

Bestemmingsplan “Bergs Licht”

woningbouwontwikkeling op het voormalig PNEM-terrein

Status: VASTGESTELD



INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1. Doel en opzet bestemmingsplan

- 1.1. Aanleiding en doel
- 1.2. Ligging en begrenzing plangebied
- 1.3. Geldende bestemmingsplan
- 1.4. Opzet

Hoofdstuk 2. Ruimtelijk kader

- 2.1 Beschrijving van het plangebied
 - 2.1.1 *Geschiedenis*
 - 2.1.2 *Omschrijving huidige situatie*
- 2.2 Stedenbouwkundige visie
- 2.3 Plan voor herontwikkeling

Hoofdstuk 3. Beleidsaspecten

- 3.1 Rijksbeleid
 - 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*
 - 3.1.2 *Ladder van duurzame verstedelijking*
- 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.2.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
 - 3.2.2 *Verordening Ruimte Noord-Brabant*
- 3.3 Gemeentelijk beleid
 - 3.3.1 *Structuurvisie Bergen op Zoom 2030*
 - 3.3.2 *Ontwikkelingsplan Havenkwartier*
 - 3.3.3 *Beleidsplan Wonen 2014-2018*
 - 3.3.4 *Groenstructuurplan*
 - 3.3.5 *Verkeersplan*
 - 3.3.6 *Waterplan*
 - 3.3.7 *Beleidsvisie Externe Veiligheid / Gevoeligheidsanalyse groepsrisico BEVI-inrichtingen*

Hoofdstuk 4. Onderbouwing op onderdelen

- 4.1 Cultuurhistorie en Archeologie
- 4.2 Verkeer
- 4.3 Groen
- 4.4 Flora en Fauna
- 4.5 Water

Hoofdstuk 5. Milieu-aspecten

- 5.1 Bedrijven en Milieuzonering
- 5.2 Geluid
- 5.3 Geur
- 5.4 Luchtkwaliteit
- 5.5 Externe veiligheid
- 5.6 Bodem

Hoofdstuk 6. Bestemmingsregeling

- 6.1 Inleiding
- 6.2 Verbeelding
- 6.3 Regels
 - 6.3.1 *Inleidende regels*
 - 6.3.2 *Bestemmingsregels*
 - 6.3.3 *Algemene regels*
 - 6.3.4 *Overgangs- en slotregels*

Hoofdstuk 7. Uitvoeringsaspecten

- 7.1 Economische uitvoerbaarheid
- 7.2 Handhaving

Hoofdstuk 8. Resultaten inspraak en overleg

- 8.1 Inleiding
- 8.2 Resultaten vooroverleg
- 8.3 Vaststellingsprocedure

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Wateradvies
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: Beeldregieplan
- Bijlage 4: QRA PNEM-terrein
- Bijlage 5: Nota Parkeernormering

Hoofdstuk 1. Doel en opzet bestemmingsplan

1.1. Aanleiding en doel

In 2003 heeft de gemeente het voormalig PNEM-terrein aan de Van Konijnenburgweg aangekocht. Voor deze locatie is in 2006 een plan voor woningbouwontwikkeling in procedure gebracht. Het planologisch kader voor dit plan is vastgelegd in het bestemmingsplan "Zuidelijk havenkwartier" en later overgenomen in het bestemmingsplan "Binnenstad". Deze woningbouwontwikkeling heeft uiteindelijk geen doorgang gevonden. De wens om het voormalig PNEM-terrein te herontwikkelen voor woningbouw bleef echter bestaan. Dit heeft nu geleid tot een plan voor woningbouw met als vertrekpunt het historische karakter van de locatie en de prominente rol die de locatie van oudsher heeft gehad in Bergen op Zoom. Het plan heeft de naam "Bergs Licht" meegekregen. Met het plan wordt invulling gegeven aan het herstel van het historisch stedelijk weefsel met hoogwaardige kwalitatieve woningbouw en openbare ruimte. Dit bestemmingsplan bevat de planologische regeling om uitvoering te kunnen geven aan dit plan.

Het bestemmingsplan "Bergs Licht" 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

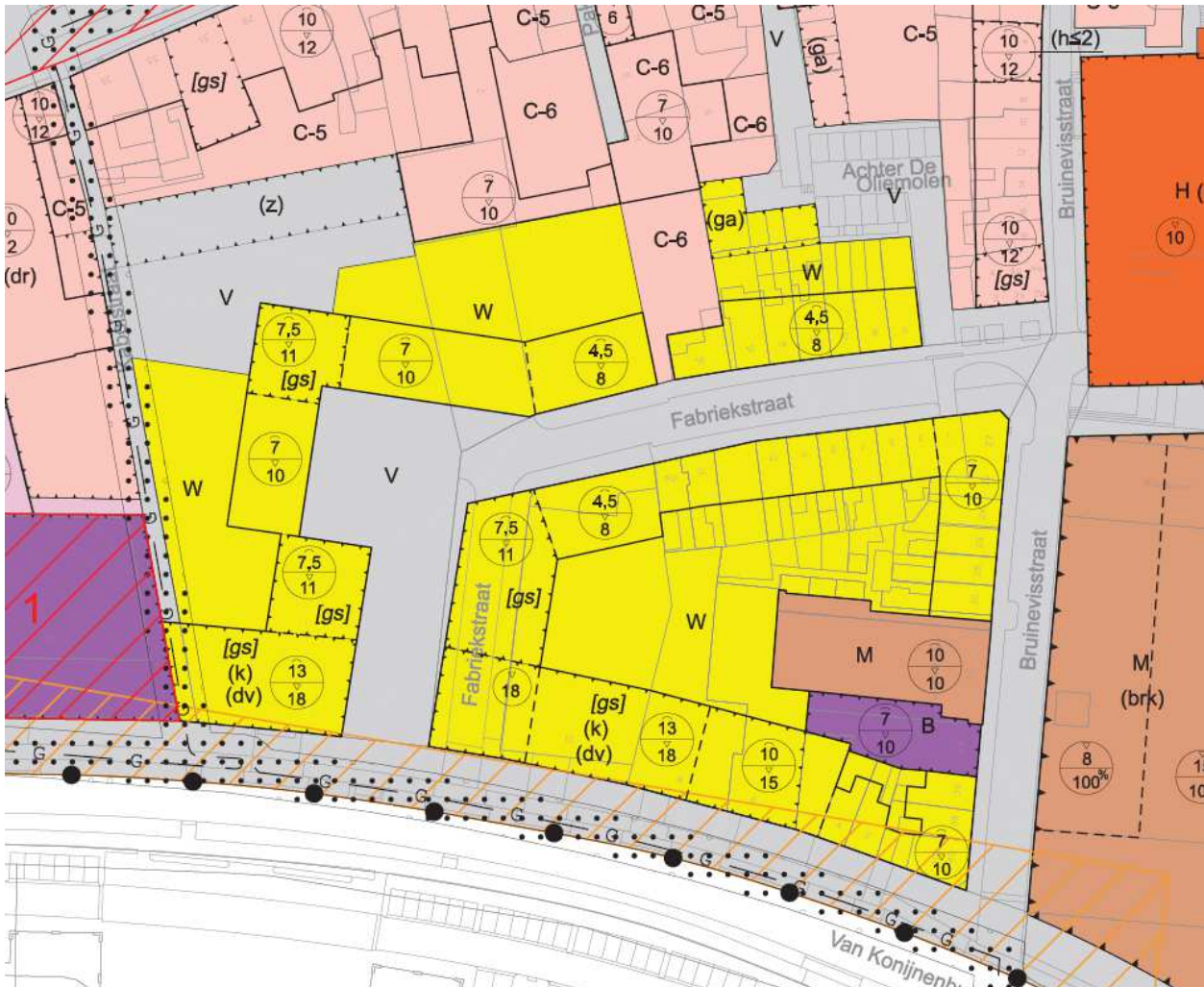
Het plangebied is gelegen aan de zuidwestelijke zijde van het historisch centrum van Bergen op Zoom en maakt onderdeel uit van het Beschermd Stadsgezicht. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Van Konijnenburgweg. Aan de overzijde van deze weg is de Meubelboulevard gelegen met verderop op de kruising met de Markiezaatsweg het voorzieningencollege De Zeeland. Aan de westzijde wordt de begrenzing bepaald door de Kabelstraat. Deze langzame verkeersroute verbindt de Van Konijnenburgweg met de Zuidzijde Haven. De begrenzing aan de noordzijde wordt bepaald door de bebouwing aan de Zuidzijde Haven en aan de oostzijde door de bebouwing aan de Fabriekstraat, Bruinevisstraat en Van Konijnenburgweg.



Afbeelding 1: globale weergave plangebied (rood omlijnd)

1.3. Geldende bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Binnenstad", dat op 26 maart 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 6 januari 2010 onherroepelijk is geworden. In dit bestemmingsplan is al rekening gehouden met een woningbouwontwikkeling op het voormalig PNEM-terrein. De gronden zijn hierin voorzien van de bestemming 'Wonen'. Het plan dat door nu is ontwikkeld past door de gewijzigde situering van de woningen, het gewijzigde programma en de hiervoor gehanteerde hoogtes niet binnen het in het bestemmingsplan 'Binnenstad' opgenomen kader.



Afbeelding 2: uitsnede plankaart bestemmingsplan "Binnenstad"

1.4. Leeswijzer

Ruimtelijk kader (hoofdstuk 2)

In hoofdstuk 2 wordt de ruimtelijke situatie van het plangebied geanalyseerd en beschreven. Daarbij worden de geschiedenis en de huidige situatie (ruimtelijke en stedenbouwkundige kenmerken) van de locatie beschreven. Daarna wordt er ingegaan op kenmerken van de achterliggende visie van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Beleidsaspecten (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De planontwikkeling wordt hieraan getoetst.

Onderbouwing op onderdelen (hoofdstuk 4)

Hoofdstuk 4 bevat een nadere analyse van het plangebied en 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 de voorgaande hoofdstukken is de bestemmingsregeling opgesteld (verbeelding en regels). In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de overwegingen en uitgangspunten van de bestemmingsregeling en op de aangegeven bestemmingen en de inhoud van de bijbehorende regels. Wat betreft de opzet van de bestemmingsmethodiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en de bijbehorende Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP 2012).

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

Dit hoofdstuk beschrijft de geschiedenis en de bestaande structuur van het plangebied en gaat in op de kenmerken en de visie van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

2.1 Beschrijving van het plangebied

2.1.1 Geschiedenis

Het gasfabriekterrein ligt voor een groot deel op een noordwestelijke uitloper van de Brabantse Wal. Het onderliggende pleistocene zand loopt tamelijk geleidelijk af naar het westen. De westrand ligt iets ten westen van de Kabelstraat. De noordrand wordt gevormd door de laagte van de Haven (Zuidzijde Haven). De hoogteverschillen zijn in de late middeleeuwen veranderd tijdens de aanleg van de stadsomwalling; vooral aan de westzijde van het gebied is grond opgehoogd waardoor de natuurlijke rand van de Brabantse Wal niet meer herkenbaar is.

In de middeleeuwen is de haven aangelegd en kwamen de Noord- en Zuidzijde Haven als straten tot ontwikkeling. In het oostelijke gebied van de haven stonden handelshuizen, verder westwaarts waren vooral bedrijven gevestigd. Dit economisch belangrijke havenkwartier had al in het begin van de 15de eeuw een "veste", ofwel een simpele omwalling. Pas vanaf 1484 werd het gehele havengebied van een nieuwe omwalling voorzien, bestaande uit aarden wallen met ronde stenen torens en een brede gracht. De panden aan de Zuidzijde Haven strekten zich sindsdien uit tot aan deze wal. Aan de stadszijde van de wal liep parallel een straat, waarvan de huidige Fabrieksstraat nog een relict is. Vanuit de Zuidzijde Haven liepen enige straten en stegen naar de wal. Sommige ervan zijn in later tijd weer verdwenen. Aan sommige van deze stegen bevonden zich armenwoningen, zoals aan de "Poort van 's Lands Welvaren", thans Zuidzijde Haven 33. Ook bevonden zich hier industrieën, zoals oliemolens en pottenbakkerijen.

Een van de meest bijzondere ambachten was dat van de majolica- of "geley"bakkers, die ten oosten van de Poort van 's Lands Welvaren werkzaam waren. Ter hoogte van de Kabelstraat werd het Oranjebolwerk aangelegd. Later bouwde men op dit bolwerk een schorsmolen (met gemalen schors werd leer geloid). De vestingwerken van Menno van Coehoorn uit de 18de eeuw kenden een veel zuidelijker tracé dan de middeleeuwse voorgangers. De grachten en muurwerken van deze vesting bevonden zich vrijwel allemaal ten zuiden van de huidige Van Konijnenburgweg.

Na de slechting van de middeleeuwse vestingwal en dempen van de grachten legde men een veel bredere wal aan, waarvan de voet ongeveer gelijk liep met het tracé van de oudere wal. Er kwam dus vrijwel geen nieuw terrein beschikbaar. Juist tijdens deze werken is veel grond aangevoerd om het terrein op te hogen en hieraan dankt de Van Konijnenburgweg nog zijn relatieve hoge ligging. Pas na de slechting van de vesting van Van Coehoorn omstreeks 1880 werd nieuw bouwterrein gewonnen. De Fabriekstraat werd zuidwaarts doorgetrokken tot de nieuw aangelegde Wittoucksingel (nu Van Konijnenburgweg). Het vrijgekomen gebied bood ruimte aan industrieën, waarvan de suiker- en gasproductie de belangrijkste waren.

Het gebied, dat grenst aan de achterzijde van de bebouwing langs de Zuidzijde Haven is na het slechten van de vestingwerken vooral gebruikt voor bedrijvigheid en kleinschalige industrie. Aan de oostzijde is rond 1900 een tweetal halve 19^e-eeuwse bouwblokken met woningen gerealiseerd aan de Bruinevisstraat en de Fabriekstraat, volgens de karakteristiek van het woongebied van de negentiende-eeuwse schil.

In 1858 werd vergunning verleend aan de firma Asselbergs om een gasfabriek op te richten aan de Zuidzijde Haven te Bergen op Zoom. Een concessie werd verleend voor de duur van 20 jaar. In 1877 ging de fabriek over in handen van de gemeente. In de gasfabriek werd steenkoolgas geproduceerd en opgeslagen. In de 19de eeuw was de gasfabriek nog bescheiden van omvang. Ze bevond zich ten zuiden van een voormalige blok arbeiderswoningen, die bereikbaar was via een steeg tussen de panden Zuidzijde Haven 31 en 33. Deze buurt heette de "Poort van 's Lands Welvaren" en was berucht vanwege armoede en gebrek aan hygiëne (geen riolering, bijna geen daglicht, eenkamerwoningen). In 1866 brak er een cholera-epidemie uit. Aan de westzijde grensde de gasfabriek aan de Kabel- of Driekoningenstraat, aan de oostzijde aan een open erf en aan de zuidzijde aan de toen nog bestaande stadsomwalling (aangelegd circa 1700).



Afbeelding 3: maquette gasfabriek

Na de slechting van de vestingwerken aan de zuidkant, in 1884 kwam ruimte vrij voor uitbreiding van de fabriek. Tussen 1884 en 1889 werd de toenmalige Wittoucksingel aangelegd, later Van Konijnenburgweg genoemd. Reeds eerder, in 1877, had de gemeente het pand Zuidzijde Haven 27 aangekocht en verbouwd tot directeurswoning. Tussen 1889 en 1892 werd de fabriek in zuidelijke en oostelijke richting uitgebreid met een nieuwe bolgashouder en diverse loodsen en stokerijen. De oostelijke begrenzing werd nu gevormd door de Fabriekstraat.

Grote veranderingen vonden plaats in 1896. Het beruchte huizenblok achter Zuidzijde Haven 31/33 werd gesloopt zodat ook een noordelijke uitbreiding van de fabriek mogelijk werd. Tevens verwierf de gemeente enkele huizen aan de havenzijde. Het pand Zuidzijde Haven 31 werd gesloopt en vervangen door een kantoor. Zuidzijde Haven 29 werd in 1899 verbouwd tot kantoorruimte. Na nog enkele kleine uitbreidingen in 1910 bereikte de gasfabriek haar grootste omvang met twee grote en twee kleine gashouders en een complex van stookruimtes en loodsen. Tevens is omstreeks 1910 een klein perceel achter Zuidzijde Haven 25 bij de gasfabriek gekomen. Opslag van grondstoffen vond destijds ook plaats aan de zuidzijde van de Van Konijnenburgweg.

