

Gemeente Bergen op Zoom

Bestemmingsplan “Gageldonk-Oost 2013”

Gemeente Bergen op Zoom
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Team Ruimtelijke Ordening

Inhoud toelichting

Hoofdstuk 1	Doel en opzet bestemmingsplan	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4	Opzet	7
Hoofdstuk 2	Ruimtelijk kader	8
2.1	Ruimtelijke structuur en opbouw	8
2.2	Stedenbouwkundige kenmerken deelgebieden	9
2.3	Ontwikkelingen	11
2.4	Welstand	11
Hoofdstuk 3	Beleidsaspecten	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	Onderbouwing op onderdelen	20
4.1	Cultuurhistorie en Archeologie	20
4.2	Verkeer	22
4.3	Groen	23
4.4	Flora en Fauna	24
4.5	Water	24
Hoofdstuk 5	Milieuaspecten	27
5.1	Bedrijven en milieuzonering	27
5.2	Lucht	28
5.3	Geur	29
5.4	Geluid	30
5.5	Externe veiligheid	32
5.6	Bodem	37
Hoofdstuk 6	Bestemmingsregeling	40
6.1	Inleiding	40
6.2	Verbeelding	40
6.3	Regels	40
Hoofdstuk 7	Uitvoeringsaspecten	46
7.1	Economische uitvoerbaarheid	46
7.2	Handhaving	46
Hoofdstuk 8	Resultaten inspraak en overleg	47
8.1	Inleiding	47
8.2	Resultaten vooroverleg	47
8.3	Vaststellingsprocedure	48

Bijlage 1: Bedrijvenlijst

Bijlage 2: Overlegreacties

Hoofdstuk 1

Doel en opzet bestemmingsplan

1.1 Aanleiding en doel

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is aangegeven dat gemeentes elke tien jaar hun bestemmingsplannen dienen te actualiseren. Gelet op de periode dat de thans vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied reeds gelden, is een actualisatie aan de orde. De gemeente Bergen op Zoom is al enige tijd bezig met de actualisatie van haar bestemmingsplannen. Bij deze actualisatieronde wordt gestreefd naar een zo uniforme wijze van bestemmen. Op deze wijze ontstaat eenduidigheid in de geldende regels.

De onderhavige actualisatie is consoliderend van aard. Dat wil zeggen dat bij de wijze van bestemmen zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de feitelijke situatie en de mogelijkheden die in de op dit moment nog geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen.

Het bestemmingsplan "Gageldonk-Oost 2013" bestaat uit drie delen: een (digitale) verbeelding, waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels, waarin de regels voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen, en een toelichting, waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de planregels het (juridisch) bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de binnenstad van Bergen op Zoom. Dit gebied is grotendeels ontwikkeld in de periode 1965-1980 en wordt globaal begrensd door:

- de Wouwsestraatweg in het noorden;
- de Randweg-Oost (A4/A58) in het oosten;
- het wijkpark de Vijverberg in het westen;
- de hoofdwegstructuur van de Rooseveltlaan in het zuiden.

Het plangebied komt overeen met het plangebied van het bestemmingsplan "Gageldonk-Oost" uit 2004 en een deel van het plangebied van het bestemmingsplan "Gageldonkterrein" uit 2000, voor wat betreft de sporthal Gageldonk en het bijbehorende parkeerterrein. Daarnaast worden het bedrijvengebied gelegen tussen de Wouwsestraatweg / Gagelboslaan en Schaepmanlaan en het autobedrijf en tankstation aan de Gagelboslaan 161 zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan 'Verspreide bedrijven en detailhandel' in het plan 'Gageldonk-Oost 2013' meegenomen.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan "Gageldonk-Oost 2013" vervangt (deels) de volgende vigerende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vaststellingsbesluit	Goedkeuringsbesluit	Onherroepelijk
Bestemmingsplan Gageldonkterrein	30-11-2000	23-1-2001	11-6-2001
Bestemmingsplan Gageldonk-Oost	28-10-2004	2-2-2005	19-7-2005
Verspreide bedrijven en detailhandel	22-09-2011	n.v.t.	27-2-2013



Afbeelding 1 Globale ligging plangebied.

1.4 Opzet

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

Ruimtelijk kader (hoofdstuk 2)

In hoofdstuk 2 wordt de huidige ruimtelijke situatie van het plangebied geanalyseerd en beschreven. Daarbij wordt eerst ingegaan op de stedenbouwkundige en functionele structuur van het totale plangebied. Vervolgens worden de uitgangspunten geformuleerd.

Beleidsaspecten (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten in beeld gebracht. Er wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Onderbouwing op onderdelen (hoofdstuk 4)

In hoofdstuk 4 wordt het ruimtelijk kader uit hoofdstuk 2 op onderdelen nader onderbouwd. Deze nadere analyse beschrijft per onderdeel de consequenties van het voorgestelde ruimtelijk kader.

Milieuaspecten (hoofdstuk 5)

In hoofdstuk 5 worden de milieuaspecten als gevolg van het voorgestelde ruimtelijk kader nader omschreven.

Bestemmingsregeling (hoofdstuk 6)

Op basis van het voorgaande is de juridische regeling opgesteld (verbeelding en regels). In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de overwegingen en uitgangspunten van de bestemmingsregeling en op de aangegeven bestemmingen en de inhoud van de bijbehorende regels.

Uitvoeringsaspecten (hoofdstuk 7)

In hoofdstuk 7 wordt aandacht besteed aan de uitvoering van het plan. Ingegaan wordt op de aspecten economische uitvoerbaarheid en handhaving.

Resultaten inspraak en overleg (hoofdstuk 8)

Dit hoofdstuk behandelt de wijze waarop het plan voorgelegd is aan de inwoners en instellingen. De resultaten van de inspraak- en overlegprocedure zijn in dit hoofdstuk vermeld.

Hoofdstuk 2

Ruimtelijk kader

2.1 Ruimtelijke structuur en opbouw

Ruimtelijke positie

Het plangebied wordt begrensd door duidelijk herkenbare ruimtelijke en functionele elementen die onderdeel vormen van de structurele opbouw van de stad, namelijk:

- de A58 aan de oostzijde;
- de Wouwsestraatweg als oude oostelijke uitvalsweg aan de noordzijde;
- het parkgebied Vijverberg aan de westkant als overgangszone naar Gageldonk-West;
- de Rooseveltlaan als hoofdverbinding tussen stad en de A58 aan de zuidzijde.

Kent Gageldonk-Oost een nagenoeg identieke begrenzing als Gageldonk-West met de A58 in plaats van de spoorlijn, toch heeft het woongebied een andere sfeer. Gageldonk-Oost is een typische 60-er jaren wijk met een duidelijke hoofdstructuur en grote uniforme woonbuurten. In de in voorbereiding zijnde Welstandsnota van de gemeente is Gageldonk-Oost opgenomen in de gebiedscategorie "Planmatige woningbouw (hoog-laag)/strokenverkaveling". De woonwijken binnen deze gebiedscategorie zijn daarbij als volgt getypeerd:

"Deze woonwijken zijn opgebouwd volgens een stedenbouwkundige structuur van rationele (gestempelde) strokenverkaveling met half open bouwblokken van geschakelde eengezinswoningen, in sommige wijken afgewisseld met stroken hoog- en middelhoogbouw. Bepalend voor deze wijken is de samenhang tussen de bebouwing en de continue openbare ruimte met vele zichtlijnen en ingericht met veel openbaar groen".

De grenzen van het gebied zijn tamelijk hard. De A58, het Vijverbergpark en de Rooseveltlaan hebben maar één oversteekmogelijkheid. Voor de Wouwsestraatweg geldt dit feitelijk ook maar de lagere verkeersfunctie vormt in mindere mate een barrière. Het bedrijventerrein de Lage Meren ten noorden van de Wouwsestraatweg heeft overigens weinig relatie met het woongebied. De lintbebouwing schermt het bedrijventerrein grotendeels af.

Het Vijverbergpark heeft door de langgerekte waterpartijen ook geen oversteekmogelijkheden naar het woongebied Gageldonk-West. Alleen bij de Ericalaan en de beide randwegen is dit mogelijk. Het park blijft een (overigens zeer aantrekkelijke) barrière tussen beide woongebieden.

Structuur en opbouw

Binnen het plangebied worden de volgende elementen onderscheiden.

Groene randen

De A58 vormt een harde rand. De aangrenzende groenstrook schermt de weg volledig af van het woongebied. Ook de groenzone langs de Rooseveltlaan vormt een zelfstandig groenelement / bufferstrook langs de drukke Rooseveltlaan. Het Vijverbergpark heeft een grote schaal en openheid. Hierdoor vormt het zowel een goed overgangsgebied als een bindend groenelement tussen beide woonwijken. Aan de noordzijde vormen het bebouwingslint en de achterliggende bedrijfscluster een kleinschaliger overgangszone van de Wouwsestraatweg naar de planmatig opgezette woongebieden.

Lange lijnen

De langgerekte hoofdwegen met hun ruime profielen vormen een assenstelsel dat de wijk in kleinere woongebieden verdeelt. De Gagelboslaan vormt daarbij de hoofdas met laanbeplanting en parallelwegen. De Ericalaan vormt de verbinding met Gageldonk-West. De Holleweg heeft de lichtste functie. Deze vormt de uitvalsweg naar het bosgebied aan de overzijde van de A58.

Centrumgebied

Op het knooppunt van de "lange lijnen" ligt het ruimtelijk-functionele zwaartepunt in de vorm van het buurtwinkelcentrum De Gagel en gestapelde woonvormen.

Hoogbouw

De wijk kent op drie plekken hoogbouwcomplexen. Deze galerijflats versterken het beeld van een 60-er jarenwijk waarin deze bouwstijl veel is toegepast. Eén flat met 8 woonlagen is onderdeel van het centrumgebied. Twee andere en veel hogere flats (15 lagen) liggen aan het Vijverbergpark nabij het centrale knooppunt. Het derde hoogbouwcomplex ligt in de zuidoosthoek langs de A58 en bestaat uit drie flatgebouwen, noord-zuid gesitueerd langs de A58 en ieder met 10 woonlagen. Het vormt een duidelijk herkenningspunt van de wijk en de oostrand van de stad. De beide andere complexen hebben een meer intern gerichte landmarkfunctie.

Woongebieden

De lange lijnen geven een vierdeling van de wijk in duidelijk begrensde woongebieden met elk een eigen identiteit. De beide oostelijke kwadranten zijn relatief groot en hebben een duidelijke blokverkaveling. De twee westelijke woongebieden zijn kleiner en hebben een grotere variatie in hun stedenbouwkundige typologie. De herstructurering van twee locaties in woningbouwcomplexen draagt hieraan sterk bij.

Voorzieningen

Verspreid in de wijk zijn er behalve het buurtcentrumgebied nog twee locaties met voorzieningen. Aan het knooppunt van de Gagelboslaan met de Rooseveltlaan ligt een sporthal. Dit gebouw markeert de entree van de wijk. Versterking van deze strategische functie verdient aanbeveling. Centraal in de noord-oostelijke buurt ligt de enige school van de wijk.

Groenvoorzieningen

Het groen in de wijk is geconcentreerd aan de randen. Het Vijverbergpark met zijn grote waterpartij en brede oevertaluds is de belangrijkste groenvoorziening (kwaliteit, inrichting, gebruikswaarde). De randzone langs de A58 heeft vooral een afschermende functie met een beperkte gebruikswaarde. De strook langs de Rooseveltlaan is gevarieerd in beleving en gebruiksmogelijkheden. De open ruimten rond de hoogbouwcomplexen bevatten naast de parkeerterreinen aantrekkelijke speel- en groenvoorzieningen. In de woonbuurten bestaat het groen uit bomenrijen in diverse straten en kleine incidentele (speel)pleintjes.

Het plangebied wordt begrensd door duidelijk herkenbare ruimtelijke en functionele elementen die onderdeel vormen van de structurele opbouw van de stad, namelijk:

- de A58 aan de oostzijde;
- de Wouwsestraatweg als oude oostelijke uitvalsweg aan de noordzijde;
- het parkgebied Vijverberg aan de westkant als overgangszone naar Gageldonk-West;
- de Rooseveltlaan als hoofdverbinding tussen stad en de A58 aan de zuidzijde.

2.2 Stedenbouwkundige kenmerken deelgebieden

Het plangebied kan in een aantal ruimtelijk samenhangende eenheden worden verdeeld met elk specifieke ruimtelijke kenmerken. De structurele ruimtelijke kenmerken worden per deelgebied kort beschreven.

1. Wouwsestraatweg

Dit gebied is sterk gerelateerd aan de oude uitvalsweg van de binnenstad. Het gebied heeft weinig relatie met het woongebied Gageldonk-Oost. Het gebied kent een strak geordend bebouwingslint, dat nagenoeg volledig aaneengesloten is, met daarachter enkele bedrijfs- en kantoorgebouwen. De aansluiting van de Gagelboslaan doorsnijdt dit patroon. Op de hoek is de bedrijfsbebouwing duidelijk aanwezig. Het bebouwingslint kent veel variatie in architectuur en hoogte. Deze bestaat voor het merendeel uit één laag met kap. Incidenteel heeft de bebouwing twee lagen met veelal een plat dak. Halverwege het lint tussen de Vijverberg en de kruising met de Gagelboslaan is een open ruimte, omringd door grote bomen, voor parkeren. Het aangrenzende groene gebied tussen A58 en Aletta Jacobslaan ligt er wat "verloren" bij.

2. Kruidhof

Dit gebied toont de duidelijke kenmerken van een latere inbreiding. Het is een kleinschalig en enigszins fragmentarisch gebied dat sterk door de ruimtelijke situatie is gevormd. Bepalend is de invulling van dit terrein met twee gesloten veelhoekige bouwblokken. De binnenterreinen herbergen garages en een speelterrein. Door deze parkeeroplossing is een deel van de straten autovrij en als woonpad ingericht. De bebouwing is aaneengesloten en bestaat grotendeels uit twee lagen met een kap. Door de hoekverdraaiingen en de vele uitbouwen is er sprake van een zeer gevarieerde omgeving.

De overgang naar de Wouwsestraatweg wordt gevormd door een spinvormige ontsluitingsweg met vrijstaande en geschakelde woningen. Het bebouwingslint aan de Wouwsestraatweg met vrijstaande woningen wijkt af van het gangbare patroon.

3. Groes-/Bunthof

De beide parallel gesitueerde flats domineren de wijk door hun grote hoogte (15 lagen) en ligging aan het Vijverbergpark. Het binnenterrein bestaat voor het merendeel uit een parkeerterrein en bevat een speelveld. Aan de noordzijde ligt nog een parkeerterrein in de overgangszone naar de aangrenzende woonbuurt. Ook aan de zuidkant ligt een groenstrook tussen de flat en de Eralaan. De flats bevatten 13 woonlagen op een plint van twee lagen met garages en bergingen.

4. Van Houtenstraat / Schaepmanlaan

Centraal in deze woonbuurt ligt de enige school van de wijk. De woonbuurt heeft twee sferen.

