

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

# Bestemmingsplan Tuinwijk

Toelichting en voorschriften

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Voorontwerp  | 26 januari 2009 |
| Ontwerp      | september 2009  |
| Vaststelling | 25 maart 2010   |



# INHOUD

|          |                                                       |           |  |
|----------|-------------------------------------------------------|-----------|--|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                      | <b>1</b>  |  |
| 1.1      | ACTUALISERINGSOPGAVE                                  | 1         |  |
| 1.2      | DOEL VAN HET PLAN                                     | 1         |  |
| 1.3      | LIGGING EN KARAKTER PLANGEBIED                        | 1         |  |
| 1.4      | OPZET PLANTOELICHTING                                 | 2         |  |
| <b>2</b> | <b>INVENTARISATIE</b>                                 | <b>3</b>  |  |
| 2.1      | VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN                           | 3         |  |
| 2.2      | BELEIDSASPECTEN                                       | 3         |  |
| <b>3</b> | <b>RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE PLANBESCHRIJVING</b>    | <b>9</b>  |  |
| 3.1      | TYPERING PLANGEBIED                                   | 9         |  |
| 3.2      | WONEN                                                 | 11        |  |
| 3.3      | VOORZIENINGEN                                         | 13        |  |
| 3.4      | GROENSTRUCTUUR                                        | 13        |  |
| 3.5      | VERKEER EN ONTSluitING                                | 14        |  |
| 3.6      | MILIEUASPECTEN                                        | 15        |  |
| 3.7      | WATER                                                 | 21        |  |
| 3.8      | ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE                        | 23        |  |
| 3.9      | FLORA EN FAUNA                                        | 28        |  |
| <b>4</b> | <b>BELEIDSVISIE</b>                                   | <b>29</b> |  |
| 4.1      | DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN                      | 29        |  |
| 4.2      | ONTWIKKELINGEN                                        | 30        |  |
| <b>5</b> | <b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>                    | <b>31</b> |  |
| 5.1      | INLEIDING                                             | 31        |  |
| 5.2      | KAART                                                 | 31        |  |
| 5.3      | REGELS                                                | 31        |  |
| <b>6</b> | <b>REALISERINGSASPECTEN</b>                           | <b>39</b> |  |
| 6.1      | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID                           | 39        |  |
| 6.2      | HANDHAVING                                            | 39        |  |
| <b>7</b> | <b>OVERLEG EN INSPRAAK</b>                            | <b>41</b> |  |
|          | <b>BIJLAGE 1:</b>                                     |           |  |
|          | OVERZICHT VAN BEDRIJVEN                               |           |  |
|          | <b>BIJLAGE 2:</b>                                     |           |  |
|          | KANSEN EN BEDREIGINGENKAART BOVEN- EN ONDERGROND      |           |  |
|          | <b>BIJLAGE 3:</b>                                     |           |  |
|          | ADVIES BRANDWEER MIDDEN EN WEST-BRABANT D.D. 03-03-08 |           |  |
|          | <b>BIJLAGE 4:</b>                                     |           |  |
|          | MILIEUASPECTEN HALSTERSEWEG 265 BERGEN OP ZOOM        |           |  |



# 1 INLEIDING

## 1.1 ACTUALISERINGSOPGAVE

1

Op basis van het Plan van Aanpak "actualisering bestemmingsplannen" is de gemeente Bergen op Zoom in 2001 gestart met een grootschalige actualiseringsopgave van de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente. Het sterk verouderde en gefragmenteerde bestemmingsplannenbestand, alsmede de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn hiertoe de aanleiding.

Doel van de actualiseringsopgave is het tot stand brengen van nieuwe, qua opzet en bestemmingsmethodiek, actuele en uniforme bestemmingsplannen voor ruimtelijk/functioneel samenhangende plangebieden. Dit betekent dat het bestand van circa 150 verouderde bestemmingsregelingen wordt teruggebracht tot circa 28 nieuwe bestemmingsplannen.

Inmiddels zijn in het kader van het actualiseringsproject reeds een aantal bestemmingsplannen opgesteld. De bestemmingsplanprocedures van de bestemmingsplannen "Het Fort/Zeekant", "Gageldonk-West", "Gageldonk-Oost", "Warande-Oost", "Warande-West", "Meilust-Woongebied", "Bergse Plaat/Binnenschelde" en "Vestinggronden-Noord" zijn al geheel doorlopen.

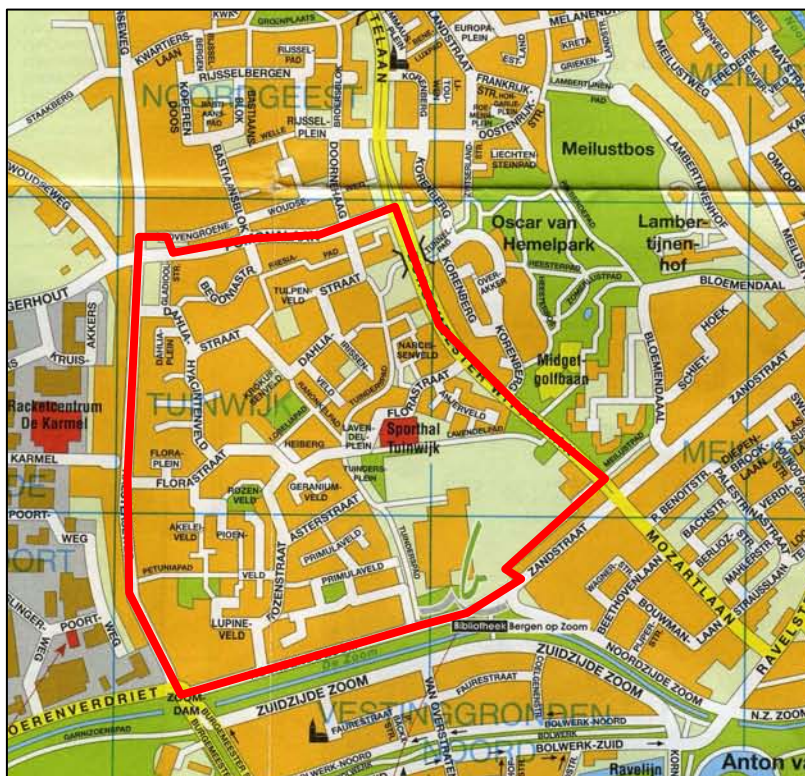
## 1.2 DOEL VAN HET PLAN

Het doel van het bestemmingsplan "Tuinwijk" is te komen tot een actualisering van de geldende bestemmingsplannen, op basis van een actueel en uniform planologisch beleid, met als resultaat een juridische regeling, toegesneden op actuele functies, gebruik en ontwikkelingen.

## 1.3 LIGGING EN KARAKTER PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in Bergen op Zoom. Het betreft een woonwijk in het noorden van de kern Bergen op Zoom, grenzend aan het haventerrein. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- Pomonalaan aan de noordzijde;
- Burgemeester Wittelaan aan de oostzijde;
- Halsterseweg aan de westzijde;
- Noordzijde Zoom en Zandstraat aan de zuidzijde, waarbij de woningen aan de Zandstraat buiten het plangebied vallen.



*Figuur 1: Ligging plangebied*

#### 1.4 OPZET PLANTOELICHTING

De opzet van de toelichting is als volgt. In hoofdstuk 2 Inventarisatie wordt een overzicht gegeven van de voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen. Ook het beleid van de hogere overheden, alsmede het gemeentelijk beleid komen, voor zover relevant voor het bestemmingsplan, aan de orde. De ruimtelijke en functionele beschrijving van het plangebied wordt gegeven in hoofdstuk 3. Daarnaast worden in hoofdstuk 3 de belangrijkste ruimtelijke aspecten (verkeer, milieu, archeologie etc.) beschreven. Voorafgegaan door een algemene beschrijving van de doelstellingen van onderhavig bestemmingsplan en bijbehorende beleidsuitgangspunten, wordt in hoofdstuk 4 voor het plangebied een beleidsrichting aangegeven. Ook komen de in het plangebied voorgestane ontwikkelingen aan de orde. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische regeling. In hoofdstuk 6 komen de realiseringsaspecten maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en handhaving aan de orde. In hoofdstuk 7 worden de resultaten van het overleg ex artikel 10 Bro en de inspraak weergegeven.

## 2 INVENTARISATIE

### 2.1 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

3

Voor het onderhavige plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Tuinwijk, vastgesteld bij raadsbesluit van 26-08-1977; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25-01-1978 onder nummer G-236935;
- Tuinwijk, 1<sup>e</sup> herziening; vastgesteld bij raadsbesluit van 28-05-1979; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12-12-1979 onder nummer G-244933;
- Tuinwijk, 2<sup>e</sup> herziening; vastgesteld bij raadsbesluit van 27-02-1981; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21-07-1981 onder nummer G-73750;
- Tuinwijk, 3<sup>e</sup> herziening; vastgesteld bij raadsbesluit van 29-10-1982; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 30-11-1983 onder nummer G-103739;
- Tuinwijk, 4<sup>e</sup> herziening; vastgesteld bij raadsbesluit van 26-08-1982; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15-03-1983 onder nummer G-101419;
- Tuinwijk, 5<sup>e</sup> herziening; vastgesteld bij raadsbesluit van 29-03-1985; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 02-02-1986 onder nummer G-135794;
- Tuinwijk, 6<sup>e</sup> herziening; vastgesteld bij raadsbesluit van 25-02-1988; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24-05-1988 onder nummer G-8800867;
- Tuinwijk, 7<sup>e</sup> herziening; vastgesteld bij raadsbesluit van 26-05-1994; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16-08-1994 onder nummer G-125181/G-128238;
- Tuinwijk, 8<sup>e</sup> herziening; vastgesteld bij raadsbesluit van 31-05-2007; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23-08-2007 onder nummer G-1309020;
- Wijzigingsplan Tuinwijk; vastgesteld bij raadsbesluit van 28-02-1979; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 06-06-1979 onder nummer G-243305;
- Wijzigingsplan 2 Tuinwijk; vastgesteld bij raadsbesluit van 09-11-1999; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18-04-2000 onder nummer G-674344.

### 2.2 BELEIDSASPECTEN

#### 2.2.1 *Rijksbeleid*

##### 2.2.1.1 Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet".

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het kabinet richt zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;

- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het rijk voert het bundelingbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het rijk een stimulerende rol. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Het plangebied is in hoofdzaak conserverend van aard. Verstedelijkingsvraagstukken die samenhangen met bundeling en/of verdichting zijn derhalve niet aan de orde.

### 2.2.2 **Provinciaal beleid**

#### 2.2.2.1 Streekplan "Brabant in balans", gedeeltelijk herzien

Op 22 februari 2002 is het Streekplan "Brabant in balans" vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. In dit streekplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd. Op 3 december 2004 is het streekplan vervolgens partieel herzien. De provincie ziet het als haar taak om te werken aan een veelbelovende toekomst van Brabant als geheel. Economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten moeten met elkaar in balans zijn, zodat het er voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is. Om die reden dient zuiniger met de beschikbare ruimte te worden omgegaan.

Dit provinciaal ruimtelijk beleid is gebaseerd op vijf leidende principes:

- Meer aandacht voor de onderste lagen (lagenbenadering);
- Zuinig ruimtegebruik;
- Concentratie van verstedelijking;
- Zonering van het buitengebied;
- Grensoverschrijdend denken en handelen.

Bergen op Zoom, en dus het plangebied, is in het streekplan aangeduid als bestaande bebouwing. Aangezien het onderhavig bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend van aard is, heeft het plan geen plangebied overschrijdende gevolgen.

#### 2.2.2.2 Uitwerkingsplan Brabantse Buitensteden en Woensdrecht (21 december 2004)

Een regionale uitwerking van het streekplan wordt gegeven in de diverse uitwerkingsplannen. Het plangebied maakt deel uit van het uitwerkingsplan Brabantse Buitensteden en Woensdrecht. Dit plan geeft de ruimtelijke ontwikkelingen aan voor de periode tot

2015 met een doorkijk naar 2020 voor de gemeenten Bergen op Zoom, Roosendaal en Woensdrecht.

Eén van de hoofdthema's van de stedelijke regio Bergen op Zoom en Roosendaal is dat het gaat om het vormgeven van twee complementaire steden met elk hun eigen identiteit & karakteristiek. De steden vormen de uiteinden van een 'halter' met daartussen een palet van noord-zuid verlopende landschappelijke zones en hoofdbeeklopen. Dit levert in oost-west richting op relatief korte afstand een enorme diversiteit aan verschillende landschappelijke contrasten op. Tegelijkertijd geven de landschappelijke milieus een eigen gezicht aan de stadsranden van beide steden. Naar de toekomst toe is het de bedoeling deze karakteristieken uit te bouwen en te versterken.

Naast het uitbouwen van de landschappelijke karakteristiek staat het ontwikkelen van een duurzamer en robuuster watersysteem in deze regio hoog op de agenda. Wat in Oost-Brabant het intensieve veehouderijvraagstuk is, is in West-Brabant het vraagstuk rond de waterhuishouding. Samen met Waterschap Het Scheldekwartier (nu: Waterschap de Brabantse Delta) en het Hoogheemraadschap van West-Brabant zijn de belangrijke waterdoelen die sturend en structurerend zijn voor dit uitwerkingsplan in kaart gebracht.

#### *Programma wonen, werken en infrastructuur*

In de stedelijke regio Bergen op Zoom - Roosendaal is vraag naar ongeveer 300 hectare bruto bedrijventerrein tot 2020, waarvan iets meer dan 200 hectare bruto voor de periode tot 2015. Daarnaast dienen er ongeveer 7.300 woningen gebouwd te worden tot 2015. In Woensdrecht is vraag naar 15 hectare bruto bedrijventerrein tot 2020 en dienen er ongeveer 670 woningen tot 2015 gebouwd te worden.

De grote locaties voor woningbouw zijn de Augustapolder en de Bergse Haven in Bergen op Zoom en SpoorHaven in Roosendaal. Naast deze grote locatie heeft Roosendaal vele kleinere herstructureringslocaties. Bergse Haven en SpoorHaven zijn locaties gelegen in het bestaande stedelijke gebied. Daar zullen woningen worden bijgebouwd, op plekken waar bedrijven verdwijnen, of op andere wijze ruimte beschikbaar is. Op deze wijze wordt tot 2015 meer dan 60% van de te bouwen woningen in Bergen op Zoom en Roosendaal in het bestaande stedelijke gebied bijgebouwd. In Woensdrecht wordt ongeveer de helft van de woningen gebouwd in De Hoef. De andere helft zal in het bestaande stedelijke gebied worden gebouwd.

De infrastructuur in de regio wordt op dit moment op diverse plekken aangepast. Voor de ontwikkeling van de stedelijke regio is met name de aanleg van de A4 van belang. Ook de Noordoost-Tangent, de randweg Hoogerheide en RoBel zijn projecten waarmee in het plan rekening is gehouden.