In de periode 1948-1951 werd de stad aangesloten op het net van de staatsmijnen, waarna de eigen productie snel bergafwaarts ging. Noodzakelijke modernisering van het distributiesysteem vonden plaats in 1949, ook van de loodsen en kantoren. Na aansluiting op het aardgasnet in 1965 werd de fabriek overbodig. In de daaropvolgende periode werden de gasinstallaties afgebroken. In 1974-1975 verdween de laatste bolgashouder en werden de loodsen vervangen door grootschalige nieuwbouw van de gemeentelijke energiebedrijven.

PNEM GASFABRIEK



Afbeelding 4: luchtfoto PNEM-terrein

In 1978 werden de panden Zuidzijde Haven 27-31 gerestaureerd en verbouwd tot administratiekantoor met publieksbalies van het gemeentelijk energiebedrijf. De fabriek en het terrein zijn in de periode hierna in onbruik geraakt, waarna de bestaande gebouwen door de gemeente zijn gesloopt om een nieuwe woningontwikkeling mogelijk te maken.



Afbeelding 5: Luchtfoto PNEM-terrein 2003

2.1.2 Omschrijving huidige situatie

Algemeen

Het terrein ligt strategisch tussen het oude centrum, Havenkwartier en het gebied rond de Meubelboulevard en De Zeeland en de ontwikkellocaties in het kader van Schelde vesting. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Van Konijnenburgweg. Deze weg maakt deel uit van het stelsel van doorgaande en rondwegen om de binnenstad van Bergen op Zoom. Aan de westzijde begrenst de Kabelstraat het plangebied en aan de oostzijde wordt de grens bepaald door de (woon)bebouwing aan de Bruinevisstraat en Fabriekstraat. De Kabelstraat is een langzame verkeersverbinding tussen de Van Konijnenburgweg en Zuidzijde Haven. De Fabriekstraat loopt door het plangebied en verbindt de Van Konijnenburgweg met de Bruinevisstraat. In de richting van de haven loopt het gehele terrein af.

Het gebied tussen de Van Konijnenburgweg en de Zuidzijde Haven is/was, zeker wat het deel betreft direct achter de panden langs de voormalige binnenhaven, een amorf geheel. Er is vrijwel geen samenhang tussen de afzonderlijke bouwvolumes door het ontbreken van een eenduidige rooilijn langs de Van Konijnenburgweg, de grote verschillen qua schaal en maat van de gebouwen, de oriëntatie van de (gesloopte) gebouwen evenals de grote diversiteit in architectonische verschijningsvorm. De strook ten zuiden van de Van Konijnenburgweg is ontwikkeld als een strip met grootschalige perifere detailhandelszaken. Deze bebouwing bestaat uit twee bouwlagen, waarbij de gebouwen op enige afstand van de straat zijn geplaatst ten behoeve van een parkeervoorziening aan de voorzijde van de winkelpanden. De strip wordt verder uitgebouwd naar het complex de Zeeland. De Fabriekstraat is een geïsoleerd gelegen woonstraatje. De bebouwing hier bestaat uit overwegend eengezinswoningen van een bouwlaag met een zadeldak.

De bebouwing langs de Zuidzijde Haven vormt echter wel een fraai ensemble van gebouwen. Er is sprake van een grote mate van functiemenging. Vele panden in dit deel zijn geklasseerd als een gemeentelijk of rijksmonument. Het plangebied valt deels binnen het middeleeuwse Havenkwartier en deels binnen de negentiende-eeuwse schil.

Functies

Langs de Zuidzijde Haven is sprake van fijnmazige functiemenging van wonen, dienstverlening, recreatie en detailhandel. Het hierachter gelegen gebied, dat grenst aan de Van Konijnenburgweg heeft meer een bedrijfsmatig karakter met opslagfuncties, werkplaatsen, grootschalige detailhandel in combinatie met verspreid liggende woningen. Opvallend is het gebouw van IRS (Instituut voor Rationele Suikerproductie) en het recentelijk gerealiseerde complex 'Vissershaven'. Verder is een aantal autobedrijven aanwezig. De Fabriekstraat als woonstraat ligt min of meer als een afzonderlijke woonenclave in dit gemengde gebied.

De strook ten zuiden van de Van Konijnenburgweg is ontwikkeld als een strip met grootschalige perifere detailhandelszaken (o.a. Praxis, Leen Bakker en Kwantum). Deze sluit aan op de westelijk hiervan gelegen reeds aanwezige detailhandelsstrook, die doorloopt tot voorbij de rotonde van de aansluiting van de Van Konijnenburgweg met de Markiezaatsweg. Recentelijk is hier het voorzieningencluster 'De Zeeland' geopend. Hierin bevindt zich een grote supermarkt en in combinatie met grootschalige detailhandelformules.

Beeldkwaliteit

Het contrast tussen noord en zuid is groot, waarbij aan de noordzijde historische karakteristieken het beeld bepalen in wandvorming en geveldetaileringen. Gevelhoogtes variëren in beperkte mate van elkaar, evenals de gevelopbouw en het kleurgebruik. Aan de zuidzijde is sprake van grote percelen met bedrijfsbebouwing bestaande uit eenvoudig vormgegeven bouwvolumes met grote hoeveelheden verharding. Ook reclamevoering valt hier op, evenals aan de overzijde van de straat. Er is nauwelijks samenhang door het ontbreken van een eenduidige rooilijn en de grote verschillen in maat en schaal. Bijzonder element in de bebouwing aan de Van Konijnenburgweg is een bedrijfsgebouw (IRS) herkenbaar aan het witte pleisterwerk en de rechtlijnige vormgeving met eenvoudige geveldetaileringen. De overige delen van het plangebied bestaan uit gevarieerde geschakelde bebouwing bestaande uit één of twee bouwlagen met kap en gemetselde dan wel gepleisterde gevels. De Fabriekstraat is een geïsoleerd gelegen woonstraatje dat aan de westzijde voorheen werd beëindigd in de zijgevel van de PNEM-gebouwen.

Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt op veel plaatsen in het plangebied bepaald door de aanwezige hoogteverschillen. Vanaf de Van Konijnenburgweg tot aan de gedempte haven loopt het terrein enige meters af. Naast de bomen in de Fabriekstraat en langs de Van Konijnenburgweg zijn geen groenvoorzieningen in het gebied aanwezig. Momenteel is er op het voormalig PNEM-terrein een moestuin aanwezig. Deze moestuin is op basis van een burgerinitiatief tot stand gekomen en heeft een tijdelijk karakter. De beslotenheid van het gebied komt niet alleen tot uitdrukking in de bebouwingsvorm, maar eveneens in de smalle wegprofielen. Tussen de gedempte haven en de Van Konijnenburgweg zijn nu weinig routes.





Afbeelding 6: foto's van plangebied en omgeving

2.2. Stedenbouwkundige visie

Het terrein van de voormalige gasfabriek e.o. langs de Van Konijnenburgweg is markant gelegen langs de zuidrand van het oude Havenkwartier. Deze zone van het zuidelijke havenkwartier heeft thans nauwelijks ruimtelijke kwaliteiten. Het is een amorf gebied, dat thans een barrière vormt tussen deze delen. In de nabije toekomst zal de zone een intermediaire functie moeten gaan vervullen binnen de stedelijke structuur, zodat de ontwikkelingen, die aan zuidwestzijde van de stad worden geëntameerd een duidelijke samenhang gaan krijgen die resulteert in een meerwaarde voor de stad als geheel. Belangrijk hierbij zijn o.a. het creëren van aantrekkelijke verbindingen. Op stedelijk niveau fungeert de Van Konijnenburgweg vanaf de aansluiting op de Markiezaatsweg als een stadslaan naar de binnenstad. De beeldvorming van deze weg zijn dan ook van belang voor de beeldvorming van de stad Bergen op Zoom.

De locatie wordt qua bestemmingsprogramma en gebruikshistorie gekenmerkt door een meervoudige gelaagdheid. Deze gelaagdheid biedt goede mogelijkheden voor herontwikkeling. De Fabrikstraat maakte als verlengde van de Koepelstraat deel uit van het stedelijk weefsel zoals in de eerste uitleg van de stad Bergen op Zoom reeds is ontstaan. Dit verklaart ook de typologische en architectonische verwantschap van de bebouwing aan de Fabrieksstraat en de Koepelstraat: kleine woon-winkel-werkplaatspercelen van 1 tot 2 bouwlagen met een kleine (langs)kap. De diversiteit is ontstaan door de vele verschillende bouwperiodes, technieken en gevelinrichtingen qua kleur en materiaal. De Fabrikstraat heeft in de huidige gedaante een rudimentair karakter, omdat het verband met het stedelijk weefsel verloren dreigt te gaan. De herontwikkeling op de PNEM locatie biedt een kans om de Fabrieksstraat weer te verbinden en betekenis te geven als onderdeel van het stedelijk weefsel.

De PNEM-locatie heeft een lange gebruikshistorie als fabriekslocatie voor energie. Al in vroeg kaartmateriaal is de locatie als zodanig herkenbaar. Met name over de periode van de gasfabriek is sprake van een ruimtelijke inrichting. Deze inrichting is markant en behoort tot het cultureel historische erfgoed van de stad. Remincenties van die periode kunnen een rol spelen in de architectonisch-stedenbouwkundige herontwikkeling van de locatie.

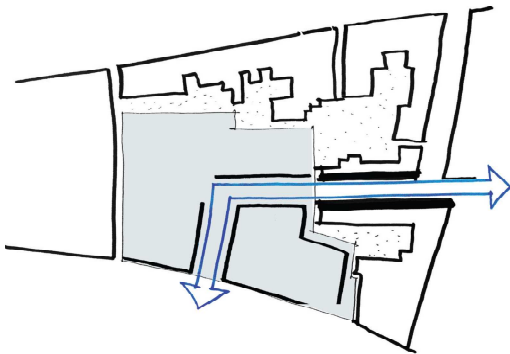
Het oude Havenkwartier als scharnierpunt tussen de oude stadskern, de detailhandelsstrip langs de Van Konijnenburgweg en het complex van de Zeeland en Schelde Vesting vraagt om een goede ruimtelijke aanhaking op deze delen. Dit zowel in de vorm van logische en attractieve verbindingen, maar ook door het creëren van een stedenbouwkundige samenhang. De bezoekers moeten als het ware verleid worden via het oude Havenkwartier door te lopen naar de oude stadskern.

De Van Konijnenburgweg, die aanhaakt op de westelijke randweg, is een van de toegangswegen naar de binnenstad van Bergen op Zoom. Een kwalitatieve opwaardering van deze weg dient zorg te dragen voor een betere beeldvorming van de westelijke entree naar het centrum en voor een samenhang tussen het oude en nieuwe Havenkwartier. Zoals in het Structuurbeeld Binnenstad is aangegeven maakt de Van Konijnenburgweg als structuurlijn onderdeel uit van de negentiende-eeuwse ring om de oude middeleeuwse stadskern. De weg ligt in het verlengde van de Wassenaarstraat, Van Dedemstraat, Auvergnestraat, Glymesstraat en Boutershemstraat. De geplande nieuwbouw valt binnen de 19^e eeuwse schil van de binnenstad, waarvoor de desbetreffende bebouwingskarakteristieken van toepassing zijn. Uitgegaan dient te worden van de typologie van het gesloten bouwblok. De bebouwing langs de noordzijde van de van Konijnenburgweg is qua zichtlijnen markant gelegen in de

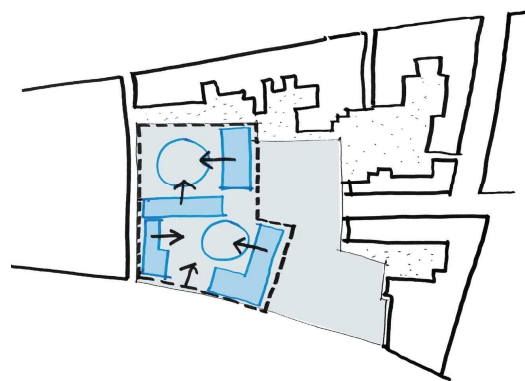
buitenbocht van de straat. Deze wand vormt de rand van het oude Havenkwartier. Door de terugliggende positionering van de detailhandelsstrip aan de zuidzijde is er sprake van een breed straatprofiel. Gezien het brede profiel van de Van Konijnenburgweg ter plaatse, gevoegd bij de wens om de Van Konijnenburgweg een meer stedelijk profiel te geven van een stadslaan, dient bij vervanging van de bestaande opstallen dient te worden uitgegaan te worden van een stedelijke bebouwingwand.

Het Kabelstraatje is een doorsnijding van het bouwblok tussen de Zuidzijde Haven en de Van Konijnenburgweg. Het huidige smalle profiel van de steeg blijft behouden. Voorkomen moet worden, dat de opening in de straatwand langs de Van Konijnenburgweg ten behoeve van de ontsluiting van de Kabelstraat in ruimtelijk opzicht "concurrerend" gaat werken ten opzichte van de doorsteek naar de Fabriekstraat.

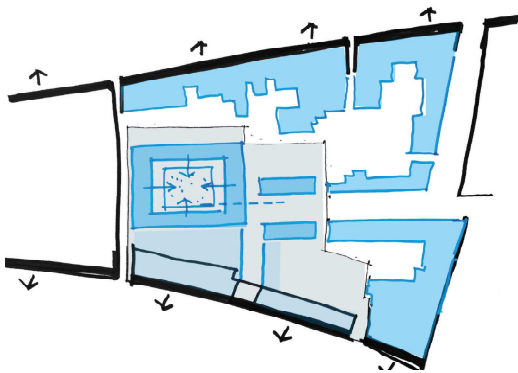
Afbeelding 7: stedenbouwkundige visie



De samenhang van de Fabriekstraat met het omliggende stedelijk weefsel van de Koepelstraat



Reminiscencies van de stedenbouwkundige morfologie als in zichzelf gekeerde fabrieksplaats met de twee gashouders, fabriek- en woonpanden



De forse en gesloten gevelwanden van de Zuidzijde Haven en de Van Konijnenburgweg versus de achtererfbebouwing van kleinschalig binnenstedelijk grondgeboden wonen

2.3 Plan voor herontwikkeling

Het onderhavige plan gaat uit van woningbouw op het voormalig PNEM-terrein. De opbouw van het plan is gebaseerd op de gelaagdheid die zich in het plangebied en de omgeving ervan is waar te nemen. Zonder letterlijk de historie te herstellen is een aanhaling van het stedelijk weefsel nagestreefd, waarbij herinnering, ruimtelijkheid en routing op een logische wijze in samenhang met elkaar zijn gebracht. De plaats met gashouder en fabriek zijn gestileerd in de vorm van een hof met daaraan een gebouwcomplex die de stedenbouwkundige identiteit heeft van een ensemble als het voormalige PNEM-complex.

Binnen het plangebied is ruimte voor ca. 60 woningen. Het huisvestingsprogramma is divers. Er is een grote differentiatie van woningtypologieën mogelijk, die het mogelijk maakt om de markt vraag op maat te bedienen. Direct

ten zuiden van de percelen aan de Zuidzijde Haven is een woonhof gecreëerd. Hier zijn levensloopbestendige woningen geprojecteerd. De autovrije binnenstedelijke luwte benadert de historische kwaliteit van een rustig woonklimaat. De Fabriekstraat is aangeheeld met grond gebonden eengezinswoningen met een fors achtererf. De stoep aan de voorgevel maakt stedelijk wonen aan de openbare ruimte tot een extra kwaliteit. De auto wordt geparkeerd op eigen achtererf. De hoekposities kunnen worden verbijzonderd met beneden-bovenwoningen.

Het plan voorziet langs de noordzijde van de Van Konijnenburgweg in een bebouwing met appartementen met een hoogte van vijf bouwlagen met een kaplaag. Verderop langs de Van Konijnenburgweg zijn eengezinswoningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap gedacht. Er ontstaat zo net als bij de nieuwbouw op het terrein van de gemeentewerf (complex Visserhaven) een duidelijke rand van het oude Havenkwartier ten opzichte van de meer open bebouwing aan de overzijde.

