het bevoegd gezag voorwaarden en/of (nadere) eisen worden gesteld aan de stedenbouwkundige inpassing en/of de combinatie van aanbieders van telecomdiensten op masten.
e. het oprichten van andere bouwwerken van geringe oppervlakte, zoals antenne-installaties, vlaggenmasten, windmolens en verlichtingsarmaturen, tot een bouwhoogte van ten hoogste 15 m.
    1. met dien verstande dat door de omgevingsvergunning voor het bepaalde onder e geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet ter plaatse. Bij het verlenen van omgevingsvergunning kunnen door het bevoegd gezag voorwaarden en/of (nadere) eisen worden gesteld aan de stedenbouwkundige inpassing en/of de combinatie van aanbieders van telecomdiensten op masten.

### 12.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor het afwijken als bedoeld in artikel 12.1 kan slechts worden verleend, mits:
a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

### 13.1 Vrijwaringszone - radar

#### 13.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 8' geldt teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen een bouwverbod voor bouwwerken met een hogere bouwhoogte dan 85 meter boven NAP.

#### 13.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1.1 mits:
a. de grote hoogte in overeenstemming is binnen de overige bouwregels die gelden voor de betreffende functie;
b. de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;
c. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van het radarverstoringsgebied.

# Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

## Artikel 14 Leiding - Water

### 14.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in hoofdstuk 2 en 3.

### 14.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0748.TAM004-0301 is aangewezen voor de functie 'Leiding - Water'.

### 14.3 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als Leiding - Water heeft als functie:

a. een waterleiding;
b. beheer en onderhoud van de leiding.

### 14.4 Bouwactiviteit - beoordelingsregels

Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van deze functie in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 14.5 Bouwactiviteit - omgevingsplanactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.4 voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende functies, mits:

a. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van leidingen en de veiligheid daarvan;
b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van betrokken leiding(en) omtrent het onder a gestelde.

### 14.6 Werken en werkzaamheden - omgevingsplanactiviteit

#### 14.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het uitvoeren van heiwerken of anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
e. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het leggen van (drainage)leidingen;
f. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.

### 14.6.2 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in lid 14.6.1 is niet van toepassing op:

a. het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige leiding;
b. normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang of andere werken gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leiding.

### 14.6.3 Beoordelingsregels

Een in 14.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het plan.

# Artikel 15 Waarde - Attentiezone waterhuishouding

## 15.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in hoofdstuk 2 en 3.

## 15.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0748.TAM004-0301 is aangewezen voor de functie 'Waarde - Attentiezone waterhuishouding'.

## 15.3 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als Waarde - Attentiezone waterhuishouding heeft als functie de bescherming van de waterhuishouding en het voorkomen van een negatief effect op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het Natuur Netwerk Brabant.

## 15.4 Bouwactiviteit - beoordelingsregels

Op de bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende regels toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemming geldende regels.

## 15.5 Werken en werkzaamheden - omgevingsplanactiviteit

### 15.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden de volgende andere werken, geen bouwwerken zijnde, en / of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het verzetten van grond van meer dan 100 $m^3$ of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen omgevingsvergunning voor een ontgrondingsactiviteit is vereist;
b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
d. het buiten het agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 $m^2$, anders dan een bouwwerk;
e. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
f. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
g. het wijzigen van de grondwaterstand;
h. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
i. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.
j. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
k. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
l. het vellen of rooien van houtopstanden.

### 15.5.2 Uitzondering vergunningplicht

a. Het onder lid 15.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:
    1. het uitvoeren van de werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
    2. werken of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.
b. Voordat een beslissing wordt genomen op de aanvraag om omgevingsvergunning wordt het betrokken waterschapsbestuur gehoord.

### 15.5.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.5.1 is slechts toelaatbaar indien de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de hydrologische instandhoudingsdoelen van het Natuur Netwerk Brabant en mede strekken tot het behoud hiervan en geen negatief effect hebben op de waterhuishouding van het Natuur Netwerk Brabant.

# Bijlagen bij de regels

## Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

## Bijlage 2 Nota Kwaliteitsverbetering

## Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten

## Bijlage 4 Milieuhygiënisch vooronderzoek

## Bijlage 5 Nota Parkeernormering Bergen op Zoom