

Bestemmingsplan “Poelekes”

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 Voorgeschiedenis
- 2.2 Omschrijving bestaande situatie
- 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 *Beleidsplan Wonen 2014-2018*
 - 3.3.3 *Detailhandelsstructuurvisie*
 - 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 Archeologie
- 4.2 Parkeren
- 4.3 Flora en Fauna
- 4.4 Water

Hoofdstuk 5. Milieu-aspecten

- 5.1 Bedrijven en Milieuzonering
- 5.2 Geluid
- 5.3 Luchtkwaliteit
- 5.4 Externe veiligheid
- 5.5 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: Advies Waterschap

Bijlage 2: Parkeeronderzoek

Bijlage 3: SRM-1 berekeningen

Bijlage 4: Standaard advies Veiligheidsregio MWB en standaard groepsrisicoverantwoording

Hoofdstuk 1. Doel en opzet bestemmingsplan

1.1. Aanleiding en doel

Op het terrein waar dit bestemmingsplan over gaat was tot de zomer van 2011 een supermarkt (Lidl), een kapsalon en een cafetaria gevestigd. In augustus 2011 is er brand uitgebroken in het complex. Hierbij zijn de gebouwen dusdanig beschadigd geraakt dat in 2014 tot sloop over is gegaan. Sinds de sloop ligt het terrein braak en wacht het op herontwikkeling. Er ligt nu een plan dat uitgaat van woningbouw op de locatie. Dit bestemmingsplan bevat de planologische regeling om uitvoering te kunnen geven aan dit plan.

Het bestemmingsplan "Poelekes" 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 in de kern Halsteren en maakt onderdeel uit van de wijk Rode Schouw. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Poelekes. Aan de oostzijde vormt de Biezenbaan de begrenzing. De zuidelijke begrenzing wordt bepaald door de Buurtweg en bestaande woningen aan de Poelekes. Aan de noordkant grenst het plangebied aan het terrein van sporthal De Kannebuis.



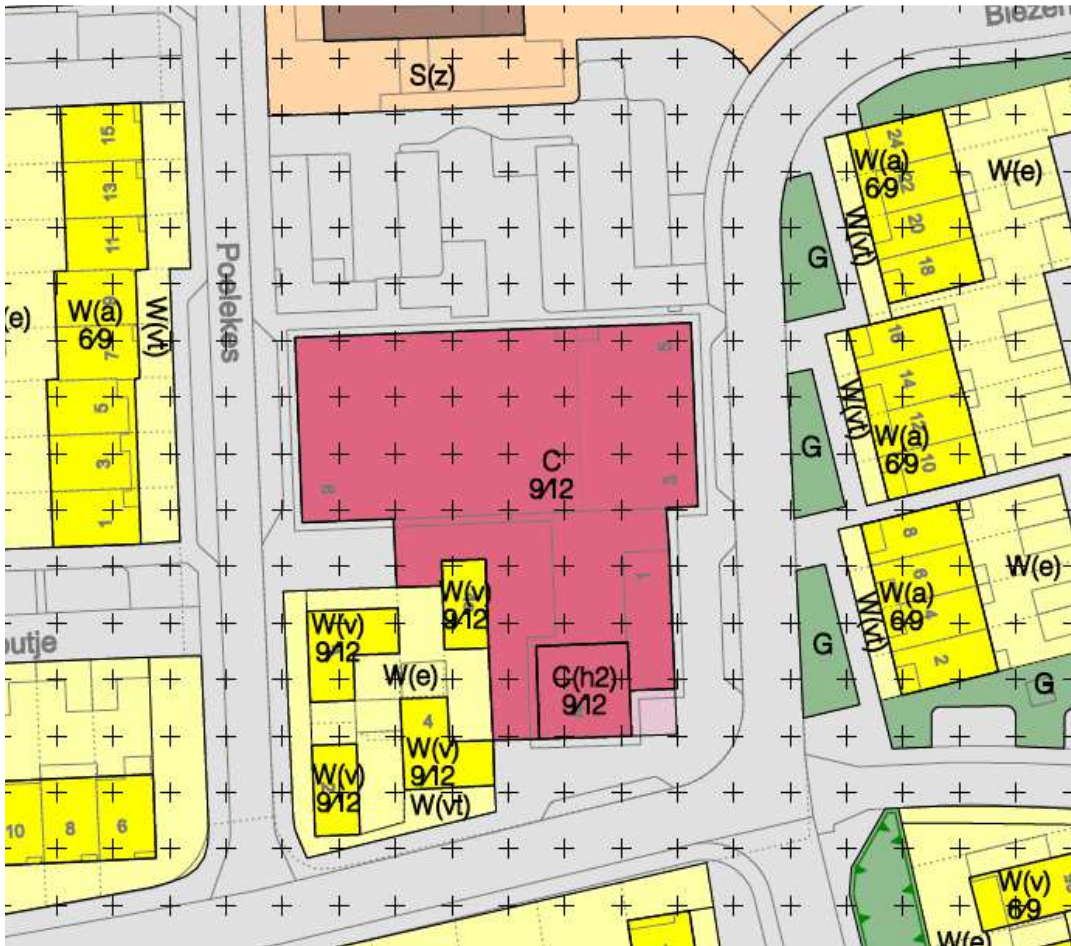
Afbeelding 1: globale weergave plangebied (rood omlijnd)