Aan de noordzijde van het appartementencomplex zijn levensloopbestendige dekwoningen via een dek aangesloten op de centrale portiek. De voertuigen van de bewoners kunnen benedendeks worden gestald. Centraal in het plan bevindt zich een patricierswoning, een 3-laagse woongebouw met kap, die op de parterre gelegenheid biedt als praktijkruimte aan huis.



Afbeelding 8: inrichtingsschets woningbouwontwikkeling



Afbeelding 9: Stedenbouwkundig ontwerp

Beeldkwaliteit

Voor wat betreft de beeldkwaliteit binnen het plangebied wordt verwezen naar het beeldregieplan dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Verkeersstructuur en parkeren

De hoofdontsluiting van het gebied vindt plaats via de Fabrikstraat. Via deze weg kan het autoverkeer het woongebied in en uit. De 'woonclusters' zijn op deze straat aangesloten. De Fabrikstraat begint bij de Bruinevisstraat en komt uit op de Van Konijnenburgweg. De Van Konijnenburgweg maakt deel uit van het stelsel van doorgaande en rondwegen om de binnenstad van Bergen op Zoom. In het verlengde van de Fabrikstraat is een langzame verkeersverbinding gedacht die aantakt op de Kabelstraat. De Kabelstraat verbindt de Van Konijnenburgweg met de Zuidzijde Haven.

De ontwikkeling bestaat globaal uit een drietal verschillende 'woonclusters'. Eengezinswoningen in combinatie met een woonhofje bestaande uit levensloopbestendige woningen (1), eengezinswoningen (2) en een appartementenblok in combinatie met zogenaamde dekwoningen (3). In het plan is op verschillende wijze vormgegeven aan het parkeren. Er is sprake van parkeren op het eigen terrein, parkeren op semi-openbaar terrein, een parkeergarage en parkeren langs de openbare weg. Uitgangspunt voor het parkeren is dat er bij elk wooncluster in ieder geval 1 parkeerplaats per woning aanwezig is. Het overige aantal benodigde parkeerplaatsen (onder meer voor bezoekers) ligt verspreid door het gebied. Langs de Fabrikstraat en de Van Konijnenburgweg zijn een aantal parkeerplaatsen in openbaar gebied gelegen.

Openbare ruimte / verblijfsgebied

De openbare ruimte krijgt een hoogwaardige uitstraling. De levensloopbestendige woningen worden om een hofje heen gebouwd. Dit hofje heeft een groen karakter en is een mooie stilteplek in het gebied. De Fabrikstraat wordt

begeleid door bestaande of nieuwe boomstructuur. In het verlengde van de Fabriekstraat wordt een langzame verkeersverbinding met de Kabelstraat gerealiseerd.

Duurzaamheid

Het project Bergs Licht draagt bij aan een duurzaam Bergen op Zoom: de transformatie van het leegstaande fabrieksterrein naar een prettig woonmilieu dat aansluit op de reeds aanwezige bebouwing en functies in het Havenkwartier. Hierdoor komt binnen de wijk een gezonde doorstroming op gang. Tevreden wijkbewoners kunnen hun wooncarrière dankzij Bergs Licht in de wijk voortzetten. Hierdoor komt ook weer ruimte voor instroom van nieuwe huishoudens.

De kwaliteit van de leefomgeving van het Havenkwartier wordt versterkt door de realisatie van Bergs Licht. Verschillende onderdelen van de wijk worden middels het plan harmonieus met elkaar verbonden. Overlast veroorzakende industrie maakt plaats voor een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied. Hiertoe heeft tevens een grondige sanering van de bodem plaatsgevonden, die bijdraagt aan het welzijn en milieu in de wijk.

Door een goede analyse te maken van de historische opbouw van de wijk is een plan ontstaan die een grote mate van diversiteit in doelgroepen kent en een buffer, maar tevens schakelpunt vormt van de Van Konijnenburgweg naar de achterliggende woonwijk. Daarnaast zoekt het plan ook aansluiting met de historische verbindingen en lijnen van het centrum, waardoor een aangenaam en besloten woonmilieu ontstaat dat tot in lengte van jaren gewaardeerd zal worden door bewoners. In co-creatie met omwonenden, geïnteresseerden en overige belanghebbenden is het stedenbouwkundig ontwerp verder verfijnd op productniveau en is ook bij de materiaalkeuze rekening gehouden met materialen die duurzaam zijn en mooi verouderen, zoals baksteen en keramische dakpannen.

Naast een duurzame woonomgeving is ook het binnenklimaat van de woningen duurzaam. Door toepassing van PV-panelen, laag temperatuur vloerverwarming en diverse 'smart' toepassingen, zoals bijvoorbeeld een slimme thermostaat, wordt een bijdrage geleverd aan een goed en bewust energiegebruik in de woningen en anderzijds aan een gezond en prettig woonklimaat.

Hoofdstuk 3. Beleidsaspecten

Hoofdstuk 3 behandelt de relevante beleidsaspecten. In eerste instantie wordt ingegaan op het rijks- en provinciaal beleid. Verderop in dit hoofdstuk worden de relevante gemeentelijke beleidsnota's besproken.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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. Hiervoor is een gewijzigde aanpak noodzakelijk. Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene brengen die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat meer over aan gemeentes en provincies. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Op basis van de genoemde ambities komt het Rijk tot drie rijksdoelen:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. 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;
- Beter 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

Het onderhavige bestemmingsplan is niet strijdig met de hierboven besproken rijksbelangen en geeft hier, voor zover aan de orde, uitvoering aan.

3.1.2 Ladder van duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke

gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Met behulp van de handreiking is de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast:

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Bij iedere stedelijke ontwikkeling dient te worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Op regionaal niveau hebben de gemeenten in de regio West-Brabant (Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht + Tholen) in samenwerking met de Provincie Noord-Brabant de Regionale Agenda Wonen op gesteld. Deze jaarlijks geactualiseerde woonagenda formuleert vanuit de actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt de gezamenlijke regionale opgaven die de regio met de provincie jaarlijks wil oppakken. De actuele thema's betreffen regionale woningbouwafspraken voor een periode van ca 10 jaar, waarin gemeenten toewerken naar een programma conform de prognose. Het betreft vooral procesafspraken. Tweejaarlijks informeren gemeenten elkaar over de ontwikkeling van de harde plancapaciteit, vooral in relatie tot de afspraken over harde plancapaciteit. Aan het eind van ieder jaar wordt afspraken geactualiseerd.

Als resultaat van de regionale woningbouwafspraken is de woningbouwontwikkeling op het voormalig PNEM-terrein opgenomen in de harde plancapaciteit en opgenomen in het Beleidsplan Wonen. Gemeenten nemen een regierol op en brengen marktpartijen bij elkaar om (individueel of samen) om vraag en aanbod beter af te stemmen. Met het Beleidsplan Wonen geeft Bergen op Zoom invulling aan die afspraak.

De in dit bestemmingsplan beoogde stedelijke voorzieningen is voorzetting van de reeds geboden mogelijkheden hiervoor in het bestemmingsplan "Binnenstad". Met de ontwikkeling van het voormalig PNEM-terrein wordt voorzien in een regionale behoefte aan woonruimte. Waarbij de flexibiliteit bestaat om qua woningtype aan te sluiten bij de actuele vraag uit de regio. Voor de 19 gemeenten in de regio West-Brabant is een bevolkings- en woningbehoefteprognose uitgevoerd. Uit de update (9 oktober 2014) blijkt dat tussen 2014 en 2019 een groei van de woningvoorraad van 17.600 woningen is voorzien. Tussen 2020 en 2029 is een groei voorzien van 18.200 woningen. Er ligt voor de regio nog een behoorlijke bouwopgave. Ook in het kader van het Beleidsplan Wonen is de jaarlijkse effectieve vraag tot 2020 in beeld gebracht. Deze is tot 2020 gemiddeld 200 woningen per jaar.

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose is een capaciteitsindicatie opgenomen gebaseerd op de opgave vanuit de bevolkingsgroei afgezet tegen de totale plancapaciteit in de regio en de harde plancapaciteit in de regio. Het plan voor het voormalig PNEM-terrein is onderdeel van de harde plancapaciteit nu hier bestemmingsplanmatig al in is voorzien. Harde plannen blijven op de rol staan voor ontwikkeling in de komende jaren. Zachte plannen lenen zich beter voor herprogrammering of herfasering. Voor de middellange termijn ziet de capaciteit er als volgt uit:

capaciteitsindicatie middellange termijn	opgave plus =			indicator totale plancapaciteit		indicator harde plancapaciteit	
	prognose 2011	verwachte sloop ¹	benodigde capaciteit	totale capaciteit in plannen ²	waarvan harde capaciteit ²	streefwaarden 100%	streefwaarden 100% ⁴
2011 t/m 2020							
Noord-Brabant	101.065	18.780	119.845	130.090	70.850	109%	59%
Stedelijke concentratiegebieden	73.110	13.870	86.980	90.930	53.630	105%	62%
Landelijke gebieden	27.955	4.910	32.865	39.160	17.220	119%	52%
RRO West-Brabant	24.810	4.880	29.690	34.490	22.070	116%	74%
RRO Midden-Brabant	16.840	3.850	20.690	20.020	12.850	97%	62%
RRO Noordoost-Brabant	28.650	3.780	32.430	38.640	14.150	119%	44%
RRO Zuidoost-Brabant	30.765	6.270	37.035	36.940	21.780	100%	59%

De in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 10-tallen.

In de regio West-Brabant is de harde capaciteit voor de periode 2011-2020 in totaal 22.070 woningen en de benodigde capaciteit 29.690 woningen. Dit betekent dat er voldoende ruimte is om regionaal de harde capaciteit, waaronder het plan voor het voormalig PNEM-terrein, te realiseren binnen de regionale woningbehoefte.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Bij trede 2 moet de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio inclusief zicht op de haalbaarheid van de intensivering worden vastgesteld. Het betreft een bestaande ontwikkelingsmogelijkheid die voortvloeit uit de geldende planologische kaders. Het voorziet in het realiseren van een gebied dat reeds lange tijd is voorzien. Het plangebied is een transformatiegebied van industrie-/ bedrijventerrein naar een woongebied en past binnen de visie van een duurzame stedelijke ontwikkeling. De gronden zijn, mede gelet op de bodemsanering, waar mogelijk al vooruitlopend op de realisatie van het plan bouwrijp gemaakt. Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dit ook is vastgelegd in de Verordening Ruimte.

Trede 3 Bouwen buiten stedelijk gebied

De regionale behoefte is op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Trede drie is niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. 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.

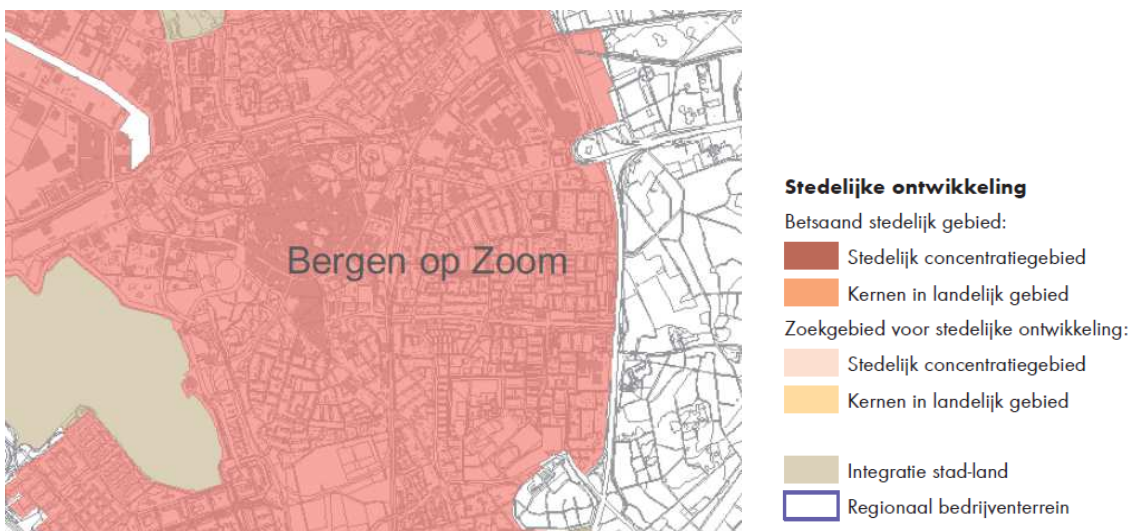
3.2.2 Verordening ruimte

De Verordening ruimte 2014 is op 14 maart 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. De verordening 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.

De Verordening ruimte 2014 omvat diverse wijzigingen ten opzichte van de Verordening 2012. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Ontwerpverordening ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudigere 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: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking.
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid.
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

Voor het plan zijn 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.



Afbeelding 10: uitsnede kaart Verordening ruimte

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan omvat de realisatie van een woningbouwontwikkeling op een locatie, waar dit reeds planologisch was voorzien. De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en is vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie en het Beleidsplan Wonen.

Het onderhavige plan is daarmee niet strijdig met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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 bedrijven-terreinen, de fysieke infrastructuur, de recreatieve potenties, het water en het groen in en rondom de stad.

Voor het plangebied zijn op basis van de Structuurvisie de aanduiding 'Kerngebied met centrumfunctie' van toepassing. In de kerngebieden met een centrumfunctie vindt een sterke menging van functies plaats, de nadruk ligt op detailhandel, horeca en andersoortige centrumfuncties. De functies in het kerngebied van de stad Bergen op Zoom kunnen een regionale functie hebben. Voor de historische delen van de kern is het beleid gericht op behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden. Het beschermd stadsgezicht dient te worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Voor Bergen op Zoom is het van belang de verbinding tussen de stadskern en het havenkwartier te versterken.

Voor de stadskern van Bergen op Zoom zijn verschillende projecten reeds in gang gezet. Het betreft het zogenaamde Pleinenplan waarbij het opknappen van de openbare ruimte gecombineerd wordt met herstructurering (Korenmarkt, St. Catharinaplein). Doelstelling is om de binnenstad vitaal te houden. Voor het terrein van de ABG aan de Zuid-Oostsingel heeft de gemeente behoefte dat snel tot een verantwoorde invulling wordt gekomen. Voor het Havenkwartier is een visie opgesteld waarbij verschillende herstructureringslocaties met elkaar in verband worden gebracht om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Herontwikkeling van de voormalige gemeentewerf, het PNEM-terrein, de brandweerkazerne en de herinrichting van de Westersingel zijn hierbij betrokken.



Afbeelding 11: uitsnede Structuurvisiekaart Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan geeft uitvoering aan het beleid zoals verwoord in de gemeentelijke Structuurvisie.

3.3.2 Ontwikkelingsplan Havenkwartier

Voor het Havenkwartier is in februari 2014 een ontwikkelvisie vastgesteld. Het oude Havenkwartier moet een belangrijke schakel gaan vormen tussen de oude stadskern en het nieuwe havenkwartier 'Schelde Vesting'. Het oude Havenkwartier vormt een belangrijk scharnierpunt tussen de historische stadskern en voorziene nieuwe ontwikkelingen in het plan Schelde Vesting en de toeristisch recreatie ontwikkeling langs de boorden van de

Binnenschelde. Een opwaardering van het Havenkwartier schept mede gunstige condities om deze beoogde ontwikkelingen te realiseren

Een van de directe aanleidingen voor het opstellen van deze visie vormt het herbestemmen van diverse vrij komende locaties in het Havenkwartier, zoals de locatie van de brandweerkazerne, de herbestemming van het voormalige gasfabriekterrein en de verdere ontwikkelingen rondom de gemeentewerf. Dit zijn locaties die kunnen zorgen voor een fraaie afronding van het zuidelijke deel van het Havenkwartier en daarmee de verbinding tussen Schelde Vesting, de Zeeland e.o. en de stadskern op een aantrekkelijke manier kunnen vormgeven.

In de visie is een studie verricht naar de wenselijkheid van diverse verbeteringsprojecten. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het ontwikkelingsplan, waarin een aantal concrete deelprojecten worden voorgesteld, dat voor realisatie in aanmerking kan komen. Het ontwikkelingsplan voorziet de diverse deelprojecten van een ruimtelijk/stedenbouwkundig kader.