Aan de oostzijde zijn de vrijstaande woningen geconcentreerd met incidenteel korte insteekjes. Het grootste deel van de buurt is opgebouwd uit grote woonblokken met een autovrij binnengebied. Aan het centrale woonpad met korte dwarsverbindingen zijn kleine bouwblokken gelegen. Het parkeren is verspreid op diverse parkeerterreintjes in de buitenrand van het grote blok. Het gebied heeft door deze opzet een besloten, introvert karakter. Dit wordt versterkt door de kleine schaal van de openbare ruimte en de grote lengte van het centrale woonpad. De bebouwing bestaat uit één woningtype, het standaardrijtjeshuis van twee lagen met kap. Door het vele groen van de tuinen en in de straten heeft deze woonbuurt een zeer groen karakter.

5. Buurtcentrum Talmplein

Het karakter van dit buurtcentrum wordt bepaald door een naar binnen gekeerd buurtwinkelcentrum met winkelunits rondom een klein pleintje. Als gevolg van deze opzet is het centrumgebied enigszins afwerend naar de omgeving. Een appartementengebouw van acht lagen met een kleurrijke glazen gevel markeert de locatie als centraal knooppunt van de wijk. Aan de noordzijde liggen een parkeerterrein en een laag appartementengebouw.

6. Heiningen

De drie op een rij gelegen galerijflats van 10 lagen aan de rand van de A58 maken vanaf de snelweg door hun lange gevellengte met galerijen een monotone indruk, maar aan de westzijde is er sprake van een aantrekkelijk woonmilieu mede door de gevarieerde "kleurstelling" van de flatgebouwen. De brede zone tussen flats en straat bevat een variatie aan groen- en speelvoorzieningen met open en besloten gebieden. Het parkeren is vooral aan de oostzijde geconcentreerd met lange garageblokken en parkeerstroken. Ook aan de noord- en zuidzijde zijn er parkeervoorzieningen. De smalle strook tussen de snelweg en parkeerterreinen en garageblokken is dicht beplant en voorzien van een wandelpad.

7. Heilige Geestland en omstreken

Deze grote woonbuurt bestaat uit een eenvoudige blokverkaveling. Binnen dit basispatroon komen drie stedenbouwkundige varianten voor. Aan de zuid- en westrand zijn garagestroken in de oksels toegevoegd. In het noordelijke deel zijn garages op het binnenterrein geconcentreerd. In het middendeel is een strokenverkaveling toegepast. Door de groene aankleding en detaillering met garages en carports voegt dit gebied zich goed in het beeld van de buurt. De bebouwing bestaat uit rijtjeswoningen van twee lagen met een kap. Aan de zuidzijde tegen de Rooseveltlaan liggen strookje vrijstaande woningen en een trapveld (Lievenshof). Aansluitend aan het Lievenshof en langs de Gagelboslaan bevindt zich een groen veld met twee in het oog vallende kastanjabomen (Geerveld). Functioneel gerelateerd aan de Gagelboslaan ligt een garagebedrijf.

8. Hazelaar

Tussen het Vijverbergpark en de Gagelboslaan ligt een villabuurt met korte straatjes. Het vele groen van de tuinen en de erfachtige inrichting van de straatjes geven deze buurt een kleinschalig en besloten karakter. De villa's zijn van het park afgekeerd door middel van een stevige haag.

9. Voormalig zwembadterrein

Deze woonbuurt vormt een hoogwaardig kwalitatief element in de wijk. Op de locatie van het voormalige zwembad is een nieuwe woonbuurt gerealiseerd: "Wonen aan de Baden". De beide bassins zijn als strakke vijvers gehandhaafd. Hieromheen zijn de woonblokken in 3 lagen gesitueerd. De strakke heldere opzet, de hoogwaardige architectuur en de ruimtelijke beleving van de openbare ruimte geven dit gebied allure en een onderscheidende kwaliteit. De geaccidenteerde rand van het Vijverbergpark met zijn grote bomen en gazons draagt daar in bij. Aan de noordzijde is de strakke opzet voortgezet met een strooksgewijze variatie in het bebouwingspatroon. De aaneengesloten wand gaat over in blokjes rug-aan-rugwoningen en vrijstaande woningen. Deze woningen hebben 2 lagen met een schilddak.

2.3 Ontwikkelingen

In het plangebied zijn geen omvangrijke of ingrijpende ontwikkelingen of veranderingen op korte termijn aan de orde. Ook zijn er geen specifieke of urgente ruimtelijke knelpunten. Het actuele beleid richt zich op uitvoering van beheersmaatregelen (woningvoorraad, groenstructuur, verblijfsfunctie) en op inspelen op ontwikkelingen in de verzorgingsstructuur.

2.4 Welstand

In relatie tot deze ruimtelijke analyse is van belang de in voorbereiding zijnde Welstandsnota van de gemeente.

Gageldonk-Oost

In het ontwerp van deze nota is de gebiedscategorie "Planmatige woningbouw (hoog-laag)/strokenverkaveling" opgenomen als regulier welstandsgebied. Dit houdt in dat in woonwijken vallend onder deze gebiedscategorie, waaronder Gageldonk-Oost, het handhaven van de basiskwaliteit uitgangspunt vormt voor ruimtelijke kwaliteit en welstandstoezicht. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur zonder al te veel problemen verdragen. Gevoeligheden met betrekking tot welstandstoezicht liggen met name in de verstoring van het samenhangend gevelbeeld binnen een bouwblok en daarmee binnen de wijk. Hierbij zijn toevoegingen aan dak- of gevelvlak, gevelveranderingen en kleur- en materiaalgebruik de belangrijkste aspecten. Zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte speelt hierbij tevens een belangrijke rol.

Voor welstandstoezicht zijn de volgende aandachtspunten relevant.

- Relatie tussen bebouwing en openbare ruimte.
- Continuïteit en zichtlijnen.
- Samenhang in gevelwanden.
- Gevelkenmerken en -opbouw.
- Detaillering van gevel en dakvlak.
- Materialen en kleuren.
- Toevoegingen aan hoofdgebouw (met name aan voor- en zijgevels).

Vijverbergpark

Ook het Vijverbergpark tussen Gageldonk-Oost en Gageldonk-West is opgenomen als regulier welstandsgebied. Het park is ondergebracht in de gebiedscategorie "sport, recreatie, campings en openparkgebieden". In de ontwerp Welstandsnota is met betrekking tot deze gebiedscategorie het volgende vermeld: "Voor bijna alle terreinen geldt dat zij een groen karakter hebben door de aanwezigheid van sportvelden en groenvoorzieningen. De aanwezige bebouwing is incidenteel van aard en meestal alleenstaand. Hierbij is de functie van het gebouw vaak van buitenaf zichtbaar en bepalend voor de architectuur van het gebouw. Kenmerkend voor alle bebouwing van sportvoorzieningen is het solitaire karakter, eenvoudige vormgeving en de functionele herkenbaarheid.

Doordat meestal meerdere gevels grenzen aan de openbare ruimte dient er ook overeenkomstig meer aandacht aan de vormgeving van deze gevels te worden besteed. Daarnaast is de relatie met aangrenzende maatschappelijke of stedelijke gebieden van belang. Voor parkgebieden is een duidelijke fysieke en visuele relatie bepalend terwijl sportgebieden vaak een meer introvert karakter hebben". Voor welstandstoezicht zijn de volgende aandachtspunten relevant:

- Relatie met omliggende landschappelijke en stedelijke gebieden.
- Positionering en oriëntatie.
- Herkenbaarheid functie van het gebouw.
- Massa en maatvoering.
- Materialen en kleuren.
- Reclametoepassingen.

Hoofdstuk 3 Beleidsaspecten

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze visie vervangt verschillende bestaande nota's op het gebied van ruimtelijke ordening, waaronder de Nota Ruimte.

Het Rijk stelt in de SVIR heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Voor een aanpak die Nederland concurrerend, leefbaar en veilig maakt, is volgens het Rijk een gewijzigde aanpak noodzakelijk. Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegenen brengen die het aangaan (burgers en bedrijven) en laat meer over aan gemeentes en provincies ('decentraal, tenzij- principe'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden, te weten:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de hierboven genoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen geformuleerd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is. Het gaat hier om het volgende:

- Een excellente ruimtelijke-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
- Efficiënt gebruik van de ondergrond
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem
- Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Conclusie

Er zijn geen rijksbelangen in het geding binnen het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid tot 2025. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Daarnaast beschrijft de structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Op basis van de beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

Op basis van de structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen in het stedelijk concentratie gebied. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke regio Bergen op Zoom en Roosendaal. Met de provincie maken gemeenten in regionaal verband afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma. De provincie vindt het daarnaast belangrijk dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dit betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Conclusie

De structuurvisie geeft aan dat bestaande ontwikkelingsmogelijkheden binnen een gebied worden gerespecteerd. Het onderhavige plan is daarmee niet in strijd met de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte

De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de structuurvisie en bevat hiertoe instructieregels die voor gemeenten van belang zijn bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Provinciale Staten hebben in hun vergadering van 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012 vastgesteld. De Verordening ruimte 2012 betreft een actualisering van de Verordening ruimte 2011 en is op 11 mei 2012 vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Brabant. Met ingang van 1 juni 2012 is de verordening in werking getreden. De actualisatie bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- wijziging van de begrenzing van de groenblauwe mantel;
- aanpassingen in verband met rijksregelgeving (het omzetten van ontheffingsmogelijkheden naar algemene regels en diverse aanpassingen aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening);
- aanpassingen in verband met onvolkomenheden en onduidelijkheden;
- aanpassingen vanwege ervaringen uit de praktijk;
- invoeren van een algemene ontheffingsmogelijkheid.

Op 17 december 2013 hebben Gedeputeerde Staten het Statenvoorstel van de structuurvisie en de Verordening ruimte vastgesteld. De Verordening ruimte 2014 is op 7 februari 2014 vastgesteld. Op 19 maart is de verordening in werking getreden. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de ontwerpverordening diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Ontwerpverordening ruimte 2014 is gewijzigd waardoor deze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik en meer opsommingen, eenvoudiger zinnen en herkenbare formuleringen;
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen;

- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid;
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid.

Het plangebied is gelegen in het stedelijk concentratiegebied Bergen op Zoom.



Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling:

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied

Afbeelding 2 Uitsnede ontwerp Verordening ruimte 2014

Derhalve zijn voor het plan de speerpunten concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit aan de orde. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. De verordening vereist dat in de gemeentelijke planvorming wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Daarnaast moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen bieden om het ruimtegebruik te intensiveren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt. In stedelijke gebieden is dit mogelijk door het combineren van functies als wonen, werk en zorg. Bij de nieuwbouw van woningen is regionale afstemming vereist. Het wonen wordt namelijk steeds meer gezien als een regionale opgave en de noodzaak om met betrekking tot woningbouw tot regionale afstemming te komen wordt alleen maar groter.

Conclusie

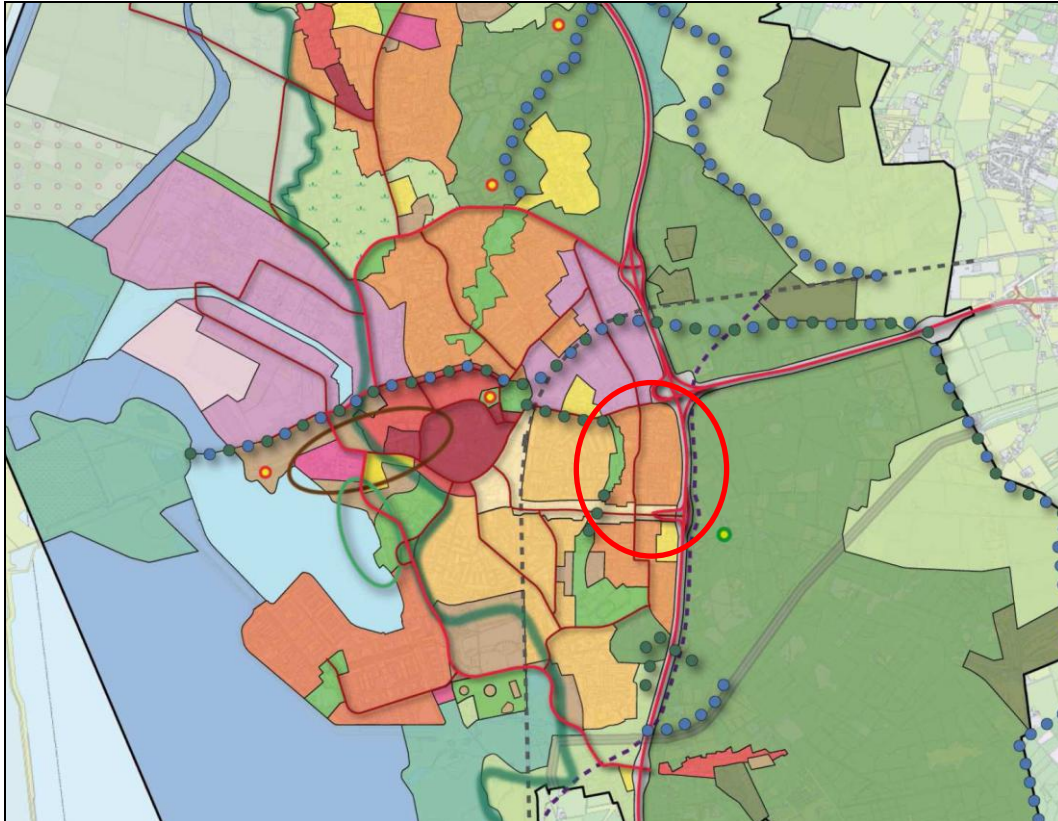
Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard. Verstedelijkingsvraagstukken die samenhangen met bundeling en/of verdichting (concentratie) en zuinig ruimtegebruik zijn hierbij aan de orde. In hoofdstuk 2.2. is hier nader op ingegaan. In het bestemmingsplan worden de archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd en er worden geen Bevi-inrichtingen mogelijk gemaakt. Het beleid in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte vormt derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

De op 22 september 2011 door de gemeenteraad van Bergen op Zoom vastgestelde Structuurvisie voor het grondgebied van de gemeente levert een integrale samenhangende ruimtelijke visie voor de stad Bergen op Zoom en de kernen Halsteren, Lepelstraat, Heimolen, Klutsdorp en Kladde. De planhorizon van de structuurvisie reikt tot 2030. Binnen die termijn moet rekening worden gehouden met een lichte bevolkingskrimp als geheel, maar vooral ook met een daling van de beroepsbevolking door een toenemende vergrijzing. In het document wordt onder meer ingegaan op hoe verder te gaan met de reeds in gang gezette woonprojecten, de toekomst van de bedrijventerreinen, de fysieke infrastructuur, de recreatieve potenties, het water en het groen in en rondom de stad.

In de structuurvisie wordt het plangebied grotendeels aangemerkt als “Woonwijk”. Voor deze typering geldt dat er gestreefd wordt naar kwaliteitsverbetering en het versterken van de groenstructuren. Verpaupering dient door goede monitoring voorkomen te worden. In de woonwijken dienen de dienstenzones van de woonservicegebieden verder gestalte te krijgen. Een sterkere verankering van zorgdiensten in combinatie met een goede bereikbaarheid van de dagelijkse voorzieningen zorgen ervoor dat de wijk vitaal blijft.



Afbeelding 3 Integrale structuurvisiekaart Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

De vijverberg is aangewezen als “parken en groenstructuur”. De parken dienen beter toegankelijkheid en beleefbaar te worden gemaakt waardoor het gebruik toeneemt. Daar waar mogelijk worden verbindingen gezocht met andere groenstructuren en het buitengebied. Recreatieve routes in de vorm van wandel- en fietspaden kunnen de verbinding met het buitengebied vormgeven.

De belangrijkste dragende groenstructuren in Bergen op Zoom zijn het stadspark Kijk-in-de-Pot, het Anton van Duinkerkenpark en het Ravelijn, de noordelijke groenstructuur (Kleine Melanen en het Oscar van Hemelpark) en de oostelijke groenstructuur (De Mondaf, Rozenoord, Cort Heijligerspark, AM de Jongpark, Vijverberg Zuid).

De belangrijkste dragende groenstructuur in Halsteren wordt gevormd door de omgeving Kruisberg en De Beek, in Lepelstraat is dit het park bij het plan Bloemendaal. Het doel is een sterkere verwevenheid van stad en land en het groen in de wijken, waardoor groene eenheden een meer structurele waarde krijgen.

Vanuit de wijk Gageldonk-Oost wordt via de aanduiding ‘groene verbinding versterken’ een verbinding gemaakt met de wijk Warande-West. Ter plaatse van een groene verbinding is het gewenst om door middel van een natuurontwikkeling de groenstructuur te versterken. De natuurlijke waarde dient zoveel mogelijk gecombineerd te worden met een recreatieve functie.

Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan Bergen op Zoom 2007-2017 is een kadernota die gebruikt dient te worden bij de ontwikkeling van plannen en projecten in de ruimtelijke ordening van de gemeente Bergen op Zoom. Het doel van deze nota is het ontwikkelen van een duurzame groenstructuur voor de kernen van de gemeente voor de komende tien jaar. De opgave is de structuren te verbinden en te (her)structureren zodanig dat zij samen de robuuste groene structuur gaan vormen.

Het Groenstructuurplan beschrijft sferbeelden voor het groen in wijken en buurten, waarop het beheer afgestemd wordt. Gageldonk-Oost is een groene wijk, waarbij de verschillende lanen, solitaire bomen, plantvakken en het groen in particulieren tuinen opvallend zijn. De interactie tussen de wijk en de Vijverberg blijft beperkt tot de aangrenzende bewoners. Helaas zijn het enkel (dichte) achterkanten van particulieren tuinen die aan de structuur grenzen waardoor de beleving minimaal is.

Er ligt vanuit het Groenstructuurplan een opgave in het beheer en groen houden van de wijk. Belangrijk is het versterken van groenelementen en de relatie met de wijk zowel functioneel als ruimtelijk. Bestaande groenstructuren zijn als zodanig bestemd.

Vijverberg

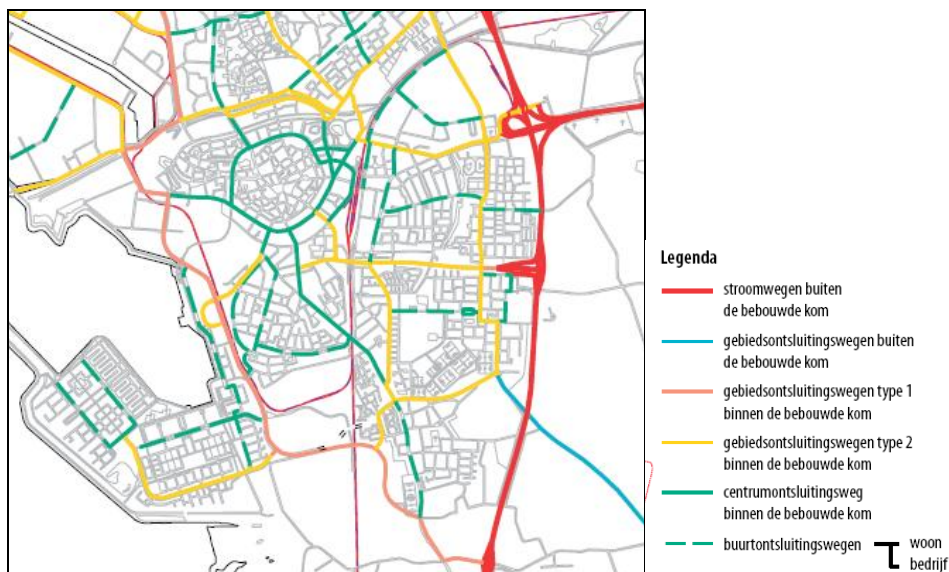
De stedelijke groenstructuur van Bergen op Zoom bestaat uit landschapsgroen, de landschapsvingers en landschapsrelicten zoals de Zoom en de Mondaf en verbinden de Bergse Heide met de Binnenschelde en de Melanen met het Molendeekdal dwars door de stad. Ze zijn van groot belang voor de leefbaarheid en de ecologische waarde, stedelijke ecologie van de stad.

Het landschapsgroen is door de jaren heen in de stad opgenomen. Veel historische elementen, vroeger belangrijk voor de verdediging en functioneren van de stad, hebben een stedelijke functie gekregen en zijn omgevormd tot parkstructuren. Dit landschapsgroen heeft een grote invloed op de stad. Naast deze structuren van landschapsgroen speelt het groen gekoppeld aan het verkeersnetwerk en het wijk- en buurtgroen natuurlijk een rol. Dit groen is veelal het resultaat van de stedenbouw. Het begeleidt het verkeer en heeft een aankledende en/of sferbepalende functie. Het is het groen dat het meest wordt gezien. Dagelijks rijden mensen door de straten en beleven dit groen vaak enkel onbewust.

De groenstructuur Mondaf-Vijverberg loopt vanuit het buitengebied (landgoed Lievensberg) ver door in het stedelijk gebied van Bergen op Zoom. De structuur bevat veel (oude) bomen en bosrelicten waardoor de structuur als verbindingzone met name belangrijk is voor bosorganismen. De structuur bestaat onder ander uit: Mondaf, Rozenoord, voormalig Cort Heyligers Kazerne, A.M. de Jong Park en de Vijverberg. Helaas loopt de structuur als verbindingzone dood op het industriegebied de Lage Meren. Voor deze structuur geldt zeker de uitdaging om meer eenheid te vormen en de verschillende elementen beter te verbinden en een beter interactie te laten ontstaan met de aanliggende buurten.

Verkeersstructuurplan

Het Verkeersstructuurplan 'De hoofdverkeersstructuur 2015' geeft de kaders aan voor het verkeers- en mobiliteitsbeleid voor de periode 2005-2015. Uitgangspunten zijn dat de hoofdinfrastructuur moet zorgen voor een bereikbare gemeente en de leefbaarheid en verkeersveiligheid zoveel mogelijk moeten worden verbeterd.



Afbeelding 4 Categoriëring wegennet Bergen op Zoom zoals opgenomen in het Verkeersstructuurplan

In het kader van het Verkeersstructuurplan is een categorisering van het wegennet opgesteld. De categorisering van de autostructuur houdt onder meer in dat de Gagelboslaan is aangemerkt als een 'gebiedsontsluitingsweg type 2 binnen de bebouwde kom'. Deze categorie van wegen verbindt de wijken onderling en verbindt deze wijken met de grote verzamelwegen.

De Holleweg is aangeduid als 'buurtontsluitingswegen' (onderbroken groen). Deze wegen hebben hoofdzakelijk een verblijfsfunctie (en zouden dus tot verblijfsgebieden gerekend moeten worden), maar hebben een zekere verzamel- en ontsluitingsfunctie voor buurten. De overige wegen binnen het plangebied zijn in de onderstaande afbeelding in grijs aangegeven en vallen onder de categorie 'woonstraten'. Hier overheerst de verblijfsfunctie en deze straten worden niet of nauwelijks gebruikt door ander gemotoriseerd verkeer dan verkeer uit de directe omgeving.

Beleidsplan Wonen 2011-2015

Op 20 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Bergen op Zoom het 'Beleidsplan Wonen 2011-2015' met als titel "Goed Wonen voor Iedereen" vastgesteld. Gelet op de geprognosticeerde demografische en economische ontwikkelingen, richt de gemeente zich op een eindvoorraad (rond 2030) van 32.800 woningen. Hoofddoelstelling is het streven naar een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor iedereen.

Kwantitatief ligt er nog een flinke opgave op de korte termijn om dóór te bouwen om te voorzien in de woningbehoefte, maar gelet op de forse omvang van de op stapel staande woningbouwprojecten in Bergen op Zoom, wordt een terughoudend beleid gevoerd op nieuwe woningbouwinitiatieven. Kwalitatief gezien vindt de gemeente het belangrijk dat de identiteit van Bergen op Zoom behouden blijft, onder andere in de diversiteit van de woonmilieus. Een verschuiving van grootschaligheid naar kleinschaligheid hoort daarbij, maar ook aandacht voor aspecten als kwaliteit en duurzaamheid van de woningen.

Om een goede doorstroming binnen de bestaande voorraad te bevorderen, wordt naast overleg met verhuurders van woningcomplexen en onderzoek naar een eventuele *mismatch* in vraag en aanbod, vooral prioriteit verleend aan initiatieven en projecten die de doorstroming in de woningmarkt op gang brengen. Gedacht kan worden aan seniorenwoningen en woonarrangementen, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap of wonen met gelijkgestemden.

Waterplan

Voor de gemeente Bergen op Zoom is in 2001 een waterplan opgesteld waarin alle verschijningsvormen van water in samenhang zijn bekeken. Het opstellen van het plan heeft plaatsgevonden in samenwerking met alle betrokken waterpartners en is in februari 2002 vastgesteld. Op basis van de uitgangspunten van het waterplan is het vigerende Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP) van kracht geworden in 2003. Dit plan is geactualiseerd en als verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan (vGRP 2013-2017) in februari 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het waterplan besteedt integraal aandacht aan de ontwikkelingen en problemen op het gebied van watersystemen en waterketen. Het watersysteem bestaat uit hemel-, grond- en oppervlaktewater. De waterketen omvat alle drink- en afvalwater, kortom alle water in de buis. Met het waterplan willen de waterpartners het beleid meer op elkaar afstemmen. Bovendien willen ze gezamenlijk werken aan het herstel van veilige, gezonde, duurzame en veerkrachtige watersystemen en een duurzame, samenhangende waterketen. Daarbij staat centraal de verbetering van het leefmilieu van mens, dier en plant alsmede het evenwicht in economische en ecologische ontwikkelingen.

Vanuit de gezamenlijke beleidsplannen is een visie voor de gewenste situatie in 2050 (streefbeeld) ontwikkeld voor het waterplan. Vervolgens zijn aan de hand van het streefbeeld de ambities voor de lange, korte en middellange termijn vastgelegd. Kernelementen van het streefbeeld c.q. de lange termijn ambitie zijn:

- schoon oppervlaktewater en waterbodembodem;
- schoon grondwater;
- evenwichtige flora en fauna;
- water vasthouden en bergen;
- voorkomen wateroverlast;
- alleen afvalwater zuiveren (geen regenwater via de riolering transporteren/lozen);
- duurzame watervoorziening (beperkt drinkwatergebruik en water op maat).

Er ligt vanuit het Waterplan geen concrete opgave voor het betreffende plangebied. In de waterparagraaf in hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect water.

Gevoeligheidsanalyse groepsrisico Bevi-inrichtingen

In het kader van het uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2011 is een gevoeligheidsanalyse groepsrisico voor bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uitgevoerd. In de analyse, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 6 maart 2012, zijn de toekomstplannen van de gemeente uit de structuurvisie getoetst op 'groepsrisico'; dit wel zeggen dat per Bevi-bedrijf - bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken - is berekend wat in de toekomst de gevolgen zijn voor de omgeving van het bedrijf, als er een incident zou plaatsvinden.

Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt dat de toekomstplannen niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Daarnaast blijkt dat diverse grootschalige ontwikkelingen tegelijkertijd mogelijk zijn zonder dat een knelpunt voor groepsrisico ontstaat. Zolang nieuwe of herziene bestemmingsplannen passen binnen de structuurvisie, zal het plan geen gevolgen hebben voor het groepsrisico.

Conclusie

Het onderhavige plan legt de bestaande (planologische) situatie vast. Geconcludeerd wordt dat het plan uitvoering geeft aan het beleid zoals dat is verwoord in de besproken beleidsdocumenten en/of niet strijdig is met het genoemde beleid.

Hoofdstuk 4

Onderbouwing op onderdelen

4.1 Cultuurhistorie en Archeologie

Landschap, geologie

De ondergrond van het plangebied maakt deel uit van het Brabants massief en bestaat uit pleistocene zanden, voornamelijk fluviatiele afzettingen van Rijn en Maas waarin veel leem voorkomt (Formatie van Waalre). In de laatste ijstijd was de invloed van wind erg groot. Er werd veel stuifzand over grote afstanden verplaatst. Deze eolische afzettingen worden dekzanden genoemd (Formatie van Boxtel). Ook na de IJstijd speelde winderosie nog een belangrijke rol. Ten oosten van de steilrand tussen Lepelstraat en Putte werden zogenaamde paraboolduinen afgezet. Het plangebied Gageldonk Oost wordt aan de oostelijke zijde (aan de overzijde van de snelweg) begrensd door een dergelijke paraboolduin. Het plangebied zelf werd door de winderosie afgevlakt. In de zuidoostelijke hoek van het plangebied ligt het maaiveld wat lager dan in de rest van het gebied. Deze laagte zet zich ten oosten van de snelweg voort.

Het plangebied bestaat voornamelijk uit een terrasafzettingenvlakke, bedekt met dekzand.

De bodem van het plangebied werd in 1948 op een schaal van 1:10.000 gekarteerd ten behoeve van de land- en tuinbouw. Daardoor is er een goed beeld van de diverse bodems en relatieve vruchtbaarheid. Ook waren er toen nog geen buitenwijken. Over het algemeen bestaat de bodem in het plangebied uit humeuze zandgronden, die vaak overeenkomen met hoge zwarte enkeerdgronden. Dit zijn bodems die ontstonden door eeuwenlange bemesting door stalmest en heideplaggen. Hierdoor is een humeus dek van ten minste 50 cm gevormd, dat op de oudere ondergrond ligt. Daar waar de humeuze bovenlaag dunner is dan 50 cm, spreekt men van veldpodzolgronden.

Archeologie

Historie

Het plangebied maakte in de middeleeuwen deel uit van het buitengebied (buitenpoorterie) van Bergen op Zoom. De naam Gageldonk werd pas in 1947 gegeven, naar analogie van een ouder toponiem 'in den Gaghel'. Het gebied bestond in de late middeleeuwen grotendeels uit akkerpercelen. Aan de oostzijde was een overgang naar een bosgebied. Oude hoeves in het gebied waren Lievenshove en de Laagsche Hoeve bij de splitsing van de Balsebaan in de (voormalige) Balsedreef en de Holle weg, ter hoogte van de Rooseveltlaan-Vijverberg Zuid. Aan de Holle weg (niet te verwarren met de huidige straat) stond hoeve De Hazelaar, ter hoogte van de huidige Gagelboslaan-Grote Hazelaar. Langs de Wouwsestraatweg stond in de 18^{de} eeuw de afspanning De Bloemkool, thans restaurant.

Er waren enkele sloten of vaarten die het gebied doorkruisten: zij verbonden de veenmoerassen van de Zeezuiper en Hengstmeer met de grachten rond de stad en werden vermoedelijk al in de 14^{de} eeuw gegraven om het veen toegankelijk te maken. Een ervan heette de Balse Loop.

In de jaren '50 van de 20^{ste} eeuw breidde de stad zich oostwaarts uit over het landelijke gebied. Daarbij verdwenen de oude perceelsstructuren en landwegen. In 1965 werd het plan voor Gageldonk II (oost) uitgewerkt en geleidelijk gerealiseerd. In de omgeving van Lievenshove werd in 1969-1970 het openbare zwembad Gageldonk gebouwd.

Archeologische waarden

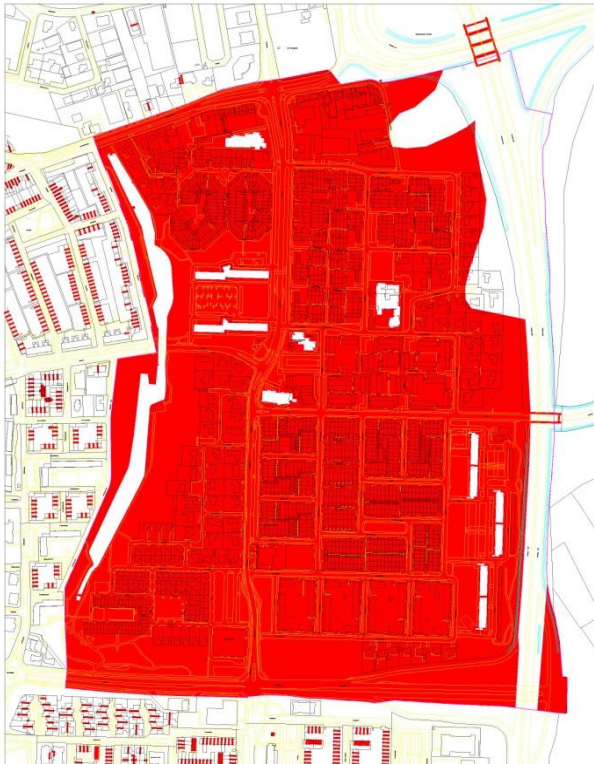
In het gebied werd vrijwel geen onderzoek uitgevoerd toen de wijken tot stand kwamen. Wel is er een melding van de vondst van kleine akkertjes, omgeven door houtwallen, tijdens grondwerk in de jaren '70 bij de bouw van huizen ten oosten van de Vijverberg. Die waren bedekt met een laag zand en scherven uit de 16^{de} en 17^{de} eeuw. Ook is er een waarneming gedaan bij de bouw van een bergbezinkbassin ten noorden van de Rooseveltlaan omstreeks 1999. Daarbij werden resten van een boerenerf gevonden, die ruim 3 meter onder het wegdek lagen. Vermoedelijk hoorden die bij de Laagsche Hoeve.

Uit de bodemkundige gegevens blijkt dat het gebied van Gageldonk-West en Gageldonk-Oost één van drie oude akkerpercelen was, die rond de middeleeuwse stad lagen (de andere twee waren Noordgeest en Zuid-Borgvliet). Over het algemeen was de grond rond de stad slecht bewerkbaar door dikke kleilagen in de bodem of door veenbedekking. De genoemde gebieden vormden hierop een uitzondering.

Op basis van de bodemkundige gegevens wordt aan de oude akkergronden van Gageldonk een hoge archeologische trefkans toegekend. Daarvan is een gedeelte in de noordoostelijke hoek van het plangebied uitgezonderd, waar de ondergrond uit droog stuifzand bestaat. Deze hoort bij het grotere stuifzandgebied ten oosten van Gageldonk Oost.

Eveneens uitgezonderd zijn de oppervlakken van de hoogbouw in het gebied, waaronder de flats uit de jaren '60. De ondergrond is er met zekerheid dieper dan 70 cm verstoord. Dit geldt ook voor de Vijverberg, die in de oorlog werd uitgegraven.

De archeologische trefkans betreft alle cultuurperioden vanaf het Paleolithicum, voor zover deze afgedekt worden door een humeus akkerdek van 50 cm of dikker. Daarbij is de trefkans voor sporen uit de 11^{de} – 14^{de} eeuw groter dan voor de voorliggende perioden. Het genoemde tijdvak is gerelateerd aan de agrarische ontwikkeling van Gageldonk in de voor- en vroegstedelijke periode. Sporen die verwacht worden bestaan grotendeels uit aftekeningen (paalkuilen) van houten gebouwen en aftekeningen van greppels en putten. Ter plaatse van de verdwenen hoeven Hazelaar, Lievenshove en Laagsche Hoeve zijn funderingen, putten en diverse sporen te verwachten uit de periode 1300-1900.



Afbeelding 5 Archeologische waarden (Rode vulkleur= dubbelbestemming archeologie)

Cultuurhistorische waardevolle bebouwing en historisch groen

In het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Langs de Wouwseweg, van oudsher de invalsweg van de stad, staat lintbebouwing die opvalt door de kleinschaligheid van de arbeiderswoningen. Deze kleinschaligheid wordt opvallend genoemd, maar heeft niet geleid tot een beeldbepalende bescherming van de woningen.

Aan de Wouwsestraatweg 146 is restaurant de Bloemkool gevestigd. De Bloemkool is aangemerkt als een beeldbepalend pand. In 1797 kwam hier een uit- en afspanning waar paarden werden gedrenkt en voerlui gelaafd. Tot de jaren 50 van de vorige eeuw liep vlak langs de zijgevel van het restaurant een straatje naar het

achtergebied, het Ketelstraatje. Later ontstond op het pleintje rechts naast de Bloemkool een kleine kermis, genaamd 'de Keteltjes kermis'. Weer later werd het een speeltuintje van de Bloemkool. Op dit moment wordt het gebruikt als parkeerterrein, waar enkele fraaie karakteristieke hoge bomen staan. Ter bescherming van het pand wordt de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen, waarin wordt geregeld dat de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm moet worden nagestreefd. De Vijverberg is een restant van een in de tweede wereldoorlog door burgers op bevel van de bezetters gegraven gracht om tanks tegen te houden, een zogenaamde tankgracht. Na de oorlog is de Vijverberg verworden tot een wandelgebied en visvijver. De Vijverberg is cultuurhistorisch geografisch als zeer hoog te kwalificeren. De Vijverberg is opgenomen met de bestemmingen Groen en Water.

4.2 Verkeer

Ontsluiting en bereikbaarheid

De externe ontsluiting van Gageldonk-Oost vindt plaats via de Rooseveltlaan en Wouwsestraatweg en (in mindere mate) de Ericalaan. Vanaf deze wegen vindt de verdere interne ontsluiting plaats via de Gagelboslaan en Holleweg. De Holleweg heeft daarbij tevens een functie als uitvalsweg (voor auto's en fietsers) naar het bosgebied aan de oostzijde van de Randweg-Oost. De overige straten in Gageldonk-Oost vormen feitelijk woon- en erfstraten. De Rooseveltlaan, Wouwsestraatweg en Gagelboslaan maken deel uit van de hoofdwegenstructuur binnen de bebouwde kom en vormen belangrijke verbindingen met zowel de binnenstad als de hoofdwegenstructuur buiten de bebouwde kom.

Gebiedsontsluitingswegen

De Rooseveltlaan, Wouwsestraatweg en Gagelboslaan vervullen de functie van gebiedsontsluitingsweg. De op deze functie afgestemde inrichting heeft voor de Wouwsestraatweg plaatsgevonden. Actueel is de herinrichting van de Rooseveltlaan. De Rooseveltlaan is, in tegenstelling tot de oude, historisch gegroeide stadsradialen (onder andere de Antwerpsestraatweg) een planmatig gerealiseerde invalsweg, die zich van de overige oude invalswegen onderscheidt door het relatief brede profiel.

Wat betreft de ruimtelijke verschijningsvorm heeft de Rooseveltlaan in vergelijking met de oude stadsradialen evenwel een weinig coherent beeld. De weg wordt op een steeds andere manier begeleid door bebouwing. Het gevolg is een rommelige indruk. Het gedeelte van de Rooseveltlaan tussen Kastanjelaan en rotonde is al aangepast. Het deel van de Rooseveltlaan oostelijk van de rotonde (gedeelte langs Gageldonk-Oost) zal nog aangepast worden.

Verblijfsgebied (30 km/u-zone)

De straten en erven binnen het plangebied Gageldonk-Oost, vormen samen een op wonen en verblijven afgestemde 30 km/u-zone. Dit betekent dat alle straten en wegen behoudens de interne ontsluitingswegen Gagelboslaan, Ericalaan en Holleweg zijn ingericht als 30 km/u-gebied. De rijbaanbreedte en de inrichtingsvorm zijn daarbij afhankelijk van de verkeersintensiteit, de parkeersituatie en de aanwezigheid van fiets- en busroute.

Langzaam verkeer

Voor het voetgangersverkeer zijn er beleidsmatig geen specifieke eisen vastgesteld. Wel verdienen de looproutes onder meer vanaf de parkeerterreinen naar de aanliggende gebieden bijzondere aandacht.

Fietsverkeer

Voor fietsers geldt in algemene zin dat deze gebruikmaken van dezelfde infrastructuur als het gemotoriseerde verkeer. Er zijn relatief weinig vrijliggende fietspaden in de gemeente Bergen op Zoom. Voor het plangebied is van belang dat de Wouwsestraatweg, de Gagelboslaan en de Rooseveltlaan voorzien zijn van vrijliggende fietspaden die ook deel uitmaken van de primaire fietspadenstructuur. De Holleweg vervult een belangrijke functie als "groene" langzaamverkeersroute naar het buitengebied.

Parkeren

Knelpunten op het gebied van parkeren komen in het plangebied niet voor. De over het algemeen ruime opzet van de wijken biedt voldoende ruimte voor opvang van de parkeerbehoefte. Daarnaast is op diverse plaatsen in het plangebied voorzien in autoboxen. De capaciteit aan parkeerruimte op het Talmaplein (circa 95 plaatsen) is toereikend voor het buurtwinkelcentrum De Gagel. Ook het stringente parkeerbeleid van de gemeente draagt in belangrijke mate bij tot het voorkomen van parkeerknelpunten.

Fietsparkeervoorzieningen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Daarnaast zijn in het gebied op een aantal plaatsen, met name bij openbare gebouwen, fietsenrekken aanwezig.

Ten aanzien van parkeernormen gaat de gemeente Bergen op Zoom uit van de (actuele) Nota Parkeernormering.

4.3 Groen

De belangrijkste groenvoorziening voor Gageldonk-Oost is het aan de westzijde gelegen Vijverbergpark. Dit brede en openbaar toegankelijke park vormt een belangrijk onderdeel in het woon- en leefklimaat van geheel Gageldonk (West en Oost). Het park maakt deel uit van de groene geleidingszone aan de oostzijde van Bergen op Zoom. Ook de randen van het woongebied met de Randweg-Oost en de Rooseveltlaan zijn voorzien van groenvoorzieningen. Het betreft hierbij echter meer groenvoorzieningen als afscherming (visueel, akoestisch) ten opzichte van drukke verkeerswegen. Binnen de woonwijken zelf zijn er weinig groene "vlakken" in de zin van plantsoenen en dergelijke, wel is er sprake van veel begeleidende groenvoorzieningen in de vorm van boombeplanting en bermbeplanting langs de straten/wegen. Bij de entree van de wijk vanaf de Rooseveltlaan bevinden zich op het groene veld langs de Gagelboslaan twee fraaie kastanjes (beeldbepalend).

In het gemeentelijk Groenstructuurplan (1995) is de situatie van de groenvoorzieningen als volgt beschreven:

- omvang/hoeveelheid
Met 21,7m² groen per inwoner ligt de hoeveelheid groen ruim boven het Bergse gemiddelde van 10,5 per inwoner (cijfers uit 1995);
- groene karakteristiek (beleving)
Een groene buurt met op veel plekken een tuinachtig karakter onder andere door toepassing van vaste planten; het groen heeft een speels en aantrekkelijk "karakter"; er is sprake van een goede integratie van groen en bebouwing;
- kwaliteit (inrichting, functionaliteit)
Gebruiksgroen is in voldoende mate aanwezig en in overeenstemming met de verscheidenheid aan woningtypen; de begeleidende beplantingsstructuren langs hoofd- en andere ontsluitingsroutes is uit oogpunt van herkenbaarheid niet altijd optimaal.

In genoemd groenstructuurplan is aangegeven hoe het bestaande groen te beheren (basis voor groenbeheer) en waar nieuw groen te realiseren (basis voor groenvisie- en ontwikkeling).

Voor het plangebied zijn daarbij de volgende uitgangspunten/maatregelen van belang.

Op structuurniveau

In het groenstructuurplan is een ontwerp voor een groene hoofdstructuur voor Bergen op Zoom beschreven. Daarbij is onderscheid gemaakt in parkzones en groene verbindingzones. Een van de parkzones is de parkzone Mondaf – Vijverberg. Deze zone moet worden omgevormd tot een bosparkachtig gebied waarbij de onderlinge samenhang van de verschillende delen moet worden vergroot (door een verbindende structuur van opgaande beplantingen en openbare paden), de recreatieve gebruiksmogelijkheden moeten worden vergroot en de natuurfunctie moet worden versterkt.

Voor de Vijverberg richt zich dit op:

- toevoegingen van opgaande beplantingen aan de randen van het park (aantrekkelijker maken van het park); bij de recente ontwikkeling van het woongebied op het voormalig zwembadterrein is het parkgebied verlengd en verbreed tot aan de Rooseveltlaan;
- meer ruimte creëren voor speelmogelijkheden voor met name het weinige gebruiksgroen in Gageldonk-West.

Op buurniveau

In het groenstructuurplan is als streefbeeld voor de groenstructuur van Gageldonk-Oost het volgende vermeld: vanuit de kern van de buurt met een cultuurrijk groen karakter overgaan naar een losse, meer natuurlijke groenbehandeling aan de randen, samen met het instandhouden en eventueel versterken van de laanbeplanting langs Gagelboslaan, Ericalaan en Holleweg.

4.4 Flora en Fauna

Sinds 2002 is een groot deel van de inheemse planten- en diersoorten via de Natuurbeschermingswet (Flora- en Faunawet) beschermd. In deze wet is bepaald dat, voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen die van invloed kunnen zijn op de bestaande flora en fauna, onderzoek plaats dient te vinden naar de aanwezige flora en fauna. Als de ruimtelijke ingrepen significant negatieve gevolgen hebben ten aanzien van de instandhouding van beschermde soorten zullen mitigerende, dan wel compenserende maatregelen getroffen moeten worden.

Het plangebied omvat verstedelijkt gebied binnen de bebouwde kom, waarmee het voorkomen van beschermde soorten beperkt is. Bovendien is het plan consoliderend van aard, nieuwe ontwikkelingen zijn niet voorzien. Het uitvoeren van een onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet wordt gelet op het voorgaande niet noodzakelijk geacht.

4.5 Water

Beleid gemeente

De gemeente Bergen op Zoom heeft een waterplan opgesteld waarin alle verschijningsvormen van water in samenhang zijn bekeken. Dit plan is opgesteld in samenwerking met alle betrokken waterpartners en zowel door de gemeenteraad als het waterschapsbestuur in 2002 vastgesteld. De meeste uitgangspunten van het waterplan zijn nog steeds van kracht en bovendien nader uitgewerkt in het geactualiseerde verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan (vGRP 2013-2017) dat in februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Bovendien heeft de gemeente sinds de inwerkingtreding van de wet gemeentelijke watertaken (2008) verschillende zorgplichten ten aanzien van water in het stedelijk gebied. Het gaat om de zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor het stedelijk afvalwater is deze zorgplicht uitgewerkt in het vigerende vGRP. De zorgplichten voor hemel- en grondwater komen voor de gemeente pas om de hoek kijken als grondeigenaren zelf niet voor een adequate verwerking van het water kunnen zorgen. In deze gevallen dient de gemeente voor voorzieningen te zorgen waarop particulieren kunnen aansluiten. Belangrijke voorwaarde is wel dat de maatregelen doelmatig zijn. Welke maatregelen worden getroffen, is zeer sterk locatie-afhankelijk. Zo zijn andere maatregelen nodig als de grondwaterstand laag is en er sprake is van een zandige bodem dan wanneer de bodem uit klei bestaat en het grondwater in een groot deel van het jaar reikt tot aan het maaiveld. Gezamenlijk met het waterschap dient hieromtrent een juiste (lees passende) keuze te worden gemaakt. Een passende aanpak is vastgelegd in de nota Watertaken: Gemeentelijke Wateropgave Bergen op Zoom, daterend uit 2009.

Tenslotte zorgt de gemeente voor de ruimtelijke inpassing van de diverse voorzieningen voor het waterbeheer. Ook in dat opzicht wordt bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening gehouden met noodzakelijke voorzieningen vanuit zowel het integraal waterbeleid als het rioleringsplan.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.

Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009'.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. In dit kader hebben waterschap en gemeente vooroverleg gevoerd, waaruit de volgende doelen, uitgangspunten en criteria voor dit plan zijn afgesproken:

- Een duurzame benadering van de waterstromen in relatie tot de ruimtelijke functie van het gebied;
- Afkoppeling van regenwater mede als bijdrage in relatie tot sanering riooloverstorten Vijverbergvijvers.

Beschrijving huidige situatie

Het betreffende, qua bestemming te actualiseren, plangebied omvat een gedeelte van de stad Bergen op Zoom, waarvan de functionele inrichting en bebouwing voor met name wonen en lokaal winkels en bedrijvigheid aan huis in stand blijft. Hooguit zal de bestemde bebouwing her en der aangepast worden aan de eisen van de tijd. Het gebied ligt tussen de autosnelweg -de Vijverbergvijvers en de Wouwsestraatweg – de Rooseveltlaan.

Door invulling van het plangebied als stedelijk - en daarmee over het algemeen verhard - gebied, is van een oorspronkelijke afwatering of oppervlaktewatersituatie weinig sprake meer. De enige oppervlaktewateren in deze omgeving zijn de Vijverbergvijvers, aan westelijke zijde van het gebied, de zuidelijk gelegen plas bij de Okkernoot en de sloten langs de Rijksweg aan de oostkant. Deze oppervlaktewateren verzorgen slechts een klein gedeelte van de afwatering van het gebied. Voor het overige vindt de afwatering met name plaats via het aangelegde (nog overwegend) gemengde rioolstelsel. Slechts plaatselijk, met name bij openbare groenelementen en niet verharde tuin(del)en, kan overtollig regenwater in het gebied nog op natuurlijke wijze in de bodem dringen. Slechts lokaal wordt regenwater afgevoerd via een inmiddels gerealiseerde hemelwaterafvoer en daarmee gescheiden riolering. Het gebied ligt zodanig dat in hydrologisch opzicht sprake is van inzijging.

Voor zover bekend bevindt het grondwater in ruim voldoende mate onder het maaiveld en is er ook geen sprake van grondwateroverlast. Bij eventuele lokale stedelijke vernieuwing in het gebied, waarbij tevens de openbare ruimte wordt vernieuwd en daarmee volledig ingericht is dit volgens de toekomstig gewenste eisen voor zowel dit gebied als natuurlijk in aansluiting op die van het omliggende gebied.

Beschrijving toekomstige situatie

Met het bestemmingsplan wordt vooral consolidatie van de huidige bestemmingen beoogd. In fysiek opzicht verandert de mate van bebouwing en verharding niet of nauwelijks en is met betrekking tot de waterhuishouding dus een neutrale situatie aan de orde.

Alwaar de openbare ruimte in het kader van revitalisering van stedelijk gebied wordt aangepakt zal een gescheiden riolering met scheiding van schoon en vuil water worden aangebracht. In het vervolg daarop zal in de jaren daarna ook voor het overige deel van het gebied, voor zover doelmatig en er nog niet in is voorzien, gescheiden riolering met aansluiting daarop worden gerealiseerd. Centrale doelstelling blijft dat het schone (regen)water via het hemelwaterafvoerstelsel (HWA-stelsel) wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en alleen slechts het afvalwater dan wel vervuild (regen)water wordt geloosd op de vuilwaterriolering (DWA-stelsel).

Voor de afvoer van het regenwater en eventuele blijvend benodigde aansluiting van verontreinigd hemelwater op het DWA-stelsel zal in overleg met het waterschap in de meest passende en doelmatige maatwerkoplossing(en) worden voorzien.

Gevolgen voor het water

Aangezien sprake is van een actualisatie van het bestemmingsplan, betreft het voor water in principe een neutrale situatie. Voor zover stedelijke vernieuwing voor het gebied aan de orde zal gaan komen, is tevens een gefaseerde aanpassing van inrichting van de openbare ruimte van het gebied voorzien. Bij een dergelijke herinrichting van de openbare ruimte wordt de huidig aanwezige gemengde riolering omgevormd tot een gescheiden rioolstelsel met daarop passende aansluitingen, mits doelmatig. De afvoer van het schone regenwater en met name de uiteindelijke lozing op het oppervlaktewater onder meer naar de Vijverbergvijvers, zal in afstemming met het waterschap tot stand worden gebracht. Dit vooral omdat de afvoer van het ontvangende oppervlaktewater dient te gebeuren volgens gedoseerde normering volgens de eisen van het waterschap. Het waterschap stelt vanuit de keur een eis aan retentie voor het lozen van regenwater afkomstig van een toename van verhard oppervlak van 2.000 m² of groter om het afwentelen van een bui van T=100 te kunnen voorkomen. Momenteel wordt daartoe als uitgangspunt gehanteerd een berging van 780 m³/ha aan retentie in relatie tot genoemde acute buien.

Op basis van een doelmatige toepassing zal, in het geval van nieuwbouw of verbouwing, bij elk gebouw de afvoer van het (huishoudelijke) afvalwater op systematische wijze gescheiden worden van het (schone) regenwater. De afvoer van het afvalwater is aangesloten op de vuilwaterriolering (de zogenaamde droogweerafvoer, DWA). De afvoer van het schone regenwater dient te gebeuren via aansluiting op het systeem van hemelwaterafvoer (HWA).

Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen, is voor nieuwbouw en of renovatie de (uitwendige) toepassing van uitlogende materialen, zoals koper, lood, zink en zacht PVC niet gewenst; aangezien deze stoffen zich kunnen ophopen in het water(bodem)systeem en daarmee een zeer nadelige invloed hebben op de water(bodem)kwaliteit en –ecologie. Door gerichte communicatie, waar mogelijk met de ontwikkelaar/eigenaar zelf, zal informatieverstrekking over de mogelijkheden van duurzaam bouwen en het toepassen van duurzame en milieuvriendelijke bouwmaterialen plaats hebben.

Juridische vertaling

Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn met bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding en in de regels geregeld. Het oppervlaktewater van de vijverbergvijvers is binnen het plangebied als zodanig bestemd. Ander oppervlakte water is consoliderend uit het vorige bestemmingsplan overgenomen en bestemd als Groen. Binnen deze bestemming zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Advies waterbeheerder

Het waterschap heeft op 17 april 2014 het onderhavige plan voorzien van een positief advies.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van dit advies.

Richtafstanden

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In tabel 1 zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

Tabel 1 Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'* in meters
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1.000
6	1.500

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

- Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

- Het omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Wijze van meten

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het (bestemmings)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Situatie ter plaatse

Het voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Er is geen sprake van ontwikkelingen in het plangebied. Het plangebied wordt begrensd door de Wouwsestraatweg, de Randweg Oost (A4/A58) en de Rooseveltlaan. De randen van het plangebied liggen derhalve in de invloedssfeer van de hoofdinfrastructuur. In het noorden van het plangebied, met name tussen de Schaezmanlaan en Wouwsestraatweg bevinden zich diverse bedrijven. Centraal in het plangebied ligt winkelcentrum De Gagel en de basisschool. Sporthal Gageldonk ligt in het zuiden van het plangebied. Aan deze zijde van de wijk ligt tevens een benzineservicestation en een autogarage. Er is sprake van een rustige woonwijk. Aan de randen en in het noorden is echter sprake van een gemengd gebied. De lijst van aanwezige bedrijven in het plangebied is opgenomen in de bijlage van de toelichting.

De bedrijven opgenomen in de bijlage van de toelichting zijn ten tijde van de verlening van de milieuvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit milieu of de behandeling van de melding in het kader van de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer getoetst aan de fysieke bestaande situatie waarbij per milieuaspect een afweging is gemaakt met het oog op de omgeving. Bij vergunningplichtige bedrijven in het kader van milieu is de milieubelasting op basis daarvan door middel van voorschriften begrensd. Bij meldingsplichtige bedrijven zijn eventueel, naast de algemeen geldende voorschriften, maatwerkvoorschriften gesteld.

Uitbreiding van bestaande bedrijven of vestiging van nieuwe bedrijven in en om het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Een bedrijf dat uitbreidt of zich vestigt zal moeten voldoen aan de bepalingen in het bestemmingsplan en de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Activiteitenbesluit milieubeheer of aan de omgevingsvergunning voor de milieu-inrichting.

Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. Uitbreiding van bestaande bedrijven of vestiging van nieuwe bedrijven in en om het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.2 Lucht

Toetsingskader

Het wettelijke kader voor de luchtkwaliteit is gegeven in de volgende documenten:

- de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna te noemen de Wm;
- het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit nibm;
- de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen de Regeling nibm;
- de 'Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007';
- de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden van de genoemde stoffen zijn reeds ingegaan, met een uitzondering: voor stikstofdioxide (NO₂) gaat de grenswaarde in op 1 januari 2015.

Voor de kleinere fractie van de zwevende deeltjes, die met PM_{2,5} wordt aangeduid, zal de grenswaarde (een jaargemiddelde concentratie van 25 µg/m³) op 1 januari 2015 ingaan. Tot 1 januari 2015 blijft het toetsen aan die grenswaarde buiten beschouwing bij de uitoefening van een bevoegdheid of toepassing van een wettelijk voorschrift (zie artikel 5.16, lid 2 van de Wm waarin een opsomming van deze bevoegdheden en wettelijke

voorschriften wordt gegeven). Dit is ongeacht of een besluit van vóór 1 januari 2015 ook na de genoemde datum gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft of kan hebben (zie bijlage 2 voorschrift 4.4, lid 2 van de Wm).

De vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm is vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk, indien aannemelijk is gemaakt dat:

- a. als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de grenswaarden niet worden overschreden (artikel 5.16, eerste lid, sub a, van de Wm);
- b. als gevolg van het plan de concentratie van stoffen in de buitenlucht per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (artikel 5.16, eerste lid, sub b1 van de Wm);
- c. als gevolg van het plan bij een beperkte toename van de concentratie van stoffen in de buitenlucht, door een met de activiteiten samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (artikel 5.16, eerste lid, sub b2 van de Wm);
- d. als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de toename van stoffen waarvoor grenswaarden zijn gesteld 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16, eerste lid, sub c van de Wm); of
- e. het te nemen besluit een besluit is dat genoemd of beschreven is in of betrekking heeft op een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een door de Minister (NSL) of andere bestuursorganen vastgesteld programma dat is gericht op het bereiken van de grenswaarden (artikel 5.16, eerste lid, sub d van de Wm).

In dit geval gaat het om de vaststelling van een conserverend bestemmingsplan, dat wil zeggen dat in het plan de huidige functies worden vastgelegd en dat er geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen. Dit betekent voor het aspect luchtkwaliteit dat er naast de autonome groei niet wordt vooruitgelopen op eventuele ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen, aangezien daartoe geen concrete plannen bestaan. Het is aannemelijk dat de concentratie van stoffen in de buitenlucht als gevolg van het plan per saldo gelijk blijft.

Gelet op artikel 5.16, eerste lid, sub b van de Wm is vaststelling van een conserverend bestemmingsplan mogelijk, waarbij toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet aan de orde is.

Situatie ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van het plangebied zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.3 Geur

Toetsingskader

Ondernemingen hebben te maken met milieuvoorschriften. Deze zijn gebaseerd op de Wet milieubeheer en staan in algemene milieuregels zoals het Activiteitenbesluit milieubeheer of in een omgevingsvergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting.

Situatie ter plaatse

Het voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Bestaande bedrijven in en om het plangebied zullen moeten voldoen aan de genoemde milieuvoorschriften, zodat de geurhinder die een bestaand

bedrijf veroorzaakt bij geurgevoelige objecten in de omgeving een acceptabel niveau heeft. Voor de bestaande bedrijven in het plangebied wordt verwezen naar de tabel opgenomen bij het aspect bedrijven en milieuzonering.

Uitbreiding van bestaande bedrijven of vestiging van nieuwe bedrijven in en om het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch, onder andere qua geur, acceptabel zijn. Een bedrijf dat uitbreidt of zich vestigt zal moeten voldoen aan de bepalingen in het bestemmingsplan en de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Activiteitenbesluit milieubeheer of aan de omgevingsvergunning voor de milieu-inrichting.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het milieuaspect geur geen beperking is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.4 Geluid

Toetsingskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Situatie ter plaatse

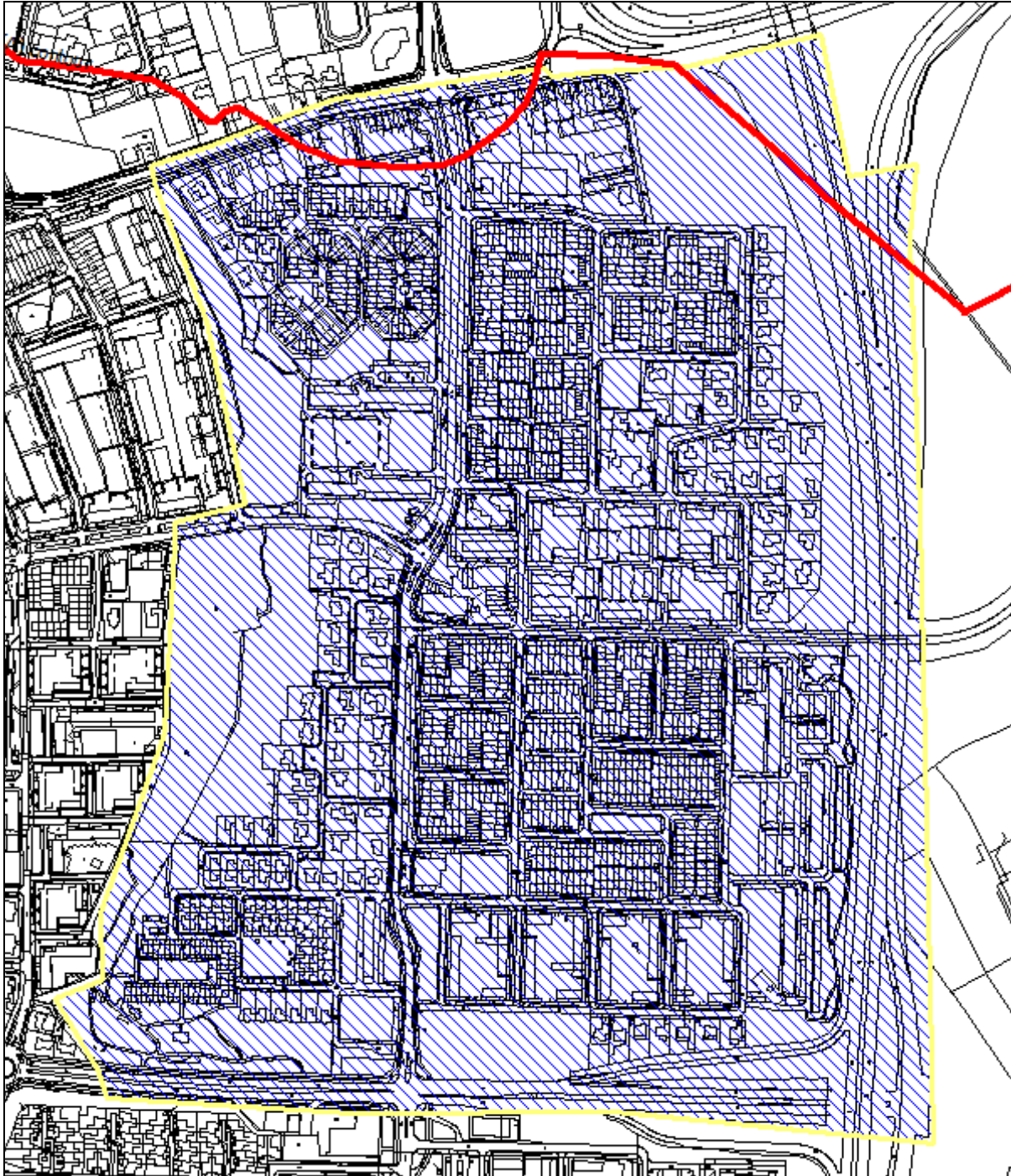
Het bestemmingsplan Gageldonk-Oost is conserverend van aard. Dit betekent dat het plan thans niet voorziet in de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen. Om deze reden is geen onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op het plangebied, die veroorzaakt wordt door ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Bedrijven

Voor de in het plangebied gelegen inrichtingen in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gelden de geluidvoorschriften, verbonden aan de omgevingsvergunning voor het aspect milieu of de Algemene Maatregel van Bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer. In deze voorschriften zijn maxima gesteld aan de geluidniveaus die een inrichting mag veroorzaken, ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bestemmingen van derden, dan wel ter plaatse van vastgestelde referentiepunten. Zo wordt geluidhinder voorkomen.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de zone van industrieterrein De Lage Meren. Aangezien er binnen het plan geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt is er geen akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van industrielawaai uitgevoerd. In figuur 1 is de zone vanwege het industrieterrein binnen het plangebied inzichtelijk gemaakt. Wanneer in de toekomst alsnog geluidgevoelige bestemmingen binnen het plan mogelijk worden gemaakt dient met deze zone rekening te worden gehouden.



Afbeelding 6 Zone industrieterrein De Lage Meren

Gezoneerd industrieterrein en de 50 dB(A)-contour

Een gezoneerd industrieterrein is een industrieterrein of een gedeelte daarvan, waarop zich bedrijven bevinden of worden toegestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Het gaat om de bedrijven die zijn aangewezen in het derde lid van artikel 2.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Rondom een gezoneerd industrieterrein wordt een gebied aangewezen waarbuiten het geluidniveau ten gevolge van de activiteiten van alle bedrijven op het industrieterrein de 50 dB(A) niet mag overschrijden. De 50 dB(A)-contour vormt de grens van dit gebied.

De 55 dB(A)-contour geeft de grens aan tot waar in principe gevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd. Indien de gevelbelasting als gevolg van activiteiten op het gezoneerd industrieterrein meer bedraagt dan 50 dB(A), maar maximaal 55 dB(A), dan is voor realisatie van een geluidgevoelige bestemming een ontheffing nodig. Deze ontheffing wordt door burgemeester en wethouders verleend. Verleende hogere waarden worden ingeschreven in het kadaster.

Indien in de toekomst binnen het plangebied alsnog de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt wordt en deze bestemmingen een grotere bouwhoogte hebben dan 5 m, dan bestaat de mogelijkheid dat de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein ter plaatse van deze nieuwbouw meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Omdat in de Wet geluidhinder expliciet gesteld is dat buiten de vastgestelde zone de geluidbelasting niet meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde mag bedragen, dient in dergelijke gevallen een onderzoek uitgevoerd te worden naar de grootte van de geluidbelasting. Indien de geluidbelasting meer dan 50 dB(A) bedraagt, dan kan de geluidgevoelige bestemming niet zondermeer gerealiseerd worden.

Wegverkeerslawaaai

Het plangebied is gelegen binnen de zone van een aantal bestaande wegen, waaronder de Rijkswegen A4 en A58, de Rooseveltlaan, Wouwsestraatweg en de Gagelboslaan. In de planontwikkeling worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd. Derhalve is geen akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai uitgevoerd.

Spoorweglawaaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van spoorweglawaaai. In de planontwikkeling worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd. Derhalve is geen akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van spoorweglawaaai uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Indien in de toekomst binnen het plangebied toch de mogelijkheid gecreëerd wordt om woningen dan wel andere geluidgevoelige bestemmingen te realiseren, dient er binnen de wettelijke zones rondom wegen, op basis van de Wet geluidhinder, nader onderzoek plaats te vinden.

Voor wegen waarop een snelheidsregime van meer dan 30 km/h van toepassing is, geldt afhankelijk van de voorgeschreven maximum snelheid, een bepaalde zonebreedte, uiteenlopend van 200 tot 600 meter. Voor wegen met een toegestane maximum snelheid van 30 km/h geldt dat deze wegen ingevolge de Wet geluidhinder geen zone hebben en is akoestisch onderzoek formeel niet nodig. Echter, volgens een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (d.d. 3 september 2003 nr. 200203751/1) is het toch wel noodzakelijk de geluidbelasting in beeld te brengen en te motiveren waarom een eventuele overschrijding van de voorkeursgrenswaarde toelaatbaar wordt geacht.

Ten behoeve van het nader onderzoek zal ter plaatse van de projecties de geluidbelasting vanwege de relevante verkeerswegen bepaald dienen te worden. Wordt als gevolg van een gezoneerde weg de voorkeursgrenswaarde overschreden, dan is een geluidgevoelige bestemming alleen mogelijk als daar ontheffing voor wordt verleend. Ontheffingen moeten worden aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders. Verleende hogere waarden worden ingeschreven in het kadaster.

5.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Mede op basis hiervan dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en eventuele toename hiervan, bepaald te worden.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) verplicht het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen.

Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie

Transport en externe veiligheid

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012", waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en / of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 13 juli 2012", zijn opgenomen.

Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor basisnet weg geldt bijvoorbeeld dat daar waar in bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Op het moment dat het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking treedt (naar verwachting medio 2014) moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Voor bijvoorbeeld de Rijksweg wordt de 30 meter voor het PAG gemeten vanaf de rechterraand van de rechterrijstrook. In het toekomstige Bevt (Besluit Externe veiligheid transportroutes) is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen binnen een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen, bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Situatie ter plaatse

Bevi-bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)¹ als ook de professionele risicokaart² geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied in het invloedsgebied³ ligt van de Bevi-bedrijven: Sabic Innovative Plastics B.V. en Mepavex Logistics B.V.

Sabic innovative plastics B.V.

Met betrekking tot deze inrichting is de provincie Noord-Brabant het bevoegd gezag. Op basis van de professionele risicokaart is bepaald dat het plangebied op een afstand van ca. 3000 meter van de inrichtingsgrens van Sabic innovative plastics BV ligt. Het invloedsgebied van Sabic bedraagt 8705 meter en ligt hierdoor volledig over van het plangebied.

Uit de QRA, behorende bij de Wm-aanvraag, blijkt dat het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar niet buiten de inrichtingsgrens ligt. Het maximaal berekende groepsrisico (GR) bedraagt 0.002 van de oriënterende waarde.

Uit de "Gevoeligheidsanalyse groepsrisico Bevi-inrichtingen", die in het kader van het uitvoeringsprogramma externe veiligheid in 2011 is uitgevoerd (rapportage 6 januari 2012) blijkt dat het groepsrisico van bovengenoemde Bevi inrichting voor alle mogelijke toekomstige ontwikkelingen ruim onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico ligt. Tevens blijkt uit deze gevoeligheidsanalyse dat grote ruimtelijke ontwikkelingen niet of nauwelijks invloed hebben op het groepsrisico van betreffende inrichtingen. In de gevoeligheidsanalyse zijn alle grootschalige ontwikkelingen, zoals die van De Zeeland en de realisatie van een Leisurecomplex meegenomen.

Op basis van bovengenoemde gevoeligheidsanalyse en vanwege het conserverend karakter van het bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico niet toeneemt als gevolg van bestemmingsplan "Gageldonk-Oost 2013".

Mepavex Logistics B.V.

Met betrekking tot deze inrichting is de gemeente Bergen op Zoom het bevoegd gezag. Op basis van de professionele risicokaart is bepaald dat het plangebied op een afstand van ca. 2800 meter van de inrichtingsgrens van Mepavex ligt. Het invloedsgebied van Mepavex bedraagt 3260 meter en ligt gedeeltelijk over het plangebied.

Uit de QRA, behorende bij de Wm-aanvraag, blijkt dat het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar net (10 m) buiten de inrichtingsgrens, maar niet over het plangebied ligt. Het maximaal berekende groepsrisico (GR) bedraagt 0.15 van de oriënterende waarde.

Op basis van bovengenoemde gevoeligheidsanalyse en vanwege het conserverend karakter van het bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico niet toeneemt als gevolg van bestemmingsplan "Gageldonk-Oost 2013".

Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen dient, ondanks dat het groepsrisico niet wijzigt, een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

¹ Het RRGS is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

² De professionele risicokaart laat zien waar onder andere risicobronnen liggen.

³ Invloedsgebied: Dit is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

Transport en externe veiligheid

Vaar- en spoorwegen

Op basis van de professionele risicokaart is vastgesteld dat het plangebied op meer dan 200 meter van een vaar- en spoorweg ligt waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 3 en 4 van de circulaire RNVGS). Gelet hierop zijn risicoberekeningen (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Rijkswegen

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen 200 meter van de Rijksweg A4/A58. Gelet hierop zijn de risico's beschouwd (zowel plaatsgebonden als groepsrisico).

Voor het betreffende traject (B1) van knooppunt Zoomland tot aan afrit 30 Hoogerheide, geldt een veiligheidsafstand van 25 meter. De veiligheidsafstand geldt vanaf het midden van de snelweg en ligt daarmee tot 5 meter buiten de snelweg. Vanwege de verbindingsboog van de A58 naar de A4 geldt een veiligheidsafstand van 12,5 meter. De binnen deze afstand gelegen percelen, binnen het plangebied, zijn bestemd als groenstroken/tuinen. Binnen de veiligheidsafstanden is geen sprake van al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Uit de eindrapportage Basisnet Weg d.d. 9 oktober 2009 blijkt dat het voor het betreffende wegvak (B1) het berekende groepsrisico minder dan 0.1 van de oriënterende waarde bedraagt. Omdat het plangebied conserverend van karakter is kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico als gevolg van het plangebied niet toeneemt. Omdat geen sprake is van een toename van het groepsrisico en het groepsrisico tevens lager is dan 0.1 van de oriënterende waarde, is een verantwoording van het groepsrisico van de snelweg niet noodzakelijk. Wel wordt rekening gehouden met de mogelijke effecten in geval van een calamiteit op de snelweg. Hiertoe is de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen.

Buisleidingen

Op basis van de professionele risicokaart is vastgesteld dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen die relevant zijn voor het aspect externe veiligheid. Dit aspect is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Met betrekking tot de Bevi-inrichtingen Sabic Innovative Plastics B.V. en Mepavex Logistics B.V. blijkt uit de QRA berekeningen dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar niet binnen het plangebied ligt. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Het voor de inrichtingen berekende groepsrisico wordt niet beïnvloed door de vaststelling van het bestemmingsplan. Overeenkomstig het Bevi zal het groepsrisico worden verantwoord.

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een risicorelevante vaar- en spoorweg. In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die relevant zijn voor het aspect externe veiligheid.

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen 200 meter van een rijksweg die onderdeel uitmaakt van het Basisnet Weg. Het transport van gevaarlijke stoffen over de weg levert geen beperking op voor vaststelling van het bestemmingsplan. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Omdat het groepsrisico als gevolg van de snelweg minder dan 0.1 van de oriënterende waarde bedraagt en tevens niet toeneemt vanwege het conserverende karakter van het plangebied is verantwoording van het groepsrisico (voor de weg) niet aan de orde.

Verantwoording groepsrisico

Inleiding

Voor het groepsrisico moet worden beschouwd welke populatie mogelijk wordt getroffen door een ongeval met gevaarlijke stoffen. De gevolgen van het onderhavige bestemmingsplan voor het groepsrisico zijn bekend en vormen samen met de aanwezige mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang

van een calamiteit en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van in de nabijheid aanwezige personen de basis voor de verantwoording groepsrisico. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio. Dit advies, ontvangen op 14 april 2014, is betrokken bij onderstaande verantwoording.

Scenario's

Voor het plangebied zijn de volgende scenario's van toepassing:

1. Toxische wolk
Als gevolg van een brand in een opslagvoorziening met gevaarlijke stoffen bij Sabic Innovatieve Plastics BV of Mepavex Logistics BV ontstaat er een wolk met toxische verbrandingsproducten. Deze toxische wolk zal zich in de omgeving verspreiden. Aanwezige personen kunnen als gevolg van de blootstelling aan deze wolk komen te overlijden.
2. Gasleiding
Door een lekkage of (kleine) scheur in de buisleiding kan aardgas vrijkomen en tot ontbranding worden gebracht door een ontstekingsbron in de nabijheid. Het vrijgekomen aardgas zal hierbij in brand vliegen wat gepaard gaat met een druk en hevige hitteontwikkeling in de vorm van een fakkelbrand. Daarnaast zullen bij een volledige breuk en opvolgende explosie de drukeffecten ook een grote rol spelen.
3. Toxische wolk spoor
Het meest geloofwaardige scenario is dat er een lek ontstaat van 15 mm in de tankwand van een spoorwagetonnel, waardoor een vloeistofplas met toxische vloeistof ontstaat. Bij het 'worstcase' scenario faalt de tank catastrofaal.
4. Explosie spoor
Indien een spoorwagetonnel met brandbaar gas (zoals LPG) bij een incident zonder brand betrokken is (ontsporing) kan de wagon het begeven waarbij er drukgolven vrijkomen, een zogenaamde koude Blevé. Indien een spoorwagetonnel echter bij brand betrokken is kan er een warme Blevé ontstaan. De gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan voor het groepsrisico zijn bekend en vormen samen met de aanwezige mogelijkheden tot voorbereiding en bestrijding en beperking van de omvang van een calamiteit en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van in de nabijheid aanwezige personen, de basis voor de verantwoording groepsrisico.

Standaardadvies

De Veiligheidsregio heeft ervoor gekozen om in vooraf bepaalde situaties een standaardadvies af te geven. Het onderhavige plan komt hiervoor, gelet op de ligging en/of aard van het plan, in aanmerking. In het standaardadvies wordt in het kader van de verantwoording aandacht besteed aan de volgende onderdelen:

1. Mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de veiligheid
2. Mogelijkheden voor de rampenbestrijding
3. Mate van zelfredzaamheid van de aanwezigen

Maatregelen

Hieronder worden de in het advies genoemde maatregelen opgesomd, waarbij wordt aangegeven op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven.

Mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de veiligheid

Bronmaatregelen

Mogelijkheden om het groepsrisico als gevolg van de risicobron(nen) te beperken middels het treffen van bronmaatregelen is niet realistisch, gezien de beperkte invloed van de risicobron(nen) op het plangebied. Binnen het plangebied worden nieuwe Bevi-inrichtingen uitgesloten. Hierdoor zal geen sprake zijn van een (nieuw) groepsrisico als gevolg van (nieuw)vestiging van een dergelijk bedrijf.

Afsluitbare mechanische ventilatie

De brandweer adviseert in nieuwe bouwwerken een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Verder wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van gevels, ramen en kozijnen, zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd. De detaillering van gevels, ramen en kozijnen volgt uit het Bouwbesluit 2012. Belangrijk is het controleren van een juiste uitvoering hiervan tijdens de bouw. Het toepassen van een afsluitbare mechanische

ventilatie kan niet middels het Bouwbesluit worden afgedwongen. Om de toepassing hiervan te bevorderen wordt hierover actief gecommuniceerd met initiatiefnemers van bouwprojecten.

Risicocommunicatie

Geadviseerd wordt om actief te communiceren met gebruikers/bewoners van het invloedsgebied over de risico's en mogelijk te nemen maatregelen. Dit vraagt om een actief beleid op het gebied van risicocommunicatie.

Ontruimingsplan

Het stimuleren van inrichtingshouders om aandacht te besteden aan hun ontruimingsplannen bij externe incidenten draagt bij een verhoging van de veiligheid. Voor bedrijven die gevestigd zijn op een bedrijventerrein is het alerteringsstelsel CBIS operationeel.

Mogelijkheden voor de rampenbestrijding

Aanrijtijden

In het geval van een incident in het plangebied is de brandweer binnen de bestuurlijke vastgestelde tijden aanwezig. (na te gaan via www.brandweermwb.nl/brandveiligheid/brandweerbereikbaarheid).

Indien blijkt dat er niet kan worden voldaan aan de vastgestelde tijden wordt aan de hand van de door de Veiligheidsregio opgestelde toolbox bekeken welke maatregelen er getroffen kunnen worden om de veiligheid te verhogen. Belangrijk hierbij is de informatievoorziening richting de gebruikers/bewoners van een gebied waar de rijtijden niet worden gehaald.

WAS-dekking

De WAS-dekking binnen de bebouwde kom van de gemeente Bergen op Zoom is in orde. Daarnaast is NL-alert voor het gehele grondgebied operationeel via mobiele telefonienetwerk.

Bluswatervoorziening

Uit onderzoek van de Veiligheidsregio is geconstateerd dat om een brand binnen het plangebied te kunnen bestrijden er voldoende primair bluswater aanwezig is, met uitzondering van het Benedenbaantje. Het secundair bluswater is op orde.

Bereikbaarheid

De wegenstructuur voldoet aan de eisen die de brandweer hieraan stelt.

Mate van zelfredzaamheid van de aanwezigen

In het plan zijn verschillende functies gelegen zoals woningen, scholen, bedrijven en een tehuis. De zelfredzaamheid binnen het plangebied kan als redelijk worden beoordeeld. De zelfredzaamheid kan door het nemen van maatregelen worden verbeterd. De Veiligheidsregio adviseert actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen. Werknemers en bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval. Een ander belangrijk aspect bij zelfredzaamheid is dat er aandacht wordt besteed aan goede ontruimingsplannen bij inrichtingen (ook voor externe incidenten), hoorbaarheid sirenes en nooduitgangen. De zelfredzaamheid binnen het plangebied kan met behulp van ontruimingsplannen en de bedrijfshulpverleningsorganisatie worden voorbereid en beoefend.

5.6 Bodem

Toetsingskader

Het bestemmingsplan bevat een beschrijving van de bodemkwaliteitsaspecten binnen het plangebied. De reden hiervoor is dat de bodemkwaliteit moet (kunnen) voldoen aan de in het plan beoogde functies.

Situatie ter plaatse

De stad Bergen op Zoom ligt in het uiterste westen van Noord-Brabant, dicht bij de provincie Zeeland. De stad is gelegen naast de Brabantse Wal. Aldus ligt het naast de overgang tussen twee verschillende landschappen. Naar het westen toe is er een polderlandschap en de Oosterschelde, naar het oosten toe is er een zandrug waarop een reeks van landgoederen en natuurgebieden liggen. Verder loopt de Zoom ten noorden van de binnenstad en bereikt even later het open water. Ten oosten van de stad liggen, oostelijk van Rijksweg A58/A4, de landgoederen en natuurgebieden Groot Molenbeek, Zurenhoek en omgeving, Molenzicht, Lievensberg, Zoomland en Buitenlust.

Het plangebied "Gageldonk-Oost 2013" wordt begrensd door de Wouwsestraatweg, de A58/A4, de Rooseveltlaan en de Vijverberg-Zuid/Vijverberg.



Afbeelding 7 Ligging plangebied Gageldonk-Oost 2013

Bodemopbouw

De algemene bodemopbouw van de wijk bestaat vanaf het maaiveld tot circa 3,0 beneden het maaiveld uit matig fijn, matig siltig zand. De regionale bodemopbouw van het plangebied is in de onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 2 De regionale bodemopbouw van de diepere ondergrond

Laagdikte in m t.o.v. NAP	classificatie	Formatie/groep	Afzetting
+10 tot -60	Eerste watervoerende pakket	Formatie van Tegelen	Fijn tot grove zanden
-60	Scheidende laag	Formatie van Oosterhout	Klei en sterk slibhoudend zand

Over het algemeen is er in het gebied sprake van inzijging van het grondwater. Het freatisch grondwater niveau binnen de wijk bevindt zich op meer dan 5 meter. Plaatselijk kan door de gelaagdheid van de bodem een hoger grondwater niveau worden aangetroffen. In dergelijke gevallen is er sprake van een schijngrondwaterspiegel. Op de meest zuidelijke grens van het plangebied ligt langs de Rooseveltlaan een kleine strook dat is aangemerkt als grondwaterbeschermingsgebied. Deze strook maakt onderdeel uit van een groter gebied, dat onder andere over het zuidelijk gelegen Warande valt. Het grondwaterbeschermingsgebied is als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan.

Bodembedreigende activiteiten

De wijk Gageldonk-Oost behoorde voor 1970 tot het buitengebied van Bergen op Zoom. Het maakte deel uit van een gebied dat zich tot de stadsgrachten (huidige binnenstad) uitstrekte. De opheffing van de vesting (1867) en

de aanleg van de spoorlijn vormde het begin van grote veranderingen. Zo werd de vorming van een lintbebouwing langs wegen na drie eeuwen onderbreking spontaan weer hervat. Het vrijwel onbebouwde middenterrein werd vanwege de waardevolle eigenschappen voor tuinbouw en fruitteelt ingericht. Na de Tweede Wereldoorlog werd de tankgracht omgevormd tot vijvers.

Het grootste deel van de wijk is gebouwd nadat het gasnet werd aangelegd, dus koolassen en ondergrondse brandstoftanks worden hier doorgaands niet in de bodem aangetroffen. Binnen het gebied hebben niet veel historische potentieel verontreinigende activiteiten plaatsgevonden (afkomstig uit het Historisch Bodembestand). Voor zover bekend betreft het slechts een chemische wasserij, een asbestcementfabriek/-polijstinrichting, een politoerinrichting/onttinningsfabriek en een schildersbedrijf/drukkerij. Aan de Gagelboslaan zit een benzineservicestation.

Beschikbare bodemonderzoekgegevens

Uit het Historisch Bodembestand blijkt (zoals reeds vermeld) dat slechts een chemische wasserij, een asbestcementfabriek/-polijstinrichting, een politoerinrichting/onttinningsfabriek en een schildersbedrijf/drukkerij binnen de wijk aanwezig zijn (geweest). Deze activiteiten zijn in het verleden al voldoende onderzocht. Ook het benzineservicestation aan de Gagelboslaan is in de loop der jaren al voldoende onderzocht en gesaneerd.

Uit de bodemonderzoeken die in het plangebied zijn uitgevoerd blijkt dat de bodem over het algemeen schoon is, slechts incidenteel worden concentraties boven de achtergrondwaarden aangetoond.

Dat de bodem schoon is wordt onderschreven door de Bodemkwaliteitskaart Kernen Bergen op Zoom, hierin valt het plangebied (zowel de ontgravingskaart als de generieke toepassingskaart) in de klasse Landbouw/natuur.

Conclusie

Op grond van de bovengenoemde bodemkwaliteitgegevens wordt aangenomen dat de bodem binnen het plangebied over het algemeen niet verontreinigd is. Aangenomen kan worden dat de algemene bodemkwaliteit binnen het plangebied geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van de onderhavige notitie zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

1. het bodeminformatiesysteem van Bergen op Zoom;
2. het bodemloket;
3. historisch bodembestand HBB (2+3) Bergen op Zoom;
4. tankenbestand van Bergen op Zoom;
5. bodemkwaliteitskaart Bergen op Zoom;
6. Bodemkaart van Nederland.

Hoofdstuk 6

Bestemmingsregeling

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het hiervoor beschreven ruimtelijk kader juridisch is vertaald. Ingegaan wordt op de juridische opzet van het bestemmingsplan (het karakter van het plan, de verbeelding en de regels).

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat de bestaande ruimtelijke en functionele hoofdstructuur is bestemd en dat het plan erop is gericht deze hoofdstructuur te behouden. Daartoe is in het plan een gedetailleerde regeling van bestemmingen en bouw- en gebruiksregels opgenomen. Indien een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen past binnen de bestemming en de bijbehorende regels, ontstaat een directe bouwtitel. Daarnaast kent het bestemmingsplan enige flexibiliteit, die het mogelijk maakt om in de planperiode in te spelen op ontwikkelingen, zonder dat de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur wordt aangetast.

6.2 Verbeelding

Welke bestemming de gronden binnen het plangebied hebben, is te zien op de verbeelding. Er is een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.3 Regels

De regels gaan over het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken. Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de SVBP 2012. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels, met daarin begripsbepalingen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, met daarin algemene regels en bouw-, afwijkings- en wijzigingsregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, met daarin het overgangsrecht en de slotregel.

6.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen, welke van belang zijn voor een juiste toepassing van de regels. In artikel 1 worden begripsbepalingen gegeven met daarin een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot. Artikel 2 bevat regels die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals grondoppervlakte en inhoud van gebouwen dienen te worden bepaald.

6.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat artikelen waarin regels zijn opgenomen betreffende de op de verbeelding voorkomende bestemmingen en de op de verbeelding aangegeven aanduidingen met betrekking tot de toegestane (hoofd)bebouwing. Bij de opbouw van deze regels is, voor zover voorkomend binnen de verschillende bestemmingen, de indeling overeenkomstig de SVBP 2012 aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven: de functies die binnen de bestemming "bij recht" zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste "toetssteen" voor

bouwactiviteiten en/of gebruiksvormen. Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

- **Bouwregels**
Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven bestemmingsomschrijving.
- **Afwijking van de bouwregels**
In een aantal gevallen zijn voor de bestemming specifieke afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kunnen onder voorwaarden en binnen de betreffende bestemming bouwactiviteiten worden toegelaten, welke niet bij recht zijn toegestaan.
- **Afwijking van de gebruiksregels**
In de bestemmingen komt ook een aantal specifieke afwijkingsmogelijkheden voor. Met toepassing van een afwijkingsmogelijkheid kunnen onder voorwaarden en binnen de betreffende bestemming gebruiksvormen worden toegelaten, die niet bij recht zijn toegestaan.
- **Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**
Ten behoeve van het behoud van in het plan voorkomende waarden is de uitvoering van bepaalde werken en/of werkzaamheden aan een vergunning gebonden (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).
- **Wijzigingsbevoegdheid**
De wijzigingsbevoegdheid biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om via een voorgeschreven procedure, voor een specifieke situatie of geval, af te wijken van de bestemmings- en bebouwingsregels.

De in dit hoofdstuk opgenomen bestemmingen worden hieronder achtereenvolgens toegelicht.

Bedrijf (B)

Op gronden met deze bestemming zijn in beginsel bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2, zoals opgenomen in de bij de regels gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. De Staat van bedrijfsactiviteiten bevat geen uitputtende lijst met alle denkbare bedrijven en bedrijfstypen. Daarom is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt bedrijven toe te laten die niet genoemd worden in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die wel gelijkgesteld kunnen worden met een bedrijf in de toegestane milieucategorie. De aanwezige gebouwen voor nutsvoorziening hebben ook een bedrijfsbestemming gekregen, waarbij een aanduiding is opgenomen die aangeeft dat hier uitsluitend nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

Voor gebouwen wordt uitgegaan van een situering binnen het bouwvlak. De aangegeven bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. Voor het bouwvlak is tevens de maximale goot- en/of bouwhoogte aangegeven. Voor het overige perceelsgedeelte is het beleid, in verband met de ruimtelijke kwaliteit, gericht op het open en onbebouwd laten van deze gronden. Binnen dit perceelsgedeelte is in beginsel slechts de bouw van ondergeschikte andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, toegestaan.

Centrum (C)

Deze bestemming heeft betrekking op het buurtwinkelcentrum De Gagel en heeft als uitgangspunt de bestaande functie en bebouwing. Er zijn winkels, dienstverlenende bedrijven en kantoren en/of praktijkruimten toegestaan. De horecabedrijven cafeteria De Parabool en restaurant Pom Lai zijn bevestigd en via de koppeling aan de Staat van Horeca-activiteiten is vastgelegd dat in verband met het karakter van dit complex er geen zwaardere horecabedrijven mogen komen dan categorie 1b. De inschaling van de gevestigde horecabedrijven overeenkomstig deze Staat van Horeca-activiteiten is vermeld in onderstaande tabel.

Tabel Overzicht gevestigde horecabedrijven Gageldonk-Oost bestemming 'Centrum'

locatie /adres	soort horecabedrijf	Inschaling volgens Staat van Horeca-activiteiten
buurtcentrum De Gagel (Holleweg 103)	cafetaria	1a
buurtcentrum De Gagel (Holleweg 111)	restaurant	1b

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Buiten het bouwvlak zijn slechts andere bouwwerken toegestaan.

Groen (G)

De gronden met deze bestemming betreffen gebieden met (openbare) groenvoorzieningen welke binnen de ruimtelijke hoofdopzet van het plan van belang zijn en om die reden behouden dienen te blijven. Voor een aantal locaties specifiek is de aanduiding 'speelvoorziening' opgenomen, om aan te duiden waar grotere locaties met speelvoorzieningen voorkomen. Voorts hebben de groenstroken tevens de functie voor speelvoorziening of sportveld. Daarnaast is oppervlakte water met bijbehorende voorzieningen binnen de bestemming toegestaan.

Voor wat betreft het bouwen binnen de bestemming 'Groen' zijn andere bouwwerken, zoals speelvoorzieningen en kunstobjecten toegestaan.

Horeca (H)

De bestemming 'Horeca' is toegekend aan het restaurant de Bloemkool en café Kartal aan de Wouwsestraatweg. De toelaatbaarheid van de horecabedrijven is afgestemd op de aard van de omgeving, de betreffende voorziening en is gekoppeld aan een Staat van Horeca-activiteiten. De inschaling van de gevestigde horecabedrijven, overeenkomstig deze Staat van Horeca-activiteiten, staan vermeld in onderstaande tabel. Daarbij is tevens aangegeven welk gebruik nog meer is toegestaan middels een aanduiding.

Tabel Overzicht gevestigde horecabedrijven Gageldonk-Oost bestemming 'Horeca'

locatie /adres	soort horecabedrijf	Inschaling volgens Staat van Horeca-activiteiten
Wouwsestraatweg 146	restaurant	1a, met aanduiding voor een restaurant
Wouwsestraatweg 138	café	1a, met aanduiding voor een café

Hoofdgebouwen zijn slechts toegestaan binnen het bouwvlak. De bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd, waarbij de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogtes in acht dienen te worden genomen. Ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken worden gebouwd. Per bedrijf is één inpandige dienstwoning toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming om te zetten naar 'Wonen'. Ook kan een dienstwoning onder voorwaarden via wijziging worden omgezet in een bovenwoning zonder directe relatie met de onderliggende horecavestiging. Bij restaurant de Bloemkool is een aanduiding 'karakteristiek' opgenomen, waarmee beoogd wordt dat het instandhouden van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

Kantoor (K)

Binnen de bestemming 'Kantoor' zijn kantoren toegestaan. Dienstverlening is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'dienstverlening'. De panden aan de Gagelboslaan 4 en Aletta Jacobsstraat 8a zijn van deze bestemming en aanduiding voorzien. Voor de hoofdbebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, zoals erfafscheidingen, toegestaan.

Maatschappelijk (M)

De school aan de Smitsestraat en het uitvaartcentrum aan de Heiningen zijn bestemming tot 'Maatschappelijk'. Voor de hoofdbebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De aangegeven bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. Voor

het bouwvlak zijn de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte aangegeven. De gronden buiten het bouwvlak dienen onbebouwd te blijven.

Sport (S)

Sporthal Gageldonk is voorzien van de bestemming 'Sport'. Voor de op de eerste verdieping aanwezig CBR (Centraal Bureau Rijvaardigheidsbewijzen) Examen centrum is de aanduiding 'dienstverlening' opgenomen. Hoofdgebouwen zijn slechts toegestaan binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, waarbij de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogtes in acht dienen te worden genomen.

Tuin (T)

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor (voor)tuinen, waarvoor het beleid in verband met de ruimtelijke kwaliteit is gericht op het hoofdzakelijk open en onbebouwd laten van deze perceelsgedeelten. Binnen deze bestemming is slechts de bouw van ondergeschikte bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, toegestaan.

Verkeer (V)

Deze bestemming is opgenomen voor alle wegen binnen het plangebied, zowel de wegen met een belangrijke stroomfunctie als wegen bestemd voor bestemmingsverkeer. Ook verkeersgebieden waarbinnen de verblijfsfunctie primair staat (parkeerterreinen) vallen binnen deze bestemming. Binnen de bestemming is onder andere het oprichten van straatmeubilair toegestaan. Hier geldt bovendien een vergunningstelsel ten aanzien van het uitvoeren van werken en werkzaamheden op, in, boven of onder deze gronden. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de verkeersbestemming te kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen' of de bestemming 'Tuin', waardoor het mogelijk is perceelsgedeelten bij woningen te kunnen vergroten.

Water (Wa)

Het oppervlaktewater aan de westzijde van het plangebied (de Vijverbergvijvers) is in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'Water'. Binnen de bestemming zijn alleen voorzieningen ten behoeve van het water toegestaan. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om andere bouwwerken mogelijk te maken voor zover de waterhuishouding niet onevenredig worden geschaad. Het uitvoeren van werkzaamheden is niet direct toegestaan. Hiervoor dient eerst een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Wonen (W)

Als woningtypen zijn vrijstaande, twee-aaneengebouwde, geschakelde en gestapelde woningen toegestaan. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte. Voor het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak worden mogelijkheden geboden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. In het plangebied zijn meerdere clusters garageboxen aanwezig. Deze clusters zijn, gelet op hun functie, ook opgenomen in de woonbestemming en voorzien van de nadere aanduiding 'garagebox'. Deze gebouwen mogen maximaal 3 m hoog zijn.

Beroepsmatige activiteiten in woningen wordt rechtsreeks mogelijk gemaakt. Voor het toestaan van beroepsmatige activiteiten in bijgebouwen of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of in bijgebouwen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Er is tevens een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bijzondere woonvormen en kamerverhuur toe te staan.

Waarde - Archeologie (WR-A)

Voor een groot gedeelte van het plangebied is deze dubbelbestemming opgenomen. Hiermee worden eventuele archeologische waarden beschermd. Voor het uitvoeren van andere werken is een vergunningstelsel opgenomen. Dit vergunningstelsel is van toepassing op het moment dat er over een oppervlakte van 100 m² en dieper dan 0,5 m werkzaamheden plaatsvinden. Met inachtneming hiervan zijn op deze gronden eveneens bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemmingen toegestaan.

6.3.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel is erop gericht om grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing te laten.

Algemene bouwregels

Het onderhavige artikel dient te voorkomen dat situaties ontstaan, welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Daarnaast beoogt dit artikel te voorkomen dat bouwwerken die groter of juist kleiner zijn dan in de bouwregels bij de diverse bestemmingen is toegestaan of voorgeschreven, onder het overgangsrecht komen te vervallen. Voor deze bouwwerken gelden de bestaande grotere dan wel kleinere afmetingen als maximaal respectievelijk minimaal toegestaan.

Algemene aanduidingsregels

Gebiedsaanduiding overig-ihcs

Het bestemmingsplan "Gageldonk-Oost 2013" is gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal en Conical Surface (IHSC) van de vliegbasis Woensdrecht. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. Ten behoeve van een veilig gebruik van luchthavens voor de militaire en civiele luchtvaart zijn obstakelbeheersvlakken ingesteld. De IHCS staat in het Tweede Structuurschema Militaire terreinen (SMT-2) en heeft als zodanig juridische betekenis. De IHCS is een soort koekenpan met de bodem 45 meter (+ NAP) boven de landingsbaan met een straal van 4 kilometer rondom de landingsdrempels. Dit gaat over in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 kilometer.

Voor het bestemmingsplan "Gageldonk-Oost 2013" geldt een maximale bebouwingshoogte ten aanzien van de IHCS van 95 meter oplopend tot 155 meter boven NAP. Binnen deze obstakelvrije vlakken is overschrijding van de maximum bouwhoogte van circa 95 tot 155 meter verboden. Dit geldt voor zowel gebouwen als ook bouwwerken geen gebouwen zijnde. Alleen in uiterste gevallen, genoemd worden de C2000 masten, wordt meegewerkt aan bouwwerken die door dit vlak heen steken.

Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - radar

Het plangebied valt gedeeltelijk binnen het radarverstoringgebied van de vliegbasis Woensdrecht. Binnen deze zone geldt een beperking van de bouwhoogte. Dit is geregeld met de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – radar' (genummerd als 5 en 6).

Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie

Daarnaast is een gedeelte van het plangebied gelegen binnen de geluidzone van het industriegebied Lage Meren. Dit is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'geluidzone - industrie 50db'. Binnen deze zone is het niet toegestaan om nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen of in te richten. Onder voorwaarden kan gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid.

Gebiedsaanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Tot slot bevindt zich in het plan een gebied dat aangeduid is als grondwaterbeschermingsgebied. Het betreft hier een smalle strook langs de Rooseveltlaan. Dit is opgenomen met de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.

Algemene afwijkingsregels

Deze afwijkingsmogelijkheden, gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening, hebben tot doel flexibiliteit in het plan in te bouwen. Het afwijken van de bebouwingsregels, ten behoeve van bijvoorbeeld het oprichten van nutsvoorzieningen en het in beperkte mate afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen, kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn voor burgemeester en wethouders enkele mogelijkheden gecreëerd om, via een voorgeschreven procedure, in iets ruimere mate dan bij de “algemene afwijkingsregels” af te wijken van de regels. Het gaat dan echt om een wijziging van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheden dragen bij aan een meer flexibel plan.

Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen betreffende de plicht om voldoende parkeerplaatsen te realiseren, te gebruiken en in stand te houden. Er moet in basis voldaan worden aan de gemeentelijke Nota Parkeernormering, waarbij de parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen hiervan af te wijken. Er kan worden afgeweken indien door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren wordt gestuit. Eveneens worden afgeweken van de parkeereis als de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte op een andere manier wordt voorzien.

Tot slot zijn in dit artikel maten opgenomen waar parkeerplaatsen minimaal en/of maximaal aan moeten voldoen. Deze regeling stond voorheen in de bouwverordening, maar wordt nu in het bestemmingsplan geregeld.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregels voor bouwen hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bouwregels van het plan. Overgangsregels voor gebruik betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Slotregel

Dit artikel ten slotte, geeft aan onder welke naam de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald (citeertitel).

Hoofdstuk 7 Uitvoeringsaspecten

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6:12 van de Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan zoals in het Bro is omschreven is voorgenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien:

1. het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig is;
3. het stellen van locatie-eisen of regels niet nodig is.

Het onderhavige plan heeft een consoliderend karakter. Vooralsnog zijn in het plan geen directe ontwikkelingen opgenomen waaraan voor de gemeente kosten zijn verbonden. Onderzoek naar de financiële haalbaarheid is dan ook niet aan onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

7.2 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente. De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt de preventieve handhaving onderscheiden. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch een zekere betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de afwijkingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid om omgevingsvergunningen ten behoeve van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk, voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt.

De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

Hoofdstuk 8

Resultaten inspraak en overleg

8.1 Inleiding

Het bestemmingsplan "Gageldonk-Oost 2013" heeft tot doel het onderbrengen van het bestaande woongebied en de hierin aanwezige overige functies in één bestemmingsplan met één samenhangende en actuele juridisch-planologische regeling. Het plan betreft een conserverend plan. Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan is geen inspraaktraject gevolgd. Wel is er een overlegprocedure gevolgd.

8.2 Resultaten vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties. Achtereenvolgens wordt hieronder ingegaan op de ontvangen reacties.

De afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling, cluster Ruimte van de provincie Noord-Brabant, d.d. 9 mei 2014

Reactie

De provincie stelt dat het plan in hoofdzaak conserverend van aard is en twee nieuwe ontwikkelingen bevat, zijnde wijzigingsbevoegdheden voor kantoren op de locatie van de bestaande sporthal en een nieuwe locatie aan de Aletta Jacobsstraat. Geconstateerd wordt dat de opname van ontwikkelingsmogelijkheden uitsluitend is ingegeven vanuit een visie en niet is gebaseerd op nut/noodzaak en kwalitatieve/kwantitatieve overwegingen, gericht op duurzaamheid. Er wordt niet verwacht dat de vraag naar kantoren binnen de planperiode van 10 jaar dusdanig zal zijn dat de wijzigingsbevoegdheden voorzien in een realistische behoefte. Ook wordt de visie op de regionale kantorenmarkt en de regionale afstemming hierover gemist. Geconcludeerd wordt dat de opgenomen wijzigingsbevoegdheden te prematuur en niet onderbouwd zijn en hierdoor sprake is van strijdigheid met de Verordening ruimte. Geadviseerd wordt het plan aan te vullen dan wel te wijzigen, daarbij nadrukkelijk rekening houdend met het vorenstaande.

Conclusie

In het voorontwerpplan was via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen voor kantoorontwikkeling in het gebied Aletta Jacobsstraat/Randweg-Oost, in de directe nabijheid van de Rijksweg A58/A4 en eveneens via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid voor kantoorontwikkeling op de locatie van de bestaande sporthal. Omdat onduidelijk is of binnen de planperiode gebruik zal worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheden, zijn deze uit het plan verwijderd.

Waterschap Brabantse Delta, d.d. 17 april 2014

Reactie

Het waterschap geeft aan dat met betrekking tot de planregels en de verbeelding er geen opmerkingen zijn. Aangezien het slechts een actualisering van de geldende bestemmingsplannen betreft, waarbij sprake is van een consoliderend karakter, zijn er geen grote invloeden op de waterhuishoudkundige situatie ter plekke te verwachten. Bij uitbreiding van en afkoppelen van verhard oppervlak verzoeken zij dit af te stemmen met het waterschap. Zij geven een positief wateradvies.

Conclusie

Gelet op de reactie is geen nadere bespreking noodzakelijk. De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Gasunie Transport Services B.V., Legal Affairs Projects West, d.d. 24 maart 2014

Reactie

Door de Gasunie wordt opgemerkt dat het plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing is geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtsbijgelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee heeft deze leiding geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Conclusie

Gelet op de reactie is geen nadere bespreking noodzakelijk. De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid, d.d. 27 maart 2014

Reactie

De Dienst stelt dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Conclusie

Gelet op de reactie is geen nadere bespreking noodzakelijk. De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Brandweer Midden- en West-Brabant, d.d. 14 april 2014

Reactie

Verwezen wordt naar de bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het advies van de brandweer is verwerkt in de paragraaf over het aspect externe veiligheid en betrokken bij de opgestelde groepsrisicoverantwoording.

Rijkswaterstaat dienst Noord-Brabant, d.d. 5 mei 2014

Reactie

Rijkswaterstaat merkt op dat indien de kantoorontwikkeling in het gebied Aletta Jacobsstraat/ Randweg-Oost uit het plan wordt gehaald er geen reden is om een reactie op het plan te geven.

Conclusie

In het voorontwerpplan was via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen voor kantoorontwikkeling in het gebied Aletta Jacobsstraat/Randweg-Oost, in de directe nabijheid van de Rijksweg A58/A4. Omdat onduidelijk is of binnen de planperiode gebruik zal worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, is deze uit het plan verwijderd.

8.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 september 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was het voor een ieder mogelijk schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze in te dienen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ontvangen. Het plan wordt aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. Daarna is er de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.