

2^e WIJZIGINGSPLAN
Buitengebied Noord (Kijkuit 2 te Lepelstraat)

Toelichting

2^e wijzigingsplan Buitengebied noord (Kijkuit 2 Halsteren) INHOUDSOPGAVE

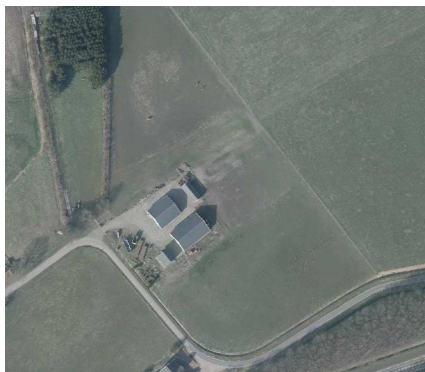
1	Inleiding	3
2	Uitwerking	3
2.1	Geldend bestemmingsplan	4
2.2	Mogelijkheden voor wijziging	4
2.3	Uitwerking plankaart en voorschriften	5
2.4	Toepassing wijzigingsbevoegdheid	5
2.5	Kwaliteitsverbetering van het landschap	5
3	Inspraak	6
4	Verdere procedure	6

2^e wijzigingsplan Buitengebied Noord (Kijkuit 2 Halsteren)

1 INLEIDING

Bij besluit van 10 april 2014 heeft de gemeenteraad van Bergen op Zoom het bestemmingsplan “Buitengebied Noord” en bijbehorende milieueffectrapport gewijzigd vastgesteld. Op 26-08-2015 is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Daarmee vormt dit bestemmingsplan het huidige planologische kader voor het buitengebied van Halsteren en Lepelstraat. Daarin worden de bestaande belangen gerespecteerd, waaronder ook het perceel Kijkuit 2 te Lepelstraat. (luchtfoto). Dit perceel heeft de bestemming “Agrarisch met waarden – cultuurhistorie en landschap”. Op dit perceel rust de aanduiding “agrarisch bouwvlak: Tevens is een bouwaanduiding “karakteristiek” en de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – radar 11” van toepassing. Dit houdt in, dat het perceel voor agrarische bedrijfsdoeleinden kan worden gebruikt.

Het perceel is eigendom van de heer Bovee. Hij beschikt momenteel over 3 bedrijfslocaties beschikt, zijnde zijn woonlocatie aan de Kijkuit 3, de in december 2013 aangekochte locatie Kijkuit 2 en een locatie tegenover de St. Ignatiusdijk 5 te Bergen op Zoom. Betrokkene heeft het perceel Kijkuit 3 te koop aangeboden en is voornemens zijn agrarische bedrijfsvoering voort te zetten op het perceel Kijkuit 2. Op deze bedrijfslocatie zijn thans twee schuren en een bedrijfswoning gevestigd. De aanwezige bedrijfswoning bevindt zich in een bouwtechnisch slechte staat en is vanuit bedrijfsmatige oogpunt ongelukkig gesitueerd. Om deze reden is gevraagd deze agrarische bedrijfswoning naar een andere locatie te verplaatsen, buiten zijn bestaande bouwvlak. Door een gedeelte van zijn huidig bouwvlak in te leveren en een gedeelte eraan toe te voegen, kan middels een vormverandering van het agrarisch bouwvlak invulling worden gegeven aan het verzoek. Van enige uitbreiding is geen sprake. Na realisatie van de nieuwe (agrarische) bedrijfswoning zal de bestaande bedrijfswoning worden gesloopt.



2 UITWERKING

In artikel 4.7.2. van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Noord’ is de mogelijkheid opgenomen om via een wijzigingsbevoegdheid de vorm van een agrarisch bouwvlak te wijzigen als dit noodzakelijk is vanuit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling. Hieraan zijn echter voorwaarden verbonden. Zo dient de noodzaak aangetoond te worden middels een objectief advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB), mag het woon- en leefklimaat van de omgeving niet worden aangetast en dient voldaan te worden aan een goede landschappelijke inpassing als bedoeld in de Notitie kwaliteitsverbetering Bergen op Zoom.

Op 29 september 2015 heeft de AAB een positief advies over de noodzakelijkheid uitgebracht. Dit vormt de basis om in beginsel medewerking te verlenen. Tevens is gebleken dat de vormverandering van het agrarisch bouwvlak geen onevenredige aantasting voor het woon- en leefmilieu van de omgeving aantast.

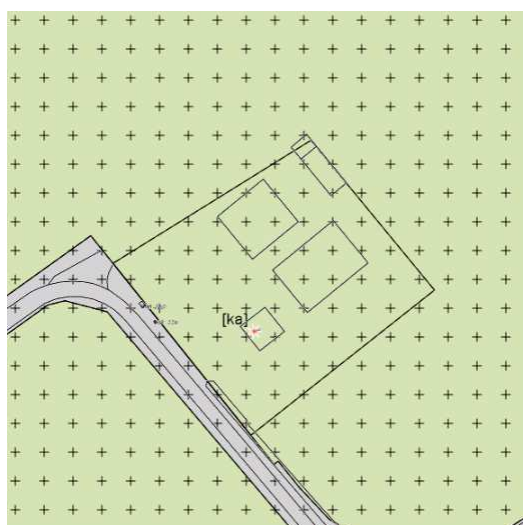
Voor wat betreft het karakteristieke element geldt, dat onderzoek is geweest naar de cultuurhistorische en archeologische aspecten. Daaruit is gebleken dat er geen overwegende bezwaren bestaan om medewerking te verlenen. Daarnaast heeft archeologisch onderzoek uitgewezen, dat ter plaatse weliswaar archeologische waarden aanwezig zijn maar dat die niet van invloed zijn op de huidige wijziging van de bestemming Wel zal bij de uitvoering van het bouwplan door de archeoloog booronderzoek worden verricht. Ten aanzien van het karakteristieke element geldt dat de cultuurhistorische waarde van de bestaande woning van een minimale waarde is, zodat het behoud van het pand niet ter discussie staat. Slopen ervan vormt derhalve geen probleem.

Voor het perceel geldt tevens een vrijwaringszone –radar 11. Deze zone is voorbehouden om eventuele verstoring van het radarbeeld voor bouwwerken met een hogere hoogte dan 100 meter boven NAP te voorkomen. Deze vrijwaringszone blijft onverminderd van toepassing maar levert geen beperking op voor de te herbouwen bedrijfswoning. .

Bij de verdere uitwerking is rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing. Hiervoor is in het kader van de zorgplicht een beplantingsplan opgesteld en is een overeenkomst landschappelijke kwaliteitsverbetering afgesloten

2.1 Geldend bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Noord’ De locatie ter plaatse van het perceel Kijkuit 2 te Lepelstraat heeft op dit moment de bestemming ‘Agrarisch met waarden – cultuurhistorie en landschap’,. Op het perceel rust bovendien de aanduiding ‘agrarisch bouwblok’. Bovendien geldt de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’, de aanduiding ‘karakteristiek’ en de beperkte gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar 11’. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden.



Uitsnede van bestemmingsplan “Buitengebied Noord”

Plangebied		Functieaanduidingen	
	Plangebiedgrans		agrariŝch
Bestemmingen			agrariŝch loonbedrijf
	Agrariŝch		bedrijfsvoering uitgesloten
	Agrariŝch met waarden - Cultuurhistorie en landschap		begraafplaats
	Agrariŝch met waarden - Natuur en landschap		cafetaria
	Agrariŝch met waarden - Openheid		café
	Agrariŝch met waarden - Openheid en cultuurhistorie		caravanstelling
	Bedrijf		dagrecreatie
	Bedrijf - Agrariŝch verwant		detailhandel volumineus
	Bos		erf
	Horeca		geluidscherm
	Natuur		gemaal
	Natuur - Landgoed		glastuinbouw
	Sport		horeker
	Verkeer		intensieve veehouderij
	Water		kantoor
	Wonen		landschapswaarden
Dubbelbestemmingen			nutsbedrijf
	Leiding - Gas		nutsvoorziening
	Leiding - Hoogspanning		opslag
	Leiding - Water		paardenfokkerij
	Waarde - Archeologie		praktijkruimte

Uittreksel "Bestemmingsplan Buitengebied Noord"

2.2 Mogelijkheden voor wijziging

In artikel 4.7.2. van het geldende bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding "bouwvlak" onder voorwaarden te wijzigen. Zo dient bijv. eventuele vormverandering noodzakelijk te zijn uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling. Dit dient aangetoond te worden door vooraf advies te zijn ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). Bij vormverandering mag geen sprake zijn van enige uitbreiding terwijl het woon- en leefklimaat van omgeving niet mag worden aangetast. Tenslotte dient ingevolge de Notitie kwaliteitsverbetering van het landschap geïnvesteerd te worden in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het landschap.

2.3 Uitwerking plankaart en voorschriften

Ten behoeve van deze wijziging is de plankaart '2^e Wijzigingsplan, bestemmingsplan Noord' (NLIMRO.07480000WP0113b-0201) opgesteld. Zoals reeds aangegeven in de wijzigingsbevoegdheid wordt alleen de vorm van het agrarisch bouwvlak gewijzigd. Het huidige bouwvlak wordt aangepast. De voorschriften uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' zijn en blijven van overeenkomstige toepassing.

Invoegen uittreksel nieuwe plankaart !!!

Denk aan teruggeven agrarische bestemming

2.4 Toepassing wijzigingsbevoegdheid

Ingevolge artikel 4 van de voorschriften zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen indien aan de hiervoor vermelde voorwaarden wordt voldaan. De in het plan opgenomen procedureregels dienen te worden gevolgd.

2.5 Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap

In het kader van de vastgestelde Notitie kwaliteit van het landschap is een investering van de ondernemer noodzakelijk om aan de zorgplicht te voldoen. Gelet hierop is overeengekomen om het voorheen geldende bestemmingsvlak voor agrarische doeleinden aanzienlijk te verkleinen, de bestaande bebouwing van 800 m² middels sloop terug te brengen naar 250 m² en een landschapsplan ten uitvoer te brengen. Deze afspraken zijn schriftelijk vastgelegd in een ondertekende overeenkomst, dat deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

3 INSPRAAK

Het ontwerp van het 2^e wijzigingsplan "Buitengebied Noord" heeft overeenkomstig de gebruikelijke procedure met ingang van 6 juli 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen (facultatief) bezwaren een zienswijze ingediend.

4 VERDERE PROCEDURE

Indien er geen zienswijzen worden ingediend, zal het wijzigingsplan ongewijzigd worden vastgesteld. De procedure zal verder worden afgerond. Artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Tegen dit besluit is beroep mogelijk.