Een van de deelprojecten is de herontwikkeling van het voormalig PNEM-terrein. In de visie wordt geopteerd voor een woonbestemming, waarbij in de bebouwing langs de Van Konijnenburgweg en de het aangrenzende deel van de Fabrikstraat appartementen zijn voorzien. Langs de Fabrikstraat en het pleintje zijn appartementen in combinatie met eengezinshuizen gelegen. Het is ook mogelijk, dat de appartementengebouwen voor een deel bestemd worden voor bijzondere woonvormen in combinatie met zorgverlening. Voor het PNEM-terrein is in de visie tevens een beeldregieplan opgenomen.

De voorgestelde invulling voor het voormalig PNEM-terrein zoals dat in dit bestemmingsplan is opgenomen sluit aan bij het ruimtelijk/stedenbouwkundig kader zoals dat is verwoord in het Ontwikkelingsplan Havenkwartier.

3.3.3 *Beleidsplan Wonen 2014 -2018*

Op 27 februari 2014 heeft de raad het Beleidsplan Wonen 2014-2018 vastgesteld. Het beleidsplan heeft het motto 'Goed wonen voor iedereen' waarbij vraag en aanbod op elkaar moeten aansluiten en zorgen voor een realistische woningbouwplanning.

Met het Beleidsplan Wonen 2014-2018 wordt aangesloten bij actuele ontwikkelingen en wordt ingezet op:

- Een goed woon- en leefklimaat voor iedereen;
- Een realistische woningbouwportefeuille, zowel kwantitatief als kwalitatief, waarbij het aanbod aansluit op de vraag;
- Een flexibeler houding onder bepaalde voorwaarden bij nieuwe kleinschalige woningbouwinitiatieven die zich aandienen;
- Behoud en versterking van de bestaande woningvoorraad;
- Behoud en versterking van regionale afstemming met de regio West-Brabant;
- Integrale en continue afstemming met (lokale) marktpartijen.

Het uitgangspunt is om de stad te ontwikkelen tot een complete stad. Hierbij zal vooral wordt ingezet op de bestaande stad en kernen. De grote uitleglocaties hebben geen prioriteit, maar moeten wel een goede afronding krijgen. We richten ons met de ontwikkeling specifiek op de 'bestaande stad en kernen', het aanpakken van de rotte appels in de stedelijke kernen en vullen dit aan met bijzondere aan de stad gelegen woonmilieus, die tegemoet komen aan de compactheid van de stad en tegelijkertijd zoveel mogelijk verschillende leefstijlen in Bergen op Zoom bedienen. Met het bieden van een compleet aanbod aan woonmilieus probeert de gemeente een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te creëren, waardoor het samen met flankerend beleid voor bedrijvigheid en onderwijs ook aantrekkelijker wordt om zich in de gemeente te vestigen.

Op kwantitatief niveau betekent dit dat we voorkeur geven aan locaties die passen bij bovenstaande visie. In dit beleidsplan wordt geconstateerd dat er tot 2020 ruimte is voor ca. 1.400 woningen, waarbij de gemiddelde afzet per jaar 200 woningen is (waarbij wordt gewerkt met ca. 150 woningen per jaar voor de komende jaren). De ambities liggen echter hoger. Door voorkeursontwikkelingen te benoemen die gezamenlijk ca 1.400 woningen behelzen en door te adviseren om bepaalde ontwikkelingen later in de tijd uit te faseren, creëren we een realistischer programma en ontstaat er zelfs wat ruimte om aan nieuwe initiatieven –onder duidelijke voorwaarden- medewerking te verlenen.

Op kwalitatief niveau is in dit beleidsplan inzichtelijk gemaakt hoe het woningbouwprogramma aansluit op de vraag. Daarbij is gekeken naar prijssegmenten, eengezins- en meergezinswoningen (=appartementen of nulredenwoning) en huur of koop. Gelet op de huidige financiële, demografische en economische ontwikkelingen wordt geadviseerd om kritisch te blijven op:

- het geplande aantal middeldure meergezinswoningen en te bezien of omzetten naar meergezinswoningen in het goedkopere segment tot de mogelijkheden behoort. Daar is over de gehele periode sprake van een stevig tekort.
- het geplande aantal dure eengezinswoningen; over de gehele periode is sprake van een overcapaciteit die niet aansluit bij de vraag en waar dus een afzetrisico aan vast zit. Geadviseerd wordt om de komende jaren meer te richten op eengezinswoningen woningen in het middeldure segment en vanaf 2017 op eengezinswoningen in het goedkope segment. In te zetten op toevoegingen in het huursegment, omdat daar met name een tekort gaat ontstaan.

Conclusie

De locatie is in het Beleidsplan Wonen aangemerkt als prioriteitslocatie, wat inhoudt dat ontwikkeling van deze locatie in de periode tot 2020 gewenst is. Het onderhavige bestemmingsplan is in overeenstemming met het beleid uit het Beleidsplan Wonen.

3.3.4 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. Het Groenstructuurplan kan als bouwsteen dienen voor het bestemmingsplan.

Er ligt vanuit het Groenstructuurplan geen concrete opgave voor het plangebied.

3.3.5 Verkeersplan

Het Verkeersplan dat door de gemeenteraad op 30 januari 2014 is vastgesteld geeft een visie voor het verkeersbeleid van de komende jaren. De gemeente Bergen op Zoom heeft als belangrijk doel dat zij de bereikbaarheid in de woongebieden, centra en bedrijventerreinen in en naar de gemeente in stand wil houden en waar nodig verbeteren. Tegelijkertijd wil de gemeente de verkeersdruk in de woongebieden en op de centrumwegen verminderen. Om de negatieve verkeersgerelateerde milieueffecten te beperken en de verkeersveiligheid te vergroten moet zoveel mogelijk het (doorgaande) verkeer via de weg van de hoogste categorie (gebiedsontsluitings- en stroomwegen) worden afgewikkeld. De voorkeur gaat hierbij uit naar het (beter) benutten van de reeds bestaande infrastructuur in tegenstelling tot de aanleg van geheel nieuwe infrastructuur (uitzondering hierop vormt de Randweg Zuid en de nieuwe afrit 29). In het Verkeersplan komen de aspecten bereikbaarheid en leefbaarheid samen in het streven naar een evenwichtige verkeerstructuur, waarin alle weggebruikers (inwoners, werknemers en bezoekers) zich veilig over een goed uitgeruste structuur voor alle verkeerssoorten kunnen begeven.

Er is een streefbeeld opgesteld. Hierin is een indeling van de wegenstructuur opgesteld met een eenduidige, herkenbare vormgeving die is afgestemd op de functie en waarin gevaarlijke conflicten zijn uitgesloten. Wanneer een weg goed herkenbaar is en volgens de juiste uitgangspunten is ingericht, wordt een goede verkeersveiligheid geboden, ook voor wegen waar een hogere rijsnelheid is toegestaan. Er worden landelijk drie categorieën wegen onderscheiden met elk een eigen functie. Deze functies zijn:

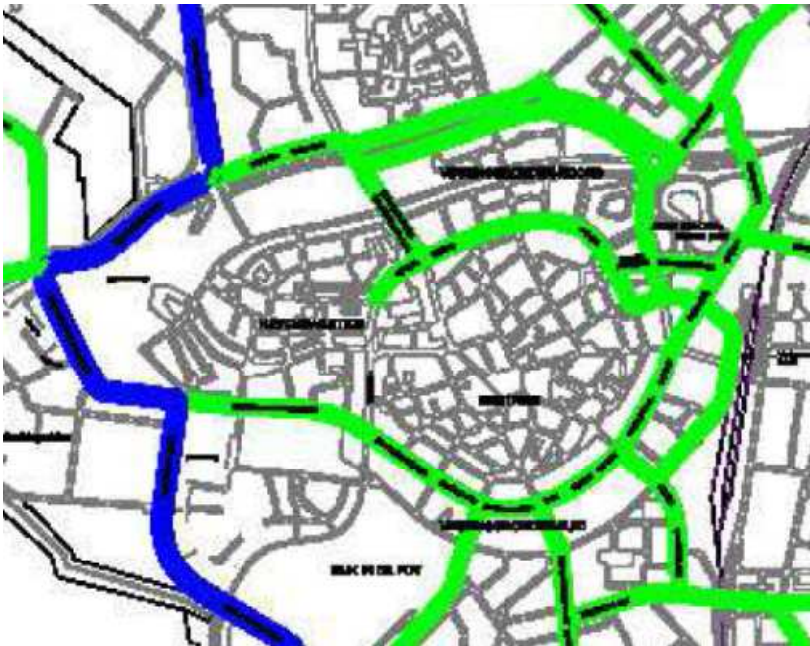
Stromen: het snel verwerken van het doorgaande verkeer. De kwaliteit van het stromen neemt toe bij meer continuïteit en hogere snelheid (binnen grenzen) van het autoverkeer. De A4 en A58 vormen de stroomwegen in de omgeving.

Ontsluiten: het bereikbaar maken van wijken en gebieden. Deze wegen hebben een voedings- en verdeelfunctie. Deze wegen worden gekenmerkt door een hoge mate van uitwisseling. Zij verbinden de verblijfsgebieden met de stroomwegen. Bergen op Zoom kent drie type gebiedsontsluitingswegen:

- Buiten de bebouwde kom met maximale snelheid van 80 km/uur;
- Binnen de bebouwde kom (type 1) met maximale snelheid van 70 of 50 km/uur (randwegenstructuur);

- Binnen de bebouwde kom (type 2) met maximale snelheid van 50 km/uur.

Verblijven: het toegankelijk maken van de erven. Op wegen met een erftoegangsfunctie, ofwel de verblijfsgebieden, staat de verblijfsfunctie centraal. Hier ontmoeten alle De snelheid van het verkeer dient hier laag te zijn (30 km/uur).



- gebiedsontsluitingswegen type 1
binnen de bebouwde kom
- gebiedsontsluitingswegen type 2
binnen de bebouwde kom

Afbeelding 12: uitsnede kaart Verkeersplan "toekomstige wegencate gorisering" (streefbeeld)

In het Verkeersplan zijn beleidslijnen voor de toekomstige wegenstructuur opgenomen, waarvan de onderstaande relevant zijn voor het plangebied.

Optimalisatie Randweg West: De autonome groei van het verkeer vanaf de industriegebieden Theodorushaven en Noordland, de ruimtelijke ontwikkelingen ScheldeVesting en De Zeeland en de toename van verkeer op de wegen rondom het centrum vragen om versterking van de Randweg West. Dit past in de visie van een sterkere randwegenstructuur, zoals vastgesteld in de Visie Verkeer en Parkeren. De Van Gorkumweg, Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg tot aan de Zeeland vormen de ontsluitingsroute voor de industriegebieden, het westelijke deel van het centrum, de woongebieden Havenkwartier en Spaanse Scharen (toekomstig) en de toeristisch recreatieve voorzieningen rondom de Binnenschelde . Om deze in de toekomst goed te kunnen blijven ontsluiten en om de centrumwegen te ontlasten wordt de bestaande infrastructuur op deze route geoptimaliseerd. Concreet betekent dit dat er op korte termijn maatregelen worden genomen. Voor de lange termijn (afhankelijk van de noodzaak na ontwikkeling van woongebieden en/of bedrijventerreinen) wordt de optimalisatie afgerond en/of wordt gezocht naar alternatieven voor ontsluiting van de (nieuwe) bedrijventerreinen. Deze alternatieven kunnen gezocht worden op bestaande of nieuwe infrastructuur.

Afwaarderen van Westersingel: De Westersingel maakt op dit moment onderdeel uit van de centrumring. De huidige functie als centrumontsluitingsweg zorgt voor barrièrewerking tussen de oude stadskern en het Havenkwartier. Met de huidige intensiteit van ruim 9.000 mvt/etmaal is de Westersingel belangrijk onderdeel van de centrumstructuur. In het toekomstig wensbeeld vormt de Westersingel geen barrière meer en is het meer een verbindende schakel tussen stadskern en Havenkwartier. De functie van de Westersingel wordt teruggebracht naar een erftoegangsfunctie met een maximale snelheid van 30 km/uur. Ter hoogte van de Gevangenpoort zijn kansen om meer een pleinfunctie

te realiseren in de vorm van 'shared space'. Door de nieuwe functie en vormgeving wordt het verkeer teruggebracht tot zo'n 5.000 mvt/etmaal. Het blijft in de toekomst dus mogelijk om als automobilist gebruik te maken van de Westersingel. Alleen is de Westersingel veel meer bedoeld voor ontsluiting van aangrenzende percelen en omliggende buurten. Nu is het langzaam verkeer te gast en straks is de auto te gast. Vooral in de omgeving van de Gevangenpoort krijgt het langzaam verkeer sterk de voorkeur.

Voor het plangebied zelf ligt er geen concrete opgave vanuit het Verkeersplan.

3.3.6 Waterplan

Met het Waterplan Bergen op Zoom is in 2002 het beleid voor alle aspecten van het water binnen de gemeente optimaal op elkaar afgestemd. Het betreft zowel oppervlaktewater, grondwater, waterbodembodem en -oever met bijbehorende flora en fauna (ecologie), als aspecten van waterleiding, riolering en waterzuivering en de wijze van omgang met regenwater daarbij. Tevens vindt afstemming plaats van het water met andere ruimtelijke functies zoals natuur, landschap en openbaar groen alsmede recreatie en toerisme etc. In het waterplan is de visie beschreven voor zowel het watersysteem als de waterketen voor de lange termijn. In het watersysteem van de gemeente Bergen op Zoom zijn 7 stroomgebieden te onderscheiden. Vervolgens is op basis van acht ambities de visie vertaald voor de korte en middellange termijn naar diverse maatregelen. De genoemde ambities zijn achtereenvolgens:

- Schoon oppervlaktewater en waterbodembodem;
- Schoon grondwater;
- Evenwichtige flora en fauna;
- Water vasthouden en bergen;
- Voorkomen wateroverlast;
- Alleen zuiveren van afvalwater;
- Duurzame watervoorziening;
- Optimaal gebruik en beleving van water

Voor elk stroomgebied is de huidige situatie bepaald en een toetsing aan de ambities uitgevoerd om de maatregelen te formuleren. In de stedelijke wateropgave van de gemeente uit 2009 is het betreffende waterbeleid herbevestigd en geactualiseerd met betrekking tot de beleidsdoelstellingen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water en de gestelde normen met betrekking tot het voorkomen van wateroverlast in relatie tot de klimaatverandering. Alle te nemen maatregelen zijn vervolgens nader omschreven in het vijfjaarlijks te actualiseren rioleringsplan van de gemeente.

Er ligt vanuit het Waterplan geen concrete opgave voor het betreffende plangebied. In de waterparagraaf (hoofdstuk 4) wordt nader ingegaan op het aspect water.

3.3.7 Beleidsvisie Externe Veiligheid 2013-2016 / Gevoeligheidsanalyse groepsrisico Bevi-inrichtingen Beleidsvisie Externe Veiligheid 2013 - 2016

De gemeente Bergen op Zoom wil zorgen voor een blijvend maatschappelijk aanvaardbare risicosituatie voor burgers in relatie tot activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving. De acceptatie van risico's wordt gestuurd door:

- de ambitie om een veilige woonomgeving te creëren voor de inwoners;
- de ambitie om vanuit een economisch en sociaal perspectief bedrijven voldoende kansen te bieden om zich in Bergen op Zoom te vestigen, een gezonde bedrijfsvoering te ontwikkelen en werkgelegenheid te creëren.

Deze ambitie is voor verschillende gebiedstypen verder uitgewerkt. Hieronder wordt de essentie van het gemeentelijk beleid samengevat. Voor de bestaande en nieuwe risicovolle bedrijven moet er binnen de gemeentegrenzen plaats blijven. Nieuwe Bevi-bedrijven worden echter uitsluitend toegelaten op de bedrijventerreinen Theodorushaven en Noordland. De gemeente streeft er naar dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Ook wordt ernaar gestreefd dat er geen nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen zoals kinderen, bejaarden en zieken binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf of transportas worden gerealiseerd. Bij bestaande kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen binnen invloedsgebieden van risicobronnen wordt extra aandacht besteed aan risicocommunicatie.