1.3. Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt thans het bestemmingsplan "Kom Halsteren", dat op 29 januari 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 17 november 2010 onherroepelijk is geworden. De gronden hebben hierin deels de bestemming 'Centrumgebied' en gedeeltelijk 'Verkeer'. De gronden met de bestemming 'Centrumgebied' zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven, kantoren en/of praktijkruimten, ambachtelijke/verzorgende bedrijven en ambachtelijke bedrijvigheid en horecabedrijven tot en met categorie 2 van

de Staat van horeca-activiteiten. Er is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen een maximale goot- en bouwhoogte geldt van respectievelijk 9 en 12 meter.

De gronden met de bestemming 'Verkeer' voor wegen met een overwegende stroomfunctie, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstobjecten, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, bermen en andere verkeersvoorzieningen. Op deze gronden zijn bouwwerken ten dienste van de hiervoor genoemde functies toegestaan.



Afbeelding 2: uitsnede plankaart bestemmingsplan "Kom Halsteren"

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 voorgeschiedenis van de locatie en de bestaande structuur van het plangebied en omgeving. Verder wordt er ingegaan op de uitgangspunten en kenmerken van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

2.1 Voorgeschiedenis

De locatie heeft sinds de jaren '80 een functie gehad als wijkverzorgend boodschappencentrum. In de begin jaren zat er een kleinschalige supermarkt, enkele kleine winkels, een kapsalon en een cafetaria. Later is de supermarkt uitgebreid en zijn de kleine winkels verdwenen. De kapsalon en cafetaria zaten er nog wel. In augustus 2011 is er brand uitgebroken op de locatie. De schade was dusdanig dat er tot sloop is besloten. Sindsdien ligt het terrein braak en wacht het op herontwikkeling.

2.2 Omschrijving plangebied en omgeving

Het terrein ligt op een centrale plek in de wijk Rode Schouw. In de directe omgeving zijn hoofdzakelijk grondgeboden rijwoningen gelegen bestaande uit twee lagen en een kap. Aan de zuidkant van het plangebied zijn een viertal patiowoningen aanwezig. Deze woningen hebben twee bouwlagen en zijn plat afgedekt. Aan de noordzijde van het terrein ligt sporthal De Kannebuis. De sporthal wordt gebruikt door verschillende verenigingen en basisscholen.

Het terrein zelf bestaat uit een stuk braakliggend grasland, waarop voorheen de bebouwing van het winkelcentrum was gelegen en een openbare parkeerplaats. Deze parkeerplaats voorzag in de parkeerbehoefte van het winkelcentrum. Ook bezoekers van de sporthal en buurtbewoners maken hiervan gebruik. Het parkeerterrein is ontsloten via de Biezenbaan. Er is een tweede ontsluiting aanwezig aan de zijde van de Poelekes.



Afbeelding 3: aanzicht plangebied



Afbeelding 4: aanzicht plangebied

2.3 Plan voor herontwikkeling

Het plan voor deze locatie gaat in totaal uit van 12 grondgebonden eengezinswoningen. Een viertal zijn georiënteerd op de Biezenbaan. De overige 8 woningen hebben hun entree aan de zijde van het parkeerterrein. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De achtertuinen zijn georiënteerd op het zuiden en het westen.

Het bestaande parkeerterrein, gelegen direct ten zuiden van de sporthal De Kannebuis, wordt heringericht en krijgt hierbij een kwaliteitsimpuls door het toevoegen van groenvoorzieningen. Met name in de overgang tussen de woningen en het parkeerterrein wordt een brede strook voor groen aangewend. De bestaande patio-woningen op de hoek Buurtweg-Poelekes worden in overleg met de eigenaren ingepast, zodat deze bereikbaar blijven.

Het parkeerterrein wordt ontsloten door gebruik te maken van de bestaande in- en uitritten aan de Biezenbaan en aan de zijde van de Poelekes. Na herinrichting zijn er 39 parkeerplaatsen op het terrein aanwezig. De parkeerplaatsen aan de zijde van de Poelekes en Biezenbaan blijven gehandhaafd.



Afbeelding 5: weergave plan voor herontwikkeling

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

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plandoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing.

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen en bevat drie treden die doorlopen moeten worden in een ruimtelijke procedure.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In deze paragraaf wordt beschreven hoe de ladder wordt ingevuld.

Artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft het volgende voor:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Onderdeel a (Trede 1) verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Onderdeel b (Trede 2) vraagt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt bezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Onderdeel c (Trede 3) bepaalt dat moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Wat woningbouw betreft betekent dit dat indien in een regio een specifieke behoefte bestaat aan bijvoorbeeld een dorps woonmilieu, kleinschalige locaties of landgoederen, en dit niet in het bestaand stedelijk gebied kan worden gecreëerd, hier elders ruimte voor kan worden gezocht.

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 de onderhavige locatie opgenomen in de harde plancapaciteit en opgenomen in het Beleidsplan Wonen.

Met de ontwikkeling van de onderhavige locatie wordt voorzien in een regionale behoefte aan woonruimte. 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 de onderhavige locatie is onderdeel van de bestaande plancapaciteit. 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
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 de onderhavige locatie, 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 plangebied omvat een transformatiegebied van winkelfunctie naar een woongebied en past binnen de visie van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dit ook is vastgelegd in de Verordening Ruimte. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

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 Ruimtelijke Ordening

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

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van 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 de projectlocatie gelegen in het stedelijk concentratie gebied. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. 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. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Conclusie

Het plan past binnen de uitgangspunten van intensivering binnen bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plan is daarmee in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

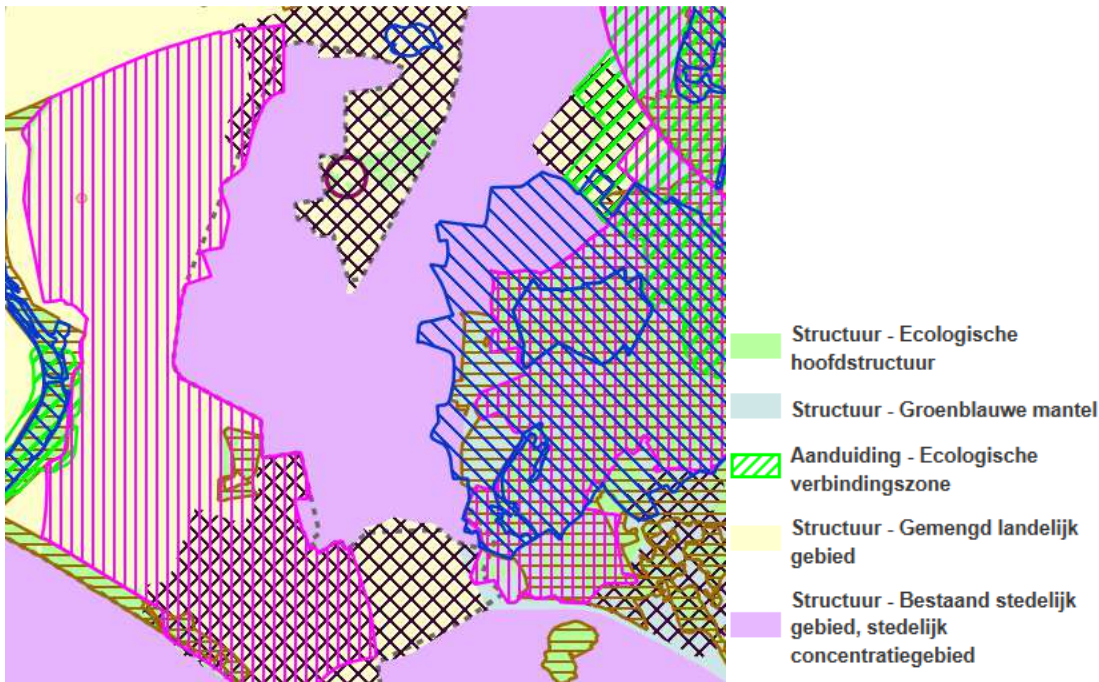
3.2.2 Verordening ruimte

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, eenvoudiger zinnen en herkenbare formuleringen.
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen.
- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: 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 6: uitsnede kaart Verordening ruimte

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan omvat de realisatie van een woningbouwontwikkeling op een locatie, waar voorheen een winkelvoorziening was gevestigd. 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 bedrijventerreinen, de fysieke infrastructuur, de recreatieve potenties, het water en het groen in en rondom de stad.

Voor het plangebied is op basis van de Structuurvisie de aanduiding 'Woonwijk' van toepassing. In de bestaande woonwijken is het beleid gericht op kwaliteitsverbetering en het versterken van de grotere groenstructuren. Verpaupering dient door een goede monitoring voorkomen te worden.



Afbeelding 7: uitsnede Structuurvisiekaart Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

Conclusie

De voorgenomen woningbouwontwikkeling geeft invulling aan een braakliggend terrein op een markante plek in de kern Halsteren en meer specifiek, De Rode Schouw. Deze kwaliteitsimpuls levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en de woonkwaliteit in de wijk.

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

3.3.2 *Beleidsplan Wonen2014 -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 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.

De locatie Poelekes is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Hierin wordt uitgegaan van de realisatie van 12 woningen. De locatie wordt als voorkeurslocatie benoemd om in het kader van de complete stad voor 2020 tot ontwikkeling te brengen.

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 geeft daarmee uitvoering aan het beleid uit het Beleidsplan Wonen.

3.3.3. Detailhandelsstructuurvisie

Op 21 juli 2016 heeft de gemeenteraad de Detailhandelsstructuurvisie vastgesteld. Hierin wordt de gewenste detailhandelsstructuur voor de gemeente Bergen op Zoom benoemd. De visie zet in op kwalitatieve versterking van de volgende winkelgebieden:

- Binnenstad: Hoofdwinkelgebied met divers winkelaanbod voor inwoners, regio en toeristisch-recreatieve bezoeker;
- Halsteren-centrum: compleet boodschappencentrum voor inwoners Halsteren en Lepelstraat
- Wijkverzorgend boodschappencentrum met supermarkt van moderne omvang: Koopcentrum Bergen, Pius Plaza, Bloemendaal, Zonneplein, Het Kompas, Markiezaten;
- Bovenlokaal PDV-cluster met woninginrichting en volumineus: Meubelboulevard I De Zeeland;
- De huidige structuur in Noordgeest blijft het uitgangspunt voor de komende jaren.

Op overige locaties zijn nieuwe winkelontwikkelingen niet gewenst en worden detailhandelsmogelijkheden gereduceerd:

- nieuwe winkelontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van de gewenste winkelstructuur;
- aan plannen buiten de structuur wordt geen medewerking verleend;
- planologische ruimte voor detailhandel buiten de gewenste winkelstructuur wordt waar mogelijk uit bestemmingsplannen gehaald.

De onderhavige locatie valt buiten de gewenste winkelstructuur, maar biedt op basis van het thans nog geldende bestemmingsplan mogelijkheden voor detailhandel. Het nu voorliggende plan staat en herontwikkeling voor naar

woningbouw. Hierdoor wordt de bestaande planologische ruimte voor detailhandel geschrapt. Het onderhavige bestemmingsplan geeft uitvoering aan het beleid zoals dat is verwoord in de Detailhandelsstructuurvisie.

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 sfeerbeelden 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 verkeersstructuur, 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).

In het Verkeersplan zijn beleidslijnen voor de toekomstige wegenstructuur opgenomen. 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 wel zeggen dat per Bevi-bedrijf - bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken - is berekend wat in de toekomst de gevolgen zijn voor de omgeving van het bedrijf, als er een incident zou plaatsvinden.

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

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 archeologie, verkeer, flora en fauna en water.

4.1 Archeologie

Archeologie

Het plangebied van de beoogde woningbouw ligt in een gebied die op de gemeentelijke archeologische waardenkaart een middelhoge verwachting heeft. Deze verwachting geldt specifiek voor de perioden Mesolithicum-Neolithicum en Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd. De ondergrond van het plangebied bestaat uit terrasafzettingen, behorend tot de Formatie van Boxtel. Dit is stuifzand dat op het einde van de IJstijd werd afgezet. Dit zand hoort bij de westelijke uitloper van een zogenaamde paraboolduin die aan de oostzijde van Halsteren ligt (in de lijn Fort de Roverweg – Schansbaan). Het grillige reliëf is goed zichtbaar bij de vlakbij gelegen heuvel “Den Berg”. De bodem bestaat plaatselijk uit podzolgronden. Dit zijn zandgronden die door een humeuze laag van minder dan 50 cm worden bedekt.

In de 18^{de} eeuw was het plangebied in gebruik als weiland. Er was geen bebouwing aanwezig. De enige weg in de omgeving was de Biezenlaan. In de 19^{de} en het begin van de 20^{ste} eeuw was het plangebied met bos bedekt. Vermoedelijk was dat plantagebos om het stuifzand vast te houden. In de jaren '80 van de 20^{ste} eeuw werd het plan Rode Schouw ontwikkeld. Op dat moment was er in het plangebied een kleinschalig wijkwinkelcentrum. Dit centrum maakten iets later plaats voor de supermarkt Lidl. In principe kunnen op deze gronden, in de nabijheid van lagere terreinen, sporen van tijdelijke jachtkampen uit de steentijd gevonden worden. Zij zijn onder meer aan de noordoostelijke zijde van Halsteren bekend. Echter, vanwege de dunne afdekkende laag (minder dan 50 cm) en het feit dat het terrein eerder al bebouwd was met bedrijven en met de supermarkt, is de werkelijke kans op het plangebied vrijwel nihil. Het oorspronkelijke loopvlak is geheel verstoord.