Geen van de genoemde locaties voor de ontwikkeling van woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen of infrastructuur is gelegen in het plangebied. Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. In paragraaf 4.2 ontwikkelingen wordt ingegaan op de ontwikkelingen die in het onderhavig plangebied plaatsvinden.

### 2.2.3 **Regionaal beleid**

#### 2.2.3.1 StructuurvisiePlus Bergen op Zoom/Roosendaal

De StructuurvisiePlus voor de gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal is in januari 2001 door beide gemeenteraden vastgesteld. De visie is in samenwerking met de provincie opgesteld als bouwsteen voor het streekplan met de daarbij behorende uitvoeringsafspraken. In de StructuurvisiePlus zijn de contouren aangegeven waarbinnen de verstedelijkingsopgave de komende 30 jaar primair moet worden gerealiseerd. Een accent wordt daarbij gelegd op intensiveren en herstructureren van het binnen deze contouren gelegen gebied.

#### 2.2.3.2 Groen- en landschapsplan (2004)

Het Groen- en Landschapsplan voor de Brabantse Buitensteden bestaat uit de rapporten 'De Zoom van West-Brabant' en 2 achtergronddocumenten. Één achtergronddocument gaat in op het onderdeel natuur en één achtergronddocument behandelt de kernen en het landschap. Het groen- en landschapsplan geeft een landschapsontwikkelingsvisie voor de gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal.

### 2.2.4 **Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is neergelegd in een veelheid aan (structuur)plannen, stedenbouwkundige plannen, beleidsnotities en andere beleidsstukken. In de onderstaande tekst wordt ingegaan op de voor het plangebied meest relevante beleidsdocumenten.

#### *Structuurvisie Bergen op Zoom 2030*

De in 2000 door de gemeenteraad 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. In de Structuurvisie wordt gekozen voor compacte ontwikkeling, met als uitgangspunt het inzetten op herstructurering en stedelijke vernieuwing van bestaand stedelijk gebied, inclusief de kernen. De inzet op stedelijke vernieuwing, gekoppeld aan het ontwikkelen van uitleggebieden in een verspreid verstedelijkingspatroon resulteert in een veelheid van werk- en woonmilieus die voorzien in de toenemende differentiatie aan woonwensen.

De wijk Tuinwijk is in de Structuurvisie gedefinieerd als een woonmilieu 'wonen in suburbane wijken'. De wijk heeft een gemiddeld intensief ruimtegebruik. De groenzone 'Kleine Melanen/Meilustbos' op de grens van de wijk Tuinwijk en Meilust is aangewezen als stedelijk groen en blauwe dooradering. Deze gebieden dienen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt.

#### *Groenstructuurplan 2007-2017*

Het Groenstructuurplan 2007-2017 geeft het groenbeleid van de gemeente Bergen op Zoom voor een langere termijn weer en bestaat uit een beleidsplan en een uitvoeringsplan. Het vormt de basis voor het groenbeheer, mede in het kader van wijk- en buurtbeheer. Bovendien kan het groenstructuurplan dienen als een bouwsteen voor bestemmingsplannen.

In paragraaf 3.4 wordt ingegaan op de wijze waarop Tuinwijk in het groenstructuurplan is opgenomen.

### *Verkeersstructuurplan*

Het verkeersstructuurplan (vastgesteld 26 mei 2005) geeft de kaders aan voor het verkeers- en mobiliteitsbeleid voor de periode 2005 - 2015. In deze periode staat Bergen op Zoom voor een grote ruimtelijke opgave: de verlenging van de A4-Zuid (omleiding Halsteren), de bouw van de Markiezaten en Bergse Haven, de afbouw van de Schans, de ontwikkeling aan de westkant van het centrum (Zeelandcomplex), de opwaardering en uitbreiding van het centrum en het Havenkwartier en de ontwikkeling van het stationsgebied. Deze ontwikkelingen en de autonome ontwikkelingen genereren samen veel verkeer. De verkeersdruk neemt hierdoor toe.

Het verkeersstructuurplan hanteert drie strategieën om de mobiliteit te beheersen en de huidige en toekomstige knelpunten te ondervangen:

- 1 Het aanwijzen en inrichten van een comfortabel, veilig en direct fietsnetwerk.
- 2 Het indelen van het wegennetwerk in twee duidelijke categorieën: verkeersaders en verblijfsgebieden.
- 3 Aanpak en oplossing op maat van problemen voor vrachtverkeer en openbaar vervoer.

Een actieplan en maatregelenpakket dienen ervoor te zorgen dat het centrum van Bergen op Zoom goed bereikbaar is en blijft.

De visie achter het verkeersstructuurplan is dat de hoofdinfrastructuur moet zorgen voor een bereikbare stad en dat de leefbaarheid van verkeersveiligheid zoveel mogelijk moet verbeteren. Enkele doelstellingen die het verkeersstructuurplan hanteert zijn de volgende:

- Het bieden van een alternatief voor autobereikbaarheid in de vorm van een veilig, direct en comfortabel fietsnetwerk
- Het concentreren van (de overlast van) het autoverkeer op een hoofdrouthenetwerk, waar betrouwbaarheid in doorstroming wordt geboden.
- In de schil rond het centrum kiezen voor bereikbaarheid van het centrum voor langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer. Kiezen voor ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, in plaats van het faciliteren (ruimte maken) van het doorgaand verkeer.
- Het inrichten van de woongebieden als verblijfsgebied om daarmee leefbaarheid en verkeersveiligheid te verbeteren.

Hiertoe is in het verkeersstructuurplan een categorisering van het wegennetwerk opgesteld. Basis is de scheiding tussen verkeersaders en verblijfsgebieden (gebaseerd op het principe Duurzaam Veilig). Deze scheiding is verder uitgewerkt in een categorisering van wegen. Er worden twee beheersgebieden onderscheiden: buiten de bebouwde kom en binnen de bebouwde kom. Binnen de bebouwde kom zijn gebiedsontsluitingswegen (stadsontsluitingswegen en wijkontsluitingswegen) en erftoegangswegen onderscheiden.

### *Waterplan 2001*

Voor de gemeente Bergen op Zoom is in 2001 een waterplan opgesteld waarin alle verschijningsvormen van water in samenhang zijn bekeken. De opstelling van het plan is gebeurd in samenwerking met alle betrokken waterpartners en in februari 2002 vastgesteld. Op basis van de uitgangspunten van het waterplan is het vigerende Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP) van kracht geworden in 2003.

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

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

1. Schoon oppervlaktewater en waterbodembodem
2. Schoon grondwater
3. Evenwichtige flora en fauna
4. Water vasthouden en bergen
5. Voorkomen wateroverlast
6. Alleen afvalwater zuiveren (geen regenwater via de riolering transporteren/lozen)
7. Duurzame watervoorziening (beperkt drinkwatergebruik en water op maat).

Bij het opstellen van het gemeentelijk waterplan zijn de volgende partijen betrokken:

- Gemeente Bergen op Zoom
- Waterschap Brabantse Delta
- Waterleidingsbedrijf Brabant Water
- Provincie Noord-Brabant
- Rijkswaterstaat directie Zeeland.

Het waterplan 2001 heeft geen consequenties voor het onderhavig plangebied.

## 3 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE PLANBESCHRIJVING

### 3.1 TYPERING PLANGEBIED

9

#### 3.1.1 *Algemeen*

Tuinwijk bestaat uit drie delen. Het grootste deel van de wijk is een uitbreidingswijk uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. Aan de randen van de wijk is vooroorlogse bebouwing te vinden. Daarnaast wordt een groot deel van het plangebied ingenomen door de Roncalli Scholengemeenschap.

De vooroorlogse bebouwing is te vinden aan de Halsterseweg, de Noordzijde Zoom, de Rozenstraat en de Asterstraat. De Halsterseweg en de Noordzijde Zoom zijn hoofdwegen die aan de randen van de wijk lopen. De Asterstraat en de Rozenstraat zijn woonstraten in de wijk. De bebouwing aan de hoofdwegen stamt uit het begin van de vorige eeuw en varieert van grote sjieke vrijstaande woningen tot kleine arbeiderswoningen. De woningen aan de Rozenstraat en Asterstraat zijn aaneengebouwd en hebben twee bouwlagen. Karakteristiek hierbij zijn kappen die er in een later stadium, in sommige gevallen voor meerdere woningen tegelijk, bovenop gezet zijn. De Rozenstraat en de Asterstraat kennen, net als nieuwe delen van Tuinwijk, een erfinrichting.

Het deel van Tuinwijk uit de jaren '70 en '80 heeft een voor de bouwperiode typerende structuur met kronkelende wegen, pleintjes, verspringende rooilijnen en een kleinschalige opzet. De meesten straten in de wijk kennen een erfinrichting. Alleen de hoofdwegen Florastraat en de Dahliastraat hebben een profiel met een rijbaan, parkeervakken en een trottoir. Op de woonerven zijn verkeer, verblijf, groen en parkeren gecombineerd. Een belangrijke structuurdrager aan de rand van de wijk is de Burg. Wittelaan, die mede door de verdiepte ligging een ruimtelijke barrière vormt.

Het bebouwingsbeeld van dit deel van Tuindorp is divers. Seriematige bouw is afgewisseld met enkele delen met vrije sectorbouw waarbij vrijstaande en geschakelde woningen worden afgewisseld. De seriematige bouw kent een bloksgewijze opzet waarbij sommige blokken een eenvoudig vormgeving kennen en andere blokken een afwijkende, doch voor de bouwperiode typerende, vormgeving hebben. De bijzonderheden zitten in aspecten als de plaatsing van de bijgebouwen (aan de voorzijde), verkaveling en de kapvorm. Op sommige plaatsen zijn accenten aangebracht door middel van een doorgetrokken gevel of op de hoeken een extra bouwlaag met een plat- of lessenaarsdak. Een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkanten ontbreekt. Qua woningtype zijn met name rijenwoningen te vinden in Tuinwijk, maar er staan ook vrijstaande en geschakelde woningen en een klein aantal appartementencomplexen.

De structuur van Tuinwijk kent weinig samenhang en een veelheid aan pleintjes met enkel achterzijden en garageboxen. De routing van de wijk is daardoor onduidelijk. Alleen de doorgaande langzaam verkeersroute, noord-zuid door de wijk, is een heldere structuur. Groen in de wijk is te vinden op de woonerven en in een aantal kleine parken in de wijk. Deze zijn vaak gelegen aan de achterzijden van de woningen. De onduidelijke overgang openbaar-privé zorgt voor een rommelig straatbeeld.

### 3.1.2 **Welstandsnota**

In de Welstandsnota van de gemeente Bergen op Zoom (vastgesteld juni 2004) valt de wijk Tuinwijk in de gebiedscategorie '*Woonervencultuur/introverte woongebieden*'. Over deze gebiedscategorie staat in de Welstandsnota vermeld:

"Deze woonervencultuur c.q. het idee van introverte woongebieden is in de jaren '70 ontstaan als reactie op de zakelijke en monotone blokverkaveling van de 'Modernen' en de Forumbeweging. De menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden staat centraal. De woongebieden uit deze periode hebben een gesloten stedenbouwkundige structuur gekenmerkt door een grillig stratenpatroon met weinig doorgaande wegen en versnipperde openbare ruimte.

In de woonwijken staan verschillende woningtypen met verschillende aantallen bouwlagen en verschillende dakvormen. In veel gevallen loopt het dakvlak van de woning door over een uitbouw waardoor een asymmetrische dakvorm ontstaat. Het merendeel van de woonbebouwing bestaat uit één tot drie lagen met kap en is geschakeld. Daarnaast zijn er verschillende appartementencomplexen te vinden met diverse bouwhoogten.

Opvallend is het gedifferentieerde gevelbeeld binnen één bouwblok in tegenstelling tot de eenvormige en enkelvoudige bouwblokken met rijtjeswoningen uit de periode 1950 tot 1970. Dit gevelbeeld wordt veroorzaakt door de verhevigde plasticiteit/dieptewerking van de gevels, deels veroorzaakt door de gevarieerde samenstelling van de woning. Daarnaast zijn er onregelmatige verspringingen en verdraaiingen van de voorgevellijnen en de afwisselende bouwhoogten binnen één bouwblok die dit gedifferentieerde gevelbeeld versterken. De gevelindeling is over het algemeen relatief eenvoudig en ingetogen. De materialisering en het kleurgebruik sluiten aan bij de mode uit die periode; donkere, semiambachtelijke materialen, zoals houten gevelpanelen, bakstenen gevels en oranje of donkerkleurige dakpannen.

### 3.1.3 **Binnenstedelijke groenzone**

Binnen de kern Bergen op Zoom worden drie binnenstedelijke groenzones onderscheiden; het gebied rondom de Mondaf en sportpark Rozenoord, de 'Kijk in de Pot' en het gebied "Klein Melanen/Meilustbos". Door middel van binnenstedelijke groenzones dringt het omringende landschap de kern binnen, waardoor er geleiding in het stadsbeeld en groene buffers tussen de planmatige woonwijken ontstaan. De binnenstedelijke groenzones worden gekenmerkt door veel openbaar groen, weinig bebouwing en hebben vooral een recreatieve functie. Een gedeelte van het plangebied maakt onderdeel uit van één van de binnenstedelijke groenzones. Het betreft de groenzone "Kleine Melanen/Meilustbos".

De groenzone 'Kleine Melanen/Meilustbos' vormt de groene buffer tussen de wijken Noordgeest/Tuinwijk en Meilust. Het gebied bestaat uit de Kleine Melanen, Meilustbos, Oscar van Hemelpark en de Lambertijnenhof. De structuur van deze zone laat zich kenmerken door wandel- en fietspaden gelegen in een afwisselend groen recreatiegebied, bestaande uit grasvelden, parken en het recreatiegebied rondom de plas 'de kleine Melanen'. In het afwisselende landschapsbeeld zijn aan de rand tegen de woonwijken aan enkele grootschalige solitaire alzijdige bebouwingselementen gesitueerd, zoals scholengemeenschap Roncalli en gestapelde woningbouw. Scholengemeenschap Roncalli, gelegen tussen de Zandstraat, Burgemeester Wittelaan en Tuinderspad, maakt deel uit van

het plangebied. Het genoemde park, hof en bos zijn gelegen aan de overzijde van de Burgemeester Wittelaan en vormen een groene wig vanuit het buitengebied de stad in.

## 3.2 WONEN

11

Het plangebied Tuinwijk valt nagenoeg samen met de statistische buurt 12 Tuinwijk. De bebouwing aan de westzijde van de Halsterseweg en het appartementengebouw aan de Karmel maken deel uit van de statistische buurt, maar zijn niet in het plangebied opgenomen. De hiernavolgende beschrijving van woningvoorraad en bevolking is gebaseerd op gegevens die beschikbaar zijn voor de statistische buurt Tuinwijk.

### 3.2.1 *Woningvoorraad*

Tuinwijk is een typisch woongebied dat grotendeels is gerealiseerd in de eerste helft van de jaren tachtig van de vorige eeuw. In het plangebied bevindt zich in het zuidelijk gedeelte en langs de Halsterseweg nog enige woonbebouwing uit de periode van voor 1940.

In de stedelijkheidsklassering van het CBS wordt Tuinwijk getypeerd als een buurt met een sterk stedelijk karakter. De oppervlakte van de (statistische) buurt bedraagt 43 ha. Tuinwijk telde op 1 januari 2007 1058 woningen en 2439 inwoners. Het aantal inwoners per ha komt daarmee uit op 57, het aantal woningen per ha op 24,6. De gemiddelde woningbezetting bedraagt 2,31.

Het aantal inwoners is de afgelopen jaren licht afgenomen. Op 1 januari 1997 telde Tuinwijk 2590 inwoners. De woningvoorraad is vanaf 1997 nagenoeg niet veranderd (per saldo + 6 woningen). Het aantal woningen zal de komende jaren gelijk blijven. De verwachting is dat het aantal inwoners verder zal gaan afnemen.

Tuinwijk heeft een relatief jonge woningvoorraad: bijna driekwart van de woningen is gerealiseerd na 1970, het overige deel dateert nagenoeg geheel van vóór 1945. Ruim driekwart van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Een belangrijk deel van de woningvoorraad in de buurt bestaat uit corporatiehuurwoningen, ruim de helft van de woningvoorraad bestaat uit eigen woningen.

De volgende tabel geeft inzicht in enkele kenmerken van de woningvoorraad.

|                       |                               | <b>Tuinwijk</b> | <b>Bergen op Zoom</b> |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------------|
| <b>Huurverhouding</b> | Huurwoning (woningcorporatie) | 42              | 34                    |
|                       | Huurwoning (particulier)      | 2               | 10                    |
|                       | Eigen woning                  | 56              | 56                    |
|                       |                               |                 |                       |
| <b>Bouwperiode</b>    | < 1945                        | 21              | 19                    |
|                       | 1945 – 1970                   | 1               | 28                    |
|                       | 1971 – heden                  | 78              | 53                    |
|                       |                               |                 |                       |
| <b>Bouwwijze</b>      | Eengezins                     | 78              | 72                    |
|                       | Meergezins                    | 22              | 28                    |

Tabel 1: Samenstelling woningvoorraad Tuinwijk, 01-01-2006 (%)

### 3.2.2 **Bevolking**

12

Tabel 2 toont de leeftijdsopbouw van de bevolking van de buurt Tuinwijk op 1 januari 2007, vergeleken met de bevolking van Bergen op Zoom als geheel. Van de bevolking van Tuinwijk is ruim een vijfde deel ouder dan 54 jaar. Het zwaartepunt in de leeftijdsopbouw is gelegen in de leeftijdsgroep 40 t/m 64 jaar. Met 21% ligt het aandeel jeugdigen (t/m 17 jaar) in de buurt onder het gemeentelijk gemiddelde.

| <b>Leeftijdscategorie</b> | <b>Tuinwijk</b> | <b>Bergen op Zoom</b> |
|---------------------------|-----------------|-----------------------|
|                           | <b>%</b>        | <b>%</b>              |
| 0 – 17 jaar               | 21,2            | 27,7                  |
| 18 – 24                   | 10,1            | 5,1                   |
| 25 – 39                   | 18,3            | 20,1                  |
| 40 – 54                   | 28,3            | 24,8                  |
| 55 – 64                   | 14,8            | 10,5                  |
| 64 jaar en ouder          | 7,2             | 11,7                  |
| Totaal                    | 100,0           | 100,0                 |
| Absoluut                  | 2.459           | 65.437                |

*Tabel 2: Leeftijdsopbouw Tuinwijk, 01-01-2007*

Wat huishoudensamenstelling betreft toont Tuinwijk zich een gemiddelde wijk. De huishoudensamenstelling van de buurt wijkt nauwelijks af van die van de gemeente als geheel. Van de bewoonde adressen in Tuinwijk wordt 38% door een- en tweepersoons-huishoudens bewoond.

Van de bevolking in de buurt Tuinwijk is ca. 10% van niet-westerse afkomst. In het gemeentedeel Bergen op Zoom bedraagt het aandeel inwoners van niet-westerse afkomst 15,6%, in de gehele gemeente gaat het om 12,9%.

### 3.2.3 **Woonomgeving**

Tabel 3 laat zien hoe de bewoners van Tuinwijk hun woonomgeving op een aantal punten waarderen. De gegevens zijn ontleend aan de Gemeentetepeiling van 2005 en er wordt een vergelijking gemaakt met hoe de bevolking van Bergen op Zoom als geheel gemiddeld de woonomgeving waardeert.

|                                          | <b>Tuinwijk</b> | <b>Bergen op Zoom</b> |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| De eigen buurt als woon- en leefomgeving | 7,1             | 7,2                   |
| Kwaliteit van de woningen                | 7,1             | 7,2                   |
| Kwaliteit van de woonomgeving            | 6,2             | 6,4                   |
| Basisscholen                             | 7,6             | 7,6                   |
| Peuterspeelzalen                         | 7,3             | 7,1                   |
| Speelgelegenheid voor kinderen           | 6,0             | 5,5                   |
| Groenvoorzieningen                       | 7,0             | 6,9                   |
| Gezondheids- en welzijnsvoorzieningen    | 5,9             | 6,3                   |
| Parkeergelegenheid                       | 6,5             | 6,5                   |
| Winkels voor dagelijkse boodschappen     | 5,9             | 6,9                   |

*Tabel 3: Waardering van bewoners van (aspecten van) hun woonomgeving (rapportcijfer 2005)*

De bewoners van Tuinwijk blijken in de waardering van hun buurt als woonomgeving weinig af te wijken van hoe de bewoners van Bergen op Zoom gemiddeld hun woonomgeving waarderen.

### 3.3 VOORZIENINGEN

Voor wat betreft de in het gebied aanwezige voorzieningen, kan onderscheid gemaakt worden in maatschappelijke voorzieningen (scholen, kerken, e.d.) en andere voorzieningen met een commerciële achtergrond (winkels, kantoren).

#### 3.3.1 *Maatschappelijke voorzieningen*

##### *Onderwijsvoorzieningen*

In het plangebied bevinden zich 3 scholen: Protestants Christelijke basisschool De Heiberg, het Mollerlyceum en de Roncalli scholengemeenschap voor voortgezet onderwijs. Bovendien is in de nabijheid van de scholengemeenschap een kantoorgebouw ten behoeve van de onderwijsvoorzieningen gevestigd.

##### *Culturele voorzieningen*

Aan de Rozenstraat 2 is buurthuis De Hofstee gevestigd.

##### *Gezondheidszorg*

Aan de Dahliastraat 86 is een niet-medisch dagverblijf voor meervoudig gehandicapte kinderen gevestigd, genaamd SDW de Pompon.

Ter plaatse van Dahliastraat 39, 92 en 96 en Gladioolstraat 1 zijn woningen met praktijkruimten gelegen. Ter plaatse is respectievelijk een psycholoog, een schoonheidsspecialiste, een tandarts en een huisarts gevestigd.

##### *Sporthal*

Aan Florastraat 90 bevindt zich een sporthal.

#### 3.3.2 *Commerciële voorzieningen*

In het plangebied zijn aan de Halsterseweg een bloemist, Bloemenatelier de Tulp, een meubelzaak en een kapsalon, Bruning dames- en herenkapsalon gevestigd. Verder zijn in de Florastraat een cafetaria en een chinees-indisch (afhaal)restaurant gevestigd. In de wijk is geen supermarkt gevestigd.

Aan de Noordzijde Zoom en aan de Dahliastraat bevinden zich twee panden met een kantoorfunctie. Het betreft hier een administratie- en accountantskantoor en een kantoor van accountants en belastingadviseurs.

Ter plaatse van de sporthal is tevens een foyer gevestigd.

### 3.4 GROENSTRUCTUUR

In het groenstructuurplan zijn de volgende paragrafen aangaande Tuinwijk opgenomen:

"Tuinwijk is wat betreft de stedelijke opzet en de ruimte voor groen karakteristiek voor de tijd waarin ze is gebouwd. De bloksgewijze verkaveling geeft veel openbare ruimte waar groen is gecombineerd met parkeren en spelen. Het vele over de wijk verdeelde groen maakt dat de wijk een belangrijke rol speelt in de stedelijke ecologie van Bergen op Zoom. De grotere groenplekken bestaan voornamelijk uit bosplantsoen wat heel belangrijk is voor de groenstructuur van de wijk en de verankering van deze met de naburige grote stedelijke groenstructuren van de stad (Groenstructuurplan 2007-2017). De vele borders en plantvakken zijn aangeplant met diverse bodembedekkers, heesters en solitaire bomen. Hoewel er geen actuele gegevens beschikbaar zijn zullen diverse flora- en faunasoorten aangetroffen kunnen worden die de wijk als leefgebied hebben.

De blokverkaveling geeft de wijk het losse karakter met veel 'rest' ruimtes. Dit geeft een herkenbaar probleem: de 'restjes' zijn door de jaren heen bij privé-tuinen getrokken en/of verrommeld. Wanneer dit geen probleem of achteruitgang geeft voor de stedelijke groenstructuur kan de gemeente overwegen dergelijke stukjes te verkopen aan de buur of (illegale) gebruiker. Men wordt hierover dan aangeschreven. Gezamenlijk met andere belanghebbende wordt een aanbod gedaan het groen te kopen. Dit geldt voor meer wijken binnen de gemeente."

"Door de jaren heen is Bergen op Zoom gegroeid door de ontwikkeling van verschillende stadsuitbreidingen. Deze 'nieuwe' wijken zijn ontsloten langs nieuwe en oude 'uitvalswegen'. Tuinwijk ligt tussen twee belangrijke uitvalswegen, de Halsterseweg en de verbinding Ravelstraat-Mozartlaan-Burgemeester Wittelaan. De verkeersintensiteit op deze wegen is groot en dus is het garanderen van een goede doorstroming zeer belangrijk. Voor beide routes geldt dat de wegen ruimtelijk buiten de wijk liggen er geen of nauwelijks interactie is tussen beide. Veel van de aanliggende woningen zijn met de achterkantten richting de wegen georiënteerd, hierdoor oogt het profiel wel groen. Echter dit is relatief omdat het particuliergroen betreft. Om de structuur, die op het stedelijke niveau een waardevolle rol speelt als ecologische verbinding, duurzaam te behouden is het belangrijk dat in het profiel van de weg passend groen opgenomen wordt. Belangrijk hierbij is het gebruik van lijnvormige opgaande beplanting met inheemse soorten".

### 3.5 VERKEER EN ONTSLUITING

#### 3.5.1 *Ontsluiting en bereikbaarheid*

##### *Autoverkeer*

De hoofdwegen aan de randen van Tuinwijk (Halsterseweg, Burg. Wittelaan, Noordzijde Zoom) alsmede de straten Rozenstraat, Florastraat en Dahliastraat hebben een ontsluitingsfunctie voor het plangebied. Het plangebied wordt ontsloten op de Halsterseweg, de Noordzijde Zoom of de Burgemeester Wittelaan. Via de Burgemeester Wittelaan en de Randweg Noord wordt het plangebied ontsloten op de rijksweg A4/A58. Alle andere straten in het plangebied kennen uitsluitend bestemmingsverkeer.

##### *Fietsverkeer*

In het verkeersstructuurplan (2005) is het fietsnetwerk Bergen op Zoom, met nieuw aan te leggen schakels, opgenomen. De straten Halsterseweg, Tuinderspad en Pomonalaan aan de rand van het plangebied maken deel uit van het fietsroutenetwerk. Deze wegen zijn voorzien van een vrijliggend fietspad.

#### *Verkeersveiligheid/categorisering wegen*

In het kader van het verkeersstructuurplan is een categorisering van het wegennetwerk opgesteld. De Burgemeester Wittelaan en de Noordzijde Zoom zijn zogenoemde wijkontsluitingswegen. De Pamonalaaan en de Halsterseweg vallen in de categorie erftoegangsweg – buurtontsluitingswegen. De overige wegen zijn aangeduid als woonstraten. Hier overheerst de verblijfsfunctie en deze straten worden niet of nauwelijks gebruikt door ander gemotoriseerd verkeer dan verkeer uit de directe omgeving. Dit gebied betreft een 30 km/uur zone.

### 3.5.2 **Parkeren**

In het plangebied zijn geen als zodanig aangewezen parkeerterreinen, echter verspreid over het plangebied tussen de woonbebouwing zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Wel is in het plangebied in verschillende autoboxen voorzien. Ten aanzien van diverse parkeernormen gaat de gemeente Bergen op Zoom uit van de studie van het CROW, die samengevat zijn opgenomen in het ASVV2004.

## 3.6 **MILIEUASPECTEN**

### 3.6.1 **Geluid**

In de Wet geluidhinder 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. Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van karakter. De bouw van nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen wordt uitsluitend middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Het betreft één locatie binnen het plangebied waar middels een wijzigingsbevoegdheid woningbouw wordt mogelijk gemaakt (herstructureringslocatie Halsterseweg 265), zie paragraaf 4.2. In bijlage 4 zijn de resultaten weergegeven van het voor deze locatie uitgevoerde onderzoek naar de relevante milieuaspecten, waaronder het aspect geluid. De navolgende alinea's gaan uit van het conserverende karakter van het overige deel van het plangebied.

#### *Wegverkeerslawaaï*

Omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het wegverkeer voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang. Voor deze functies is de situatie namelijk niet gewijzigd. Met uitzondering van de herstructureringslocatie Halsterseweg 265, wordt in dit bestemmingsplan alleen de huidige situatie vastgelegd. Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies worden niet toegestaan. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet uitgevoerd.

#### *Railverkeerslawaaï*

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn.

#### *Zonering industrielawaaï*

Het plangebied is voor een gedeelte gelegen binnen de zone (50 dB(A)-contour) van een ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein (Theodorushaven). Deze zone is weergegeven op de bij dit plan behorende plankaart. Omdat het bestemmingsplan in

hoofdzaak conserverend van karakter is, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het industrieterrein voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang. Voor deze functies is de situatie namelijk niet gewijzigd. Met uitzondering van de herstructureringslocatie Halsterseweg 265, wordt in dit bestemmingsplan alleen de huidige situatie vastgelegd. Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies worden niet toegestaan. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet uitgevoerd.

#### *Bedrijven*

Voor de inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer gelden de geluidsvorschriften, verbonden aan de milieuvergunning of de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer. In deze voorschriften worden maxima gesteld aan de geluidsniveaus die een inrichting mag veroorzaken, gemeten ter plaatse van de gevel van woningen van derden. Zo wordt geluidhinder voorkomen.

### 3.6.2 **Luchtkwaliteit**

#### *Wettelijk kader*

Op grond van Artikel 7, eerste en tweede lid, van het Besluit luchtkwaliteit 2005 dienen bestuursorganen bij de uitoefening van hun bevoegdheden, waaronder de bevoegdheden op grond van artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, de in het besluit genoemde grenswaarden in acht te nemen.

De vaststelling van een conserverend bestemmingsplan is geen besluit met gevolgen voor de luchtkwaliteit, zodat toetsing aan het Besluit luchtkwaliteit daarbij niet aan de orde is.

#### *Achtergrondconcentratie*

Om een indruk te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied, zijn de achtergrondconcentraties van de twee belangrijkste stoffen bepaald met behulp van het computerprogramma 'Calculation of airpollution from roadtraffic II, versie 6.1.1', afgekort CAR II 6.1.1. Met behulp van CAR worden de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen, als gevolg van het wegverkeer, berekend. Het rekenprogramma maakt gebruik van de gegevens van 2006 van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit (LML) van het RIVM. Met het CAR II model kan aan de hand van vastgestelde scenario's de achtergrondconcentraties voor 2010, 2015 en 2020 worden bepaald.

In onderstaande tabel 4 wordt voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> inzicht gegeven in de achtergrondconcentratie voor 2010, 2015 en 2020. In tabel 4 staan de resultaten weergegeven inclusief de zeezout-aftrek voor fijn stof (voor de gemeente Bergen op Zoom bedraagt deze aftrek 4 µg/m<sup>3</sup> voor het jaargemiddelde van PM<sub>10</sub> en 6 dagen voor het etmaalgemiddelde van PM<sub>10</sub>).

| Achtergrond-concentratie | NO <sub>2</sub> jaargem. | PM <sub>10</sub> jaargem. | PM <sub>10</sub> etmaalgemiddelde |
|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| 2010                     | 18,6 µg/m <sup>3</sup>   | 20,3 µg/m <sup>3</sup>    | 8                                 |
| 2015                     | 16,8 µg/m <sup>3</sup>   | 19,3 µg/m <sup>3</sup>    | 6                                 |
| 2020                     | 15,2 µg/m <sup>3</sup>   | 18,4 µg/m <sup>3</sup>    | 5                                 |

*Tabel 4: Achtergrondconcentraties 2010, 2015 en 2020 ter hoogte van de Tuinwijk te Bergen op Zoom (gemeente Bergen op Zoom)*

Uit tabel 4 blijkt dat de achtergrondconcentraties binnen het plangebied Tuinwijk voor de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> relatief laag zijn. Knelpunten zijn niet te verwachten. Indien in het plangebied toch een ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt die gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit, zal – afhankelijk van landelijke regels daaromtrent – een onderzoek naar de luchtkwaliteit moeten worden uitgevoerd. In bijlage 4 zijn de resultaten weergegeven van het uitgevoerde onderzoek naar de relevante milieuaspecten, waaronder het aspect luchtkwaliteit, ter plaatse van de herstructureringslocatie Halsterseweg 265, zie paragraaf 4.2.

### 3.6.3 **Externe veiligheid**

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 (BEVI)*

Het BEVI is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI, herzien per 1 juli 2007) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico.

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. Hoewel het bestemmingsplan Tuinwijk een conserverend karakter heeft, moet voor de toepassing van het BEVI, een nieuw ruimtelijk besluit gezien worden als een nieuwe situatie.

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het BEVI van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Daaruit blijkt dat het plangebied op ca. 330 meter van het industrieterrein Theodorus haven is gelegen en binnen het invloedsgebied van een tweetal daar gelegen BEVI-bedrijven.

Door de Provincie Noord-Brabant is in 2007 een milieuvergunning verleend voor een nieuw bedrijf op industrieterrein Theodorus haven: Crealis, gelegen aan de Van Konijnenburgweg 84. De grootte van het invloedsgebied van Crealis bedraagt ca. 2200 meter. De afstand van het plangebied tot aan Crealis bedraagt 1500 meter. Bij de aanvraag om vergunningverlening van Crealis is een risicoberekening gevoegd waaruit blijkt dat het groepsrisico (GR) circa 0,2 maal de oriënterende waarde bedraagt.

Door de Provincie Noord-Brabant is in het verleden een milieuvergunning verleend aan Nuplex Resins B.V. gelegen aan de Synthesebaan 1 op industrieterrein Theodorus haven. Op verzoek van de provincie heeft Nuplex Resins een QRA uitgevoerd (d.d. 14 september 2007). Hierin zijn berekeningen uitgevoerd voor een aantal varianten. De huidige vergunde situatie betreft variant 1. In deze variant bedraagt de afstand tot de grens van het invloedsgebied van Nuplex Resins 6950 meter. De afstand van het plangebied tot aan Nuplex Resins bedraagt 700 meter. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt met circa een factor 20 overschreden.

Hoewel de plaatsgebonden risicocontour van 10<sup>-6</sup>/jaar maximaal 750 meter buiten de terreingrens van Nuplex Resins is gelegen, bedraagt die afstand aan de oostzijde van het

bedrijf minder. De plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar blijft daarmee buiten het plangebied.

Er zijn in totaal 4 varianten berekend waarbij er telkens sprake is van een niet-urgente sanerings situatie (o.a. 14 tot 55 woningen binnen de PR 10-6/contour). Op grond van dat gegeven is de verwachting dat het plaatsgebonden risico bij Nuplex Resins teruggedrongen wordt en dat daarmee ook het groepsrisico fors lager wordt.

De status van de QRA en de mogelijke vervolgacties van de provincie Noord Brabant zijn bij de gemeente Bergen op Zoom nog niet bekend.

Op een afstand van circa 1000 meter van het plangebied ligt het bedrijf Mepavex logistics b.v. Over de omvang van het invloedsgebied is geen duidelijkheid. Dit ligt tussen de 900 en 1650 meter. Dat wil zeggen dat het plangebied net buiten of aan de rand van het invloedsgebied is gelegen. Op dit moment is een wijzigingsvergunning in voorbereiding en wordt een nieuw QRA opgesteld.

Formeel dient op grond van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) advies te worden gevraagd aan de regionale brandweer in zake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening. Dit advies is op 3 maart 2008 door de Brandweer Midden en West Brabant uitgebracht (zie bijlage 3). Hierin is door de brandweer aangegeven dat aangezien het hier een conserverend bestemmingsplan betreft, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, er ook geen verandering van de hoogte van het groepsrisico aan de orde is. Wel dient, vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van Crealis en Nuplex Resins, op grond van artikel 13 van het BEVI, het groepsrisico te worden verantwoord. Hieraan wordt middels deze paragraaf invulling gegeven.

In bijlage 4 zijn de resultaten weergegeven van het uitgevoerde onderzoek naar de relevante milieuaspecten, ter plaatse van de herstructureringslocatie Halsterseweg 265, zie paragraaf 4.2. In deze bijlage wordt ook ingegaan op het aspect externe veiligheid.

#### 3.6.4 **Transport en externe veiligheid**

##### *Spoorwegen, vaarwegen en autowegen*

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt.

Toetsing van nieuwe ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportas dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, Tweede Kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de in augustus 2004 gepubliceerde circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar mogen geen kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoorgebouwen met minder dan 1500 m<sup>2</sup> bvo) is dit een richtwaarde. Daarnaast kent de circulaire de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Indien binnen het invloedsgebied (binnen 200 meter vanaf de as van de transportroute) 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 bestemmingsplan, het groepsrisico te worden verantwoord.

Het plangebied is op meer dan 200 meter van een spoorlijn, transportas of waterweg gelegen. Het plangebied is namelijk gelegen op een afstand van 250 meter tot aan Randweg West en op een afstand van 550 meter tot aan Randweg Noord. Tuinwijk wordt omzoomd door de Noordzijde Zoom, Burgemeester Wittelaan en de Halsterseweg. Uit de "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" dat op dit moment wordt uitgevoerd in het kader van het programma "Brabant Veiliger" blijkt dat structureel vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegen niet plaatsvindt. Een PR-contour is daardoor niet aanwezig en van een groepsrisico is geen sprake.

Omdat er geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een stijging van het groepsrisico optreedt, is bij de vaststelling van het bestemmingsplan, geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Derhalve is een verzoek om advies aan de regionale brandweer betreffende de verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot transport niet noodzakelijk.

#### *Buisleidingen*

De meeste risicovolle buisleidingen zijn hogedruk aardgasleidingen. Vanaf een druk van 20 bar en hoger dienen er afstanden aangehouden te worden (dit kan veranderen als er in 2007/2008 nieuwe regelgeving gereed komt).

Binnen het plangebied zijn geen gasleidingen gelegen. Voor zover bekend zijn er in de nabijheid van het plangebied verder ook geen buisleidingen gelegen die relevant zijn voor de externe veiligheid.

#### *Hoogspanningsleidingen en windturbines*

Binnen of nabij het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen en of windturbines aanwezig.

#### *Conclusie*

Na beoordeling van de mogelijke risico's veroorzaakt door inrichtingen en vanwege transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en rail en door buisleidingen, kan worden geconcludeerd dat er geen plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar over het plangebied is gelegen en dat daarmee de grens-, richt- en streefwaarden van het plaatsgebonden risico zowel met betrekking tot inrichtingen alsmede met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen niet worden overschreden.

Om te voldoen aan het BEVI is advies gevraagd aan de regionale brandweer in zake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening. Dit advies is op 3 maart 2008 door de Brandweer Midden en West Brabant uitgebracht. Voor de conclusies uit het advies wordt verwezen naar paragraaf 3.6.3.

In bijlage 4 zijn de resultaten weergegeven van het uitgevoerde onderzoek naar de relevante milieuaspecten, waaronder het aspect externe veiligheid, ter plaatse van de herstructureringslocatie Halsterseweg 265, zie paragraaf 4.2.

### 3.6.5 **Bedrijvigheid en milieuzonering**

20

#### *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.

Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijvigheid, is door de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (geheel herziene uitgave april 2007) opgesteld. In die publicatie zijn richtafstandenlijsten opgenomen. In deze lijsten zijn functies op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De VNG-publicatie is voor dit bestemmingsplan als uitgangspunt gehanteerd.

#### *Bedrijvigheid in en om het plangebied*

De bestaande functies in het plangebied, zoals opgenomen in bijlage 1, zijn zeer verschillend van aard en omvang en vallen in de categorieën 1, 2 en 3. Ten tijde van de verlening van de milieuvergunning of de behandeling van de melding voor de bestaande functies is er getoetst aan de fysieke bestaande situatie waarbij per milieuaspect een afweging is gemaakt met het oog op de omgeving. Bij vergunningplichtige bedrijvigheid (industriële bedrijven en voorzieningen) is de milieubelasting op basis daarvan door middel van voorschriften begrensd. Bij meldingsplichtige bedrijvigheid zijn eventueel, naast de algemeen geldende voorschriften, nadere eisen gesteld.

Ook voor de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied geldt dat, enerzijds via bestemmingsplanbepalingen en anderzijds door middel van voorschriften ingevolge de Wet milieubeheer, wordt bewerkstelligd dat de gevolgen van de bedrijfsactiviteit in de omgeving acceptabel zijn. In bijlage 4 zijn de resultaten weergegeven van het uitgevoerde onderzoek naar de relevante milieuaspecten, waaronder het aspect bedrijven en milieuzonering, ter plaatse van de herstructureringslocatie Halsterseweg 265, zie paragraaf 4.2

De in het plangebied aanwezige voorzieningen zijn beschreven in paragraaf 3.3. In het plangebied zijn 2 (industriële) bedrijven gevestigd. Het betreft een installatiebedrijf aan Asterstraat 10a en een opslagbedrijf aan de Halsterseweg achter nummer 265.

#### *Nieuwe bedrijvigheid in en om het plangebied*

Ten tijde van dit onderzoek (oktober 2007) is er geen sprake van procedures ten behoeve van de vestiging van nieuwe functies in of in de nabijheid van het plangebied. Alvoorens nieuwe functies zich in het plangebied vestigen, behoort te worden nagegaan of deze daar qua milieubelasting (bestemmingsplancategorie) passen. Tevens dienen deze inrichtingen te voldoen aan de verplichtingen, gesteld in de Wet milieubeheer.

### 3.6.6 **Bodem**

Er is sprake van een in hoofdzaak conserverend bestemmingsplan waarvoor de actuele bodemkwaliteit van belang is. De gemeente Bergen op Zoom heeft de bodemkwaliteit inzichtelijk gemaakt door middel van het opstellen van een kansen- en bedreigingenkaart.

Uit de kansen en bedreigingenkaart blijkt dat binnen het plangebied weinig verdachte locaties voorkomen. Boven- en ondergrond zijn als licht verontreinigd aan te merken.

Doordat er weinig verdachte locaties zijn is er een hoge betrouwbaarheid. Voor de genoemde kaarten wordt verwezen naar bijlage 2.

Indien er ontwikkelingen in het plangebied plaatsvinden is bodemonderzoek verplicht. Dit wordt dan ook als voorwaarde gesteld bij hiervoor noodzakelijk te voeren procedures. In bijlage 4 zijn de resultaten weergegeven van het uitgevoerde onderzoek naar de relevante milieuaspecten, waaronder het aspect bodem, ter plaatse van de herstructureringslocatie Halsterseweg 265, zie paragraaf 4.2

### 3.7 WATER

Vanaf februari 2001 is voor alle nieuwe ruimtelijke plannen, waaronder begrepen de actualisatie van een bestaand bestemmingsplan, de zogenoemde "watertoets" van toepassing.

#### 3.7.1 *Vigerend beleid en algemene uitgangspunten*

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Het beleid is verwoord in het provinciale waterhuishoudingsplan. Vigerend beleid is de partiële herziening Waterhuishoudingsplan 2003-2006. Als uitgangspunten zijn te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Waterschap Brabantse Delta zorgt voor het integrale waterbeheer van het oppervlaktewater. Het beleid van deze waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant (IWWB-2) dat in 2001 is vastgesteld en de "Beleidsnota stedelijk water - van last naar lust". Voor het waterschap vormen de nieuwste landelijke inzichten, zoals verwoord in het NBW, WB21 en de Vierde nota waterhuishouding, gericht op duurzaam stedelijk waterbeheer het uitgangspunt voor de inrichting en het beheer van stedelijk water. Samen met de gemeente moet invulling worden gegeven aan de stedelijke wateropgave gericht op het voorkomen van wateroverlast. En aan de Europese Kaderrichtlijn Water, die vooral gericht is op verbetering van de waterkwaliteit. Voor het reguleren van water(aan- en/of afvoer)stromen via het oppervlaktewater is met name de keur van toepassing.

De gemeente draagt de zorg voor een doelmatige inzameling en transport van het afvalwater dat binnen haar grondgebied vrijkomt (zorgplicht). Voor de inzameling en het transport van het afvalwater wordt doorgaans riolering aangewend. Daarnaast zorgt de gemeente voor de ruimtelijke inpassing van de diverse voorzieningen voor het waterbeheer. In dat opzicht wordt bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening gehouden met integraal waterbeleid en rioleringsplannen.

Voor de gemeente Bergen op Zoom is in 2001 een waterplan opgesteld waarin alle verschijningsvormen van water in samenhang zijn bekeken. De opstelling van het plan is gebeurd in samenwerking met alle betrokken waterpartners en in februari 2002 vastgesteld. Op basis van de uitgangspunten van het waterplan is het vigerende Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP) van kracht geworden in 2003.

### 3.7.2 **Huidige situatie**

Het plangebied ligt grotendeels in het stroomgebied van de Ligne en voor een beperkt (namelijk het westelijke) deel in het stroomgebied waarvan de oorspronkelijke afwatering van het oppervlaktewater gebeurt via de Zoom/Theodorushaven.

In het (grotendeels bebouwde) plangebied zelf ontbreekt oppervlaktewater. Afvoer van overtollig regenwater gebeurt via het gemengde rioleringssysteem. Het via de riolering ingezamelde regen- en huishoudelijke afvalwater wordt op de RWZI van Bath gezuiverd en geloosd op de Westerschelde.

Voor het plangebied, gelegen op de Brabantse Wal, is in hydrologisch opzicht sprake van een inzijgingsituatie. Het freatisch grondwater bevindt zich ter plaatse (ruim) onder het maaiveld. Voor zover bekend treedt in onderhavig plangebied geen grondwateroverlast op.

### 3.7.3 **Nieuwe situatie**

De gemeente Bergen op Zoom wenst gebiedsgericht duurzaam waterbeheer te bevorderen. Dit betekent dat de diverse waterstromen zodanig gescheiden worden dat schoon water niet verontreinigd raakt en de hoeveelheid verontreinigd water (zoveel als mogelijk) beperkt blijft.

Voor vervanging van de aanwezige gemengde riolering in het plangebied is op termijn een gescheiden stelsel voorzien. Het van verhard oppervlak afkomstige (schone) hemelwater zal daarbij (zoveel mogelijk) aansluiting krijgen op de hemelwaterriolering. Vanwege de aanpak van optredende wateroverlast vanuit de riolering, is voor het noordwestelijke deel van het plangebied (omgeving Dahliaplein en Dahliastraat) de aanleg van een gescheiden stelsel en daarmee de afkoppeling van regenwater van het gemengde riool inmiddels al gerealiseerd. Vooruitlopend op de aanleg van een gescheiden rioolstelsel dient alle nieuw te realiseren bebouwing in het plangebied overtollig water aan te bieden door middel van gescheiden (huis)aansluitingen.

Vanuit het principe dat voorkomen dient te worden dat het schone regenwater vervuild raakt door contact met toegepaste bouwmaterialen, is de (uitwendige) toepassing van uitlogende materialen niet gewenst. Door gerichte communicatie zal ten behoeve van verbouwingen en aanpassingen bij gebouwen informatieverstrekking over de mogelijkheden van duurzaam bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen plaats hebben.

Voor de inzameling en afvoer van het huishoudelijk afvalwater is aansluiting op de vuilwaterriolering verplicht. De dimensionering van de riolering voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater afkomstig uit woningen is gebaseerd op een afvoer van ca. 135 l/pers in een etmaal.

Gezien het grotendeels conserverende karakter van het plan is er voor het oppervlaktewater en het grondwater in en om het gebied geen (noemenswaardige) verandering te verwachten. Met het waterschap zal worden nagegaan in hoeverre het gebied voldoet aan de landelijk gestelde normen voor het voorkomen van wateroverlast (de zogenaamde stedelijke wateropgave). Bij gebleken noodzaak tot maatregelen hiervoor, zullen die in gezamenlijkheid een uitwerking krijgen. Voor de herstructureringslocatie Halsterseweg 265, zie paragraaf 4.2, zal tijdens het planvormingsproces met het waterschap overleg plaatsvinden. Om dit ook vast te leggen is aan de toepassing van de wijzigingsbevoegd-

heid als voorwaarde verbonden dat advies moet worden ingewonnen van het waterschap.

### 3.8 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

23

#### 3.8.1 *Archeologie*

##### *Ligging van het plangebied*

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van de gemeente Bergen op Zoom (en Halsteren), direct ten noorden van de historische binnenstad en de voormalige vestinggordel. Het gebied is grotendeels bebouwd sinds het laatste kwart van de 20<sup>ste</sup> eeuw.

##### *Geologie en landschap*

Het landschap van West-Brabant behoort tot het Kempisch Hoog. In het Tiglien (2,45 miljoen jaar -1,8 m.j. BP) werd door de grote rivieren zoals de Rijn een dik pakket van fijn zand afgezet (Formatie van Tegelen). In de toplaag ervan bevindt zich zware klei. Gedurende het Midden- en Laatpleistoceen (850.000-130.000 jaar BP) ontstond reliëf door periglaciale erosie (vorming van de Brabantse Steilrand). In het Eemien (130.000-115.000) vormde zich een vegetatielaag. In het Weichselien (115.000-10.000 jaar BP) ontstonden op grote schaal periglaciale zandafzettingen in zuidwest tot noordoost gevormde ruggen (Formatie van Twente). Dit zijn zowel eolische (wind-) als fluvioperiglaciale (smeltwater-) afzettingen. Hierin komt op wisselende diepte een zware leemlaag voor met plaatselijk dunne veenlagen: de laag van Wouw.

De zandafzettingen van het Laat-Weichselien worden onderverdeeld in oud dekzand van gelaagd lemig zand (30.000-13.000) en jong dekzand (13.000-10.000) in de vorm van paraboolduinen. Deze duinen zijn nog goed herkenbaar aan de oostzijde van het bosgebied tussen Halsteren en Huijbergen.

In het Holoceen (vanaf 10.000 BP) steeg de gemiddelde temperatuur. In de beekdalen vormden zich afzettingen van zand en klei en ook trad veenvorming op (Formatie van Singraven).

In de volgende warme periode, vooral vanaf 3500 v.Chr., steeg de grondwaterspiegel en ontstond op grote schaal veen (Griendtsveen). In het noorden en noordwesten van West-Brabant ontstond ook veengroei op het pleistocene zand (Hollandveen). Bijna alle hoogveen op het zand is vanaf de 13<sup>de</sup> eeuw als turf ontgonnen en verdwenen. Het Hollandveen is gedeeltelijk ontgonnen voor zoutwinning en deels met rivierklei overdekt.

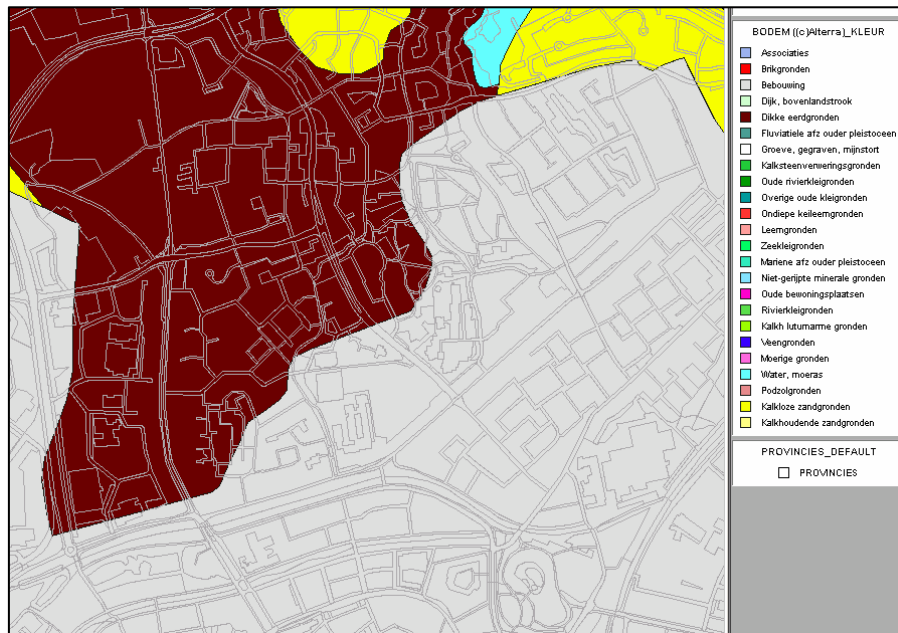
In de late middeleeuwen kwamen opnieuw zandverstuivingen voor (Formatie van Kootwijk). Grote gebieden waren lange tijd, tot de komst van de kunstmest, alleen als heide bruikbaar.

Een groot deel van het humusarme stuifzandgebied tussen Halsteren en de Belgische grens werd vanaf de 17<sup>de</sup> eeuw beplant met bos. In de 19<sup>de</sup> eeuw gebeurde dat vooral door systematische aanleg van plantages met naalddhout.

Op de geomorfologische kaart wordt het gebied aangeduid als een hoge terrasafzetting. Het hoogste punt ligt in het uiterste zuidwesten (11 meter +NAP). Het gebied daalt enigszins in oostelijke richting. In het zuidoosten bevindt zich een natuurlijke laagte (5,50 meter +NAP), die thans in gebruik is als sportveld bij scholengemeenschap 'Roncalli'.

Volgens de recente bodemkaart (Alterra, schaal 1:50.000) bestaat een groot deel van het gebied uit dikke eerdgronden. Dit zijn gronden die zich bevinden rondom de oude dorpen

of nederzettingen en worden gekenmerkt door een humeuze bovengrond (esdek) van 50 cm of dikker. Dit esdek is ontstaan door eeuwenlange bemesting met heideplaggen en stalmest. Vaak is onder het esdek nog de oorspronkelijke opbouw van de bodem (de podzol) bewaard. Ook bevinden zich daar vaak oudere archeologische sporen. Uitzondering hierop is het zuidoostelijke deel. Dit is niet gekarteerd vanwege de bebouwde kom.



Figuur 2: Bodemkaart, Alterra (detail)

Een andere bron is de bodemkaart die in 1947-1948 speciaal voor de gemeente Bergen op Zoom door Stiboka werd vervaardigd op schaal 1:10.000<sup>1</sup>. Doel daarvan was het onderzoek naar geschikte tuinbouwgronden. Deze kaart geeft zeer gedetailleerd de bodemsoorten weer. De grenzen van de bebouwde kom lagen toen bovendien veel dichter bij de stadskern. Volgens deze kaart bestaat de bodem in het plangebied vrijwel geheel uit matig vochtige humeuze stuifzandgronden, met een cultuur- of esdek van tenminste 30 centimeter dikte. Deze komen globaal overeen met de eerdgronden. Opmerkelijk is het voorkomen van een type zeer humeuze gronden met een esdek dikker dan 50 cm in de zuidoosthoek. Dit kan wijzen op een oude meer- of veenbodem, die geleidelijk werd dichtgeworpen.

<sup>1</sup> Ir. J.C.F.M.Haans (Stiboka), Een bodemkartering van de omgeving van Bergen op Zoom, Wageningen 1948.



*Figuur 3: Bodemkaart van Stiboka, 1947-1948*

### *Historie*

Het gebied maakte vroeger deel uit van de 'Bergse akker', een landbouwgebied dat direct aan de noordzijde van de stad grensde en al in de 13<sup>de</sup> eeuwse bronnen wordt vermeld. Iets verder noordelijk bevond zich de nederzetting Noordgeest, waarvan de kern op de kruising Halsterseweg-Staakberg lag. Deze had geen eigen kerk of echte woonkern maar bestreek een groot oppervlak. Het gebied grenst in het zuidoosten aan de Zandstraat, die al op 16<sup>de</sup> eeuwse kaarten voorkomt. Rondom de Zandstraat bevonden zich lage drassige vennen en meren, die later deel uitmaakten van de inundatiegebieden van de vestingstad.

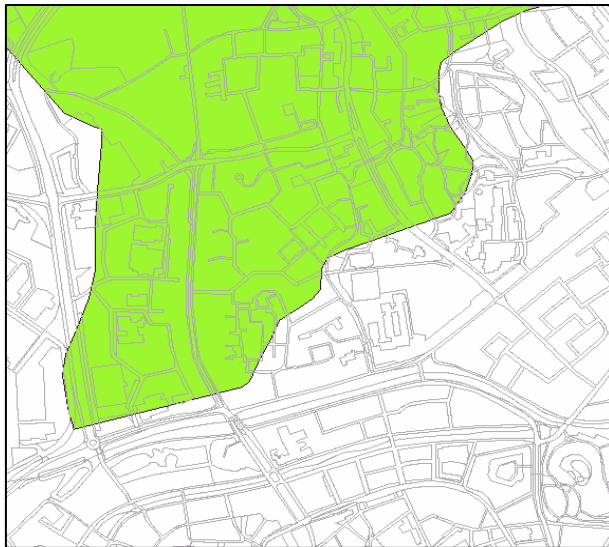
De oudste betrouwbare kaarten van het gebied zijn de cijnskaarten van de landmeterfamilie Adan uit de 18<sup>de</sup> eeuw. Op een van de kaarten van omstreeks 1750 is het zuidelijke deel van het plangebied in gebruik als akker- en weiland, terwijl het noordelijke deel dan nog woeste grond is ('duinen'). In het gebied waren destijds geen boerderijen gevestigd. Grootschalige afgravingen hebben hier niet plaatsgevonden. Uit schriftelijke bronnen is bekend dat er ten noorden van het plangebied in de 17<sup>de</sup> eeuw grote kleiputten waren. Het valt niet uit te sluiten dat er ook in het noorden van het plangebied kleinere afgravingen zijn geweest.

Tot na de Tweede Wereldoorlog had het gebied voornamelijk een agrarische bestemming. Er waren slechts enkele straten met bebouwing (Rozenstraat, Asterstraat, het Tuinderspad en Dahliastreet). Thans is vrijwel het hele gebied een nieuwbouwwijk.

### *Bekende archeologische waarden; karteringen*

In het gebied zijn niet eerder archeologische vondsten gedaan, noch is er enig indicatief onderzoek gedaan tijdens het bouwrijp maken voor de nieuwbouw van 'Tuinwijk'. Directe aanwijzingen voor archeologische resten ontbreken. Daarbij moet aangetekend worden dat er voorafgaande aan het bouwen van de wijk geen amateur-archeologische groepen of personen in deze regio actief waren. Het ontbreken van meldingen zegt derhalve weinig over de kans dat er iets aangetroffen kan worden.

De indicatieve kaart van archeologische waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten geeft aan een belangrijk deel van het plangebied de aanduiding 'hoge waarde'. Dit is gebaseerd op het voorkomen van de eerdgronden op de bovengenoemde bodemkaart van Alterra.



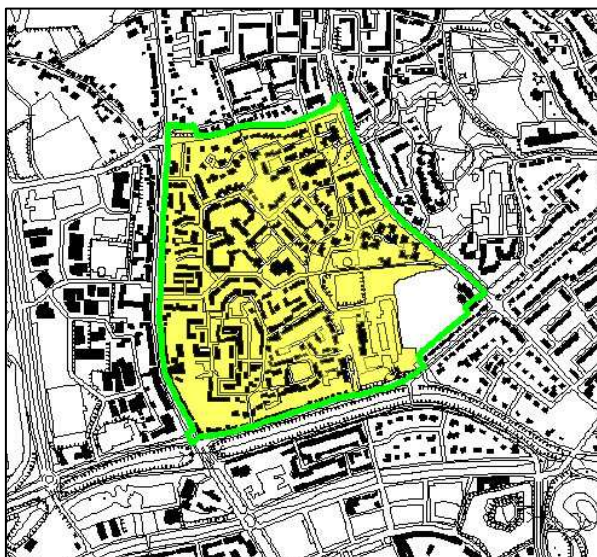
*Figuur 4: Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)*

#### *Archeologische waardebepaling*

Over de archeologische waarde van het plangebied kan alleen een voorspelling worden gedaan op basis van de bodemkaarten, in combinatie met de (weinig) historische bronnen. Beide wijzen op de aanwezigheid van oude akkergronden. In aansluiting op de landelijke waardenkaart (IKAW), aangevuld met de gegevens van de bodemkaart van 1947-1948 wordt voor het hele plangebied de indicatieve waarde 'hoog' aangehouden. Het voorkomen van een esdek van minimaal 30 cm dikte betekent dat de kans groot is dat daaronder nog oude bewoningssporen voorkomen. Dit kunnen sporen zijn uit Prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen. Ondanks het feit dat het gebied thans dichtbebouwd is, bestaat de kans dat er rondom de bebouwing, onder de straten en open plekken nog sporen in situ aanwezig zijn. Bij sloop- en bouwwerkzaamheden is de kans groot dat er archeologische resten gevonden worden. Derhalve is, met uitzondering van het uiterste zuidoostelijke deel van het plan, het plangebied voorzien van de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie", zie paragraaf 5.3.2.2.

Ter plaatse van de herstructureringslocatie Halsterseweg 265, zie paragraaf 4.2, waarborgt deze dubbelbestemming het behoud van archeologische waarden. In de voorschriften (artikel 15 Waarde-Archeologie) is bepaald dat bouwwerken ten behoeve van nieuwbouw van woningen, mogelijk gemaakt door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, slechts zijn toegestaan indien de indicatieve archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Hieraan wordt een schriftelijk advies van de stadsarcheoloog verbonden. Bij twijfel kan de deze op kosten van initiatiefnemer een inventariserend en waarderend archeologisch vooronderzoek adviseren.

Het uiterste zuidoostelijke lager gelegen terrein heeft de aanduiding 'indicatieve waarde laag'. Ondanks het voorkomen van een dun esdek lijkt deze grond een restant van een venige depressie, die zich verder naar het oosten voortzet tot buiten het plangebied. Ze maakte deel uit van een reeks vennen en meren ten noordoosten van de binnenstad.



*Figuur 5: Het archeologisch waardevolle gebied*

### 3.8.2 **Cultuurhistorie**

Het gebied omvat de langgerekte Halsterseweg, de Noordzijde Zoom, Burgemeester Wittelaan en Pomonalaan. Aan de doorgaande wegen liggen voornamelijk woonhuizen uit de negentiende en begin twintigste eeuw. Hier zijn verschillende beeldbepalende panden aanwezig. Het gebied Tuinwijk is als gebied integraal opgenomen in de welstandsnota en gerangschikt onder de gebieden woonervencultuur en introverte woongebieden. De kwalificatie is behoud door vernieuwing.

De gemeente kent een drietal gradaties om panden te beschermen, te weten de Rijksmonumenten, Gemeentelijke monumenten en Beeldbepalende panden. De Beeldbepalende panden zijn panden die genomineerd waren in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) of geselecteerd voor de status gemeentelijk monument, maar dit uiteindelijk niet geworden zijn. Hieronder zijn de in het plangebied aanwezige beschermde panden weergegeven.

#### *Rijksmonumenten*

In het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten.

#### *Gemeentelijke monumenten*

In het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke monumenten.

#### *Beeldbepalende panden*

Halsterseweg 299 t/m 305

Noordzijde Zoom 7

Noordzijde Zoom 10

Noordzijde Zoom 11

Noordzijde Zoom 12 t/m 26

Noordzijde Zoom 13 t/m 25

Noordzijde Zoom 30 t/m 26

Noordzijde Zoom 31 t/m 37

Alle panden betreffen als zodanig gebouwde woonhuizen.

### 3.9 FLORA EN FAUNA

28

Sinds 2002 is een groot deel van de inheemse planten- en diersoorten via de Flora- en Faunawet beschermd. In deze wet is bepaald dat, voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen die van invloed kunnen zijn op de bestaande flora en fauna, onderzoek plaats dient te vinden naar de aanwezige flora en fauna. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijke 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 zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht 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.

Het plangebied omvat verstedelijkt gebied binnen de bebouwde kom, het betreft een conserverend plan met 1 mogelijke ontwikkeling, opgenomen als wijzigingsgebied. Buiten deze ontwikkeling vinden er geen ruimtelijke ingrepen plaats die van invloed zijn op bestaande flora en fauna. Op grond hiervan wordt het niet nodig geacht voor het conserverende deel van het plangebied een nader onderzoek zoals hierboven genoemd uit te voeren.

#### Ontwikkeling

##### *Herstructureringslocatie Halsterseweg 265*

In de huidige locatie gaat het om een gedeeltelijk versteend gebied door zowel bestrating, de aanwezigheid van gebouwen en braakliggend terrein. De herstructurering voorziet in woningen in combinatie met groen- en speelvoorzieningen. Er is niet te verwachten dat er zich op deze locatie belemmeringen voordoen in het kader van de te beschermen flora en fauna. Wanneer het wijzigingsplan in procedure wordt gebracht, wordt er specifiek aandacht besteed aan de Flora en Fauna op de ontwikkellocatie.

## 4 BELEIDSVISIE

### 4.1 DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

29

Centrale doelstelling voor het plangebied is behoud en versterking van de ruimtelijke en stedenbouwkundige karakteristiek. Naast de aangegeven centrale doelstelling worden de volgende afgeleide doelstellingen gehanteerd:

- Behoud en versterking van de woonfunctie;
- Waarborgen van de milieukwaliteit.

#### *Behoud en versterking van de ruimtelijke en stedenbouwkundige karakteristiek*

Het plangebied betreft een uitbreiding van de jaren '70. Het karakter, dan wel de identiteit van het plangebied zijn samen te vatten in de volgende kenmerken:

- Gesloten stedenbouwkundige structuur;
- Grillig stratenpatroon;
- Weinig doorgaande wegen;
- Versnipperde openbare ruimte, onduidelijke overgang openbaar – privé;
- Gedifferentieerd gevelbeeld, onduidelijke scheiding voor- en achterkanten;
- Vooroorlogse bebouwing Halsterseweg, Noordzijde Zoom, Rozenstraat en Asterstraat.

Met betrekking tot de beleidsdoelstellingen ten aanzien van het behoud en de versterking van de groen- en de verkeersstructuur wordt verwezen naar paragraaf 3.4 en 3.5.

#### *Behoud en versterking woonfunctie*

Wonen is de belangrijkste functie in het plangebied. Behoud van de woonfunctie is het uitgangspunt. Dit betekent dat er nadrukkelijk randvoorwaarden dienen te worden gesteld aan de ruimtelijke en milieukwaliteit in het plangebied. Voorkomen moet worden dat de woonfunctie onder druk komt te staan door de vestiging van niet-woonfuncties.

#### *Waarborgen milieukwaliteit*

Mede in relatie tot behoud en versterking van de woonfunctie is het beleid gericht op het waarborgen van een goede milieukwaliteit.

Het streven naar duurzame ruimtelijke en milieukwaliteit betekent dat in het bestemmingsplan terughoudendheid noodzakelijk is ten aanzien van de ontwikkelingsruimte voor functies die het woon- en leefklimaat ongunstig kunnen beïnvloeden. Het algemene uitgangspunt is dat bestaande niet-woonfuncties gehandhaafd blijven met inbegrip van een redelijke uitbreidingsmogelijkheid.

In het plangebied kunnen om milieuhygiënische redenen niet overal en niet alle denkbare niet-woonfuncties worden toegelaten.

Ter voorkoming van hinder voor de omgeving dient een goede afstemming plaats te vinden tussen niet-woonfuncties en de milieugevoelige functies (met name wonen). De toelaatbaarheid van andere functies dan wonen dient hierbij nadrukkelijk te worden gerelateerd aan de aanwezigheid c.q. de afstand tot de woonbebouwing. Met behulp van een milieuzonering (Staat van Bedrijfsactiviteiten en Staat van Horeca-activiteiten, Bijlage

1 en 2 van de regels) kan worden aangegeven welke functies, respectievelijk bedrijfsactiviteiten, uit milieuoogpunt toelaatbaar zijn.

Met betrekking tot de beleidsdoelstellingen ten aanzien van de aspecten geluid, externe veiligheid, bodem, geur, luchtkwaliteit en water wordt verwezen naar paragraaf 3.6, 3.7 en bijlage 1.

## 4.2 ONTWIKKELINGEN

Onderhavige plan maakt op één locatie de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. De locatie betreft de omgeving van Halsterseweg 265. De ter plaatse gevestigde winkel staat al enige tijd leeg. Herontwikkeling op deze locatie biedt de kans om naast kwaliteitsverbetering op het betreffende perceel ook een bijdrage te leveren aan opwaardering van het aansluitende deel van Tuinwijk.



Figuur 6: Planconcept herontwikkeling Halsterseweg 265

In een eerste aanzet voor het schetsontwerp, zie figuur 6, voorziet het planconcept aan de Halsterseweg in grondgebonden herenhuisen. Het planconcept voorziet tevens in een directie langzaamverkeersverbinding met de binnenstand van Bergen op Zoom waarlangs patio-woningen zijn gedacht in combinatie met groen- en speelvoorzieningen. Het planconcept voorziet in 20 grondgebonden woningen.

## 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 5.1 INLEIDING

31

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze de hiervoor beschreven, gewenste ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Ingegaan wordt op de juridische opzet van het bestemmingsplan (het karakter van het plan, de kaart en de regels).

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. Dat wil zeggen dat de bestaande ruimtelijke en functionele hoofdstructuur is bestemd en dat het plan erop is gericht deze hoofdstructuur te behouden. Daartoe is in het plan een gedetailleerde regeling van bestemmingen en bouw- en gebruiksregels opgenomen. Indien een bouwvraag past binnen de bestemming en de bijbehorende regels, ontstaat een directe bouwtitel. Daarnaast kent het bestemmingsplan enige flexibiliteit, die het mogelijk maakt om in de planperiode in te spelen op ontwikkelingen, zonder dat de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur wordt aangetast. In het plan is voor één locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met het doel ter plaatse op termijn woningbouw te kunnen realiseren, zie paragraaf 4.2.

#### 5.1.1 *Wettelijk kader*

Het wettelijk kader voor ruimtelijke plannen is onlangs herzien. Op dit moment vormt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het wettelijk kader. Deze wet heeft per 1 juli 2008 de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) vervangen. Onderhavig bestemmingsplan wordt na 1 juli 2008 vastgesteld, en valt dus onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.. Zo kan op basis van de regels van het bestemmingsplan 'ontheffing' worden verleend, terwijl daar onder het "oude" wettelijk kader het begrip 'vrijstelling' voor zou worden gebruikt. Ook gaat het bestemmingsplan uit van de Standaard Voorschriften Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) waarin richtlijnen worden gegeven over de presentatie van plannen. Onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en bijbehorende regelgeving) worden deze richtlijnen voorgeschreven.

### 5.2 KAART

Op de plankaart met tekeningnummer 12433 hebben alle gronden binnen het plangebied 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 plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

### 5.3 REGELS

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent 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 2008. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels; met daarin een aantal regels 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 ontheffingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels; met daarin algemene ontheffings- wijzigings- en gebruiksregels en onder meer een procedurebepaling;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels met daarin de overgangsbepalingen en de slotregels.

### 5.3.1 ***Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen***

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen, welke van belang zijn voor een juiste toepassing van de regels. Voor zover definities en wijze van meten voorkomen in de SVBP 2008 zijn deze in onderhavig bestemmingsplan overgenomen.

#### Begrippen

Deze geven een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot.

#### Wijze van meten

Dit artikel bevat bepalingen die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals grondoppervlakte en inhoud van gebouwen dienen te worden bepaald.

### 5.3.2 ***Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels***

Dit hoofdstuk bevat regels waarin bepalingen zijn opgenomen betreffende de op de kaart voorkomende bestemmingen en de op de kaart 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 2008 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 doeleindenomschrijving vormt de eerste "toetssteen" voor bouwactiviteiten en/of gebruiksvormen. Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.
- Bouwregels  
Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven bestemmingsomschrijving.
- Nadere eisen  
In een aantal gevallen zijn ten aanzien van de omvang en situering van bebouwing nadere eisen opgenomen.
- Ontheffing van de bouw- / gebruiksregels  
In een aantal gevallen zijn voor de bestemming specifieke ontheffingsbevoegdheden opgenomen. Met toepassing van een ontheffingsbevoegdheid kunnen onder voorwaarden en binnen de betreffende bestemming gebruiksvormen of bouwactiviteiten worden toegelaten, welke niet als recht zijn toegestaan en waarvoor burgemeester en wethouders een nadere afweging dienen te maken.

- **Aanlegvergunning**  
Ten behoeve van het behoud van in het plan voorkomende waarden is de uitvoering van bepaalde werken en/of werkzaamheden aan een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders gebonden (aanlegvergunning).
- **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 bebouwingsbepalingen.

#### 5.3.2.1 Bestemmingen

De in dit hoofdstuk opgenomen bestemmingen worden hieronder achtereenvolgens toegelicht.

##### Bedrijf (B)

De in het plangebied gevestigde bedrijven hebben deze bestemming gekregen. In de doeleindenomschrijving is bepaald dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 of 2 volgens de als bijlage 1 bij de regels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. Bedrijven die behoren tot een hogere milieucategorie zijn voorzien van een aanduiding passend bij de betreffende bedrijfsactiviteiten. Deze regeling voorziet alle bedrijven in het plangebied van een positieve bestemming. De Staat van bedrijfsactiviteiten bevat niet een uitputtende lijst met alle denkbare bedrijven en bedrijfstypen. Daarom is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt bedrijven toe te laten die niet genoemd worden in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die wel gelijkgesteld kunnen worden aan een categorie 1 of 2 bedrijf.

Gebouwen zijn toegestaan binnen en buiten het bebouwingsvlak. Het bebouwingsvlak mag volledig worden bebouwd. Op de plankaart is de bouwhoogte opgenomen. Buiten het bebouwingsvlak mogen bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en overkappingen worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50% van het perceelsgedeelte dat buiten het bebouwingsvlak is gelegen. De bouwhoogte is vastgelegd in de regels.

De bestemming Bedrijf is tevens opgenomen voor de bestaande nutsvoorzieningen in het plangebied.

##### Detailhandel (DH)

Bloemenatelier De Tulp en de meubelzaak aan de Halsterseweg zijn bestemd als "detailhandel".

Gebouwen zijn toegestaan binnen en buiten het bebouwingsvlak. Het bebouwingsvlak mag volledig worden bebouwd. Op de plankaart is de bouwhoogte opgenomen. Buiten het bebouwingsvlak mogen bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en overkappingen worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50% van het perceelsgedeelte dat buiten het bebouwingsvlak is gelegen. De bouwhoogte is vastgelegd in de regels..

##### Dienstverlening (DV)

Dames- en herenkapsalon Bruning aan de Halsterseweg is voorzien van de bestemming Dienstverlening.

Gebouwen zijn toegestaan binnen en buiten het bebouwingsvlak. Het bebouwingsvlak mag volledig worden bebouwd. Op de plankaart is de bouwhoogte opgenomen. Buiten het bebouwingsvlak mogen bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en overkappingen worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50% van het perceels-

gedeelte dat buiten het bebouwingsvlak is gelegen. De bouwhoogte is vastgelegd in de regels.

#### Groen (G)

De gronden met deze bestemming betreffen gebieden met (openbare) groenvoorzieningen welke binnen de ruimtelijke hoofdropzet van het plan van belang zijn en om die reden behouden dienen te blijven.

Binnen de bestemming Groen is uitsluitend de bouw van andere bouwwerken, zoals speelvoorzieningen ten behoeve van extensieve dagrecreatie, toegestaan.

#### Horeca (H)

De cafetaria "Flora" en het chinees-indisch restaurant "Wok Away" zijn voorzien van de bestemming Horeca. In de doeleindenomschrijving is bepaald dat uitsluitend horecabedrijven zijn toegestaan die behoren tot categorie 1 volgens de als bijlage 2 bij de regels gevoegde Staat van horeca-activiteiten. Beide horecagelegenheden zijn voorzien van een positieve bestemming.

Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bebouwingsvlak. Om die reden zijn geen bebouwingsbepalingen opgenomen voor perceelsgedeelten buiten het bebouwingsvlak.

#### Kantoor (K)

Deze bestemming is opgenomen voor panden waarbinnen een zelfstandige kantoorfunctie plaatsvindt. Het betreft de kantoren van Huijgens aan de Dahliastraat 94 en Rommes & Partners aan de Noordzijde Zoom 7. In combinatie met deze functie vindt geen wonen plaats. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van behoud van het bestaande gebouw binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor het bebouwingsvlak zijn een bouwhoogte en een bebouwingspercentage aangegeven. Voor het overige perceelsgedeelte is het beleid, in verband met de ruimtelijke kwaliteit, gericht op het open en onbebouwd laten van deze gronden. Binnen dit perceelsgedeelte is in beginsel slechts de bouw van ondergeschikte andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen toegestaan.

#### Maatschappelijk (M)

De bestemming is specifiek opgenomen voor de in het plangebied aanwezige educatieve, medische, religieuze, sociale en culturele voorzieningen, waaronder de 3 scholen binnen het plangebied. Binnen de gegeven bestemmingsomschrijving is functiewisseling toegestaan. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor het bebouwingsvlak zijn de bouwhoogte en een bebouwingspercentage aangegeven. Voor het overige perceelsgedeelte is het beleid, in verband met de ruimtelijke kwaliteit, gericht op het open en onbebouwd laten van deze gronden. Binnen dit perceelsgedeelte is in beginsel slechts de bouw van ondergeschikte andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, toegestaan.

#### Recreatie (R)

De bestemming Recreatie is opgenomen voor de sporthal Tuinwijk. Ter plaatste vinden naast sportactiviteiten ook andere dagrecreatieve activiteiten plaats. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor het bebouwingsvlak zijn de bouwhoogte en een bebouwingspercentage aangegeven. Voor het overige perceelsgedeelte is het beleid, in verband met de ruimtelijke kwaliteit, gericht op het open en onbebouwd laten van deze gronden. Binnen dit perceelsgedeelte is in beginsel slechts de bouw van ondergeschikte andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, toegestaan. De foyer, gevestigd binnen de sporthal, is eveneens

positief bestemd. Binnen de bestemming Recreatie is enkel ondersteunende horeca toegestaan.

#### Sport (S)

De bestemming Sport is opgenomen voor het sportveld in de nabijheid van de sporthal en de Roncalli scholengemeenschap/Mollerlyceum en het grasveldje bij het Lobeliapad. Ter plaatse zijn voorzieningen ten behoeve van de sportactiviteiten toegestaan.

#### Tuin (T)

In verband met de ruimtelijke kwaliteit, gericht op het open en onbebouwd laten van deze perceelsgedeelten is hierbinnen in beginsel slechts de bouw van ondergeschikte andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, toegestaan.

#### Verkeer (V)

De bestemming is opgenomen voor alle wegen binnen het plangebied, zowel de wegen met een belangrijke stroomfunctie als verkeersgebieden waarbinnen de verblijfsfunctie primair staat. Binnen de bestemming is het oprichten van straatmeubilair, waaronder kleinschalige nutsvoorzieningen enabri's, toegestaan.

#### Wonen (W)

De in het plangebied gelegen woningen zijn ondergebracht in één bestemming. Als woningtypen zijn toegestaan: vrijstaande (vrij), halfvrijstaande woningen/twee aan een woningen (tae) en blokken aaneengebouwde woningen (aeg). De gestapelde woningen zijn voorzien van een aparte aanduiding (gs). Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken. Ieder bebouwingsvlak mag geheel worden bebouwd. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de goothoogte of de bouwhoogte. Tevens is voor het perceelsgedeelte waaraan op de kaart de aanduiding "erf (e)" is gegeven, de bouw van bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en overkappingen in één laag toegestaan.

### 5.3.2.2 Dubbelbestemmingen

#### Waarde-Archeologie

In verband met de hoge indicatieve hoge archeologische waarde is voor nagenoeg het hele plangebied de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie opgenomen". Uitsluitend het uiterste zuidoostelijke gelegen gedeelte van het plangebied krijgt geen archeologische bescherming. Ter plaatse worden middels een aanlegvergunningvereiste onder andere werken en werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en/of dieper dan 50 cm onder maaiveld gebonden aan een aanlegvergunning.

#### Geluidszone-Industrie

Het plangebied is voor een gedeelte gelegen binnen de zone (50 dB(A)-contour) van industrieterrein Theodorushaven. Dit is een ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. De geluidszone is weergegeven op de plankaart. In de regels is bepaald dat nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies binnen deze zone niet zijn toegestaan. Middels een ontheffing kan hiervan worden afgeweken indien is aangetoond dat de geluidsbelasting van de gevels van geluidsgevoelige bebouwing de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt dan wel een hogere grenswaarde is verkregen. Voor de herstructureringslocatie Halsterseweg 265 dient dit te worden aangetoond en onderzocht. Hieromtrent is een voorwaarde aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid verbonden.

#### 5.3.2.3 Bijzondere regelingen

##### Beroeps- dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis/ Niet-woonfuncties

Beroepsmatige activiteiten zijn binnen de bestemming Wonen rechtstreeks toegestaan. Het betreft de zogenaamde "vrije beroepen aan huis". De gezamenlijke oppervlakte van deze beroepsmatige werkruimten in woningen mag niet meer mag bedragen dan 30% van de woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Bestaande beroepsmatige activiteiten die niet aan deze maat voldoen zijn voorzien van de aanduiding "beroep aan huis (bh)". Ter plaatse is een maximaal gezamenlijk oppervlak van 100 m<sup>2</sup> toegestaan. Nieuwe bedrijfsmatige activiteiten in een woning, dan wel beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in een bijgebouw zijn afhankelijk gesteld van een vrijstellingsbevoegdheid. De oppervlakte van deze nieuwe beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten (of deze nu plaatsvinden in het hoofdgebouw, dan wel in een bijgebouw) is eveneens begrensd op 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw van de woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Deze oppervlaktemaat geldt ook indien de activiteit plaatsvindt in een bijgebouw.

##### Wonen op de verdieping

Indien boven niet-woonfuncties wordt gewoond, zijn deze panden voorzien van de aanduiding (w) wonen op de verdieping. Het betreft bijvoorbeeld woningen boven de kapsalon en het bloematelier aan de Halsterseweg.

#### 5.3.3 ***Hoofdstuk 3 Algemene regels***

##### Algemene bouwregels

De algemene bouwregels bevatten onder meer bepalingen ten aanzien van het bouwen, hoogtes, bestaande oppervlaktes etc. 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 gebruiksregels

De Wet ruimtelijke ordening, zoals deze op 1 juli 2008 in werking treedt, kent in artikel 7.10 een algemeen verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming. Aanvullende regels met betrekking tot dit verbod zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

Ten behoeve van de flexibiliteit van het plan is ontheffing van het algemeen verbod I mogelijk. Dit houdt in dat burgemeester en wethouders ontheffing moeten verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het opnemen van deze ontheffing is een eis van de Kroon en gebaseerd op een interpretatie van artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Mede gezien de jurisprudentie zal het andere gebruik moeten aansluiten bij de in de doeleindenomschrijving omschreven bestemming. Toepassing van de ontheffing mag nimmer leiden tot een formele bestemmingswijziging.

#### Algemene ontheffingsregels

Deze ontheffingsmogelijkheden, gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, hebben tot doel flexibiliteit in het plan in te bouwen. Het afwijken van de bouwregels, 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 ontheffingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen.

#### Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn voor burgemeester en wethouders enkele mogelijkheden gecreëerd om, via een voorgeschreven procedure, in iets ruimere mate dan bij de "algemene ontheffingen" af te wijken van de bestemmings- en bouwregels. De wijzigingsbevoegdheden dragen bij aan een meer flexibel plan.

Voor de herstructureringslocatie Halsterseweg 265 is een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

#### Algemene procedureregels

Het artikel algemene procedureregels geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien burgemeester en wethouders de aan hen toegekende ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden (willen) effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bij burgemeester en wethouders hun zienswijze of bedenkingen kenbaar te maken tegen een voornemen tot toepassing van bedoelde flexibiliteitsbepalingen. Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de betreffende artikelen naar verwezen. De voor de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan wordt in dit bestemmingsplan verwezen naar artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening, welke op 1 juli 2008 in werking treedt alsmede afdeling 3.4 van de Awb. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening bevat geen procedure voor de ontheffingsbevoegdheid. Derhalve zijn hiervoor in dit bestemmingsplan procedureregels opgenomen.

### 5.3.4 ***Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels***

#### Overgangsregels

De overgangsregels, geregeld in lid 1, hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Lid 2 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. De over-

gangsregels zijn overgenomen uit artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2 van het Ontwerp Besluit ruimtelijke ordening, welke op 1 juli 2008 in werking treed.

Slotregel

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

## 6 REALISERINGSASPECTEN

### 6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

39

Het onderhavige plan heeft een in hoofdzaak consoliderend karakter. Vooralsnog zijn in het plan geen directe ontwikkelingen opgenomen waaraan voor de gemeente kosten zijn verbonden. Onderzoek naar de financiële haalbaarheid is dan ook niet aan onderhavig bestemmingsplan toegevoegd. Voor de herstructureringslocatie Halsterseweg 265 wordt een exploitatieplan/overeenkomst opgesteld om de economische uitvoerbaarheid te verzekeren.

### 6.2 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, hoewel ook de Commissaris der Koningin, op basis van artikel 63 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd is om provinciale ambtenaren aan te wijzen die belast worden met de opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld.

De grondslag voor een goed werkend handavingsbeleid 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 bepalingen 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 vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid aanlegvergunningen 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.

## 7 OVERLEG EN INSPRAAK

### Overleg

In het kader van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan "Tuinwijk" het voorontwerp toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant
- Inspectie Vrom
- Waterschap Brabantse Delta
- NV Nederlandse Gasunie
- Regionale Brandweer Midden- en West Brabant

41

De volgende reacties zijn door ons ontvangen:

#### 1. Provincie Noord-Brabant

De vooroverlegreactie van de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) beperkt zich tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Het plan kent één ontwikkelingslocatie. Op grond van het Uitwerkingsplan "Brabantse Buitensteden en Woensdrecht" is het beleid gericht op beheer en intensivering. Het wijzigen van een winkel in een 20-tal woningen past daarbinnen en wordt vanuit het provinciale belang van een zuinig ruimtegebruik onderschreven.

Op basis van de overlegde gegevens constateert de Directie ROH dat de provinciale belangen goed geborgd zijn.

#### 2. Inspectie VROM

Aangegeven wordt dat de directeur/inspecteur van de VROM-Inspectie Regio Zuid de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen en van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

De directeur merkt op dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

#### 3. Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta heeft bij brief van 6 februari 2009 een positief wateradvies uitgebracht. De volgende opmerkingen worden gemaakt:

-Belangrijk aandachtspunt voor het waterschap is de aanwezige verharding in het gebied. Verhard oppervlak bemoeilijkt immers infiltratie in de bodem en zorgt voor een versnelde afvoer van hemelwater richting het oppervlaktewater. Hierdoor kan lokaal of stroomafwaarts wateroverlast ontstaan. Ondank dat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan, maakt dit plan een uitbreiding voor bij- en aanbouw (en hieraan gerelateerde verharding) mogelijk. Hoewel dit veelal een toename betreft binnen de geldende bestemmingen, leidt dit tot een gezamenlijke opgaven van het waterschap en de gemeente voor wat betreft het realiseren van extra waterberging en/of retentie. Binnen de stedelijke wateropgave voor de gemeente Bergen op Zoom, zal gezamenlijk worden bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om het watersysteem in 2015 op orde te hebben. Het waterschap wil graag in het reguliere watertoetsoverleg met de gemeente overleggen hoe met deze conserverende bestemmingsplannen in de toekomst wordt omgegaan. De voor het waterschap belangrijkste uitgangspunten zijn verder naar wens opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

#### 4. NV Nederlandse Gasunie

De Gasunie heeft het voorontwerpbestemmingsplan getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor de aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing komt de gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1 % letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verder planontwikkeling.

#### 5. Regionale Brandweer Midden- en West Brabant

De Regionale Brandweer heeft in het kader van art. 13 van het BEVI een advies ingezonden. Hierin is door de brandweer aangegeven dat aangezien het hier een conserverend bestemmingsplan betreft, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, er ook geen verandering van de hoogte van het groepsrisico aan de orde is. Wel dient, vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van Crealis en Nuplex Resins, op grond van artikel 13 van het BEVI het groepsrisico worden verantwoord. Hieraan wordt in artikel 3.6.3. *Externe veiligheid* van de toelichting invulling gegeven.

### Inspiraak

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geen inspraak vereist. De gemeente Bergen op Zoom heeft wel een inspraakverordening vastgesteld waarin is geregeld in welke gevallen inspraak verleend kan worden. In dit geval is de gelegenheid gegeven voor inspraak. Vanaf 26 januari 2009 heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen op het stadskantoor van de gemeente Bergen op Zoom. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zowel mondeling of schriftelijk zijn reactie over het concept van genoemd ontwerpbestemmingsplan bij het gemeentebestuur kenbaar te maken. Deze inspraakmogelijkheid heeft geleid tot drie reacties. De reacties zijn puntsgewijs samengevat/ Het antwoord van het gemeentebestuur is cursief weergegeven. De insprekers hebben schriftelijk bericht gekregen over de behandeling van hun reactie.

### Inspiraakreacties

1. De heer L. Leeuw, Florastraat 201, 4613 CZ Bergen op Zoom en de heer/ mevrouw M. van Trijen, Florastraat 203; A. van der Aart, Florastraat 205; K. Abrahams, Florastraat 207; P. de Winter, Florastraat 209; J. Heinen, Anjerveld 34; F.M.J. Hagens, Tuinderspad 27 maken bezwaar tegen de voorgestelde tekst om de bestemming c.q. gebruik van de foyer in het voorontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Omdat:
  1. De huidige wijze van uitbating als café in strijd is met het bestemmingsplan en raadsbesluit van 4 december 2007.
  2. Het voorontwerp bestemmingsplan "Tuinwijk" geeft ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan een verruiming om het café (categorie 2) uit te baten. Met de vrijheid die de APV dan biedt om open te blijven tot 2u.
  3. Er wordt verzocht de tekst in het voorontwerp aan te passen, zodat de huidige functie van de foyer in relatie met de sportactiviteiten wordt aangetoond.
  4. Omwonenden mogen er van uitgaan dat zoals in de toelichting is beschreven; op te komen voor wonen, de woonfunctie en de milieukwaliteit wordt nagestreefd.
  5. Verzocht wordt het handhavingsbeleid uit te oefenen van het vigerende bestemmingsplan.

*Reactie gemeente:*

*Ad1. In het Bestemmingsplan Tuinwijk, door de gemeenteraad vastgesteld op 26 augustus 1977 heeft het perceel de bestemming Bijzondere doeleinden, kantoren (BD). Op deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van instellingen voor openbaar bestuur en dienstverlening, religie, onderwijs, cultuur, opvoeding en recreatie, fysieke en geestelijke gezondheid, alsmede gebouwen waarin opgenomen kantoren, dienstwoningen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht. De foyer van sporthal Tuinwijk is opgericht als een ander bouwwerk ten dienste van de bestemming (Recreatie). Het gebruik is niet in strijd met het bestemmingsplan.*

*Op 4 december 2007 is geen raadsbesluit genomen. Het college heeft echter in zijn vergadering d.d. 4 december 2007 het besluit genomen tot wijziging van de bestemming van de foyer in sporthal Tuinwijk tot 'recreatie' met als subbestemming 'sport'. In het voorontwerp bestemmingsplan is dit correct overgenomen. Het perceel heeft de bestemming Recreatie, de gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen, waaronder sportactiviteiten, alsmede ondersteunende horeca behorende tot categorie 2 van de Staat van Horeca- Activiteiten, uitgezonderd zalenverhuur ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen. Uitbating als café is volgens deze voorschriften niet toegestaan. De foyer (sportkantine) valt onder categorie 2 van de staat van horeca activiteiten, maar is bedoeld als ondersteunende horeca.*

*Ad 2. Op basis van artikel 2.3.1.4. van de Algemene plaatselijke verordening is aan de heer Stoop op 19 december 2004 een vergunning verleend voor het geopend hebben van zijn horecabedrijf na 24:00 uur. Dit betekent dat het horecabedrijf geopend mag zijn tot 02:00 uur op door de weekse dagen. In het weekend van vrijdag op zaterdag nacht en van zaterdag op zondagnacht mogen er tot 02:30 uur mensen binnen en deze mogen blijven tot 05:30 uur.*

*Hierbij is de vraag of het een café, sportkantine of restaurant betreft niet van toepassing. De regeling spreekt over horecabedrijven. Hieronder wordt verstaan een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, logies wordt verstrekt, of dranken worden geschonken, of rookwaren of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt. Onder een horecabedrijf wordt in ieder geval verstaan: een hotel, restaurant, pension, café, cafetaria, snackbar, discotheek, buurthuis of clubhuis. Onder horecabedrijf wordt tevens verstaan een bij dit bedrijf behorend terras en andere aanhorigheden.*

*De foyer van sporthal Tuinwijk is een horecabedrijf. Hiervoor is een horecavergunning afgegeven. Dit staat los van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is het gebruik geregeld. Voor sporthal Tuinwijk is in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Recreatie' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen, waaronder sportactiviteiten, alsmede ondergeschikte horeca behorende tot Cat. 2 (met uitzondering van zalenverhuur) van de Staat van Horeca-activiteiten met de daarbij behorende gebouwen. De ondergeschikte horeca mag niet meer bedragen dan 150 m2. Er is pas strijd met het bestemmingsplan, wanneer het gebruik van de foyer strijdig is met deze bestemming. Dit heeft niets te maken met de horecavergunning en openingstijden.*

*Als er wordt gekeken naar de staat van horeca-activiteiten dan valt dit onder categorie 2 "middelzware horeca".*

*Ad 3. Conform de reactie is de toelichting aangepast. In artikel 5.3.2.1. is onder de bestemming Recreatie (R) 'Café Stoopie' gewijzigd naar 'de foyer' en er is toegevoegd dat binnen de bestemming Recreatie **enkel ondersteunende** horeca is toegestaan. In de voorschriften is ondergeschikte horeca gewijzigd naar ondersteunende horeca.*

*Ad 4. Centrale doelstelling voor het plangebied is behoud en versterking van de ruimtelijke en stedenbouwkundige karakteristiek. Hiernaast worden de afgeleide doelstellingen gehanteerd:*

- *Behoud en versterking van de woonfunctie;*
- *Waarborgen van de milieukwaliteit.*

*Wonen is de belangrijkste functie in het plangebied. Behoud van de woonfunctie is het uitgangspunt. Dit betekent dat er nadrukkelijk randvoorwaarden dienen te worden gesteld aan de ruimtelijke en milieukwaliteit in het plangebied. Voorkomen moet worden dat de woonfunctie onder druk komt te staan door de vestiging van niet- woonfuncties. Het doel van het bestemmingsplan 'Tuinwijk' is te komen tot een actualisering van de geldende bestemmingsplannen, op basis van een actueel en uniform planologisch beleid, met als resultaat een juridische regeling, toegesneden op actuele functies, gebruik en ontwikkelingen. Het gebruik van de foyer van sporthal Tuinwijk wordt op deze manier geregeld in het bestemmingsplan en is geen nieuwe ontwikkeling van een niet- woonfunctie.*

*Ad 5. Handhaving, gesprek omwonenden d.d. 5-2-2009*

*Om de overlast te beperken is in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen dat het gaat om ondersteunende horeca behorende tot categorie 2 van de Staat van Horeca- Activiteiten en dat zalenverhuur ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen zijn uitgezonderd. In overleg met de uitbaters zijn er een aantal afspraken/maatregelen genomen.*

- *de uitbaters spreken de gasten meer aan op hun gedrag bij het verlaten van de foyer;*
- *de zijdeur (nooddeur) blijft gesloten, ook in warme periodes;*
- *de enkele beglazing is vervangen door (geluidsbeperkende en isolerende) dubbele beglazing, ook in de toegangsdeuren en klepraampjes zijn dichtgespijkerd;*
- *een beveiligingsbedrijf is ingeschakeld voor regelmatige controle in de buurt;*
- *aandacht is gericht op het behoud voor een goede relatie tussen uitbaters en omwonenden. De uitbaters hebben eenmaal deelgenomen aan de wijktafel;*
- *mede vanwege de geluidsnorm kan er geen live muziek worden gespeeld in de foyer.*

*De uitbaters staken de activiteiten met ingang van 1 augustus 2009. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor verhuur van de foyer, bijvoorbeeld op uurbasis of op basis van dagdelen, ter ondersteuning van de dagrecreatieve voorzieningen en sportactiviteiten.*

*Gelet op het vorenstaande heeft de ingediende inspraakreactie geleid tot het aanpassen van de toelichting en de voorschriften m.b.t. de foyer.*

2. De heer W.A.M. de Haan namens IVN Groene Zoom, Kometenlaan 17, 4624 CP Bergen op Zoom

Verzocht wordt het plan op het punt van flora- en fauna aan te passen. Er wordt in de toelichting geconcludeerd dat het plangebied niet in aanmerking komt voor bescherming in het kader van de Flora- en Faunawet. Verzocht wordt een quick-scan onderzoek uit te voeren voor het plan en voor het wijzigingsplan aan de Halsterseweg 265 en achterliggend gebied.

*Reactie gemeente:*

*De paragraaf betreffende Flora en Fauna is summier beschreven, de tekst is hierop aangepast. Bedoeld wordt dat er voor het plangebied geen ontheffing in het kader van de flora- en Faunawet moet worden aangevraagd. Wanneer het wijzigingsplan in procedure wordt gebracht, wordt er specifiek aandacht besteed aan de Flora en Fauna op de ontwikkellocatie.*

*Gelet op het vorenstaande heeft de ingediende inspraakreactie geleid tot het aanpassen van de toelichting.*

3. De heer P.M. Schollart, Akkeleiveld 15, 4613 CK Bergen op Zoom namens 42 omwonenden.

Maakt bezwaar tegen de plannen voor herontwikkeling tot woningbouw en groen in de omgeving van Halsterseweg 265 (Meubelgigant). Omdat:

1. Er een verlies aan groen optreedt.
2. Overlast door bouwverkeer kan ontstaan.
3. Het speelveld wordt intensief gebruikt, mede doordat er geen verkeer is.
4. Meervoudige verkeersdrukte door de ontsluitingsweg op het Lupineveld en het Akkeleiveld. De ontsluitingsweg door de groene zone vergroot de verkeersonveiligheid en geluidsoverlast. Te weinig parkeerplaatsen. Het woonmilieu wordt aangetast.
5. Meer Co2 uitstoot door toegenomen verkeersdruk en verkleinen van het groene gebied.
6. De bouwverdichting leidt tot ongewenste situaties bijvoorbeeld verstoring van privacy.

*Reactie gemeente:*

*In het (voor)ontwerp bestemmingsplan Tuinwijk is voor het gebied Halsterseweg 265 (Meubelgigant) en achter gelegen gronden een Wro-zone wijzigingsgebied opgenomen. Dit geeft de mogelijkheid om binnen de grenzen van het bestemmingsplan (voorschriften) het plan te wijzigen met een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Wanneer burgemeester en wethouders besluiten toepassing te geven aan een (binnenplanse) wijziging wordt een aparte procedure opgestart. Er wordt een ontwerpbesluit voorbereid, voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin een belangenafweging is opgenomen omtrent de motivatie om uitvoering te geven aan een (binnenplanse) wijziging van het bestemmingsplan. Eventueel worden aan deze stukken voorgeschreven of noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Het voornemen van burgemeester en wethouders (ontwerpbesluit), vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing en eventuele noodzakelijke onderzoeken, wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan mondeling of schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het voornemen van burgemeester en wethouders. Hierna besluiten burgemeester en wethouders of zij, mede afhankelijk van eventueel ingekomen zienswijzen, daadwerkelijk uitvoering geven aan de betreffende uitwerking of wijziging.*

*In paragraaf 4.2 van de Toelichting is een planconcept van de mogelijke herontwikkeling opgenomen. Wanneer bovenstaande procedure wordt opgestart wordt het plan verder uitgewerkt. In paragraaf 21.2 van de Voorschriften zijn de voorwaarden voor de wijziging in de bestemmingen Wonen, Groen en Verkeer opgenomen.*

*De bedoeling van de herontwikkeling van de Meubelgigant biedt niet alleen een kans om de locatie van dit winkelcomplex met bijgebouwen te verbeteren maar ook een bijdrage te leveren aan een opwaardering van het aansluitende deel van Tuinwijk. Eén*

*van de verbeteringsmaatregelen betreft het aanleggen van een langzaamverkeersroute die Tuinwijk in directe verbinding brengt met de binnenstad van Bergen op Zoom. Hiermee wordt tevens meer structuur en samenhang aangebracht in dit deel van Tuinwijk. Daarnaast willen we de bestaande groen- en speelvoorzieningen verbeteren en tevens de sociale veiligheid bevorderen.*

*Ad 1. Door de herstructurering vindt er een opwaardering van het bestaande groen plaats waarbij het groen een meer open karakter gaat krijgen en een versterking levert aan de sociale veiligheid voor de aanliggende woningen. Ondanks dat er een minimaal verlies aan groen optreedt, blijft het groene karakter gewaarborgd.*

*Het Petuniapad wordt een woonerf, waar alleen bestemmingsverkeer gebruik van zal gaan maken. Gezien het beperkt aantal woningen zal het om een beperkte intensiteit gaan.*

*Ad 2. Op dit moment kunnen er geen uitspraken gedaan worden over de afwikkeling van bouwverkeer. We gaan ervan uit dat er naar de beste oplossing wordt gezocht.*

*Ad 3. De speelmogelijkheden blijven behouden en worden eventueel verbeterd door de nieuwe inrichting. Vanwege de lage verkeersintensiteit en korte rechtstanden blijft de veiligheid gewaarborgd.*

*Ad 4. Deze opmerkingen zijn een belangrijk aandachtspunt bij de verdere uitwerking van de plannen. De bedoeling is om doorgaand verkeer tussen Akeleveld en Lupineveld te voorkomen. De parkeercapaciteit voor het bouwplan zal moeten voldoen aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de door de raad vastgestelde gemeentelijk parkeernota. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake is van geluidsoverlast, gezien het relatief gering aantal woningen dat wordt toegevoegd aan de bestaande woonwijk.*

*Ad 5. Luchtkwaliteit is één van de aspecten die nader zijn onderzocht voor het wijzigingsplan. Door de RMD is voor geluid, bodem, luchtkwaliteit en geur, bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid een onderzoek gedaan naar de locatie Halsterseweg 265 en het achterliggend perceel. Het bouwplan behoort tot een categorie van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In dergelijke gevallen is verdere toetsing aan enige grenswaarde niet aan de orde.*

*Ad 6. Er vindt geen onevenredige verdichting van de bebouwing plaats omdat het een herontwikkeling betreft van een bedrijfscomplex met bijbehorende loodsen. Er vindt eerder een kwalitatieve opwaardering van dit deel van de wijk plaats. Waardoor voorkomen wordt dat er ter plaatse ongunstige vormen van bedrijvigheid plaatsvinden die mogelijk het woongenot nog meer kunnen belasten.*