Om de gekozen beleidslijnen te vertalen naar concrete acties en maatregelen is een uitvoeringsprogramma opgesteld met een looptijd van vier jaar. Samenwerking tussen verschillende gemeentelijke disciplines en de brandweer staat bij de uitvoering centraal.

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 wil 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.

In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

Hoofdstuk 4. Onderbouwing op onderdelen

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk kader en de hierin geformuleerde uitgangspunten op de relevante onderdelen nader onderbouwd. Aan bod komt geomorfologie en archeologie, verkeer, groen, flora en fauna en water.

4.1 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

Het voormalig PNEM-terrein is gelegen in het westelijke deel van Bergen op Zoom tegen de historische kern en maakt deel uit van het Havenkwartier. Vanuit de historie is de omgeving van het terrein een karakteristieke plaats door de ligging nabij restanten van de oude haven. Deze haven vormde de verbinding tussen de Oosterschelde en de oude kern van Bergen op Zoom. Ook al is de oude haven voor een deel gedempt, de historische structuur is nog steeds zichtbaar in de loop van de (voormalige) haven (de Kaai) en de hieraan gesitueerde historische bebouwing met karakteristieke gevels. De cultuurhistorische waarde van de bebouwing blijkt uit het feit dat het hier gaat om een beschermd stadsgezicht. De grens van het beschermd stadsgezicht is gelegen aan de zuidzijde van de locatie.

De panden gelegen langs de Gedempte Haven zijn geklasseerd als gemeentelijk of rijksmonument. De panden Zuidzijde Haven 27 en 29, die onderdeel uitmaakten van het PNEM-complex, zijn opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. "De Hollandsche Thuijn" (no.27) is in 1600 gebouwd als brouwerij. Het is een tweelaags pand met een bakstenen lijstgevel in schoon metselwerk onder twee schilddaken. Het pand no. 29, "De Swaen", betreft eveneens een tweelaags pand uit 1600 met een bakstenen lijstgevel in schoon metselwerk onder een schilddak. Deze panden zijn inmiddels vooruitlopend op de nieuwbouw gerestaureerd dan wel verbeterd ten behoeve van een woonfunctie.

Archeologie

Het plangebied ligt binnen het stedelijke weefsel van de middeleeuwse stad. Een groot deel van dit gebied werd in het verleden archeologisch onderzocht door opgravingen en archeologische begeleidingen. Op enkele kleine onderdelen na, zijn daar thans geen archeologische waarden meer aanwezig. Een deel van het gebied werd nog niet onderzocht en bevat nog archeologische waarden die in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad beschermd zijn. Deze waarden worden in onderstaande notitie beschreven.

Ondergrond

De ondergrond van het plangebied bestaat uit pleistoceen zand en dekzand, dat deel uitmaakt van de helling van een dalvormige laagte. Deze laagte is de huidige gedempte haven. In oorsprong was de laagte met veen gevuld. Door recente bodemingrepen (saneringen) is de bovenzijde van het zandoppervlak in het plangebied verwijderd en opgevuld met aangevoerd materiaal. Alleen in het zuidoostelijke deel ten zuiden van de Fabriekstraat is nog een min of meer oorspronkelijke grondopbouw aanwezig.

Historie

In de 13^{de} eeuw werd de venige laagte ontgonnen en tot havenkanaal omgevormd. De straatwanden van Zuidzijde Haven en Noordzijde Haven kwamen tot stand. De panden aan de Zuidzijde Haven hadden lange achtererven die tot de stadswal reikten. Volgens schriftelijke bronnen was er in 1421 al een primitieve stadsgracht achter deze erven. De havenbuurt lag in de 13^{de} en 14^{de} eeuw nog buiten de omwalde stad. In de periode 1484-1488 werd de gehele havenbuurt ook omwald met aarden wallen en grachten. De aarden wal lag direct ten zuiden van de Fabriekstraat. Het verloop van de wal en de gracht werd tijdens de sanering van het PNEM-terrein aangetroffen en gedocumenteerd.

In de panden aan de Zuidzijde Haven werden diverse ambachten beoefend. Ter hoogte van nummers 15 t/m 23 waren in de 13^{de} en 14^{de} eeuw pottenbakkers werkzaam. Bij de opgravingen ten noorden van de Fabrieksstraat werden zeer veel kuilen gevonden die gevuld waren met scherven van mislukt aardewerk. Langs de Fabriekstraat bevond zich een smal perceel waar een patroon van rechthoekige kuilen werd gevonden, mogelijk behorend bij een leerlooierij uit de 15^{de} eeuw. In de panden Zuidzijde Haven 27 t/m 33 waren tussen 1517 en 1550 pottenbakkers werkzaam, die tinglazuur aardewerk fabriceerden (majolica). Op het achtererf, grenzend aan het terrein van de gasfabriek, werden diverse ovens en afvalkuilen gevonden. Twee van deze ovens, waarvan het onderste gedeelte nog bewaard was, zijn vanwege de grote zeldzaamheid in situ bewaard en liggen nu deels onder de huispercelen en

deels onder het nieuw aangelegde pad dat daar ten zuiden langs loopt (bereikbaar via de Kabelstraat). In de 17^{de} eeuw waren in het gebied bierbrouwerijen gevestigd. Op het terrein aan de Fabriekstraat werd bij de opgraving een ronde bakstenen waterput gevonden, die hoorde bij de brouwerij De Croone, gevestigd in Zuidzijde Haven 21. Deze waterput is vanwege de gaafheid in situ bewaard.

In 1858 werd achter de panden Zuidzijde Haven 29-35 een gasfabriek opgericht. Deze fabriek ging over in gemeentelijk bezit en breidde steeds verder uit. Na de aanleg van de Van Konijnenburgweg ca. 1884 grensde de fabriek aan deze straat. In 1965 eindigde de gasproductie en in 1975 werden de opstallen gesloopt en vervangen door een nieuw kantoor van de PNEM. In 2006 vond een sanering van het gasfabriekterrein plaats, waarbij de ondergrond metersdiep werd afgegraven. De sanering reikte noordwaarts tot aan de erven van de huizen aan de Zuidzijde Haven, waar kort tevoren het archeologisch onderzoek had plaats gevonden. De sanering zelf werd archeologisch begeleid en leverde nog sporen op van enkele waterputten en de insnijding van de stadgracht uit 1484-1488.

De Fabriekstraat werd aangelegd na de ontmanteling van de vesting op het einde van de 19^{de} eeuw. De straat volgt waarschijnlijk een ouder tracé van een pad langs de stadswal. Ten noorden van de straat waren tot 2007 loodsen gevestigd. Na de sloop ervan vond een sanering van de bovengrond plaats. Dit onderzoek werd opgevolgd door een archeologisch onderzoek. Vervolgens werd ook de diepere ondergrond gesaneerd. Op de vermelde waterput na, zijn vrijwel alle oude sporen verwijderd (het is mogelijk dat er dieper nog enkele kuilen met potscherven bewaard zijn gebleven).

Ten zuiden van de Fabrieksstraat stonden in het begin van de 20^{ste} eeuw nog woningen. Deze werden gesloopt om plaats te maken voor een garagebedrijf. Na de afbraak daarvan in 2007 werden enkele grondboringen gezet, die aantoonde dat in de ondergrond resten van de stadswal en gracht aanwezig zijn. Deze gracht dateert uit 1484-1488 en werd in 1700 gedempt.

Nog aanwezige archeologische waarden

De archeologische waarden in het plangebied bestaan uit a) drie relicten die bij de saneringen in situ zijn bewaard en b) een nog niet onderzocht terreingedeelte (zie afbeelding).

- Aan de noordgrens van het plangebied bevindt zich het restant van een majolica-oven, een unieke vondst, die ongeveer 70 cm onder maaiveld is bewaard. Hij ligt grotendeels onder het huidige pad maar voor een klein gedeelte ook onder het plangebied. (nr. 1. op de onderstaande afbeelding);
- Ten zuiden van de oven bevindt zich het restant van een waterput uit de 15^{de} eeuw. Deze werd tijdens de sanering ontdekt, maar kon niet geheel worden onderzocht. Het restant ligt ongeveer 2 meter onder maaiveld. (nr.2. op de onderstaande afbeelding);
- Ten noorden van de Fabriekstraat bevindt zich de waterput uit de 17^{de} eeuw, behorend bij brouwerij De Croone. Deze is meer dan 5½ meter diep. De bovenzijde ligt ongeveer 80 cm onder maaiveld. (nr.3 op de onderstaande afbeelding);
- Het gebied ten zuiden van de Fabriekstraat. Dit is het nog niet onderzochte gebied. Hier bevinden zich resten van de stadswal en de naastgelegen stadgracht. De resten liggen ongeveer 80 cm onder maaiveld. (rood op de onderstaande afbeelding).

De aanwezige archeologische waarden van de onderdelen 1 en 3 dienen in situ bewaard te blijven. De archeologische waarde van onderdeel 2 kan door nader onderzoek (behoud ex situ) vastgelegd worden, indien dit vanwege nieuwe bodemingrepen noodzakelijk blijkt. De waarden in het zuidoostelijke nog niet onderzochte gedeelte hoeven niet in situ bewaard te blijven maar moeten, voor zoverre nieuwe bodemingrepen dat noodzakelijk maken, door nader onderzoek (behoud ex situ) geborgd worden.



Afbeelding 13: weergave archeologische waarden binnen plangebied

4.2 Verkeer

Wegenstructuur en ontsluiting

De hoofdontsluiting van het gebied vindt plaats via de Fabriekstraat. Via deze weg kan het autoverkeer het woongebied in en uit. De 'woonclusters' zijn op deze straat aangesloten. De Fabriekstraat begint bij de Bruinevisstraat en komt uit op de Van Konijnenburgweg. De Van Konijnenburgweg maakt deel uit van het stelsel van doorgaande en rondwegen om de binnenstad van Bergen op Zoom. In het verlengde van de Fabriekstraat is een langzame verkeersverbinding gedacht die aantakt op de Kabelstraat. De Kabelstraat verbindt de Van Konijnenburgweg met de Zuidzijde Haven.

Parkeren

De ontwikkeling bestaat uit een drietal verschillende 'woonclusters'. Eengezinswoningen in combinatie met een woonhofje bestaande uit levensloopbestendige woningen (1), eengezinswoningen (2) en een appartementenblok in combinatie met zogenaamde dekwoningen (3). In het plan is op verschillende wijzen vorm gegeven aan het parkeren. Er is sprake van parkeren op het eigen terrein, parkeren op semi-openbaar terrein, een parkeergarage en parkeren langs de openbare weg. Uitgangspunt voor het parkeren is dat er bij elk wooncluster in ieder geval 1 parkeerplaats per woning aanwezig is. Het overige aantal benodigde parkeerplaatsen (onder meer voor bezoekers) ligt verspreid door het gebied. Langs de Fabriekstraat en de Van Konijnenburgweg zijn een aantal parkeerplaatsen in openbaar gebied gelegen.

4.3 Groen

De levensloop-bestendige woningen worden om een hofje heen gebouwd. Dit hofje heeft een groen karakter en is een mooie stilleplek in het gebied. De Fabriekstraat wordt begeleid door bestaande of nieuwe boomstructuren. In het verlengde van de Fabriekstraat wordt een langzame verkeersverbinding met de Kabelstraat gerealiseerd.

4.4 Flora en Fauna

Toetsingskader

In een bestemmingsplan worden de beschermde natuurwaarden planologisch-juridisch veiliggesteld en wordt de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de aanwezige natuurwaarden. Soortbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet.

Situatie ter plaatse

Op 8 september 10.00 uur heeft er een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden.

Flora

Het betreffende terrein is een locatie, die voorheen bebouwd was met als consequentie dat de grond voormalige bouwgrond is. Het bouwzand is voedselarm en er heeft zich in de tijd een voor braakliggende terreinen op schrale bouwgrond karakteristieke vegetatie ontwikkeld. De bodembedekking is niet volledig. Kenmerkende soorten zijn luzerne, toorts, kaasjeskruid, teunisbloem; meerjarige planten van ruderaal terreinen. Plaatselijk bevindt zich jonge opslag van wilgen. Het noordoostelijke deel van het terrein is in gebruik als (volks)tuin.

Geen van de soorten is beschermd in het kader van de Ff-wet.

Fauna

Met betrekking tot diersoorten wordt het volgende geconcludeerd:

Vogels: geen broedgelegenheid, voor bodembroeders ongeschikt terrein.

Zoogdieren: terrein is rondom afgezet. Kleine zoogdieren: geen reden om aan te nemen dat niet algemeen voorkomende soorten zich hier in het binnenstedelijke milieu hebben gevestigd. Vleermuizen: geen broedgelegenheid, winterverblijven: wel foerageergebied voor algemene soorten als laatvlieger, dwergvleermuis. Populatie wordt niet aangetast door het verlies van dit terrein.

Amfibieën: geen voortplantingsbiotoop. Mogelijk leefgebied van zeer algemeen voorkomende soorten als bruine kikker en gewone pad.

In het plangebied komen geen diersoorten voor met een bijzondere beschermde status. Geen soorten worden in hun instandhouding bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling. Zorgvuldigheid met betrekking tot kleine zoogdieren, broedvogels en amfibiesoorten is niet aan de orde.

4.5 Water

Beleid gemeente

De gemeente Bergen op Zoom heeft in 2001 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 voorvoorzieningen 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 waterbeheersplan 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.

In het ontwerp waterbeheersplan 2016–2021 worden de zojuist genoemde hoofdlijnen voortgezet, met de mogelijkheid meer maatwerk toe te gaan passen, voor zover doelmatig. 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 oppervlaktewateren en waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor 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 Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

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 het schone regenwater mede als bijdrage in relatie tot gescheiden riolering

Beschrijving huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het westelijke deel van het binnenstedelijk gebied en ligt momenteel braak. Het terrein heeft echter in het geldende bestemmingsplan "Binnenstad" al een woonbestemming met de hierbij behorende bouw- en verhardingsmogelijkheden. De afwatering van het gebied, dat oorspronkelijk verliep via het watersysteem van de Molenbeek, gebeurt als gevolg van de verstedelijking met name via de aanwezige riolering. Het rioolstelsel in het plangebied is nog gemengd van karakter. Voor zowel het plangebied alsmede de ontwikkelingen in de omgeving, is omvorming naar een gescheiden stelsel middels projectmatige aanpak in toenemende mate al aan de orde. In het gebied is, mede gelet op de ligging, sprake van inzijing en bevindt het freatisch grondwater zich over het algemeen een tot enkele meters onder maaiveld.

Beschrijving toekomstige situatie

Met het bestemmingsplan vindt aanpassing plaats van de in het verleden reeds voorziene woningbouwontwikkeling. Deze aanpassing is nodig, omdat het nu voorliggende woningbouwinitiatief voor wat betreft de situering van de woningen en het woonprogramma niet binnen de kaders past van hetgeen nu planologisch is vastgelegd. In fysiek opzicht verandert de mate van bebouwing en verharding niet of nauwelijks en er is daarom met betrekking tot de waterhuishouding sprake een neutrale situatie.

De openbare ruimte in het plangebied wordt voorzien van een gescheiden riolering met scheiding van schoon en vuil water. Centrale doelstelling is daarbij 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). Bij de nieuw te bouwen woningen in het plangebied dient het vuile en schone water apart en dus via gescheiden buizen te worden aangeleverd. Voor zover mogelijk wordt toepassing van inzijging van het schone (regen)water in de bodem uitgewerkt en voorgesteld. Voor zover dit echter niet mogelijk is, zal het schone (regen)water worden aangesloten op en afgevoerd via het hemelwaterafvoerstelsel (HWA-stelsel). In overleg met de waterbeheerder zal dit mede in relatie tot de benodigde voorzieningen/toestemmingen in relatie tot de keur tot stand worden gebracht. Alleen slechts het afvalwater 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 daarom steeds in overleg met het waterschap in de meest passende en doelmatige maatwerkoplossing(en) worden voorzien. In dit kader wordt verwezen naar de 'Waterupdate Scheldevesting' van Grontmij d.d. 23 augustus 2013. Hierin wordt onder andere aangegeven waarop het afstromend hemelwater afkomstig van verhard oppervlak moet worden geloosd.