De kans op sporen uit de periode Bronstijd tot Middeleeuwen (vaste bewoning in de vorm van boerderijen) is bijzonder klein vanwege de zeer slechte stuifzandgrond. De kans op sporen uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd is eveneens zeer klein vanwege de kwaliteit van de bodem en vanwege de verstoring van de ondergrond door de huidige bouw en zijn voorgangers. Het nieuw te bebouwen oppervlak is vrijwel identiek aan het oppervlak van de Lidl. Dat betekent dat de ondergrond van de supermarkt dieper dan 50 cm verstoord zal zijn.

De conclusie is dat door de aard van de ondergrond en de bodemverstoring van de 20^{ste} eeuw geen archeologische sporen meer verwacht worden. Dit betreft het oppervlak van het plangebied met de bestemming “Wonen”. Binnen dit oppervlak kan de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” komen te vervallen. Voor het overige blijft een middelhoge verwachtingswaarde van toepassing.

Het bovenstaande is vertaald middels de opname van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” voor een gedeelte van het plangebied.

4.2 Parkeren

Op basis van de gemeentelijke Nota Parkeernormering bedraagt de parkeerbehoefte van de woningontwikkeling totaal 22,8 parkeerplaatsen (1,9 parkeerplaatsen per woning). Het plan voorziet in de realisatie van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het resterende deel van het aantal benodigde parkeerplaatsen (21) wordt in het openbaar gebied opgevangen. Uit een uitgevoerd parkeeronderzoek is gebleken dat dit, met inachtneming van de voorgenomen herinrichting van het parkeerterrein, ook kan. Er is voldoende parkeercapaciteit beschikbaar in de omgeving. Voor een overzicht van het parkeeronderzoek en de uitkomsten hiervan wordt verwezen naar de bijlagen.

4.3 Flora en Fauna

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijke beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn de effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op een andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van

het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden aangevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daar waar ontwikkelingen plaatsvinden, geldt in dit kader een onderzoeksplicht.

De betreffende locatie is gelegen in binnenstedelijk gebied en ligt op dit moment braak. Er zijn, gezien de huidige situatie en staat van het terrein, geen (bijzondere soorten) flora en of fauna te verwachten. Op grond hiervan wordt het niet nodig geacht een nader onderzoek te doen als hierboven bedoeld. Aangezien er geen aantasting van de aanwezige flora en fauna wordt verwacht is ook geen ontheffing noodzakelijk als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Werken buiten kwetsbare periode

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet alle gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien voorbereidende werkzaamheden, bijvoorbeeld bouwrijp maken, in die periode worden uitgevoerd, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Werken in kwetsbare periode

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare periode van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen worden verwijderd, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

4.4 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. Ten slotte 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 in een aantal gevallen ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2016-2021, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Belangrijke speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Bovendien richt het waterschap met genoemde hoofdlijnen van het waterbeheer zich in toenemende mate op de samenwerking met de mogelijkheid in de verbinding meer maatwerk toe te passen, voor zover doelmatig.

In een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend", heeft het waterschap aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid. Verder heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor diverse ingrepen met betrekking tot de waterhuishouding een ontheffing of watervergunning gerelateerd aan de Keur van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Om een duurzame(re) situatie te bereiken, gaat het waterschap bij nieuwe ontwikkelingen tenminste uit van 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, zoals onder meer veiligheid, waterpeil, 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 voeren waterschap en gemeente vooroverleg, 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 (de toekomstige) gescheiden riolering.

Beschrijving huidige situatie

Het betreffende plangebied ligt ingesloten in het bestaande stedelijk gebied met woningen en woonvoorzieningen, en is jaren in gebruik geweest als winkelvoorziening. Door de vergaande verstedelijking is van een oorspronkelijke afwatering of oppervlaktewatersituatie geen sprake meer. De afvoer van het (afval- en regen)water in betreffende gebied verloopt volledig via de aangelegde gemengde riolering. Het gebied ligt zodanig dat in hydrologisch opzicht vooral sprake is van infiltratie. Het freatisch grondwater bevindt zich ter plaatse ruim onder het maaiveld. In onderhavige gebied treedt, voor zover bekend, geen grondwateroverlast op.

Beschrijving toekomstige situatie

Met aanpassing van het bestemmingsplan voor onderhavige gebied wordt een gebruik volledig gericht op woondoeleinden beoogd. In fysiek opzicht verandert de mate van bebouwing met verharding niet en is met betrekking tot de waterhuishouding dus van een neutrale situatie sprake. Vooruitlopend op het realiseren van een gescheiden riolering in de openbare ruimte, zal als centrale doelstelling al worden meegenomen dat schoon (regen)water ter plaatse van verharding zoveel als mogelijk het gebied schoon verlaat. Bij de aanleg van de nieuwe bebouwing en eventuele verbouwingen in het gebied zal daarom vooruitlopend op deze toekomstige scheiding van de (vuile en schone) waterstromen, daarom worden vereist de genoemde waterstromen van en bij de bebouwing nu

al gescheiden aan te leveren. Het schone regenwater afkomstig van dit terrein kan dan dus op termijn via transport langs een hemelwaterafvoerstelsel (HWA-stelsel) worden afgevoerd. Na realisering van het gescheiden rioolstelsel in de wijk wordt alleen slechts het afvalwater dan wel vervuild (regen)water geloosd op de vuilwaterriolering (DWA-stelsel). Bij een eventuele blijvend benodigde aansluiting van verontreinigd hemelwater op het DWA-stelsel, zal in overleg met het waterschap in de meest passende en doelmatige maatwerkoplossing(en) worden voorzien.

Gevolgen voor het water

De aanpassing van het bestemmingsplan voor onderhavig terrein betreft een registratieve wijziging van de kavel voor woondoeleinden met betrekking tot bebouwing en erf. Gezien de consolidatie van de bestemming voor bebouwing, betreft het voor water in principe een neutrale situatie. 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. In samenspraak met het waterschap zal voor dit gebied op de meest doelmatige wijze invulling worden gegeven aan de voor dit gebied benodigde retentie/berging.

Op basis van een doelmatige toepassing zal bij elke woning de afvoer van het (huishoudelijke) afvalwater op systematische wijze gescheiden zijn van het (schone) regenwater. De afvoer van het afvalwater is aangesloten op de (vuilwater)riolering (de zogenaamde droogweerafvoer, DWA). Het schone regenwater dient gescheiden van het vuil water te worden aangeleverd zodat dit later bij een gescheiden stelsel kan worden afgevoerd door passende aansluiting op het systeem van hemelwaterafvoer (HWA). Vooralsnog wordt het schone hemelwater nu nog in de openbare ruimte aangesloten op de huidige gemengde riolering.

Gelet op een mogelijke bijdrage aan meer duurzame waterstromen, zal bij toepassing van een plat dak onder andere worden gevraagd te bezien in hoeverre en in welke mate toepassing van een groen dak of waterbergende infiltratie bij of onder de bebouwing mede tot stand is te brengen. Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen, is voor nieuwbouw en of renovatie de (uitwendige) toepassing van uitlogende materialen niet gewenst. Door gerichte communicatie, waar mogelijk met de ontwikkelaar/eigenaar zelf, zal informatieverstrekking over de mogelijkheden van duurzaam bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen plaats hebben.

Juridische vertaling

Ruimtelijk zijn in het betreffende plangebied geen direct aanwijsbare voorzieningen aanwezig in relatie tot het water. Alle aanwezig oppervlaktewater ligt buiten het plangebied. Als zodanig ontbreekt bij dit plan elke benodigde aanduiding op de kaart ten behoeve van de waterhuishouding. Met betrekking tot de genoemde voorzieningen als het gescheiden (riool)stelsel wordt verwezen naar het vigerende rioleringsplan van de gemeente.

Advies waterbeheerder

Er is een positief advies afgegeven door het waterschap Brabantse Delta.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) heeft in opdracht van de gemeente Bergen op Zoom voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling 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 de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) opgesteld. Voor het bepalen van de richtafstand die in beginsel in acht moet worden genomen is gebruik gemaakt van deze VNG-publicatie.

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

Tabel 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 voor de aspecten geur, stof en geluid kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner (Zie de VNG-publicatie, paragraaf 2.3).

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

De VNG-publicatie geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Daarnaast kent de publicatie het omgevingstype 'gemengd gebied'. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen een hogere milieubelasting kent. De reductie met één afstandstap leidt niet tot een lager beschermingsniveau voor gevaar.

Indeling naar gebiedstype

Het plangebied ligt in een woonwijk. Er is sprake van het omgevingstype rustige woonwijk.

Situatie ter plaatse

De ontwikkeling bestaat uit het realiseren van woningbouw. De bestemming wonen is een milieugevoelige functie. Ten noorden van het plangebied ligt de milieubelastende activiteit 'De Kannebuis'. De Kannebuis is een sporthal met horecavoorziening. In navolgende tabel zijn de bijbehorende milieucategorieën en richtafstanden gegeven.

Tabel: Bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving (omgevingstype rustige woonwijk)

Bedrijfsnaam	SBI-2008	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Milieucategorie
De Kannebuis	931A	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1
	563.1	Café, bars	0	0	10 C	10	10	1

De grootste richtafstand van de sporthal bedraagt 50 meter vanwege het aspect geluid. De afstand van de sporthal tot de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woning bedraagt circa 45 meter. Er kan daarmee nagenoeg worden voldaan aan de van toepassing zijnde richtafstand. Aanvullend hieraan zal de geluidbelasting van de sporthal het grootste zijn nabij de ingang van de sporthal. De ingangen van de sporthal liggen aan de noord- en westzijde van het gebouw. De gevel van de meest nabij gelegen nieuw te bouwen woning ligt op ruim 50 meter van de ingangen van de sporthal.

Geconstateerd wordt dat bestaande woningen in het gebied aanzienlijk dichterbij de sporthal en ook dichterbij de ingangen zijn gelegen dan de nieuw te realiseren woningen. Op de bestaande woningen dient reeds te worden voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Gelet op het bovenstaande is het niet aannemelijk dat de sporthal overlast op de nieuwe woningen tot gevolg zal hebben. De nieuw te bouwen woningen leiden er evenmin toe dat de sporthal (verder) wordt beperkt in zijn mogelijkheden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

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 plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van gezoneerde (spoor)wegen of industrieterreinen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn voor de 30 km/uur wegen SRM1-berekeningen uitgevoerd om de geluidbelasting te bepalen.

Voor de SRM1-berekeningen is uitgegaan van een worstcase situatie door de volgende verkeersgegevens als uitgangspunt te nemen:

	Dag	Avond	Nacht
Personenwagens per uur	50	25	10
Lichte vrachtwagens per uur	2	1	0
Zware vrachtwagens per uur	1	0	0

Bij een wegverharding bestaande uit elementenverharding in keperverband en aanwezigheid van een drempel komt de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woningen uit op maximaal 57 dB. Op de Buurtweg – Biezenbaan is echter asfalt aanwezig. Uitgaande van deze wegdekverharding bedraagt de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woningen 56 dB. De berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen.

De 30 km/uur wegen vallen niet onder de Wet geluidhinder. Om toch een uitspraak te kunnen doen over de geluidbelasting wordt aangesloten bij het toetsingskader uit de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder geeft voor wegverkeerslawaaï een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale grenswaarde van 63 dB in binnenstedelijk gebied. Op basis van deze grenswaarden kan worden geconcludeerd dat er vanwege de geluidbelasting van de omliggende wegen sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting.

Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor het initiatief.

5.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Nieuwe plannen die mogelijk worden gemaakt middels onder andere een bestemmingsplan dienen te worden beoordeeld op basis van artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer (Wm). Een wijzigingsplan valt niet onder voornoemd artikel. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt voor dit plan wel aangesloten bij artikel 5.16 Wm. Kort samengevat vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, mits:

- a. er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- c. een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- d. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Situatie ter plaatse

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

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van 12 woningen. Deze ontwikkeling draagt niet in betekende 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 het onderhavige plan.

5.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

In het Bevi zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum

beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe situaties moet worden getoetst aan de risiconormen. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR)¹ en regels voor het groepsrisico (GR)². De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) strekt tot uitvoering van het Bevi. In het Revi staan regels over de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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.

Binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van een inrichting mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen. In principe geldt dat ook voor beperkt kwetsbare objecten tenzij er "gewichtige redenen" zijn om daarvan af te wijken. Indien het plangebied ligt binnen het invloedsgebied³ van een inrichting dient het groepsrisico te worden verantwoord.

Transport externe veiligheid

Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden en daarmee het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en de weg vindt vanaf deze datum plaats aan de hand van de Wet Basisnet. Hierin zijn grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Wat de berekening van het groepsrisico betreft dient voor bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen e.d. die ter inzage worden gelegd en die betrekking hebben op de omgeving van de in de bijlagen van de in de Regeling Basisnet genoemde transportassen, uit te worden gegaan van de in de bijlage vermelde vervoerscijfers. Die vervoerscijfers zijn gebaseerd op een maximale benutting van de groeirimte voor het vervoer. Bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit dient het groepsrisico te worden verantwoord.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van 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 basisnet weg geldt bijvoorbeeld dat daar waar in bijlage II de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Vanaf het moment dat het Bevt in werking is getreden, moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij realisering van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten (en verbouwingen daaraan), rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Voor bijvoorbeeld een rijksweg wordt de 30 meter voor het PAG gemeten vanaf de rechterrاند van de rechterrijstrook. In het Bouwbesluit is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen binnen een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens het Bevt gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het

¹ Het plaatsgebonden risico geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen.

² Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijdt door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof.

³ Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

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

Situatie ter plaatse

Voor de risico-inventarisatie is uitgegaan van de professionele risicokaart Noord-Brabant. In onderstaand figuur is een deel van de risicokaart weergegeven van de plaats Bergen op Zoom. De ligging van het plangebied is in onderstaande figuur aangegeven.



Afbeelding 8: uitsnede risicokaart ter hoogte van het plangebied.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op basis van de uitgevoerde risico inventarisatie blijkt dat het plangebied in het invloedsgebied ligt van meerdere Bevi-bedrijven, te weten: Sabic Innovative Plastics B.V., Mepavex Logistics B.V. en Nuplex Resins B.V.

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. 1.500 meter van de inrichtingsgrens van Sabic ligt. Het invloedsgebied van Sabic bedraagt 8.705 meter en ligt hierdoor volledig over van het plangebied. 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.

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. 1800 meter van de inrichtingsgrens van Nuplex Resins BV ligt. Het invloedsgebied van Nuplex bedraagt 2.105 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.

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. 2600 meter van de inrichtingsgrens van Mepavex ligt. Het invloedsgebied van Mepavex bedraagt 3.260 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.

Overige risicovolle inrichtingen

Op ca. 500 meter van het plangebied ligt een overige risicovolle inrichting die niet valt onder het Bevi. Het betreft zwembad "De Melanen". Binnen deze inrichting wordt chloorbleekloog opgeslagen. Opslaan van chloorbleekloog is wel een risicovolle activiteit, maar er zijn geen risicocontouren of veiligheidsafstanden, omdat de kans op een incident erg klein is.

Transport externe veiligheid

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter afstand van een weg welke is opgenomen in de bijlage van de Regeling Basisnet. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet relevant en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Formeel gezien kunnen er in het plangebied effecten optreden vanwege het vervoer van toxische stoffen over de Halsterseweg - Steenbergseweg. Deze weg is opgenomen in het Basisnet. In de verantwoording groepsrisico wordt nader ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid vanwege de effecten van toxische stoffen. Met de komst van de A4 vind het transport van gevaarlijke stoffen echter niet langer over de Halsterseweg – Steenbergseweg plaats. De A4 zal te zijner tijd worden opgenomen in het Basisnet. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de A4.

Buisleidingen

Om te bepalen of er in het plangebied of in de directe omgeving buisleidingen liggen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er aardgasleidingen op 350 en 600 meter van het plangebied liggen. De buisleidingen hebben een invloedsgebied van respectievelijk 50 en 70 meter. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten het invloedsgebied van de buisleidingen.

Conclusie

Met betrekking tot de Bevi-bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Voor de verantwoording groepsrisico wordt korthedshalve verwezen naar het standaard advies van de Veiligheidsregio en de standaard verantwoording groepsrisico. Deze zijn opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

5.5 Bodem

Toetsingskader

De bodemkwaliteit moet (kunnen) voldoen aan de in het plan beoogde functie. In 2015 is een onderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd. De bevindingen zijn onderstaand opgenomen.

Situatie ter plaatse

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waarvan de resultaten zijn vastgelegd in de rapportage "Verkennend bodemonderzoek "Poelekes 6" Halsteren (kenmerk rapport GB50150241.R001-0, 30 april 2015). Het onderzoek is uitgevoerd met het doel inzicht te verkrijgen in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen eigendomsoverdracht en toekomstige bouwplannen. Uit het onderzoek volgt dat zowel de bovengrond als ondergrond niet verontreinigd is. Het grondwater is licht verontreinigd met de parameters barium en zink. De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren.

Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor het onderhavige plan.

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 zijn ondergebracht in deze bestemming. 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 de voorerven is de aanduiding 'tuin' opgenomen. Hier zijn enkel andere bouwwerken toegestaan en geldt een beperkte bouwhoogte.

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.

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 100m² en dieper dan 0,5 meter werkzaamheden plaatsvinden. Met

inachtneming hiervan zijn op deze gronden eveneens bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemmingen toegestaan.

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.

Algemene afwijkingsregels

Deze afwijkingsmogelijkheden 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 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.

Met de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is kostenverhaal geregeld. Gelet hierop bestaat er 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 "Poelekes" heeft tot doel om de woningbouwontwikkeling, conform het plan, op de betreffende locatie mogelijk te maken. Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan is geen inspraaktraject gevolgd. Wel is er vooroverleg gepleegd met diverse instanties en is er op 1 november 2016 een inloopavond gehouden voor omwonenden en overige belangstellenden.

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, voor zover aan de orde, betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan.

8.3 Vaststellingsprocedure

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