Gevolgen voor het water

Aangezien sprake is van een wijziging van het bestemmingsplan, waarbij niet of nauwelijks sprake is van een toename van het verhard oppervlak, betreft het voor water in principe een neutrale situatie. Door de stedelijke vernieuwing binnen het gebied, is aanleg van een gescheiden riolering bij de inrichting van de openbare ruimte van het gebied voorzien met daarop passende aansluitingen. De afvoer van het schone regenwater en met name de uiteindelijke lozing op het oppervlaktewater, 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 600 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 uitlopende 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.

Advies waterbeheerder

Op 19 oktober 2015 is een positief advies ontvangen van het waterschap Brabantse Delta (bijlage 1).

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) heeft in opdracht van de gemeente Bergen op Zoom een milieuonderzoek uitgevoerd. In deze milieuparagraaf worden de bevindingen en conclusies van het door de Omgevingsdienst uitgevoerde onderzoek weergegeven. Het onderzoek is opgesteld voor de milieuaspecten bedrijven en milieuzonering, lucht, geluid, externe veiligheid en bodem.

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 deze paragraaf.

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 de onderstaande tabel zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

Tabel: 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	1000
6	1500

* indien de omgeving is te typeren als 'gemengd gebied', gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner

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.

Naast voorgaande omgevingstypen kent de publicatie ook gebieden met functiemenging. Bij functiemenging kan gedacht worden aan:

- Stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- Horecaconcentratiegebieden;

- Zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. In functiemengingsgebieden is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten wenselijk, omdat de activiteiten qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op een bedrijventerrein. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden woningen en ander gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. Productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. Activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

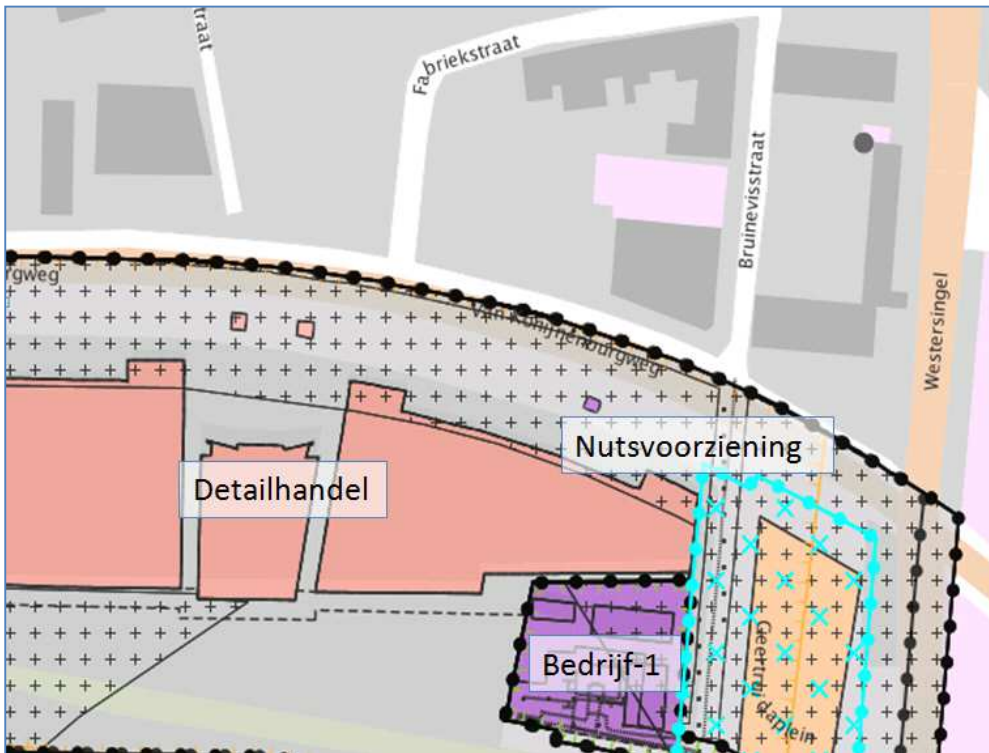
Keuze van omgevingstype

Het plangebied ligt aan de Van Konijnenburgweg. De Van Konijnenburgweg is één van de ontsluitingswegen in Bergen op Zoom. Aan de overkant van de Van Konijnenburgweg ligt de woonboulevard. In de omgeving van het plangebied komen de bestemmingen bedrijven, detailhandel en wonen voor. Het plangebied wordt dan ook aangemerkt als een gebied met functiemenging.

Situatie ter plaatse

Om de invloed van milieubelastende activiteiten op milieugevoelige functies te kunnen beoordelen zijn de bestaande bedrijven en de bedrijfsactiviteiten in de omgeving van de voorgestelde ontwikkeling geïnventariseerd. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich kantoren en enkele winkels. Het gaat om bedrijven aan de Bruinevisstraat. Deze bedrijven vallen onder categorie A (voor omgevingstype 'functiemenging'), wat betekent dat ze weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn en geen belemmering voor de realisatie van woningen vormen.

Tegenover het plangebied bevindt zich de woonboulevard.



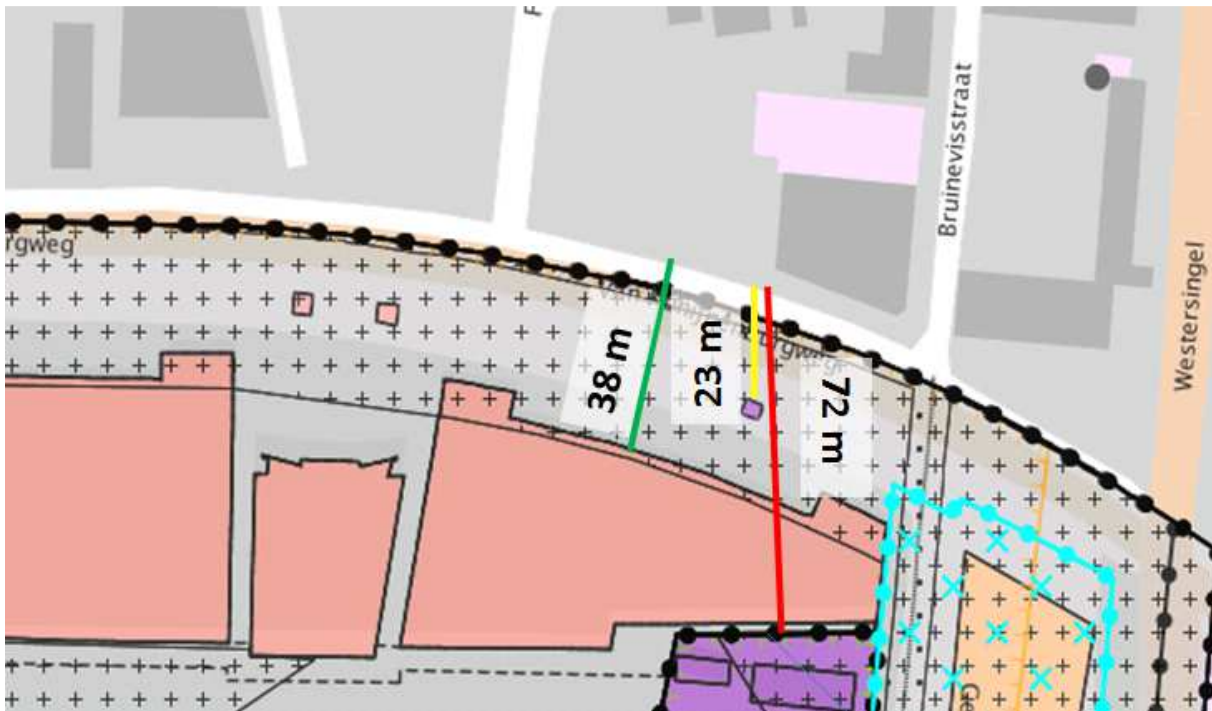
Afbeelding 14: weergave ligging bestemmingen in directe nabijheid plangebied

Voor de beoordeling van de invloed op het plangebied van de aanwezige bedrijven op de woonboulevard zijn twee bestemmingsplannen van belang: De Zeeland en [Aanpassen Gasnetwerk](#).

Binnen het bestemmingsplan De Zeeland zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- a. Bestemming Bedrijf: ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3" zijn uitsluitend bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan, met uitsluiting van detailhandel, zelfstandige kantoren, geluidszoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen; ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" uitsluitend nutsvoorzieningen.
- b. Bestemming Detailhandel: grootschalige detailhandel

Binnen het bestemmingsplan [Aanpassen Gasnetwerk](#) (bestemming Bedrijf-1) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation' is uitsluitend een gasontvangstation toegestaan. Het Gasontvangstation valt onder milieucategorie 3.1. Voor categorie 3.1 geldt in een gebied met functiemenging een maximale afstand van 30 meter. De afstanden van de bedrijfslocaties (op basis van het bestemmingsplan) zijn op onderstaande figuur weergegeven.



Afbeelding 15: Afstanden bedrijven in de omgeving van het plangebied

Binnen het plangebied worden woningen gerealiseerd. Er is geen sprake van bestemmingen anders dan 'wonen'. De ontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor milieugevoelige functies in de omgeving.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.2 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 voor het PNEM-terrein betreft realisatie van geluidgevoelige bestemmingen. Het plangebied ligt bijna volledig buiten de zone van het industrieterrein Theodorushaven en volledig buiten de zone van rijkswegen en spoorwegen. Voor de geluidbelasting op het plangebied vanwege de lokale wegen is door de OMWB in december 2015 een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit de berekeningsresultaten volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer bij enkelen van de nieuw te bouwen woningen wordt overschreden. De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB voor wegverkeer wordt nergens overschreden. Om de nieuw te bouwen woningen mogelijk te maken worden hogere waarden aangevraagd. De rapportage van het akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Conclusie

Uit onderzoek is gebleken dat vanwege de wegverkeersbewegingen op de Van Konijnenburgweg een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde in het plangebied zal optreden. Deze weg is voorzien van een referentiewegdek. Door een geluidarmer wegdek toe te passen zal de geluidbelasting nog steeds niet teruggebracht kunnen worden tot onder de voorkeursgrenswaarde.

De eerstelijns bebouwing vormt goede afscherming voor het achterliggend gebied, waardoor de invloed van het verkeer op de Van Konijnenburgweg op het gehele plangebied relatief beperkt blijft.

Andere maatregelen bij de bron zijn in dit geval niet mogelijk: de verkeersintensiteit kan niet omlaag worden gebracht en de verkeerssamenstelling niet gewijzigd, zonder de functie van de wegen aan te tasten.

Afscherpende maatregelen zijn gezien de ligging van de weg ten opzichte van het plangebied en de mogelijke bouwhoogte van geprojecteerde gebouwen om stedenbouwkundige redenen niet mogelijk.

Om de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren worden hogere waarden verleend. Voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde is dat de geluidbelasting binnen de geluidgevoelige ruimten de maximaal toelaatbare waarden niet overschrijdt.

De verleende hogere waarden vormen de basis voor het bepalen van de geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen. In geval van afscherpende werking van gebouwen ten opzichte van elkaar is de volgorde van de realisatie van de gebouwen van groot belang. Zonder afscherming van de eerstelijns bebouwing is de geluidbelasting binnen het plangebied hoger. Daarom is de afscherpende werking van de gebouwen langs de Van Konijnenburg van belang voor de vast te stellen hogere grenswaarden.

Voor het plangebied worden de hogere waarden verleend voor twee situaties:

- Situatie 1: woongebouwen langs de Van Konijnenburg worden als eerste of tegelijkertijd met andere woongebouwen gebouwd waardoor de nodige afscherming van het achterliggend gebied wordt gerealiseerd;
- Situatie 2: woongebouwen langs de Van Konijnenburg worden niet als eerste of tegelijkertijd met andere woongebouwen gebouwd waardoor de nodige afscherming van het achterliggend gebied niet direct wordt gerealiseerd.

Het hogere waarden besluit is opgenomen als een bijlage bij de regels van het bestemmingsplan.

Op basis van de verleende hogere waarden kunnen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd worden. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wet milieubeheer (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:

- 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);
- 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);
- 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);
- 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
- 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 of andere bestuursorganen vastgesteld programma dat is gericht op het bereiken van de grenswaarden (artikel 5.16, eerste lid, sub d van de Wm).

Situatie ter plaatse

In artikel 5.16 Wm is tevens bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen.

Zo valt een woningbouwlocatie onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Daarbij is door het toenmalige

ministerie van VROM, zo blijkt uit het rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten' van december 2006, uitgegaan van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag. Een toename van de verkeersintensiteit met maximaal 3.900 voertuigbewegingen per weekdag (1.500 woningen * 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag) draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling van het PNEM-terrein e.o. bestaat uit de realisatie van ongeveer 60-80 woningen. Het aantal woningen ligt ruimschoots onder de 1500 woningen per ontsluitingsweg. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentratie en toetsing van de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

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. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.

Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

Inleiding

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. Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk transportroutes (weg, water en spoor) inrichtingen met gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aanwezige risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR_{10⁻⁶}) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden vanwege een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d.

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is er inzicht noodzakelijk in de aanwezige populatie binnen het bestemmingsplan en de omgeving ervan. De aanwezigen zijn bepaald op basis van de door de gemeente Bergen op Zoom beschikbaar gestelde gegevens. Voor een uitgebreide toelichting op de bevolking wordt verwezen naar het rapport "QRA PNEM terrein CAROLA" die is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Er is een kwalitatieve risicoanalyse uitgevoerd voor de aardgasleidingen om de waarde van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vast te stellen.

In de komende paragrafen worden de resultaten hiervan toegelicht.

Bevi-bedrijven

Toetsingskader Bevi-bedrijven

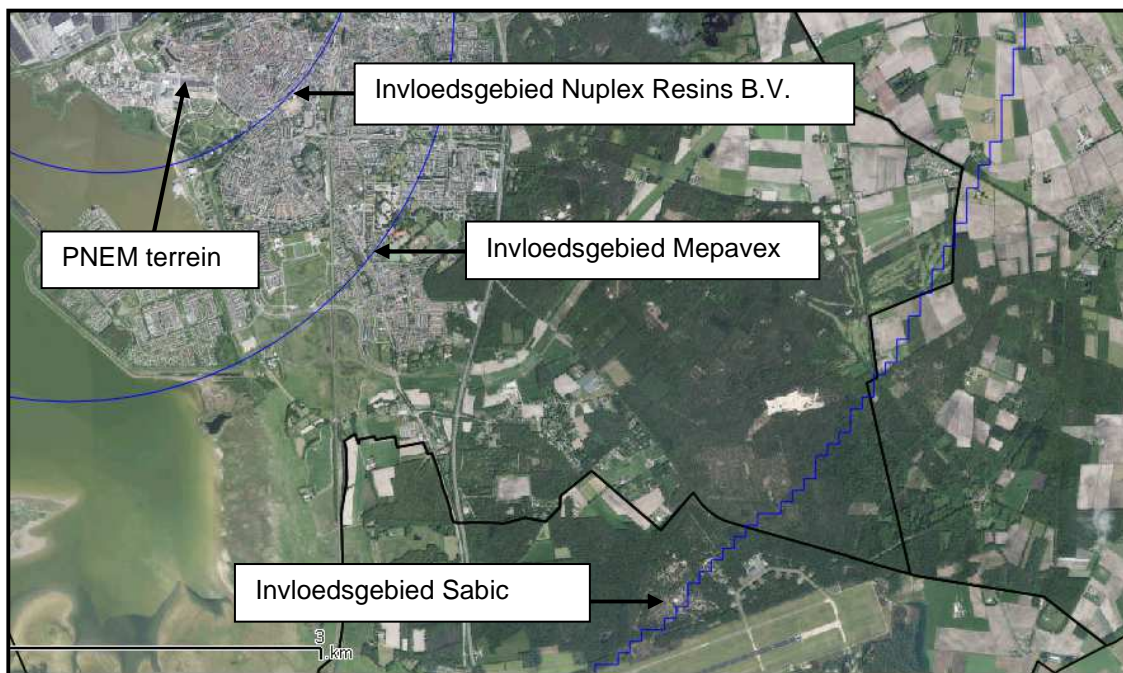
Het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) verplicht het bevoegde gezag Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en

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 vergunningsplichtige 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.

Beoordeling Bevi-bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, zijn het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)¹ en de professionele risicokaart² geraadpleegd. In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende inrichtingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied:

1. Nuplex Resins B.V.
2. Mepavex logistics BV
3. Sabic Innovative plastics BV



Afbeelding 16: ligging invloedsgebieden van relevante risicovolle inrichtingen

In de komende paragrafen wordt het groepsrisico en het plaatsgebonden risico van de hierboven aangegeven inrichtingen verder toegelicht

Nuplex Resins 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. 1200 meter van de inrichtingsgrens van Nuplex Resins BV ligt. Het invloedsgebied van Nuplex bedraagt 2050 meter en ligt 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 het industrieterrein Theodorushaven ligt. Het maximaal berekende groepsrisico (GR) bedraagt 0.2 van de oriënterende waarde.

Sabic innovative plastics B.V.

Met betrekking tot Sabic is de provincie Noord-Brabant het bevoegd gezag. Op basis van de professionele risicokaart is bepaald dat het plangebied op een afstand van ca. 1660 meter van de inrichtingsgrens van Sabic ligt. Het invloedsgebied van Sabic bedraagt 8705 meter en ligt hierdoor volledig over van het plangebied.

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 onder andere zien waar risicobronnen liggen.

Uit de QRA, behorende bij de Wm-aanvraag van Sabic, 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.

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. 1000 meter van de inrichtingsgrens van Mepavex ligt. Het invloedsgebied van Mepavex bedraagt 3260 meter en ligt hierdoor volledig 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.

Conclusie Bevi-bedrijven

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 grote ruimtelijke ontwikkelingen niet of nauwelijks invloed hebben op het groepsrisico van o.a. Sabic, Nuplex en Mepavex. Op basis van boven genoemde gevoeligheidsanalyse kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico niet zal toenemen als gevolg van de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Transport

Toetsingskader transport

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), 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, Basisnet Water of Basisnet Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlagen in de regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Voor sommige transportassen moet tevens 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. In het bouwbesluit is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied³ 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 het Bevt gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 meter 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.

Beoordeling transport

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

Vaarwegen

³ Invloedsgebied: 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.

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Autowegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter afstand van de A4/A58 (wegvak B1). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Spoorwegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter afstand van het spoor waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Buisleidingen

Toetsingskader buisleidingen

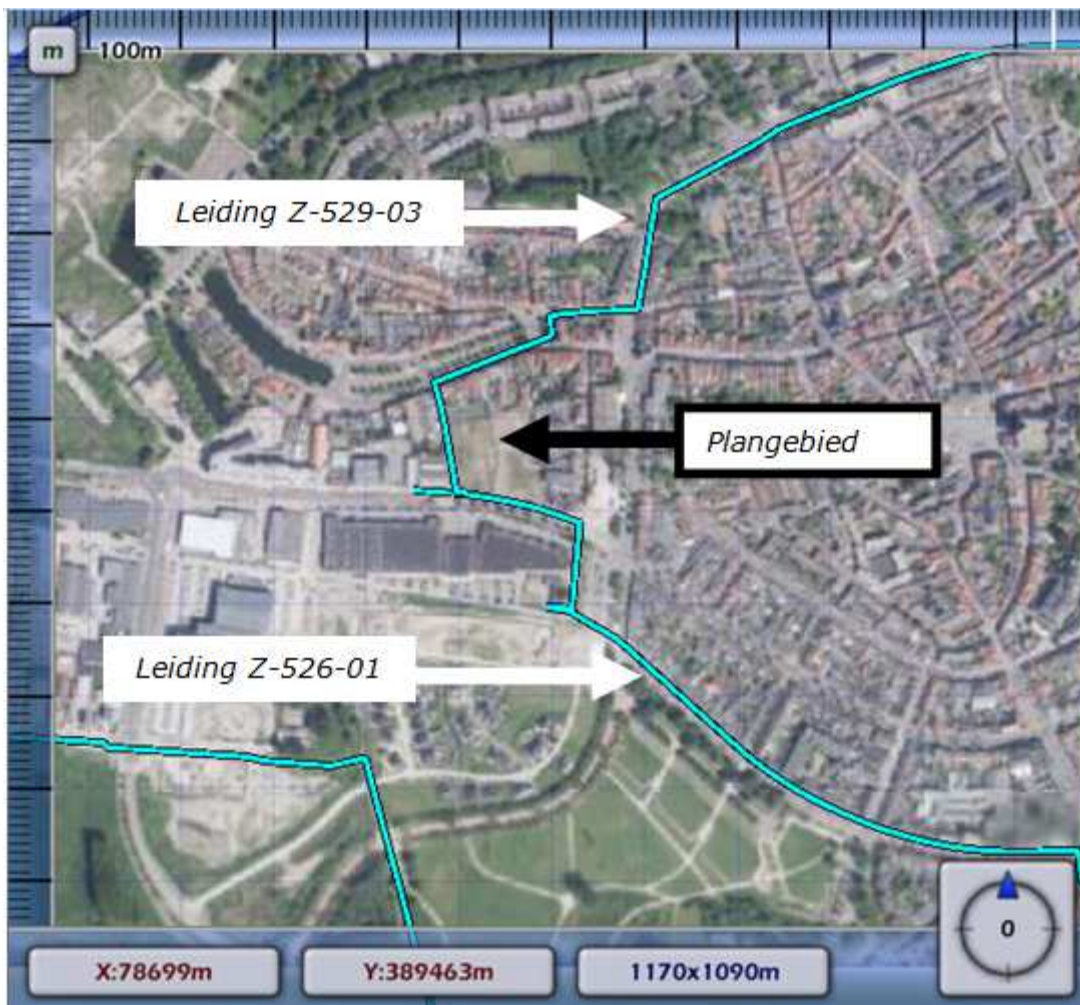
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Beoordeling buisleidingen

Om te bepalen of er in het plangebied of in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit is gebleken dat er twee hogedruk aardgasleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Deze worden hieronder verder toegelicht.

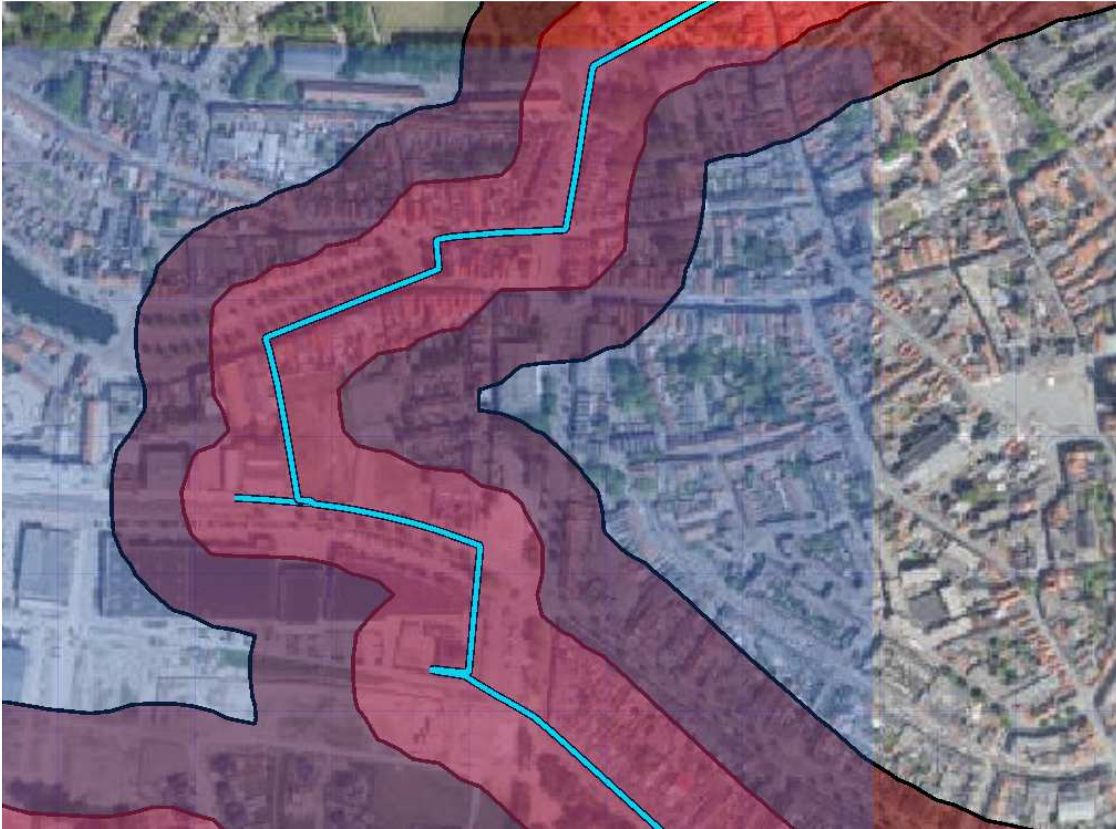
In de onderstaande tabel zijn de leidingen, waardoor aardgas wordt getransporteerd, met hun eigenschappen opgenomen. In de onderstaande figuur is de ligging van deze buisleidingen ten opzichte van het plangebied ruimtelijk weergegeven.

Hogedruk aardgasleiding					
Exploitant	Leidingnaam	Diameter [inch]	Druk [bar]	PR 10 ⁻⁶ (m)	Max. GR t.o.v. OW
N.V. Nederlandse Gasunie	leiding-Z-529-03	267.00	40.00	NEE	0,344
N.V. Nederlandse Gasunie	leiding-Z-526-01	219.10 323.90	40.00	NEE	0,288



Afbeelding 17: Geografische ligging hogedruk aardgasleidingen

Om de risico's van de aardgasleiding in en rondom het plangebied te bepalen zijn er risicoberekeningen uitgevoerd met het rekenprogramma Carola, het rapport van deze berekeningen is opgenomen in de bijlagen. Voor de berekening is leidingdata opgevraagd bij de Nederlandse Gasunie B.V. In de onderstaande figuur is het invloedsgebied weergegeven. Deze zijn afkomstig uit de CAROLA berekening.



Afbeelding 18: Invloedsgebieden Gasunie leidingen

Hieronder wordt het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aardgasleiding nader toegelicht.

Plaatsgebonden risicocontour

De leidingen die van invloed zijn op het plangebied hebben geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Aan de normen voor het plaatsgebonden risico wordt zodoende voldaan.

Groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico bedraagt 0,344 * de oriënterende waarde en 0,288 * de oriënterende waarde. Er is zowel met de ontwikkeling op het PNEM terrein gerekend en zonder. Hieruit is gebleken dat de ontwikkeling geen significante toename veroorzaken van het reeds bestaande groepsrisico van de leidingen. Omdat het plangebied is gelegen binnen de 100% letaliteitsgrens, geldt er voor deze risicobron een volledige verantwoordingsplicht van het groepsrisico. In het kader hiervan is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant. Dit advies is betrokken bij de in deze paragraaf opgenomen verantwoording groepsrisico.

Voor een uitgebreide toelichting op de berekeningen wordt verwezen naar het in de bijlagen opgenomen rapport "QRA buisleidingen PNEM-terrein".

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen geconstateerd voor het bestemmingsplan vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen, transportassen en buisleidingen. Een verantwoording van het groepsrisico is echter wel noodzakelijk gebleken vanwege de risico's van de hogedruk aardgasleidingen in de nabijheid van het plangebied. Hierbij wordt opgemerkt dat de buiten gebruik stelling van de betreffende leidingen in de nabije toekomst wordt verwacht, waarmee er helemaal geen sprake meer zal zijn van een risico in dit kader.

Verantwoording groepsrisico

Inleiding

Voor het groepsrisico moet worden beschouwd welke populatie 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 13 november 2015 is betrokken bij onderstaande verantwoording.

Scenario's

Voor het plangebied zijn de volgende risicobronnen van belang:

1. Ligging binnen het invloedsgebied van verschillende zogenaamde BRZO-bedrijven
2. De directe nabijheid van een hoge druk aardgasleiding

Gelet op deze risicobronnen zijn de volgende scenario's van toepassing

Toxisch

Er komt een wolk met giftige stoffen vrij die zich verspreid in de omgeving. Deze kan ontstaan als gevolg van

- een brand bij een inrichting met gevaarlijke stoffen (giftige verbrandingsproducten, rookwolk)
- en/of het lek raken van een container/tankwagen/etc met gevaarlijke stoffen (door uitdamping verspreiding in de omgeving).

Aanwezigen in het plangebied die worden blootgesteld aan de toxische wolk kunnen ernstige gezondheidsschade oplopen en kwetsbare groepen (longpatiënten) kunnen in de 'worstcase scenario' overlijden. Overige gevolgen zijn last van de luchtwegen en branderige ogen.

Fakkelbrand

Dit scenario treed op bij aardgastransportleidingen. Ongevallen met gasleidingen komen zelden voor. Door een lekkage, scheur of volledige breuk van de buisleiding kan het 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. Door de hitte kunnen personen overlijden en/of brandwonden oplopen.

Maatregelen

Op basis van het advies van de Veiligheidsregio wordt in het kader van de verantwoording aandacht besteed aan de volgende onderdelen:

1. Maatregelen bij de bron
2. Bouwkundige maatregelen
3. Risicocommunicatie
4. Bereikbaarheid
5. Bluswatervoorziening
6. Zelfredzaamheid

Hieronder wordt aangegeven op welke wijze hieraan invulling is/wordt gegeven.

1. Maatregelen bij de bron

In het kader van een lopende aanpassing van het gasnetwerk in Bergen op Zoom zullen de aardgasleidingen, die nu in de directe nabijheid van het plangebied liggen, in de nabije toekomst buiten gebruik gesteld worden. Door deze maatregel behoort scenario 2 tot het verleden en is er geen sprake meer van een risico vanwege de aardgasleiding.

2. Bouwkundige maatregelen

De brandweer adviseert in nieuwe bouwwerken een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. 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.

3. 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. De gemeente Bergen op Zoom geeft uitvoering aan de 'Denk vooruit- campagne'. Verder werkt de gemeente samen met de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant aan beleid met betrekking tot risicocommunicatie. In het geval van het toxisch scenario dient voor de bewoners duidelijk te zijn dat zij naar binnen moeten gaan of te blijven. Gelet op de afstand tot deze bedrijven is een adequate berichtgeving afdoende.

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.

4. Bereikbaarheid

De gemeente Bergen op Zoom heeft een hoofdwegenstructuur voor de brandweer vastgesteld. Deze hoofdwegenstructuur voldoet aan de eisen die de brandweer hieraan stelt. De voorgestelde wegenstructuur in het plangebied is naar de mening van de brandweer voldoende.

Voor een goede bestrijdbaarheid is het noodzakelijk dat de brandweer voldoende snel ter plaatse kan komen. Het plangebied kent geen knelpunten voor wat betreft de opkomsttijd.

5. Bluswatervoorziening

Binnen de gemeente is een overzicht beschikbaar van de bluswatervoorziening. Daarmee is inzichtelijk gemaakt waar er tekorten zijn. Er is een programma opgesteld om de tekorten weg te werken. De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant ontwikkelt op verzoek van de gemeente beleid op het gebied van bluswater. Op grond van het Bouwbesluit worden eisen gesteld omtrent de benodigde bluswatervoorziening. Voor het plangebied adviseert de brandweer primaire bluswatervoorzieningen aan te brengen. De secundaire bluswatervoorziening is voor het gebied op orde.

6. Zelfredzaamheid

In het plangebied zijn geen functies gelegen, waarvan de gebruikers/bewoners beperkt of niet-zelfredzaam zijn. De zelfredzaamheid in het gebied wordt daarmee als goed beoordeeld. De genoemde maatregel van risicocommunicatie verbetert de zelfredzaamheid voor wat betreft de inschattingmogelijkheden van gevaar.

Conclusie

Het bevoegd gezag is zich bewust van de externe veiligheidsrisico's. De hierboven genoemde maatregelen dragen bij aan het verminderen van de gevolgen die zich kunnen voordoen bij één van de besproken scenario's. Er is hiermee invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

5.5 Bodem

Toetsingskader

De bodemkwaliteit moet (kunnen) voldoen aan de in het plan beoogde functies. Onderstaand is een omschrijving van de bodemkwaliteit binnen het plangebied opgenomen.

Situatie ter plaatse

De te ontwikkelen locatie bestaat uit de voormalige gasfabriek (westelijk deel locatie), de voormalige pakhuizen (noordoostelijk deel locatie), de voormalige melkfabriek (zuidoostelijk deel locatie) en een deel van de Fabriekstraat zelf. De locatie wordt ontwikkeld met woningen met tuin en openbare weg. Onderstaand wordt per locatie de bodemsituatie beschreven.

Locatie voormalige gasfabriek

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken tussen 1996 en 2004 bleek de grond tot 9 m-mv sterk verontreinigd te zijn met cyanide, PAK, vluchtige aromaten, fenolen en in geringe mate met minerale olie. Het grondwater bleek sterk verontreinigd te zijn met voornamelijk cyanide, ook PAK, fenolen en vluchtige aromaten komen in sterk verhoogde concentraties voor in het grondwater, maar bevinden zich binnen de contouren van de cyanideverontreiniging. Van 2006 tot 2012 is op de locatie een bodemsanering (grond en grondwater) uitgevoerd. De grondverontreinigingen op de locatie zijn grotendeels verwijderd. Lokaal zijn vanaf 6,5 tot plaatselijk 10 m-mv matige tot sterke grondverontreinigingen (restverontreiniging) achtergebleven. Op de hele locatie is een leeflaag toegepast van 2 meter schoon zand. Van 2 tot 5 m-mv is schoon zand en gekeurde hergebruikgrond (indicatie klasse Wonen) toegepast die bij de sanering boven de verontreinigde bodemlagen is vrijgekomen. De verontreiniging in het grondwater met cyanide is gesaneerd tot de terugsaneerwaarde (< 200 µg/l).

Van de grondsanering en de actieve grondwatersanering zijn saneringsevaluatie rapporten opgesteld. Het evaluatieverslag van de bodemsanering is opgesteld door UDM met kenmerk 05.02.0427.SE01 en van 10 mei 2007.

Het evaluatieverslag van de actieve fase grondwatersanering is opgesteld door V&S Milieu Adviseurs met projectnummer 27.106 en van 22 november 2010. Op deze rapporten heeft het bevoegd gezag, de provincie Noord-Brabant, een beschikking afgegeven. Deze beschikking is van 13 april 2011 met kenmerk 2711455, waarin de provincie instemt met de grondsanering en de actieve grondwatersanering. Van de passieve grondwatersanering is door V&S Milieu Adviseurs een saneringsverslag opgesteld van 13 maart 2012 en projectnummer 27.106. Op 29 augustus 2012 heeft de provincie Noord-Brabant via een beschikking met kenmerk 3076738 ingestemd met de uitgevoerde sanering. Met deze instemming is de bodemsanering van de voormalige gasfabriek afgerond.

De locatie was voorafgaand aan de sanering in gebruik als bedrijfsterrein. Dit gebruik is na afloop van de bodemsanering gewijzigd in wonen met tuin, openbaar groen en infrastructuur. Ter plaatse van de sterk verhoogde restverontreinigingen zijn in het kader van de nazorg gebruiksbeperkingen en omvatten:

- het in stand houden, onderhouden en waar nodig herstellen, verbeteren of vervangen van de aanwezige leeflaag van 2 meter;
- werkzaamheden in de verontreinigde grond op 6,5 tot plaatselijk 10 m-mv binnen de interventiewaardencontour zijn alleen toegestaan na toestemming van het bevoegd gezag;
- wijzigingen in het gebruik van de percelen binnen de interventiewaardencontour grond op 6,5 tot plaatselijk 10 m-mv dienen gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

Locatie voormalige pakhuizen

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken op 2 percelen bleek dat de grond tot 1,5 m-mv sterk verontreinigd te zijn met zware metalen en PAK. De ondergrond is vanaf 1,5 m-mv niet verontreinigd. Het grondwater is conform de richtlijnen niet onderzocht omdat de grondwaterstand dieper dan 5 m-mv staat. In 2008 heeft op beide percelen een bodemsanering plaatsgevonden. De grond op de hele locatie is tot 1,7 m-mv ontgraven en afgevoerd naar een verwerker. De ontgravingsput is aangevuld met schone grond. Van de grondsanering is per perceel door RSK-EMN een evaluatierapport opgesteld, met kenmerk 08X4685.B03 en van 4 juli 2008 en met kenmerk 08X4685.B02 en van 4 juli 2008. Op 12 en 14 augustus 2008 heeft de provincie Noord-Brabant via een beschikking met kenmerk 1435504 en 1437175 ingestemd met de uitgevoerde sanering op beide percelen. Er zijn geen nazorgmaatregelen en gebruiksbeperkingen van kracht. De locatie is geschikt voor de functie Wonen met tuin.

Locatie voormalige melkfabriek

Op de locatie is in 2002 door Oranjewoud een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is van 11 maart 2002 met nummer 3509-110943-38. Op basis van dit onderzoek is een aanvullend en nader bodemonderzoek uitgevoerd door Heijmans Infra Techniek. De rapportage is van 10 februari 2010 met projectnummer 270130-W4061. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond een sterke verontreiniging met lood is aangetoond. Deze verontreiniging bevindt zich op een groot deel van de locatie in een traject van 0,5 – 2 m-mv. Plaatselijk bevindt de verontreiniging zich tot 3,5 m-mv. Op het overige deel van de locatie is de grond van 0,5 – 1,5 m-mv matig verontreinigd met lood. Omdat het grondwater zich dieper dan 5 m-mv bevindt, is het grondwater conform de richtlijnen niet onderzocht. Recent is op de locatie door Tritium een asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage is van 27 november 2015 met nummer 1510/047/ML-01. Uit de analyseresultaten blijkt dat op het maaiveld en in de puinhoudende grond geen asbest aanwezig is.

De conclusie voor dit deelgebied is dat op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken de grondverontreiniging met lood een geval is van ernstige bodemverontreiniging (saneringsgeval).

I.v.m. de verkoop van de locatie aan de eigenaren van de locatie Fabriekstraat 15 en 15a is op een klein deel van de locatie een deelsanering uitgevoerd. Op de saneringslocatie is een leeflaag van 1 tot 1,5 meter met schone grond aangebracht. De leeflaag van 1 meter is aangebracht in de strook naast nummer 15a en de leeflaag van 1,5 meter is aangebracht achter de percelen van nummer 15 en 15a. De gesaneerde percelen aan de achterzijde van nummer 15 en 15a zijn verkocht aan de betreffende eigenaren. De strook naast nummer 15a is eigendom van de gemeente. Van de grondsanering is door Tritium een evaluatierapport opgesteld zonder kenmerk en van 4 oktober 2010. Op 20 december 2010 heeft de provincie Noord-Brabant via een beschikking met kenmerk 2377017 ingestemd met de uitgevoerde sanering.

Op de gesaneerde percelen zijn de volgende gebruiksbeperkingen van kracht:

- de aanwezige leeflaag dient in stand te worden gehouden;

- werkzaamheden in de verontreinigde grond binnen de interventiewaardencontour zijn alleen toegestaan na toestemming van het bevoegd gezag;
- wijzigingen in het gebruik van de percelen binnen de interventiewaardencontour grond dienen gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

Door de uitgevoerde deelsanering is dit deel van de locatie geschikt voor de functie Wonen met tuin. Ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie wordt op het overige deel van de locatie een grondsanering uitgevoerd om de bodem geschikt te maken voor wonen met tuin.

Locatie Fabriekstraat

Op de locatie is door Tritium in 2015 een bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is van 27 november 2015 en nummer 1510/047/ML-01. Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond tot 1 m-mv matig is verontreinigd met PAK (polycyclische koolwaterstoffen) en licht verontreinigd met zware metalen en minerale olie. Vanaf 1 m-mv is de grond licht verontreinigd met zware metalen en PAK. Op de locatie is op 1 plaats van 0,15 – 0,45 m-mv ter plaatse van een koolaslaag een sterke verontreiniging met nikkel en matige verontreiniging met PAK en koper aangetoond. De omvang van de sterke verontreiniging bedraagt minder dan 25 m³, hierdoor is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De restverontreiniging van de voormalige gasfabriek zit voor een klein deel in deze locatie. De restverontreinigingen zitten op 5,8 en 7,5 m-mv. Ter plaatse van deze restverontreiniging is een leeflaag toegepast van 2 meter schoon zand. Van 2 tot 5-mv is schoon zand en gekeurde hergebruikgrond (indicatie klasse Wonen) toegepast, die bij de sanering boven de verontreinigde bodemlagen is vrijgekomen. Ter plaatse van de sterk verhoogde restverontreinigingen zijn de volgende gebruiksbeperkingen van kracht:

- het in stand houden, onderhouden en waar nodig herstellen, verbeteren of vervangen van de aanwezige leeflaag van 2 meter;
- werkzaamheden in de verontreinigde grond op 5,8 en 7,5 m-mv binnen de interventiewaardencontour zijn alleen toegestaan na toestemming van het bevoegd gezag;
- wijzigingen in het gebruik van de percelen binnen de interventiewaardencontour grond op 5,8 en 7,5 m-mv dienen gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

De conclusie is dat er voor deze locatie geen saneringsnoodzaak is in het kader van de Wet bodembescherming. Door de sterke en matige verontreinigingen is de locatie echter niet geschikt voor wonen met tuin. In het bestemmingsplan krijgt deze locatie voor het overgrote deel een verkeersbestemming. Daar waar de bestemming wonen wordt, wordt de grond geschikt gemaakt voor wonen met tuin.

Hoofdstuk 6. Bestemmingsregeling

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toelichting gegeven op welke wijze het hiervoor beschreven 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 bevat een regeling, waarbij de nodige mate van flexibiliteit is ingebouwd. Deze flexibiliteit is wenselijk om in te kunnen spelen op verandering in de vraag uit de markt. Tegelijkertijd is het gezien de ligging van de locatie wenselijk om bepaalde zaken nadrukkelijk vast te leggen. Met de opgestelde regeling is hiertussen een evenwicht gevonden zonder dat de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur wordt aangetast. Indien een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen past binnen de bestemming en de bijbehorende regels, ontstaat een directe bouwtitel.

6.2 Verbeelding

Welke bestemming 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 een aantal 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 bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;

Hoofdstuk 3: Algemene regels; met daarin algemene regels inzake bouwen, gebruik, afwijkingen en wijzingen. In dit hoofdstuk zijn ook de algemene aanduidingen opgenomen.

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, dit houdt in: de functies die binnen de bestemming "als recht" zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste "toetssteen" voor bouwactiviteiten en/of gebruiksvormen. Beiden 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 als recht zijn toegestaan.

- Afwijking van de gebruiksregels

In de bestemmingen komen ook een aantal specifieke afwijkingsmogelijkheden voor. Met toepassing van een afwijkingsmogelijkheid kunnen onder voorwaarden en binnen de betreffende bestemming gebruiksvormen worden toegelaten, welke niet als 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.

Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor de wegen, voet- en fietspaden, alsmede de verkeersgebieden, waarbinnen de verblijfsfunctie primair staat (zoals parkeerterreinen, pleinen). Binnen de bestemming is het oprichten van allerlei verkeersvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen, kunstobjecten en kunstwerken mogelijk. Voor de diverse bouwwerken worden maximale bouwhoogtes gehanteerd.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de verkeersbestemming te kunnen wijzigen in de bestemming "Wonen" met de aanduiding 'erf' dan wel 'tuin', waardoor het mogelijk is perceelsgedeelten bij woningen te kunnen vergroten.

Wonen

De in het plan voorziene woningen met de hierbij behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, verblijfsgebied, parkeervoorzieningen, erven en tuinen zijn ondergebracht in deze bestemming. Als woningtypen zijn, afhankelijk van de opgenomen aanduiding: blokken aaneengesloten woningen dan wel gestapelde woningen toegestaan. Voor de hoofdgebouwen wordt uitgegaan van een situering binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte. Voor het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak, aangeduid als 'erf', worden mogelijkheden geboden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Ook hiervoor zijn bouwregels opgesteld. Voor enkele voorerven is de aanduiding 'tuin' opgenomen. Hier zijn enkel andere bouwwerken toegestaan.

Om een zekere mate van flexibiliteit in het plan aan te brengen zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen die het mogelijk maken om de bouwgrenzen met maximaal 2 meter te verschuiven en om de goothoogte te verhogen. Aan de afwijkingsbevoegdheden zijn voorwaarden gekoppeld.

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw van de woningen worden rechtsreeks mogelijk gemaakt. Ander medegebruik is middels een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven. Voor het toestaan van beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in bijgebouwen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Er is tevens een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bijzondere woonvormen en kamerverhuur toe te staan.

Leiding-Gas

Op de grens van het plangebied (westzijde) loopt een gasleiding. Deze is als dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen. Er is aan weerszijden een beschermingszone opgenomen. Hierbinnen mag ten behoeve van de overige voor deze gronden gelegen bestemmingen niet zondermeer worden gebouwd. Middels een opgenomen afwijkmogelijkheid kan onder voorwaarden gebouwd worden ten behoeve van de onderliggende bestemmingen. Voor het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden geldt een vergunningplicht.

Waarde-Archeologie

Voor een gedeelte van het plangebied is deze dubbelbestemming opgenomen. Hiermee wordt recht gedaan aan de ter plaatse aanwezige archeologische verwachtingswaarde. Voor het uitvoeren van andere werken is een vergunningstelsel opgenomen. Dit vergunningstelsel is, gelet op de geldende verwachtingswaarde, van toepassing op het moment dat er over een oppervlakte van 50m² en dieper dan 0,5 meter werkzaamheden plaatsvinden. Met inachtneming hiervan zijn op deze gronden eveneens bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemmingen toegestaan.

Waarde-Cultuurhistorie

Het gehele plangebied maakt onderdeel uit van het Beschermd Stadsgezicht van Bergen op Zoom. Gelet hierop is deze dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft in hoofdzaak een signaleringsfunctie. Als specifieke bouwregel is opgenomen dat aanvragen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen dienen te worden voorgelegd aan de Welstandsmonumentencommissie.

6.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling 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

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Woensdrecht. Deze zone heeft invloed op de maximaal toegestane bouwhoogte. Daarnaast ligt een klein gedeelte van het plangebied binnen de geluidzone van het industrieterrein Theodorushaven – Noordland. Binnen deze zone is de bouw en gebruik van nieuwe geluidgevoelige functies alleen toegestaan indien middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van de gebouwen met de geluidgevoelige functies niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of de maximaal te verlenen hogere grenswaarde.

Algemene afwijkingsregels

Deze afwijkmogelijkheden 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 gebruiksregels

In dit artikel is het parkeren geregeld. Dit artikel bevat in feite de regels omtrent parkeren en laden- en lossen zoals deze voorheen in de bouwverordening waren opgenomen. Door een wetswijziging in 2014 is het echter noodzakelijk om deze regeling in het bestemmingsplan onder te brengen. Via dit artikel wordt dit bewerkstelligd. In de regels wordt verwezen naar de ten tijde van de vaststelling van dit plan meest recente versie van de Nota parkeernormering. Deze Nota is ook als bijlage bij de regels gevoegd. Hier moet worden onderkend dat er feitelijk

sprake is van een dynamische verwijzing. Dit betekent dat gedurende de looptijd van het bestemmingsplan een gewijzigde versie van de Nota van toepassing kan zijn en niet de Nota die ten tijde van de vaststelling als bijlage bij de regels is gevoegd.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn voor burgemeester en wethouders enkele mogelijkheden gecreëerd om, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, 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.

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 ontwerp ter visie leggen van het plan 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 tenslotte, geeft aan onder welke naam de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald (citeertitel).

Hoofdstuk 7. Uitvoeringsaspecten

Hoofdstuk 7 bespreekt de economische uitvoerbaarheid van het plan en gaat in op het aspect handhaving.

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 dat 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.

De gronden, waarop de ontwikkeling is voorzien, zijn in eigendom van de gemeente. Gelet hierop, is kostenverhaal anderszins verzekerd, namelijk via de verkoop van de gronden. Er bestaat geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

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 "Bergs Licht" heeft tot doel om woningbouwontwikkeling, conform het plan, op deze locatie mogelijk te maken. Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan is geen inspraaktraject gevolgd. Wel is er vooroverleg gepleegd met diverse instanties.

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. De ontvangen reacties zijn betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan.

8.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn is het voor een ieder mogelijk schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze in te dienen. Ingediende zienswijzen zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken.