

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

**Bestemmingsplan
Meilust Bedrijventerrein**

Raadsbesluit

RVB:

Team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen

Inhoud van de toelichting

1. Doel en opzet Meilust bedrijventerrein	1
1.1. Aanleiding en doel	1
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3. Geldende (bestemmings)regelingen	3
1.4. Opzet	3
2. Ruimtelijke analyse plangebied	5
2.1. Ruimtelijke structuur en opbouw	5
2.2. Stedenbouwkundige kenmerken deelgebieden	8
3. Functionele analyse plangebied	11
3.1. Functionele structuur	11
3.2. Cultuurhistorie	12
3.3. Bedrijven	14
3.4. Wonen	15
3.5. Overige voorzieningen	15
3.6. Verkeer	15
3.7. Groenvoorzieningen	17
3.8. Water	17
3.9. Milieu	20
4. Beleidsbeschrijving	41
4.1. Van analyse naar beleidsbeschrijving	41
4.2. Beleidsprogramma	41
5. Bestemmingsregeling	43
5.1. Inleiding	43
5.2. Wro/Bro en Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	43
5.3. Toelichting bestemmingsregeling	44
6. Uitvoeringsaspecten	51
6.1. Economische uitvoerbaarheid	51
6.2. Handhaving	51
7. Resultaten inspraak en overleg	53
7.1. Inleiding	53
7.2. Inspraakprocedure	53
7.3. Overlegprocedure	61

Bijlagen:

1. Overzicht niet-woonfuncties
2. Luchtkwaliteit
3. Notitie; RMD realisatie kantoorgebouw Potlodenlaan
4. Onderzoek Externe Veiligheid
5. Overzicht van activiteiten in het plangebied voor zover milieurelevant
6. Zonegrens industrieterrein

1. Doel en opzet Meilust bedrijventerrein

1.1. Aanleiding en doel

In het kader van het ruimtelijk beleid is in 2001 gestart met de actualisering van bestemmingsplannen in Bergen op Zoom. Doel en aanpak daarvan zijn vastgelegd in het Plan van Aanpak actualisering bestemmingsplannen (april 2000). Uitvoering van deze actualiseringsoperatie is noodzakelijk vanwege het sterk verouderde en gefragmenteerde bestemmingsplannenbestand (zo'n 150 veelal verouderde plannen/regelingen; voor enkele gebieden ontbreekt een juridisch-planologische regeling). Deze situatie van versnipperd, verouderd en inhoudelijk verschillend juridisch-planologisch instrumentarium sluit niet meer aan bij actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen. Door de jaren heen is er een steeds grotere afstand ontstaan tussen formeel geldend ruimtelijk beleid (vastgelegd in genoemde 150 vigerende plannen) en actueel/gewenst ruimtelijk beleid.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft deze noodzaak van actualisering verder versterkt. In deze nieuwe wet is opgenomen het voorstel om bestemmingsplannen niet langer dan 10 jaar geldig te laten zijn.

Besloten is dan ook tot de volgende inhaalslag: het actualiseren van de bestemmingsregelingen zodanig dat een samenhangend en op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemd geheel aan bestemmingsplannen ontstaat. De doelstellingen van deze actualiseringsopgave zijn kort samengevat:

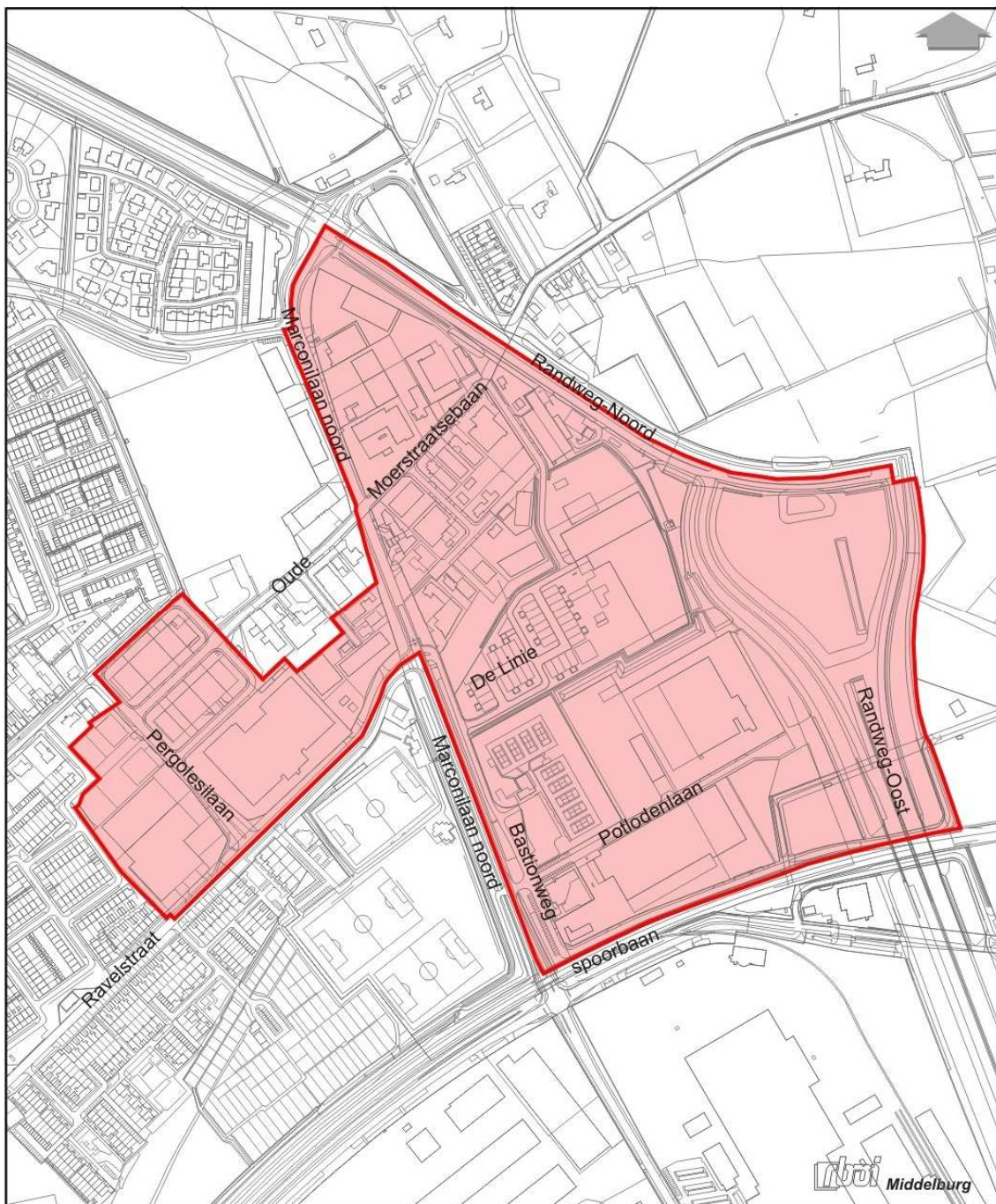
- reductie van het grote aantal plannen;
- samenhang en afstemming in opzet en inhoud van bestemmingsplannen;
- rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger duidelijke, toegankelijke en op actuele behoeften en eisen afgestemde plannen (onder andere via een meer globale en flexibele bestemmingsregeling);
- in de praktijk (voor de gemeentelijke diensten) toepasbare en hanteerbare plannen.

Vertaald naar programma betekent dit het terugbrengen van het huidige bestand van de circa 150 verouderde regelingen naar 28 nieuwe, actuele bestemmingsplannen. Op basis van de aangegeven prioriteiten in het Plan van Aanpak zijn inmiddels meerdere bestemmingsplannen opgesteld en in procedure gebracht. Het voorliggende bestemmingsplan "Meilust Bedrijventerrein" vormt het volgende bestemmingsplan dat voortkomt uit het actualiseringbeleid en had tot doel het onderbrengen van het bedrijventerrein aan weerszijden van de Marconilaan-Noord en het woonwagencentrum in één bestemmingsplan met één samenhangende en actuele juridisch-planologische regeling en onderbouwing. Op basis van voortschrijdend inzicht rondom de invulling van het woonwagencentrum De Linie is besloten om het woonwagencentrum buiten het plangebied te laten. Later zal daarvoor een apart bestemmingsplan voor worden opgesteld.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied "Meilust Bedrijventerrein" is gelegen ten noordoosten van het stadscentrum en betreft het bedrijventerrein Meilust. Gezien de datum waarop het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Moermont' is vastgesteld (26 juni 2003) en voortdurend het realiseren van bouwmogelijkheden actueel is, is er voor gekozen het Bedrijvenpark Moermont niet op te nemen in het plangebied "Meilust Bedrijventerrein".

Het plangebied wordt begrensd door Randweg-Noord, Randweg-Oost, spoorlijn Vlissingen-Roosendaal en "Meilust Woongebied".



Kaart 1 globale ligging en begrenzing plangebied

1.3. Geldende (bestemmings)regelingen

Voor het plangebied “Meilust Bedrijventerrein” gelden de volgende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bestemmingsplan in Hoofdzaak	27-07-1962	27-02-1963
Bestemmingsplan Meilust 1	30-05-1975	24-03-1976
Bestemmingsplan Meilust 2	24-06-1977	15-02-1978
Bestemmingsplan Meilust 1, 1e herziening	30-11-1979	15-04-1980
Bestemmingsplan Meilust 2, 1e herziening	30-11-1979	15-04-1980
Bestemmingsplan De Linie, 1e herziening	27-03-1981	11-05-1982
Bestemmingsplan Meilust 2, 2e herziening	27-05-1983	28-12-1983
Bestemmingsplan Bastionweg	25-07-1991	19-02-1992
Bestemmingsplan Bastionweg, 1e herziening	26-11-1992	27-05-1993
Bestemmingsplan Meilust 2, 4e herziening	29-07-1993	29-11-1993
Bestemmingsplan Meilust 2, 6e herziening	25-06-1998	20-08-1998

Dit overzicht geeft aan dat voor het plangebied in totaal 11 verschillende en soms verouderde regelingen gelden inzake gebruik en bouwen. Actualisering is dan ook noodzakelijk. Het nieuw op te stellen bestemmingsplan “Meilust Bedrijventerrein” vervangt bovengenoemde geldende regelingen en geeft daarmee ook invulling aan de doelstelling van het reduceren van het aantal bestemmingsplannen.

1.4. Opzet

In het nieuw op te stellen bestemmingsplan zal het accent liggen op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik (met name werken en daarop afgestemde voorzieningen), het (zonodig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren (verruiming / uniformering) van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang het invulling geven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Omvangrijke en ingrijpende ontwikkelingen zijn in het plangebied niet aan de orde en ook niet voorzien, met uitzondering van de beoogde revitalisering van een bedrijfspersceel aan de Potlodenlaan.

Analyse en beleid (hoofdstukken 2, 3 en 4)

Ruimtelijke analyse plangebied (hoofdstuk 2)

In hoofdstuk 2 wordt de ruimtelijke situatie van het plangebied geanalyseerd en beschreven. Daarbij wordt eerst ingegaan op de ruimtelijke opbouw en structuur van het totale plangebied. Vervolgens worden te onderscheiden deelgebieden nader gekarakteriseerd op ruimtelijke en stedenbouwkundige kenmerken. Dit is met name van belang om inzicht te krijgen in de wenselijkheid van het vastleggen van bepaalde ruimtelijke kwaliteiten. Tot slot wordt ingegaan op de relatie van het plangebied en het voorgestelde welstandstoezicht.

Functionele analyse plangebied (hoofdstuk 3)

In hoofdstuk 3 zijn de resultaten vermeld van de inventarisatie en analyse van de functies in het plangebied en daarop betrekking hebbend beleidskader. Deze inventarisatie en analyse brengt de huidige functionele situatie van het plangebied in beeld en aandachtspunten en beleidsrichtingen voor ontwikkeling en regeling.

Bij deze inventarisatie en analyse is gebruikgemaakt van de beschikbare sectorale gemeentelijke beleidsnota's en notities met betrekking tot onderwerpen als:

- cultuurhistorie;
- welstand;
- wonen;
- voorzieningen (onderwijs, detailhandel, horeca);
- bedrijven;

- groenstructuur;
- verkeersstructuur;
- water;
- diverse milieuaspecten.

Beleidsbeschrijving (hoofdstuk 4)

Op basis van de bevindingen uit de hoofdstukken 2 en 3 is het gemeentelijk beleid voor de ruimtelijk-functionele ontwikkeling van “Meilust Bedrijventerrein” vermeld. Het gaat daarbij om een samenhangend beleidskader voor zowel bevestiging en consolidatie van functies en ruimtegebruik als gewenste ruimtelijke veranderingen en ontwikkelingen. De beleidsbeschrijving vormt samen met de analyses de onderlegger voor de bestemmingsregeling.

Bestemmingsregeling (hoofdstuk 5)

Op basis van de beleidsbeschrijving is de bestemmingsregeling opgesteld (verbeelding en regels). In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de overwegingen en uitgangspunten van de bestemmingsregeling en op de aangegeven bestemmingen en de inhoud van de bijbehorende regels. Wat betreft de opzet van de bestemmingsmethodiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en de bijbehorende Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP 2008).

Uitvoering (hoofdstuk 6)

In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de uitvoering van het plan. Ingegaan wordt op de realiseringsaspecten maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en handhaving.

Procedure (hoofdstuk 7)

Het bestemmingsplan zal vervolgens worden getoetst aan het oordeel van bewoners en andere belanghebbenden en diverse instanties (overleg ex artikel 3.1.1 Bro). De resultaten van de inspraak- en overlegprocedure zijn in dit hoofdstuk vermeld.

2. Ruimtelijke analyse plangebied

2.1. Ruimtelijke structuur en opbouw

Ruimtelijke positie

“Meilust Bedrijventerrein” ligt ten noordoosten van het stadscentrum en wordt grotendeels begrensd door duidelijk herkenbare ruimtelijke en functionele elementen die onderdeel vormen van de structurele opbouw van de stad, namelijk:

- de spoorlijn Vlissingen-Roosendaal aan de zuidzijde;
- de Randweg-Noord en Randweg-Oost als harde afscherming naar het buitengebied aan de noord- en oostzijde;
- Marconilaan Noord;
- Oude Moerstraatsebaan.

Structuur en opbouw

“Meilust Bedrijventerrein” is, na 1950 samen met Meilust Woongebied, gerealiseerd in de oksel tussen de spoorlijn en de Oude Moerstraatsebaan. Na aanleg van Randweg-Oost en Randweg-Noord werd het industrieterrein De Lage Meren (ten zuiden van de spoorlijn) voltooid.

De structuur van het bedrijventerrein is helder in beleving door de eenzijdige functie en een eenvoudige verkeersstructuur.

Het bedrijventerrein (zie kaart 2) wordt optimaal ontsloten via Randweg-Noord en –Oost die aansluit op de A58. Vanaf Randweg-Noord- en –Oost is een deel van het bedrijventerrein te zien, voornamelijk waar de weg het spoor over gaat. De rest van het gebied gaat voornamelijk schuil achter beplanting.

Vanaf Randweg-Noord is het bedrijventerrein via Marconilaan-Noord direct bereikbaar. Deze doorgaande weg deelt het bedrijventerrein in tweeën.

De interne ontsluiting sluit aan op de Marconilaan-Noord en is een lussenstructuur met daaraan diverse aftakkingen en enkele doodlopende straten. Aan de westzijde sluit de ontsluitingsstructuur aan op het woongebied. Verbindingen tussen het woongebied en het buitengebied zijn er aan de noordzijde (kruising Marconilaan-Noord-Randweg-Noord) en via de Bastionweg. Beide zijn van belang voor eventuele recreatieve doeleinden.

Het westelijk deel van het bedrijventerrein haakt aan op Bedrijvenpark Moermont en het woongebied met de Melanendreef, Oude Moerstraatsebaan / Zandstraat en de Ravelstraat.

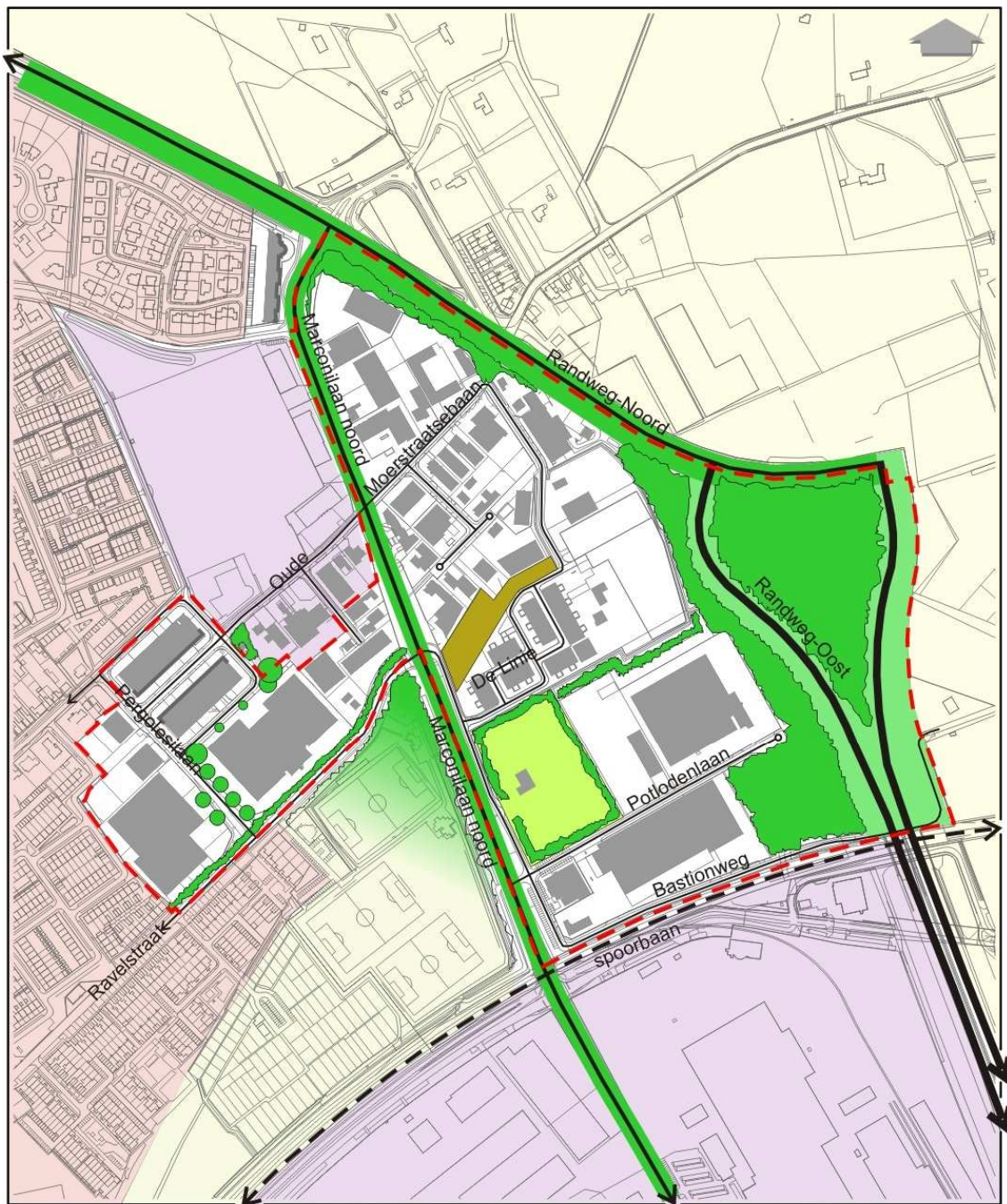
De groenstructuur is voornamelijk gekoppeld aan de (hoofd)wegen die het gebied ontsluiten. De restruimte tussen de op- en afrit van Randweg-Oost is een groen ingerichte ruimte. Langs de rijbanen zelf staat nauwelijks opgaande beplanting. De weg markeert vooral de overgang van het bedrijventerrein naar het buitengebied. Randweg-Noord, Marconilaan-Noord en een deel van de Ravelstraat hebben een groene uitstraling door struweel en opgaande beplanting.

Het tennispark Meilust is een opvallend groen element binnen het bedrijventerrein. Het geheel wordt omringd door opgaande beplanting met onderbeplanting. Het lijkt een uitloper van de groene zone (sportpark Meilust en volkstuintencomplex Bommese) tussen de spoorlijn en de woonbebouwing aan de westzijde van de Marconilaan.

Er zijn twee braakliggende terreinen: een smalle strook ten noorden van het woonwagencentrum aan de Linie en ten oosten van Fort Moermont. De locatie aan Fort Moermont wordt reeds bebouwd (zie de beschrijving bij de deelgebieden).

Op enkele plaatsen verspreid over het bedrijventerrein dragen (privé)tuinen, rondom woningen en (representatieve) kantoorpanden, bij aan de groene uitstraling. De overige groene ruimte c.q. invullingen bestaan uit enkele solitaire bomen en restruimten met struweelbeplanting. Op structuurniveau voegen ze geen extra waarde toe.

Het bedrijventerrein bestaat voornamelijk uit kleinschalige bebouwing. Vaak zijn het loodsen zonder een kwalitatieve uitstraling. Op enkele locaties, verspreid over het bedrijventerrein, staan bedrijfswoningen en kantoorpanden. Deze hebben over het algemeen een representatieve uitstraling. Enkele grotere bedrijfshallen, vaak ook hoger dan de omliggende kleinschalige bedrijven, zijn geconcentreerd aan de spoorbaanzijde en de Ravelstraat.



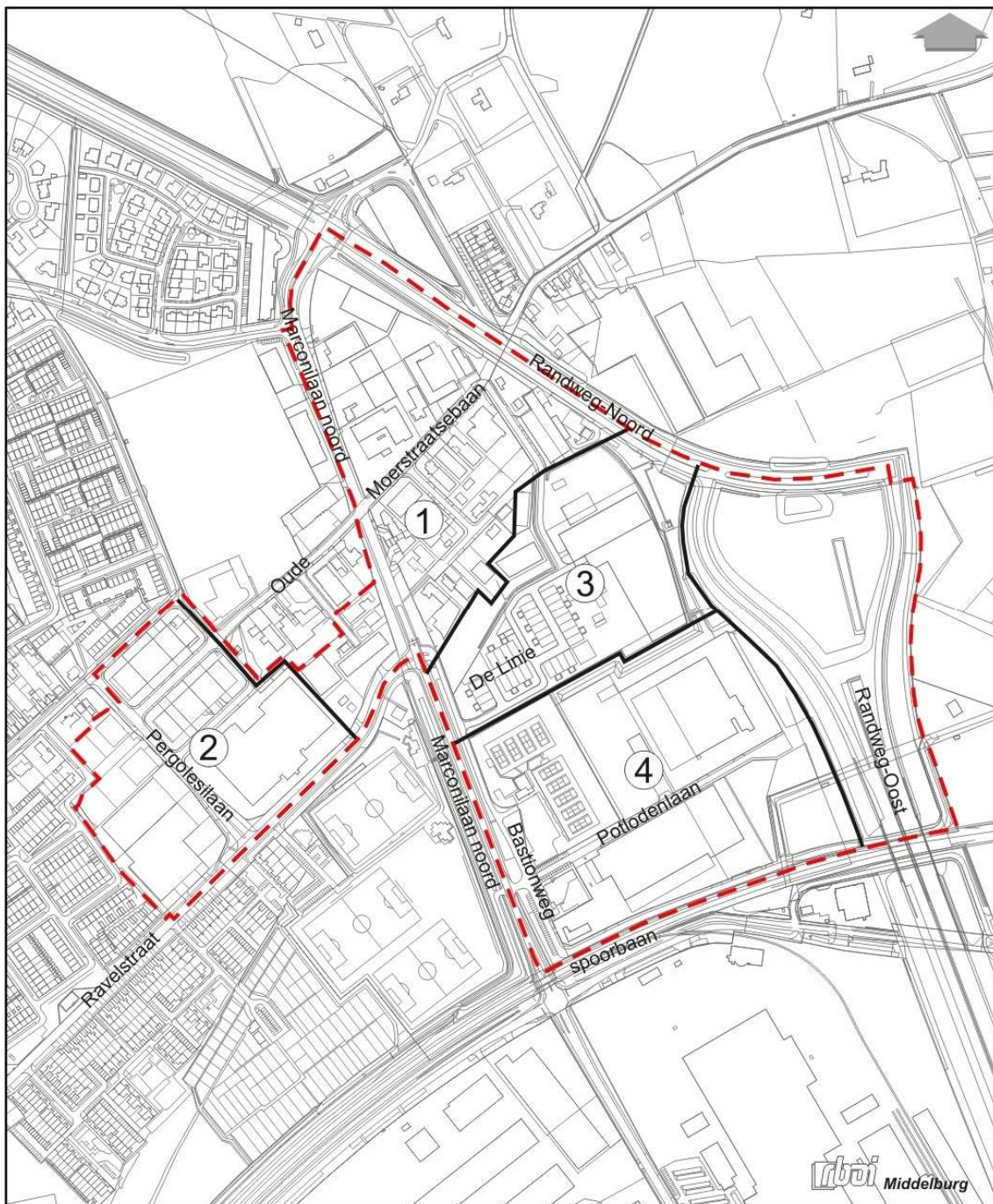
Kaart 2 Ruimtelijke structuur

2.2. Stedenbouwkundige kenmerken deelgebieden

Het plangebied kan in een aantal ruimtelijk samenhangende eenheden worden verdeeld (zie kaart 3). De deelgebieden worden gevormd door ruimtelijke en stedenbouwkundige structuren en / of kenmerken. Te onderscheiden zijn:

1. Kleinschalige bedrijven aan de Oude Moerstraatsebaan.
2. Bedrijven rondom de Pergolesilaan. Grootschalige bedrijven tussen het woongebied en de kleinschalige bedrijven.
3. De Linie als woonwagencentrum.
4. Gemengd grootschalige elementen aan de Potlodenlaan.

Hierna worden de kenmerken per deelgebied beschreven.



Kaart 3 Deelgebieden

1. Oude Moerstraatsebaan

Dit deelgebied ligt ingeklemd tussen Randweg-Noord, Marconilaan Noord/bedrijvenpark Moermont en deelgebied De Linie. Alle bedrijven zijn, met de voorzijde, gericht op de ontsluitingswegen. Vanaf de Oude Moerstraatsebaan, die als een lus door het gehele oostelijke bedrijventerrein loopt, ontsluit een doodlopende straat de achterliggende bedrijven.

Met name aan de Oude Moerstraatsebaan heeft het straatprofiel een groen karakter. Dit hangt vooral samen met de aanwezigheid van bedrijfswoningen met bijhorende privétuinen. Verder zijn de voorruimtes veelal verhard en zonder kwalitatieve uitstraling (in verband met laden/lossen en opslag).

Opvallend is de woning net na de bocht aan de Oude Moerstraatsebaan. Door de relatief grote, groen ingerichte tuin en rode bakstenen bebouwing is het een opvallende verschijning tussen de bedrijven. De woning is een overblijfsel van het vroegere verloop van de Oude Moerstraatsebaan die, voor de aanleg van Randweg-Noord, overging in de Moerstraatsebaan.

2. Ravelstraat-Marconilaan-Noord

Dit gebied wordt enerzijds duidelijk begrensd door de Marconilaan-Noord en Ravelstraat. Een forse beplantingsstrook biedt afscherming naar de woongebieden toe. Anderzijds lijkt het te verweven met de omringende woongebieden aan de noord-westzijde, voornamelijk de kleinschalige bedrijven die pal aan de weg tegenover de woningen staan.

De voorzijde van de panden zijn met name aan de Pergolesilaan en Oude Moerstraatsebaan gelegen. Hier is de inrichting enigszins op kwaliteit afgestemd door enkele bomen en hagen. De achterzijden zijn gelegen aan de woonstraten Zandstraat en Dostalstraat, die veelal als opslag of restruimte in gebruik zijn. Vaak zijn de percelen afgezet met stalen hekwerken zonder enige beplanting, waardoor de kwaliteit naar de woningen toe niet optimaal is.

3. De Linie

De Linie is een woonwagencentrum en lijkt een buurtje op zich binnen het bedrijventerrein. De verkeersstructuur vertakt in een fijnmazige ontsluiting die ten zuiden van De Linie uitkomt op de Bastionweg, Parallelweg van Marconilaan-Noord.

In het gebied staan naast de woonwagens enkele bedrijfspanden, voornamelijk gespecialiseerd in de autohandel.

Kenmerkend zijn de karakteristieke woonwagens die dicht op de weg en haaks erop gesitueerd zijn. Op enkele plaatsen zijn achterzijden begrensd door schuttingen en hekken direct aan de weg, waardoor het straatprofiel benauwend lijkt. Aan de randen van het gebied zijn groene restruimte die het gebied omsluiten, waardoor de afzijdige ligging benadrukt wordt. Op basis van voortschrijdend inzicht is besloten om dit gedeelte buiten het bestemmingsplan te laten. Nadat meer duidelijkheid is verkregen over de revitalisering wordt een apart bestemmingsplan voor dit gebied opgesteld.

4. Potlodenlaan

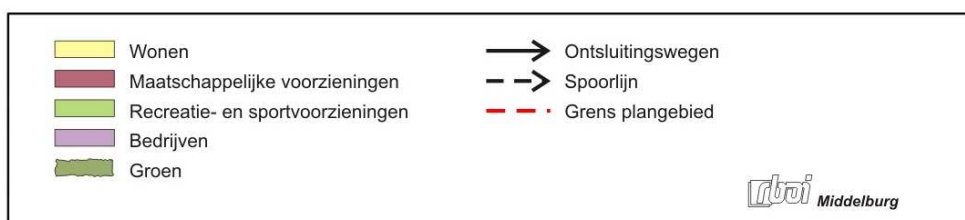
Dit gebied wordt gekenmerkt door grootschalige functies en bedrijfspanden. Er is een tennispark met sporthal, een fitnesscentrum en twee bedrijven (Van Dorst Transport en Bruijnzeel). Het tennispark is een besloten groene ruimte omzoomd door beplanting. De inrichting aan de voorzijden van de bebouwing is over het algemeen groen en representatief ingericht. De overige delen van de terreinen zijn steniger, meer afgestemd op functionaliteit (voornamelijk parkeren).

De ontsluiting bestaat uit lange rechte wegen die de grootschaligheid benadrukken. De Bastionweg heeft een groene uitstraling door beplanting langs de weg. De lange lijnen richting Randweg-Oost zijn veel steniger van karakter.

3. Functionele analyse plangebied

3.1. Functionele structuur

De in het plangebied aanwezige functies zijn weergegeven op kaart 4. Het bedrijfsmatige karakter van het gebied komt daarbij duidelijk naar voren. Tennispark Meilust aan de Bastionweg heeft een recreatief karakter. De Marconilaan-Noord vormt de belangrijkste gebiedsontsluitingsweg. In de navolgende paragrafen zijn de diverse functies kort beschreven, is het relevante gemeentelijke beleid vermeld en zijn eventuele ontwikkelingen aangegeven.



Kaart 4 Functies

3.2. Cultuurhistorie

Archeologie

Archeologie en ruimtelijk beleid

In aansluiting op het verdrag van Malta streeft de provincie Noord-Brabant naar een versterking van de relatie ruimtelijke ordening en archeologie. Concreet betekent dit dat de bescherming van het archeologisch erfgoed vastgelegd dient te worden en dat bij ruimtelijke afwegingen rekening gehouden wordt met archeologische waarden (aandacht voor de onderste lagen, zie streekplan Noord-Brabant 2002). Ter effectuering van dit beleid zijn de door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) opgestelde Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) beschikbaar als toetsingskader bij beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten. Deze kaarten zijn door de provincie Noord-Brabant samengevoegd tot de Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant (CHW). Op de CHW staan alle thans bekende terreinen in Noord-Brabant die archeologisch van belang zijn of waar sprake is van een trefkans of verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

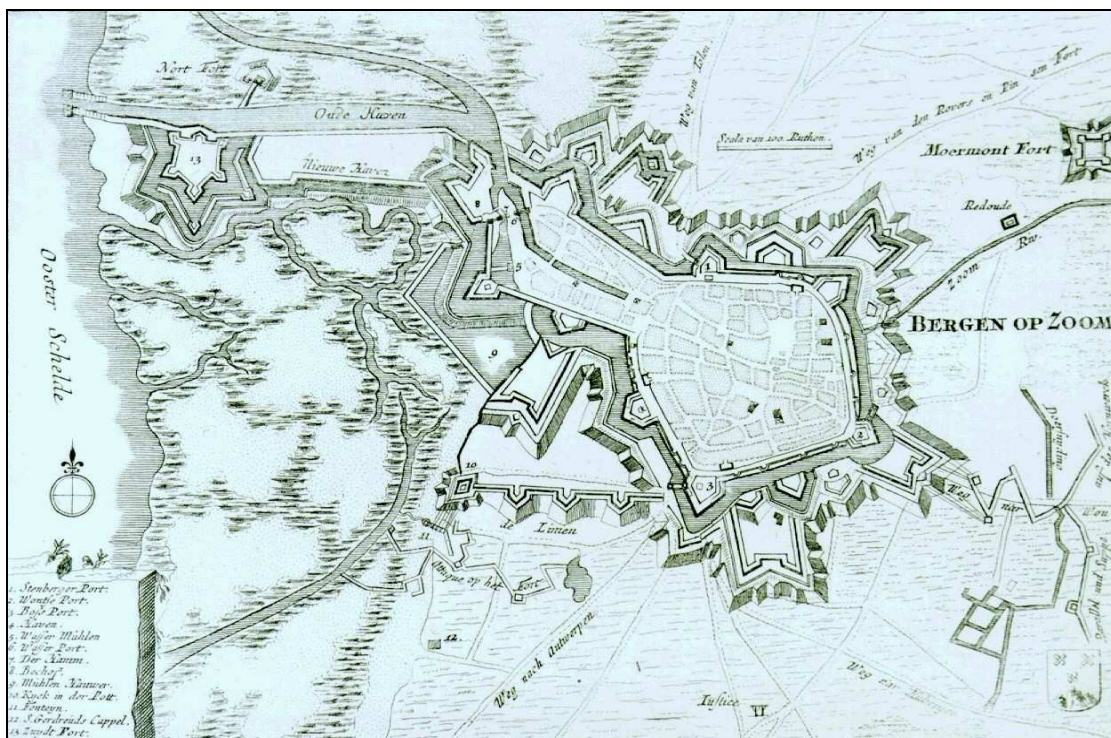
Archeologie en plangebied

In 1698 heeft de vestingbouwkundige van De Republiek der Verenigde Nederlanden, Menno van Coehoorn, plannen gemaakt om de vestingwerken van Bergen op Zoom, Steenbergen en de forten te verbeteren. Er werd een verdedigingslinie geconstrueerd, het zogenoemde Zuiderfrontier, dat van Sluis via Bergen Op Zoom tot aan Grave liep om de Republiek der Verenigde Nederlanden te beschermen. In de eerste jaren zijn de plannen voor Bergen op Zoom en Steenbergen uitgevoerd. Pas in 1727 werd begonnen met de voorgestelde veranderingen rond de forten uit te voeren. De bestaande forten Roovere en Pinssen en de watergang "Ligne of Linie" zijn overblijfselen van het zuidelijk gedeelte van dit stelsel. De lage terreinen ondersteunden de verdediging, omdat op relatief eenvoudige wijze een groot gebied onder water gezet kon worden en ontoegankelijk voor vijandelijke legers.

De drie forten Moermont, Pinssen en De Roovere werden aangelegd op plaatsen waar zich zandophoping bevonden en die dus een zwakte in de inundatielinie vormden (zogenaamde accessen: voor de vijand toegankelijke terreinen).

Fort Moermont dankt zijn naam aan de toenmalige bevelhebber, Iman van Zuytland, de heer van Moermont.

Het fort werd gebouwd op een acces tussen de Melanen en de Lage Meeren, waar de weg naar Moerstraten over heen liep (thans Zandstraat en Moerstraatsebaan). Fort Moermont (en de rest van de linie) is op diverse 17^e en 18^e eeuwse kaarten weergegeven.



Kaart 5 Plattegrond van Bergen op Zoom en omgeving 1747

Het was aanvankelijk een vierhoekig fort met een natte gracht. Het had in de 17^e eeuw een voorwal, gedekt met een hoornwerk en een doorlopende wal, eindigend in twee redoutes (vierhoekige verschaning). Het volume van de opgeworpen aarden wal bestond uit aarde en leem, afkomstig uit de grachten.

Het middenterrein, de "terre", lag waarschijnlijk iets hoger dan het oorspronkelijke maaiveld. Het bood ruimte aan soldatenbarakken, magazijnen en stenen gebouwen. Op advies van Menno van Coehoorn werd de gehele linie in 1727 gemoderniseerd. Het belangrijkste was de onderlinge verbinding van de forten door middel van een liniewal met redans (kleine driehoekige uitbouwen). Deze linie bestaat nog grotendeels tussen de forten Pinssen en De Roovere.

In de loop van de 18^e eeuw ondergingen de forten en de linie diverse veranderingen. Bij fort Moermont kwam een nieuw voorwerk tot stand, bestaande uit enkele zeer grote bastions en een ravelijn. Deze werken strekte zich buiten de huidige Marconilaan uit. De redans van de linie werden uitgebouwd tot bastions. Ingrijpender was de verbouwing van de forten in 1784, waarbij de drie forten aan de keelzijde (westelijke zijde) werden opengelegd door demping van de gracht en slechting van een gedeelte van de wallen. In 1816 werden de drie forten buiten gebruik gesteld, hoewel de mogelijkheid van inundatie van de omliggende gronden tot 1832 gehandhaafd bleef. In 1854 werden de forten aan de Dienst de Domeinen overgedragen. Vrij snel daarna slechtte men het Fort Moermont en werd het terrein als landbouwgrond in gebruik genomen. In de jaren '60 van de 20^e eeuw volgde de bouw van de veiling en werden de oudere veilinggebouwen aan de Stationsweg in het centrum van de stad verlaten. De aanleg van de Randweg-Noord in de jaren '80 sneed het voormalige fortterrein definitief af van het noordoostelijk buitengebied.

Onderzoeksresultaten

Kort na de sloop van de veilinghallen werd duidelijk dat er in het verleden ontgraving hebben plaatsgevonden op het terrein. Voorafgaand aan de bouw van de veilinghallen rond 1960 is de grond rondom de hallen een meter afgegraven. Hierdoor bleven de hallen als het ware op verhoogde eilanden van zand staan, om een goede laad- en losfaciliteit te verkrijgen. Het oorspronkelijk maaiveld van het voormalige middenterrein van Fort Moermont kon dus uitsluitend nog bewaard zijn gebleven onder de

hallen zelf. De terre lag gedeeltelijk onder de westelijke veilinghal en gedeeltelijk op het terrein ten westen daarvan, uitlopend onder de nieuwbouwwijk achter de Zandstraat.

Tijdens de sloop en geplande herinrichting van het veilingterrein aan de Moermanstraat is archeologische onderzoek uitgevoerd. Door middel van drie proefsleuven (elk ongeveer 30 x 3 meter) is de ondergrond onderzocht: eerst ten westen van de veilinghal en vervolgens in de verhoging waarop de hal zelf had gestaan. De eerste sleuf leverde sporen op van een vier meter brede en waarschijnlijk twee meter brede noord-zuid gerichte sloot, die het middenterrein van het fort in twee helften moet hebben verdeeld. De sloot zorgde voor de afwatering van het binnen terrein, dat destijds immers geheel door de wallen omsloten werd. Ten oosten van de sloot kwamen de funderingsresten tevoorschijn van een vierkante bakstenen structuur van 2,5 bij 2,5 meter, waarschijnlijk de vloer van een kelder die onder één van de soldatenbarakken was gebouwd. De kelder dateert uit de 17^e of de 18^e eeuw. Daarnaast werd een grote vierkante kuil gevonden, waaruit enig afval uit de 17de – 18de eeuw tevoorschijn kwam. Mogelijk gaat het hierbij om een beerkuil onder een latrine. Andere sporen bestonden uit kleine greppels, veelal daterend uit de 18de eeuw. Deze leverden naast scherven van gebrandschilderd aardewerk ook metalen objecten op, zoals uniformknopen, kledinghaken en musketkogels. Alle sporen zijn ingemeten, beschreven en gefotografeerd.

Archeologische waardebepaling

De archeologische waardebepaling van “Meilust Bedrijventerrein” is voornamelijk gebaseerd op historisch (cartografisch) onderzoek. De beste bron hiervoor is de overzichtskaart van Bergen op Zoom en de linie met de drie forten (Moermont, De Roovere en Pinssen) na 1747. In het gebied bevindt zich een plaats waar nog archeologische resten bewaard zijn. Op basis van die overzichtskaart is in het plangebied één plaats met potentiële archeologische waarden aan te wijzen. Ter plaatse van de Zandstraat en de Oude Moerstraatsebaan stond tussen 1628 en 1854 (een gedeelte van) Fort Moermont. Hier kunnen sporen aanwezig zijn van Fort Moermont.

Indicatieve archeologische waarde

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie aangeduid met een hoge indicatieve waarde. Deze indicatieve waarde geeft aan of de kans op het aantreffen van archeologisch belangrijke bodemvondsten groot is. De indicatieve waarden hebben betrekking op de bovenste 1,20 meter van de ondergrond. Waarschijnlijk zullen ook onder het veen- en kleipakket, op de pleistocene zandgronden, bewoningsresten kunnen worden aangetroffen. Nader onderzoek zal dit in de toekomst moeten uitwijzen.

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met deze waarden rekening worden gehouden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen

Monumenten

In het plangebied bevinden zich geen monumenten.

3.3. Bedrijven

Het bedrijventerrein Meilust is gelegen bij de invalsweg van Bergen op Zoom, met aansluiting op Randweg-Noord (N259), die aansluit op de A58 (Middelburg-Roosendaal). Het bedrijventerrein kent één grote ontsluitingsader, de Marconilaan-Noord. Het is een bedrijventerrein met een gemengd karakter. De bedrijven die gevestigd zijn binnen het plangebied zijn zeer divers van aard en omvang en zijn grotendeels aan te merken als categorie-2 bedrijven conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een aantal bedrijven valt in de categorie 3. In de bijlage behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan is een overzicht opgenomen van alle in het plangebied gevestigde bedrijven.

3.4. Wonen

Bevolking en woningvoorraad

Op 1 maart 2008 woonden er in Woongebied Meilust 7.305 inwoners, dat is ruim 11% van het totale inwonertal van Bergen op Zoom. Dit betreft echter hoofdzakelijk het woongebied van Meilust. Binnen het plangebied wordt, de burgerwoning aan de Oude Moerstraatsebaan en de bedrijfswoningen, niet gewoond.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van het woonwagencentrum De Linie 15 standplaatsen toegestaan. In de praktijk blijkt dat er meer standplaatsen zijn. Het is de bedoeling dat het woonwagencentrum in de toekomst opnieuw wordt ingericht en een gedeelte van de gronden worden omgezet naar een bedrijventerrein. Te zijner tijd wordt hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Gezien vorenstaande wordt niet nader ingegaan op de ontwikkeling van het inwonertal en de woningvoorraad.

3.5. Overige voorzieningen

Sportvoorzieningen

“Meilust Bedrijventerrein” omvat ook twee sportvoorzieningen. Dit betreffen:

- Tennispark Meilust aan de Bastionweg;
- Sportschool/Fitnesscentrum Fitness first.

Voor deze voorzieningen geldt dat er thans geen veranderingen aan de orde zijn of de komende jaren verwacht worden die van belang zijn voor de bestemmingsregeling.

3.6. Verkeer

Autoverkeer

De externe ontsluiting van “Meilust Bedrijventerrein” vindt plaats via de Marconilaan-Noord en (in minder mate) de Ravelstraat. Vanaf deze wegen kan eenvoudig, vooral via de Randweg-Noord, de externe hoofdwegenstructuur worden bereikt. Het gaat daarbij met name om de Rijksweg A58. In de toekomst zorgt de aan te leggen Rijksweg A4 tevens voor een goede externe ontsluiting in noordelijke richting.

De interne ontsluiting vindt plaats via de Oude Moerstraatsebaan, De Linie en de Potlodenlaan. Ook de Bastionweg, de Tinelstraat en de Pergolesilaan hebben een functie in de interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein.

De Zandstraat maakt zowel deel uit van het bedrijventerrein als van de naastgelegen woonwijk. Er is ter plaatse geen duidelijke entree van het bedrijventerrein. Doordat zich langs deze straat echter met name achterkanten van bedrijfsbebouwing bevinden en de ontsluiting zich aan de voor- of de zijkant bevindt, levert dit geen directe knelpunten in de verkeersontsluiting op.

De wegprofielen op het bedrijventerrein zijn toegespitst op de te verwachten intensiteiten en met name de voertuigcategorieën. Daar waar noodzakelijk is een (ruime) passeersituatie tussen vrachtwagens mogelijk.

Fietsverkeer

Voor fietsers geldt in algemene zin dat deze gebruikmaken van dezelfde infrastructuur als het gemotoriseerde verkeer. Er zijn relatief weinig vrijliggende fietspaden in de gemeente Bergen op Zoom. Voor het plangebied is van belang dat de Marconilaan-Noord en de Ravelstraat voorzien zijn van fietsstroken.

Op het bedrijventerrein zelf is sprake van een gemengde verkeersafwikkeling. Door de relatief brede profielen op de doorgaande routes van het terrein levert dit geen knelpunten op.

De Bastionweg maakt onderdeel uit van een (onbewegwijzerde) fietsroute tussen de bebouwde kom van Bergen op Zoom en het buitengebied aan de noordwestzijde van de kern. Op het gedeelte van de straat op het bedrijventerrein waarop zich zowel fietsverkeer als bestemmingsverkeer van het terrein zich bevindt (tot de oversteek naar het Oude Zoompad) is slechts 1 bedrijf gevestigd. Dit is echter wel een transportbedrijf, wat zorgt voor relatief veel verkeersbewegingen. Voor zo ver bekend doen zich echter geen knelpunten voor.

Parkeren

Op het terrein zelf wordt zowel op eigen terrein als op de rijbaan geparkeerd. Het op de rijbaan parkeren vindt met name plaats door personenauto's en niet door vrachtverkeer. Door het relatief brede profiel van de wegen op het terrein levert dit geen knelpunten in de doorstroming en de verkeersveiligheid op. Ter hoogte van de tennisbanen en het fitnesscentrum is een concentratie van haakse parkeerplaatsen aanwezig.

Verkeersstructuurplan Bergen op Zoom

Het verkeersstructuurplan geeft de kaders aan voor het verkeers- en mobiliteitsbeleid voor de periode 2005-2015. 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 fietsennetwerk;
 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.
- Dit alles met de voorwaarde dat het centrum van Bergen op Zoom goed bereikbaar is.

Het fietsnetwerk

Het huidige fietsnetwerk voldoet nog niet overal aan de gestelde eisen. Daarom moet het fietsnetwerk worden verbeterd door ontbrekende schakels in het netwerk in te vullen en oversteekvoorzieningen te verbeteren.

Het wegennetwerk

De verkeersveiligheid op het wegennet wordt bevorderd door de wegen te verdelen in twee categorieën, namelijk de verkeersaders en de verblijfsgebieden. De verkeersaders verzorgen de bereikbaarheid. Op deze wegen wordt de doorstroming van het autoverkeer zoveel mogelijk bevorderd. In de verblijfsgebieden staan de leefbaarheid en verkeersveiligheid voorop en is de doorstroming van het autoverkeer daaraan ondergeschikt. Deze scheiding in twee wegencategorieën is verder uitgewerkt in de categorisering: iedere weg krijgt een functie en aan de hand van deze functie kan de weg duurzaam veilig worden vormgegeven.

Binnen het verkeersstructuurplan en de categorisering zijn twee soorten beheersgebieden, namelijk buiten de bebouwde kom en binnen de bebouwde kom. Elk van deze beheersgebieden kent zijn (eigen) categorisering. Concreet voor het plangebied leidt dit tot de volgende wegencategorisering.

Gebiedsontsluitingswegen

Ten aanzien van gebiedsontsluitingswegen worden twee typen onderscheiden. Type 1 betreft grote verzamelwegen. Deze wegen geven toegang tot en verbinden de stadsdelen. In het plangebied betreffen dit de Marconilaan-Noord en de Ravelstraat. Type 2 betreft de ontsluitende wegen in de wijk. Deze wegen verbinden de wijken onderling en verbinden deze wijken met de grote verzamelwegen. In het plangebied komt dit type niet voor.

Erftoegangswegen

Hierin zijn drie typen te onderscheiden. Type 1 zijn centrumontsluitingswegen. Deze wegen zijn belangrijk voor ontsluiting (bevoorrading) en bereikbaarheid van het centrum. Randweg Noord, gelegen aan de noordkant van het plangebied, is aangemerkt als een centrumontsluitingsweg. Type 2 betreft buurtontsluitingswegen. Dit zijn wegen die hoofdzakelijk een verblijfsfunctie hebben, en dus tot verblijfsgebieden zouden moeten worden gerekend, maar die een zekere verzamel- en ontsluitingsfunctie hebben voor de buurt. In het plangebied komt dit type niet voor. Type 3 tenslotte betreft woonstraten. Hier overheerst de verblijfsfunctie en deze straten worden niet of nauwelijks gebruikt door ander gemotoriseerd verkeer dan verkeer uit de directe omgeving. In principe hoort hierbij een maximumsnelheid van 30 km/uur. Dit is echter nog niet op het bedrijventerrein ingevoerd.

3.7. Groenvoorzieningen

Gezien de functie van het gebied zijn er geen structurele groenelementen in het plangebied aanwezig. In het groenstructuurplan is onder andere bedrijventerrein De Linie als volgt omschreven.

Het wensbeeld voor groen in de industriegebieden verschuift steeds meer van verhullen met groen naar aankleden met groen. Bedrijven zien groen als een belangrijk onderdeel van de bedrijfspresentatie. Dit vraagt om een andere groen invulling en dus ander beheer. Het omvormen van het huidige aanwezige groen, veelal bosplantsoen en heesterbeplanting naar intensief beheerd gras en bodembedekkers vraagt een flinke investering. Door de bedrijven zelf wordt steeds vaker samengewerkt voor wat betreft beveiliging, beheer en onderhoud in een parkmanagement constructie. In samenwerking met deze organisatie zou de omvorming wellicht sneller kunnen plaatsvinden.

Ten aanzien van beheer is het volgende opgemerkt. Er dient meer ruimte benut te worden voor laanbeplantingen en aankledinggroen. Daarbij zal in overleg (via het parkmanagement) het beheer langzaam omgevormd moeten worden naar een representatiever beeld.

3.8. Water

Vigerend beleid en algemene uitgangspunten

Provincie

Vanuit de provincie, die de planvorming voor het beleidsveld water op regionaal niveau verzorgt, is het provinciale waterhuishoudingsplan van toepassing. In de partiële herziening van het Waterhuishoudingsplan 2 van Noord-Brabant (beleid voor de periode 2003- 2006) is de deelfunctie "water in bebouwd gebied" toegekend aan het plangebied en omgeving voor de huidige situatie. Als algemene uitgangspunten, waarmee bij de inrichting van het plangebied rekening dient te worden gehouden, zijn genoemd:

- scheiding van relatief schone en vuile waterstromen binnen het rioolwatersysteem realiseren;
- zoeken naar mogelijkheden voor infiltratie en/ of conservering van hemelwater teneinde de verdrogingsproblematiek tegen te gaan;
- in vroegtijdig stadium de mogelijkheden van afkoppelen en het opnemen van retentiebekkens bezien.

Waterschap

Waterschap Brabantse Delta zorgt voor het integrale waterbeheer. Het beleid van de 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". Verder is de Keur waterschap Brabantse Delta van toepassing. 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.

Voor afvoer, aanvoer, lozing en onttrekking van water op of uit oppervlaktewater is bovendien de keur van het waterschap van toepassing, waarmee rekening gehouden dient te worden.

Gemeente

De gemeente draagt de zorg voor een doelmatige inzameling en transport van het afvalwater dat binnen haar grondgebied vrijkomt (de zogenaamde zorgplicht afvalwater). De inzameling en het transport van afvalwater gebeurt binnen bebouwd gebied via de riolering. Het ingezamelde afvalwater (al of niet vermengd met regenwater) verlaat de riolering via het overnamepunt naar de rioolwaterzuiveringsinrichting, via de overstorten of via de nooduitlaten. In alle gevallen is de waterbeheerder de ontvangende partij. Voor dit plangebied is dat waterschap Brabantse Delta.

Op waterhuishoudkundig gebied is de gemeente verantwoordelijk voor het bouwrijp maken en houden alsmede de ontwatering van het stedelijk gebied. Op basis van de Wet gemeentelijke watertaken, van kracht sinds 2008, geeft de gemeente bij deze waterhuishoudelijke taak tevens invulling aan de sinds genoemde wet geldende zorgplichten voor regenwater en grondwater. De gemeente zorgt middels het bestemmingsplan voor de ruimtelijke inpassing van diverse voorzieningen voor het waterbeheer, zoals retentievijvers. Verder is bij (de herziening van) dit bestemmingsplan daarom ook uitdrukkelijk rekening

gehouden met het integrale waterbeleid, zoals verwoord in het met de waterpartners opgestelde waterplan (vastgesteld in 2002) van de Gemeente Bergen op Zoom en het geactualiseerde gemeentelijk rioleringsplan (GRP 2008-2012, vastgesteld in 2007).

Huidige situatie

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in het stroomgebied De Ligne. Het gebied grenst in het zuiden tegen de Zoom. Het zichtbare oppervlaktewater wordt gevormd door de aanwezige vijvers en sloten nabij de (rand)weg. Gedeeltelijk is het (oorspronkelijk in het veld aanwezige) oppervlaktewater overkluisd en daarmee aan het zicht onttrokken. De afwatering van het ter plaatse vallende regenwater in het gebied gebeurt slechts gedeeltelijk door het hier omschreven oppervlaktewater. Voor het overige deel vindt de afwatering plaats via de riolering (zie regen- en afvalwatersysteem).

Grondwater

Meilust is een relatief laag gelegen gebied in Bergen op Zoom. De bodem bestaat uit fijn zand met een in dikte variërende veenlaag en plaatselijk voorkomende leemlagen. Hoewel in het algemeen sprake is van inzijging, is als gevolg van deze lagen plaatselijk sprake van stagnerend grondwater. In het gebied, is in het verleden bij zeer natte perioden als gevolg van de ondiep aanwezige veenlaag en de slecht doorlatende leemlagen sprake geweest van (grond)wateroverlast bij enkele van de laagst gelegen gebouwen.

Regen- en afvalwatersysteem

Het regen- en afvalwater wordt voor nagenoeg het hele gebied afgevoerd middels een gescheiden (riool)stelsel. Het afvalwater van de Linie wordt ingezameld en afgevoerd via het DWA-stelsel dat loost op het gemengde rioolstelsel van rioldistrict 10. Het hemelwater uit dit gebied gebeurt via het HWA-stelsel van district 22 en wordt afgevoerd richting Ligne. Voor het overige deel van het gebied gebeurt de gescheiden afvoer van het afvalwater en het hemelwater via het DWA-stelsel van district 24 respectievelijk het HWA-stelsel van district 11 richting Ligne.

Nieuwe situatie

Oppervlaktewater

De bestemming van het reeds bebouwde en opnieuw te bebouwen gebied blijft gericht op de huidige al voorziene functies. Het huidige en al aanwezige oppervlaktewater blijft daarmee als zodanig geconserveerd en krijgt in dit plan een zodanige aanduiding als bestemming.

Voor de (afvoer van hemel)waterstromen in relatie tot het oppervlaktewater afkomstig van de (aan te leggen) bebouwing en verharding in het gebied dient rekening te worden gehouden met de keur van het waterschap (zie hierboven bij vigerend beleid en uitgangspunten). Zo is het verboden om zonder vergunning van het waterschap hemelwater afkomstig van verhard oppervlak met een totale oppervlakte van 2000 m² of meer te lozen op oppervlaktewater. Ter voorkoming van wateroverlastproblemen in dergelijke gevallen, is voldoende retentie van afstromend regenwater noodzakelijk en dient rekening te worden gehouden met een bergingsomvang van tenminste 400 m³/ha. Voor elke ontwikkeling met uitbreiding van de verharding verdient dit gegeven dus invulling op of naast eigen terrein. Ten behoeve van de opgenomen ontwikkeling van de bestemming op de hoek Potlodenlaan en Bastionweg zal in overleg met het waterschap de noodzaak van aanleg van oppervlaktewater in beschouwing worden genomen. Voor zover dit niet binnen het eigen terrein of bestaand oppervlaktewater past, is de gereserveerde ruimte voor water in het groen van de oksel van de randweg Noord en Oost te benutten.

In stedelijk gebied mag volgens het NBW niet vaker dan 1 keer per 100 jaar sprake zijn van inundatie vanuit oppervlaktewater.

Om afwenteling van problemen op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen, is het noodzakelijk dat in het plangebied of in de nabijheid voldoende (ruimte voor) oppervlaktewater ten behoeve van retentie aanwezig is. De invulling van de (retentie voor de) stedelijke wateropgave voor de Gemeente Bergen op Zoom wordt in samenwerking met het waterschap momenteel bepaald. De zojuist aangeduide reservering van ruimte voor water is, voor zover al niet noodzakelijk bij de daar genoemde retentie, hierbij dan in te zetten en als zodanig dan dus voor deze opgave aan te wenden.

Tenslotte dient voor leggerwatergangen een obstakelvrije zone van 4 m. en bebouwingsvrije zone (inclusief boomgroepen) van 5 m. te worden aangehouden.

Riolering

Ter bevordering van het gewenst, duurzaam stedelijk waterbeheer wordt het (overtollige regen)water door een gescheiden rioolstelsel zodanig gescheiden dat schoon water niet verontreinigd raakt en de hoeveelheid vuil water zoveel als mogelijk wordt beperkt.

Alle (nieuwe) bebouwing dient het overtollig water aan te bieden door middel van gescheiden aansluitingen. De (huis)aansluitingen uit te voeren in groene PVC voor schoon hemelwater en bruine PVC voor afvalwater. Voor bedrijven en instellingen kan vereist worden dat een derde aansluiting wordt aangelegd (uitgevoerd in grijze PVC) voor afvoer van verontreinigd hemelwater van terreinen. Het is afhankelijk van de soort bedrijvigheid of de hemelwaterafvoer van het grondoppervlak gebeurt door middel van een gescheiden stelsel dan wel via een verbeterd gescheiden rioolstelsel (of een vergelijkbare voorziening).

Vuilwaterriolering

De vuilwaterriolering (DWA) is bedoeld voor de inzameling en afvoer van het huishoudelijk afvalwater. De dimensionering van de vuilwaterriolering voor de huishoudelijke afvoer afkomstig uit woningen is gebaseerd op een gemiddelde van ca. 135 l/pers*etmaal. Voor de bedrijven is de dimensionering afgestemd op de bedrijvigheid en de omvang van het (bedrijven)terrein.

Hemelwaterafvoer

Hemelwaterafvoer van wegen moet zoveel mogelijk op het aan te leggen hemelwaterstelsel (HWA) worden geloosd. Dit HWA stelsel voert het water af naar het oppervlaktewater of de aan te leggen retentievoorzieningen (zie oppervlaktewater). De voorkeur gaat daarbij uit naar het infiltreren van het schone hemelwater in de bodem.

Indien echter dusdanige risico's bestaan dat hemelwater te zeer vervuild wordt en het daardoor niet wenselijk is om op het HWA-stelsel aan te sluiten, dan kan in bijzondere gevallen aangesloten worden op een aan te leggen verbeterd gescheiden rioolstelsel (VGS) dat de first flush afpompt op het vuilwaterstelsel (DWA). Er dient in het VGS een berging van 2 mm aanwezig te zijn gerelateerd aan het aan te sluiten verhard oppervlak. De pompcapaciteit in het VGS bedraagt 0,2 mm / uur.

Rechtstreekse aansluitingen van hemelwater op het vuilwaterstelsel zijn vanwege de beheersbaarheid van kwaliteit en kwantiteit niet toegestaan voor nieuwe ontwikkelingsplannen binnen het gebied.

Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen alsmede vanuit het duurzaam bouwen is het wenselijk om duurzame bouwmaterialen toe te passen en uitlopende (bouw)materialen zoals zink lood of koper voor dakgoten of –bedekkingen, alsmede loden dakloketten achterwege te laten. Vooral bij (nieuw of aan te passen) bouwprojecten zal tenminste in de communicatie voorafgaande aan de bouw hier de aandacht op worden gevestigd. Het waterschap adviseert positief in het kader van de watertoets.

3.9. Milieu

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de volgende milieuaspecten: bodem(kwaliteit), geluid, bedrijvigheid, geur, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave maart 2009) opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van dit advies. In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype. In deze lijst zijn bedrijven 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. Iedere milieucategorie kan worden vertaald naar minimaal aan te houden richtafstanden ten opzichte van gevoelige functies. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het (bestemmings)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Situatie ter plaatse

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Meilust is een conserverend bestemmingsplan, waarbij de huidige functies worden vastgelegd en er geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen.

De bedrijvenlijst is opgenomen in de bijlage. Uit de bedrijvenlijst blijkt dat veelal sprake is van lokale bedrijvigheid die varieert van de reparatie van personenauto's tot groothandel in groenten en fruit. De milieucategorie van de bedrijven loopt uiteen van categorie 1 tot en met milieucategorie 4. De bedrijvigheid valt voornamelijk in milieucategorie 2.

Opmerking:

De bedrijvenlijst is opgesteld op basis van de bedrijvenlijst uit het voorontwerpbestemmingsplan Meilust bedrijventerrein. De bedrijvenlijst is gecontroleerd en aangevuld met het inrichtingeninformatiesysteem van de RMD en het handelsregister van de Kamer van Koophandel. De lijst van bedrijven is voorzien van SBI-codes. Vervolgens zijn aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave maart 2009) en met behulp van de SBI-codes de RO-categorieën bepaald.

Algemene toelaatbaarheid bedrijfsactiviteiten

Categorie 2-bedrijven, zijn bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. Categorie 3-bedrijven zijn bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken, echter in het algemeen gescheiden door een weg of een groenstrook en een afstand van minimaal 50 meter.

Gelet op de aanwezigheid van de aaneengesloten woonbebouwing op een afstand van 30 meter langs Zandstraat, Vivaldistraat, Dostalstraat en Ravelstraat ten opzichte van de bedrijven gevestigd op het bedrijvenpark Fort-Moermont en bedrijventerrein Meilust zijn langs de west- en zuidwestgrens van het plangebied maximaal bedrijven uit milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toelaatbaar.

In verband met de aanwezige concentratie van bedrijfswoningen aan de Oude Moerstraatsebaan en burgerwoningen aan de Moerstraatsebaan zijn in het plangebied geen categorie 4-bedrijven aanvaardbaar. Categorie 4-bedrijven zijn immers bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op minimaal 200 meter van woonwijken gesitueerd dienen te zijn.

Uit bijlage 2 blijkt dat de meeste bedrijven passen in de aangegeven milieuzonering. Voor een aantal bedrijven is de inschaling hoger dan de algemene toelaatbaarheid. Deze bedrijven krijgen daarom een

subbestemming/specifieke bestemming, die een afwijking van het algemene toelatingsbeleid voor de huidige bedrijfsactiviteiten toestaat. Bij een eventuele bedrijfsbeëindiging kan er zich op de betreffende locatie alleen nog een gelijkwaardig bedrijf vestigen of een bedrijf dat past binnen het geformuleerde toelatingsbeleid.

Het voorgaande betekent overigens niet dat alle bedrijven die passen binnen het geformuleerde toelatingsbeleid kunnen worden toegestaan. Het bestemmingsplan biedt slechts een globaal kader voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten, in het vergunningenspoor vindt toetsing plaats aan de hand van de concrete situatie. Hierbij kan het voorkomen dat een bedrijf wel past binnen het geformuleerde toelatingsbeleid, maar vanwege de werkelijke milieuhinder geen vergunning kan krijgen of aan strengere milieuvorschriften zal moeten voldoen.

Ook de uitoefening van bedrijfsactiviteiten uit een hogere categorie hoeft niet in alle gevallen onaanvaardbaar te zijn. De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een globale inschaling van de mate van hinder van bedrijven. Het komt voor dat een bedrijf door de geringe omvang van hinderlijke activiteiten of een milieuvriendelijke werkwijze, minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk bedrijf voor de betreffende activiteit een vrijstelling worden verleend (passende maatregelen worden in dergelijke gevallen geregeld via de omgevingsvergunning).

Opmerking:

Voor de aanwezige bedrijven is ten tijde van de verlening van de milieuvergunning/omgevingsvergunning voor het aspect milieu of de behandeling van de melding in het kader van de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer getoetst aan de fysieke bestaande situatie waarbij per milieuaspect een afweging is gemaakt met het oog op de omgeving.

Bij vergunningplichtige bedrijven in het kader van milieu is de milieubelasting op basis daarvan door middel van voorschriften begrensd. Bij meldingsplichtige bedrijven zijn eventueel, naast de algemeen geldende voorschriften, maatwerkvoorschriften gesteld.

Vestiging van nieuwe bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Vervolgens zullen de betreffende bedrijven moeten voldoen aan de milieuvorschriften die verbonden zijn aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of aan de omgevingsvergunning voor de milieu-inrichting.

Invloed van bedrijven die liggen buiten het plangebied

Ten zuiden van het plangebied ligt het gezonde bedrijventerrein de Lage Meren. De milieuhygiënische invloed van het bedrijventerrein de Lage Meren reikt over het zuidelijk deel van het plangebied. De zonegrens industrielawaai van bedrijventerrein de Lage Meren reikt over het plangebied. Tevens reikt de geurcontour van Philip Morris Holland over het plangebied. Er is echter geen sprake van de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen. Bij de onderdelen geluid en geur wordt nader ingegaan op de industrielawaai van bedrijventerrein de Lage Meren en geur vanwege Philip Morris Holland.

Nieuwe bedrijven

Voor de vestiging van nieuwe bedrijven vindt er een toetsing plaats in planologisch opzicht en in het kader van de Wet milieubeheer (onder andere bij de milieuvergunningverlening). Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan is er geen sprake van procedures ten behoeve van de vestiging van nieuwe bedrijven in of in de nabijheid van het plangebied.

Besluit EV buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

In juni 2009 heeft minister Cramer dit in een brief aan de Tweede Kamer aangekondigd en toegelicht. Naar aanleiding van dat ontwerp-Bevb zijn in november 2009 de kamervragen beantwoord. De uitkomst van gesprekken met de Gasunie en het Havenbedrijf Rotterdam is toegelicht aan de Tweede Kamer. Het besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer (artikelen 5.1 lid 1, 5.2 lid 1, 5.3 lid 1 en 2 en 9.2.2.1) en de Wet ruimtelijke ordening (artikelen 3.37 en 4.3 lid 1 en 2).

Uit de beantwoording van de kamervragen blijkt onder andere dat er geen saneringsregeling komt, het RIVM onderzoekt hoeveel kilometer buisleiding momenteel niet voldoet en de buisleidingen binnen 5 jaar na inwerkingtreding van het besluit correct in bestemmingsplannen moeten staan. De VROM Inspectie ziet toe op de doorwerking in bestemmingsplannen en samen met het Staatstoezicht op de Mijnen zal de VROM Inspectie het naleefgedrag van buisleidingexploitanten onderzoeken.

Handreiking Buisleidingen in bestemmingsplannen

VROM heeft de Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen gepubliceerd, waarin praktische informatie en voorbeelden staan hoe buisleidingen in bestemmingsplannen opgenomen kunnen worden.

Advies aan gemeenten en provincies

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Bevb stuurde minister Cramer op 22 september 2009 een brief aan gemeenten en provincies, waarin zij adviseert om bij ruimtelijke plannen al zoveel mogelijk rekening te houden met de normen uit het Bevb. Dit past binnen 'een goede ruimtelijke ordening'.

De oude circulaires Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984) en Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2-, K3 categorie (1991) bevatten beide de mogelijkheid om af te wijken van daarin vermelde afstanden: voor aardgasleidingen is dat geregeld in hoofdstuk 5.4 en voor brandbare vloeistoffen in hoofdstuk IV onder 1.1. In bestaande situaties waar anticiperen op het Bevb tot knelpunten leidt, kunnen de oude circulaires nog worden gebruikt.

Nieuwe veiligheidsafstanden

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling. Deze regeling is nog niet gepubliceerd. Daarom adviseert VROM in de brief over transportleidingen met brandbare vloeistoffen (aug 2008) om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten (crude, olie, nafta, enzovoort) de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (aug 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen kan worden gerekend met Safeti Professional, volgens de methodiek uit het RIVM rapport.

Hogedruk aardgas

Voor hogedruk aardgasleidingen is sinds 1 mei 2010 het rekenpakket CAROLA beschikbaar voor het berekenen van de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. CAROLA staat voor: Computer Applicatie voor Risicoberekeningen aan Ondergrondse Leidingen met Aardgas. Het rekenpakket voor bevoegd gezag, adviesbureaus, leidingeigenaren en leidingexploitanten is gebaseerd op een rekenmethodiek die is ontwikkeld door de Gasunie en het RIVM.

Het RIVM geeft informatie over CAROLA en zal de verspreiding van dit rekenpakket in Nederland verzorgen. Ook kan bij de Gasunie een risicoberekening worden opgevraagd waarin de nieuwste inzichten zijn verwerkt. Hou er rekening mee dat het enige tijd kan duren voordat de resultaten van die berekening bekend zijn. Meer informatie staat in de toelichting van het RIVM. In gevallen waar de uitkomst tot een nieuw knelpunt leidt en een acuut probleem ontstaat bij de besluitvorming, kan contact worden gezocht met de VROM Inspectie.

Structuurvisie buisleidingen

Het Structuurschema Buisleidingen uit 1985 wordt opgevolgd door de Structuurvisie buisleidingen. Deze bevat een lange termijnvisie op het buisleidingstransport van gevaarlijke stoffen (gas, olie, chemicaliën en CO₂), zoals de reservering van ruimte voor toekomstige buisleidingen. VROM heeft een concept-visiekaart ontwikkeld met de hoofdverbindingen die van nationaal belang zijn.

Bodem

Algemeen

Het beleid van de provincie Noord-Brabant gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Historische ontwikkeling

Het bestemmingsplangebied heeft van oudsher een natuur / agrarische functie. In de 17e eeuw kreeg het gebied de functie van vestinggronden. Aan de noordoostkant van de wijk Meilust stond vroeger tijdens het fort Moermont. Het fort is na 1854 geslecht waarna het gebied in gebruik is genomen als landbouwgrond. In de jaren '60 van de vorige eeuw is het plangebied ontwikkeld tot bedrijventerrein (industriegebied).

Historische bodemverontreiniging

Het huidige stratenpatroon van het bestemmingsplangebied is gerealiseerd in de jaren '60 tot en met '80 van de vorige eeuw. In deze tijd was het niet ongebruikelijk wegen aan te leggen, te herstellen of te verhogen met (afval)materiaal dat de bodem kan verontreinigen. Hierbij moet met name gedacht worden puin, verbrandingsas en zelfs verontreinigde grond. Men dient er derhalve vanuit te gaan dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de wegen niet overeen komt met de algemene bodemkwaliteit van de wijk. Bij een eventuele reconstructie van een weg dient men bedacht te zijn op eventuele aanwezigheid van verschillende soorten bodemverontreiniging.

In het plangebied is een gebied waar sprake is of kan zijn van historische bodemverontreinigingen:

- Spoorbaan

Ten oosten van de locatie loopt een spoorbaan. Het is niet uit te sluiten dat het treinverkeer en onderhoudswerkzaamheden aan deze spoorbaan er voor hebben gezorgd dat het gebied aangrenzend aan de spoorbaan is verontreinigd met een aantal stoffen, zoals bestrijdingsmiddelen, ontsmettingsmiddelen, zware metalen (met name koper), asbest (remblokken) en minerale olie. Een eventuele bodemverontreiniging zal zich met name in de toplaag begeven en zich beperken tot een rand van circa 10 meter langs de spoorlijn.

Ondergrondse tanks

In het tankenbestand van de gemeente Bergen op Zoom wordt melding gemaakt van een aantal wel en niet meer in gebruik zijnde ondergrondse olietanks. De ondergrondse tanks zijn/waren deels in gebruik voor opslag van huisbrandolie ten behoeve van de verwarming van gebouwen of voor verkoop van benzine en diesel.

De tanks die in ieder gevel bekend zijn en die als voor bodemverontreiniging verdacht locaties kunnen worden beschouwd zijn vermeld in de volgende tabel.

straat	huisnummer
Bastionweg	24
Marconilaan-noord	50, 62-64

Oude Moerstraatsebaan	20-22
------------------------------	--------------

Wbb-locaties

Locaties waar een vermoeden bestaat van een ernstige bodemverontreiniging, zijn opgenomen in het provinciale bodemsaneringsprogramma. In het definitieve Programma Bodemsanering 2001 wordt melding gemaakt van de volgende Wbb locaties binnen het plangebied.

adres	Wbb-locatie	(voormalige) activiteit
Marconilaan-noord 56/85	045/0102	Benzinestation reeds gesaneerd
Marconilaan-noord 62	045/0049	Ondergrondse tank
Marconilaan-noord 65	045/0195	Autoreparatie
Oude Moerstraatsebaan 10	045/0029	Grafisch bedrijf
Oude Moerstraatsebaan 20-22	045/0047	Benzinestation/autoreparatie
Oude Moerstraatsebaan 50	045/0132	Autoreparatie
Meilust	045/0008	Stortplaats
De Linie	045/0097	Wrakken terrein (gesaneerd)
Randweg-Noord 10	045/0186	Benzinestation (verdacht)

Huidige bedrijven

In het plangebied zijn een aantal bedrijventerreinen gelegen. De grote bedrijven (categorie 4) zijn gevestigd op het industrieterrein De Linie, gelegen aan de Bastionweg, De Potlodenlaan, De Marconilaan-Noord, de Oude Moerstraatsebaan en De Linie. Zuidelijk van de Marconilaan-Noord zijn bedrijven gevestigd die in een lichtere categorie vallen. Door de activiteit van de huidige bedrijven kan niet worden uitgesloten dat de bodem plaatselijk verontreinigd is.

Bodemkwaliteitgegevens

Uit de bij de Regionale Milieudienst bekende onderzoeksrapporten is gebleken dat de bodemkwaliteit in het plangebied erg heterogeen is.

Bekend is dat in het verleden binnen het plangebied diverse bodembedreigende activiteiten (autobedrijven, benzine-service-station, autowrakken terrein, ondergrondse brandstoftanks. e.d.) hebben plaatsgevonden, waardoor de bodem plaatselijk sterk verontreinigd is geraakt. Deze meeste van deze sterk verontreinigde terreinen, zijn inmiddels gesaneerd.

Ook momenteel vinden bedrijfsactiviteiten plaats binnen het plangebied. Door de activiteit van de huidige bedrijven kan niet worden uitgesloten dat de bodem plaatselijk verontreinigd is geraakt.

Daar waar echter geen duidelijke bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden kan worden gesteld dat in de grond over het algemeen lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK's voorkomen. In het grondwater is lokaal sprake van licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen. Deze grondwaterverontreinigingen worden bij het ontbreken van een duidelijke niet-natuurlijke oorzaak als achtergrondgehalten beschouwd.

Conclusie

De algemene bodemkwaliteit binnen het plangebied is geen belemmering voor de bestemmingen.

Aangezien het een conserverend bestemmingsplan is, betekent het dat er bij de bestemmingswijziging geen herinrichting/herontwikkeling binnen het bestemmingsplangebied plaats gaat vinden. De bodemkwaliteit is dan ook geen belemmering voor het nieuwe bestemmingsplan.

Opmerking:

De bodemkwaliteit is geen belemmering voor de bestemmingen. Echter zal bij herinrichtingsplannen en bij grondverzet binnen het gebied, bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden (in kader van Woningwet en Besluit bodemkwaliteit) om na te gaan of de bodemkwaliteit geschikt is voor de bouwplannen, of dat bodemsanerende maatregelen nodig zijn.

Of er bij toekomstige herinrichtingsplannen en/of grondverzet bodemsanerende maatregelen nodig zijn, is afhankelijk van de bodemkwaliteit op die terreingedeelten, de toekomstige terreininrichting en de daarmee samenhangende risico's. Kortom bij toekomstige herontwikkeling binnen het bestemmingsplangebied is maatwerk noodzakelijk door het uitvoeren van bodemonderzoek.

Geluid

Toetsingskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het bestemmingsplan Meilust bedrijventerrein is conserverend van karakter. Dit betekent dat het plan thans niet voorziet in de realisatie van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Om deze reden is geen onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op het plangebied, die veroorzaakt wordt door ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

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

Situatie ter plaatse

Industrielawaai

Ten zuiden van het plangebied is het ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein De Lage Meren gelegen. Het plangebied is gedeeltelijk binnen de vastgestelde zonegrens gelegen. (Zie kaart 6).

Toelichting: gezoneerd industrieterrein en de 50 dB(A)-contour:

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

De 55 dB(A)-contour geeft de grens aan tot waar in principe gevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd. Indien de gevelbelasting als gevolg van activiteiten op het gezoneerd industrieterrein

meer bedraagt dan 50 dB(A), maar maximaal 55 dB(A), dan is voor realisatie van een geluidgevoelige bestemming een ontheffing nodig. Deze ontheffing wordt door burgemeester en wethouders verleend. Verleende hogere waarden worden ingeschreven in het kadaster.

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

Wegverkeerslawaaï

Omdat het plangebied Meilust bedrijventerrein 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. In dit bestemmingsplan wordt alleen de huidige situatie vastgelegd. Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies in het plangebied worden niet toegestaan.

Opgemerkt wordt dat een deel van het plangebied gelegen is binnen de zone van meerdere wegverkeerswegen. In de onderstaande tabel zijn de voor het plangebied relevante wegverkeerswegen de bijbehorende zonebreedten opgenomen.

Tabel: wegverkeerswegen en bijbehorende zonebreedten

Wegverkeersweg	Toegestane snelheid	zonebreedte
Bastionweg	50 km/h	200 m
Potlodenlaan	50 km/h	200 m
Marconilaan-Noord	50 km/h	200 m
De Linie	60 km/h	200 m
Ravelstraat	50 km/h	200 m
Oude Moerstraatsebaan	50 km/h en 60 km/h	200 m
Zandstraat	50 km/h	200 m
Tinelstraat	50 km/h	200 m
Fort Moermont	50 km/h	200 m
Pergolesilaan	50 km/h	200 m
Randweg-Noord	80 km/h	350 m
Rijksweg A4	120 km/h	600 m

Opmerking:

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

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

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

Spoorweglawaai

Het plangebied is gelegen binnen de zone van de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen met trajectnummer 660 (met een zonebreedte van 600 meter). Omdat het plangebied Meilust bedrijventerrein conserverend van karakter is, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het spoorwegverkeer voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang. Voor deze functies is de situatie namelijk niet gewijzigd. In dit bestemmingsplan wordt alleen de huidige situatie vastgelegd. Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies in het plangebied worden niet toegestaan. Een akoestisch onderzoek is daarom niet uitgevoerd.

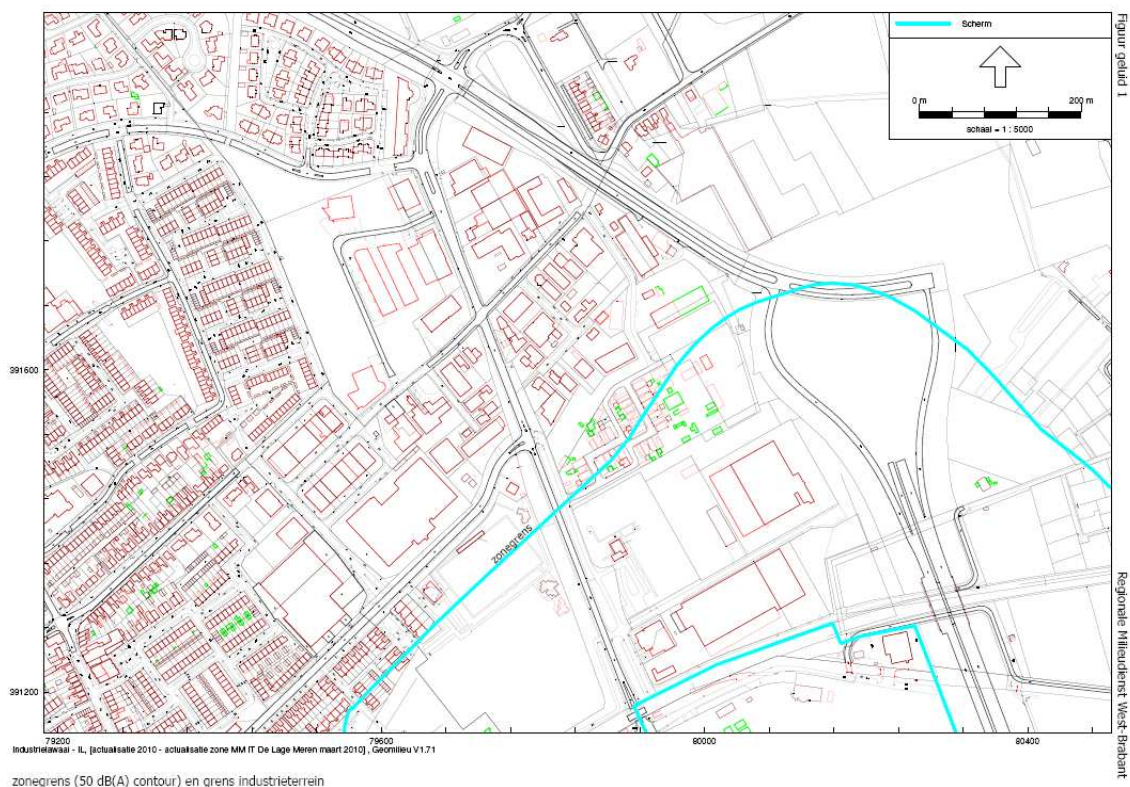
Opmerking:

Indien in de toekomst binnen het plangebied toch de mogelijkheid gecreëerd wordt om woningen dan wel andere geluidgevoelige bestemmingen te realiseren, dient er binnen de wettelijke zones rondom spoorwegen, op basis van de Wet geluidhinder, nader onderzoek plaats te vinden. Het spoortraject 660 heeft een zonebreedte van 600 meter.

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

Conclusie

Aangezien het plan niet voorziet in de realisatie van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen doen zich geen knelpunten voor ten aanzien van geluid.



Kaart 6 geluidscontour

Geur

Toetsingskader

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

Bestaande bedrijven in en om het plangebied zullen moeten voldoen aan de genoemde milieuvoorschriften, zodat de geurhinder die een bestaand bedrijf veroorzaakt bij naburige bedrijven of woningen een acceptabel niveau heeft.

Vestiging van nieuwe bedrijven in en om het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch, onder andere qua geur, acceptabel zijn.

Situatie ter plaatse

Er zijn geen bestaande bedrijven te noemen, die in het plangebied aanleiding geven tot klachten over geurhinder. Voor de bestaande bedrijven wordt verwezen naar de bedrijvenlijst die is opgenomen in de bijlage.

Van de aanwezige bedrijven buiten het plangebied is met name bij het tabakverwerkende bedrijf aan de Marconilaan 20 (Philip Morris Holland) het geuraspect een aandachtspunt. De geurinvloed van dat bedrijf reikt tot in het plangebied Meilust bedrijventerrein. Met behulp van het instrumentarium van de Wet milieubeheer wordt erop toegezien dat het hinderniveau acceptabel is.

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

Over de eventuele vestiging van nieuwe bedrijven wordt opgemerkt, dat de betreffende bedrijven moeten voldoen aan de milieuvorschriften die verbonden zijn aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of aan de omgevingsvergunning voor de milieu-inrichting.

Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Op grond van artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer (Wm) kan een besluit met het oog op de luchtkwaliteit doorgang vinden op een of meer van de daar genoemde gronden en wordt daarbij aannemelijk gemaakt:

- a. dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten op de luchtkwaliteit van onlosmakelijk met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit, niet leidt tot het overschrijden, of tot het op of na het tijdstip van ingang waarschijnlijk overschrijden, van een in bijlage 2 behorende bij de wet opgenomen grenswaarde;
- b. dat, met inachtneming van het vierde lid van dat artikel en de krachtens dat lid gestelde regels:
 1. de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van die uitoefening of toepassing per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of
 2. bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert;
- c. dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten op de luchtkwaliteit van onlosmakelijk met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit, niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 van de wet een grenswaarde is opgenomen;
- d. dat een uitoefening dan wel toepassing is genoemd of beschreven in, dan wel betrekking heeft op, een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een op grond van artikel 5.12, eerste lid, of artikel 5.13, eerste lid, vastgesteld programma.

Hieruit volgt dat alleen de projecten of de ontwikkelingen waarop deze betrekking hebben die naar verwachting "in betekenende mate" zullen bijdragen aan de concentraties PM₁₀ en/of NO₂ expliciet en herkenbaar in het NSL worden opgenomen, dan wel daarbinnen passen of niet daarmee in strijd zijn. Het gaat daarbij om projecten voor de uitvoering waarvan een bevoegdheid of wettelijk voorschrift uit het tweede lid van artikel 5.16 toegepast moet worden. De eerder in dat artikellid opgenomen limitatieve lijst van bevoegdheden is bij de implementatiewet geactualiseerd en beperkt tot die bevoegdheden waarvan de uitoefening direct van belang is voor de luchtkwaliteit. Zo worden in de lijst niet langer meer de bepalingen van de oude maar van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) genoemd en worden ontwerpbesluiten, interbestuurlijke besluiten en accessoire besluiten niet langer genoemd.

Het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Artikel 5.16, eerste lid, onder c, Wm kent het begrip "niet in betekenende mate". Op grond van die bepaling mogen projecten doorgaan als de uitvoering ervan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor de richtlijnen een grenswaarde bevatten.

Nadere toetsing aan de grenswaarden is in dat geval niet nodig. Omdat in Nederland alleen de concentraties PM₁₀ en NO₂ de grenswaarden dreigen te overschrijden, richt de uitwerking van het begrip NIBM zich op deze twee stoffen.

Het begrip NIBM is gedefinieerd in de algemene maatregel van bestuur "niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)", kortweg het Besluit NIBM.¹

Een bijdrage aan de concentratie PM₁₀ of NO₂ wordt als "in betekenende mate" (IBM) beschouwd als die bijdrage groter is dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor één van beide stoffen. Een project wordt dus aangemerkt als NIBM als de bijdrage van dat project niet groter is dan 1,2 µg/ m³ PM₁₀ én niet

¹ Staatsblad 2007, nr. 440.

groter dan 1,2 µg/ m³ NO₂. Als dit aannemelijk kan worden gemaakt, is een nadere toetsing of onderbouwing wat betreft luchtkwaliteit niet nodig.

Deze grens van 3% is gekoppeld aan de werking van het NSL. Het effect van het NSL-maatregelenpakket is namelijk zo groot dat de grenswaarden ook worden bereikt als projecten onder deze 3%-grens niet afzonderlijk, op projectniveau, worden gecompenseerd voor hun effect op de luchtkwaliteit. De effecten van deze projecten worden met andere woorden op programmaniveau gecompenseerd.

Totdat het NSL definitief was vastgesteld, gold een grens van 1%. Ook deze 1%-grens is in het Besluit NIBM opgenomen, maar is in de context van dit NSL niet langer relevant. Hierna wordt met de (N)IBM-grens dan ook steeds bedoeld op de nu geldende grens van 3% en niet op de voorheen geldende 1%-grens.

Om het beoordelen van projecten door overheden te vergemakkelijken, is de 3%-grens voor een aantal categorieën projecten ook 'vertaald' in een getalsmatige grens. Dat is gebeurd in de ministeriële regeling NIBM¹ (Regeling NIBM). Dit was alleen mogelijk voor projecten die redelijk eenvormig zijn qua karakteristieken en effecten voor de luchtkwaliteit. Zo bevat de Regeling NIBM geen getalsmatige grens voor bijvoorbeeld bedrijventerreinen. Het effect van bedrijventerreinen op de luchtkwaliteit is namelijk sterk afhankelijk van de concrete invulling ervan. Hierbij gaat het onder meer om het type bedrijven dat er is gevestigd, de eventuele uitstoot van verontreinigende stoffen door die bedrijven zelf en de verkeersaantrekkende werking ervan.

Voor andere categorieën van projecten was het wel mogelijk een getalsmatige grens te bepalen. Voorbeelden hiervan zijn woningbouwlocaties, kantoorlocaties en bepaalde landbouwinrichtingen. Zo is in voorschrift 3A.2 in bijlage 3A van de Regeling NIBM bepaald wanneer een woningbouwplan NIBM is. Dit is het geval in de volgende situaties:

- Het plan omvat niet meer dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.
- Het plan omvat niet meer dan 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling over beide wegen.

Omvat een plan meer dan 3.000 woningen met meer dan twee ontsluitingswegen, dan geldt geen getalsmatige NIBM-grens. Als echter in zo'n situatie met berekeningen aangetoond kan worden dat de 3%-grens toch niet wordt overschreden – bijvoorbeeld vanwege de spreiding van het verkeer over meerdere ontsluitingswegen – dan geldt dat project toch als NIBM.

Voorschrift 3A.1 bevat een soortgelijke regeling voor kantoorlocaties. De NIBMgrens is dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg, en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Voor de beantwoording van de vraag of er sprake is van een NIBM-project, geldt een netto-benadering. Bij herstructurering van een woonwijk betekent dat dat gekeken wordt naar het saldo van het aantal te slopen en nieuw te bouwen woningen. Een dergelijke netto-benadering geldt ook voor andere projecten. Het gaat bij de beoordeling van een projectbesluit immers om de wijziging die zo'n besluit brengt in de bestaande situatie. Het Besluit NIBM bevat in artikel 5 een cumulatiebepaling. De effecten van verschillende projecten die aan elkaar grenzen of in elkaars directe nabijheid liggen, moeten in samenhang worden gezien. Dit om te voorkomen dat cumulatie van de effecten van verschillende projecten op één plek alsnog tot knelpunten leidt.

Bovendien wordt hiermee voorkomen dat een project dat IBM is, bij de besluitvorming wordt 'opgeknippt' in deelprojecten die ieder op zichzelf beschouwd NIBM zouden zijn.

De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007² (Regeling beoordeling) is een ministeriële regeling met voorschriften voor het meten en berekenen van de luchtkwaliteit, inclusief het toepasbaarheidsbeginsel³.

¹ Staatscourant 2007, nr. 218.

² Staatscourant 2007, nr. 220.

³ Regeling van de Minister van VROM van 8 december 2008, nr. BJZ2008117286, tot wijziging van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (toepasbaarheid regels inzake de wijze waarop het kwaliteitsniveau wordt gemeten of berekend en criteria voor meet- en rekenpunten) (Stcrt 2009, 2040)

De regeling bevat daarnaast bepalingen over de uitvoering van maatregelen en plannen - ook het NSL - om een goede luchtkwaliteit te realiseren, alsmede bepalingen over de verplichte rapportage aan de Europese Commissie.

Het merendeel van de bepalingen in de Regeling beoordeling is ontleend aan de regelgeving die voor deze onderwerpen gold voordat titel 5.2 van de Wet milieubeheer¹ in werking trad. Dit betreft de Regeling luchtkwaliteit ozon², het Besluit luchtkwaliteit 2005³, de Meetregeling luchtkwaliteit 2005⁴ en het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit⁵. Omdat deze regelgeving automatisch verviel met de invoering van titel 5.2 Wm, moest deze worden vervangen. Een en ander is nu dus samengevoegd in één nieuwe regeling.

Het gaat hier echter niet alleen om een juridische omzetting van 'oude' regelgeving naar het nieuwe wettelijke stelsel. In de nieuwe regeling zijn ook regels vastgesteld die nodig zijn voor de implementatie van de nieuwe richtlijn en een goede uitvoering van het NSL.

Vanwege de nieuwe richtlijn heeft de Regeling beoordeling ook een uitgebreidere basis gekregen in titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Artikel 5.19 Wm gaat in op het toepasbaarheidsbeginsel. Artikel 5.20 Wm regelt welke aspecten van het beoordelen van de luchtkwaliteit in ieder geval in een regeling moeten worden geregeld. Ter implementatie van de richtlijn is een aantal technische wijzigingen doorgevoerd en zijn de meetbepalingen aangevuld met voorschriften voor PM_{2,5}. In de Regeling beoordeling wordt nu ook de manier vastgelegd waarop binnen de programmasystematiek van het NSL de luchtkwaliteit wordt vastgesteld en beoordeeld. Gemeenten, provincies en de minister van VenW leveren informatie aan aan de minister van VROM, die met behulp van de saneringstool - waarin de informatie wordt ingevoerd - de luchtkwaliteit jaarlijks vaststelt en beoordeelt.

De Regeling projectsaldering

Het tot 15 november 2007 geldende Besluit luchtkwaliteit 2005 bevatte een mogelijkheid tot projectsaldering. Deze mogelijkheid is ook opgenomen in de nieuwe titel 5.2 Wm, en wel in artikel 5.16, eerste lid, aanhef en onder b, sub 1 en sub 2.

Projecten in gebieden waar de grenswaarden (dreigen te) worden overschreden, kunnen doorgang vinden als de concentratie van een stof gelijk blijft of lager wordt (sub 1). Dat geldt ook als de concentratie van een stof beperkt toeneemt, maar de luchtkwaliteit per saldo verbetert (sub 2). Dit kan het geval zijn als er extra maatregelen worden ingezet. Ook kan het zijn dat er elders in het projectgebied positieve effecten optreden als gevolg van dat project.

Het vijfde lid van artikel 5.16 Wm bevat de voorwaarden waaraan bij projectsaldering moet worden voldaan. Dit is verder uitgewerkt in de Regeling

projectsaldering luchtkwaliteit 2007⁶ (Regeling projectsaldering). Voor deze regeling is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de voorheen geldende Regeling saldering luchtkwaliteit 2005⁷.

Het nieuwe wettelijke stelsel van titel 5.2 Wm kent twee belangrijke elementen die de toepassing van de projectsaldering beïnvloeden. Het eerste element is de grens voor "niet in betekende mate bijdragen", die hiervoor al is beschreven.

Projectsaldering zal in het nieuwe wettelijke stelsel in feite pas aan de orde zijn als een project een toename van de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ en/of NO₂ tot gevolg heeft die de NIBM-grens te boven gaat.

Daarnaast is een aanzienlijk aandeel van de projecten die naar verwachting de NIBM-grens te boven gaan, opgenomen in de gebiedsgerichte uitwerkingen van het NSL (artikel 5.12, derde lid, Wm). Projectsaldering is voor die projecten niet nodig omdat de nadelige effecten van die projecten binnen het NSL met maatregelen

¹ Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen); Staatsblad 2007, nr. 414.

² Staatscourant 2004, nr. 224.

³ Staatsblad 2005, nr. 316.

⁴ Staatscourant 2005, nr. 142.

⁵ Staatscourant 2006, nr. 215.

⁶ Staatscourant 2007, nr. 218.

⁷ Staatscourant 2006, nr. 53.

worden gecompenseerd. Van de mogelijkheid van projectsaldering kan wel gebruik worden gemaakt voor IBM-projecten die niet in het NSL opgenomen zijn. Gelet hierop is de projectsaldering voor de opstelling en toepassing van het NSL niet direct van belang.

Het Besluit gevoelige bestemmingen

Via een amendement van de Tweede Kamer¹ is artikel 5.16a in de Wet milieubeheer opgenomen. Op grond van dit artikel is een algemene maatregel van bestuur (AMvB) vastgesteld (Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)) die de bouw van zogenaamde “gevoelige bestemmingen” in de nabijheid van een rijksweg of provinciale weg aan banden legt. Binnen een bepaalde afstand van zo’n weg waar een grenswaarde voor luchtkwaliteit wordt overschreden of dreigt te worden, mag het aantal mensen met een verhoogde gevoeligheid voor de betreffende stof niet toenemen. De bouw van bijvoorbeeld een nieuwe school is op zo’n plek dus niet toegestaan zodra daardoor het aantal blootgesteld personen toeneemt. In overleg met de Tweede Kamer is aangegeven dat van zo’n verhoogde gevoeligheid sprake is bij kinderen, ouderen en zieken.

Het Besluit² gaat over “gevoelige bestemmingen”. Daarbij is allereerst gekeken naar gevoelige groepen, zijnde kinderen, ouderen en zieken.

Daarnaast is bekeken in welke gebouwen deze groepen mensen langdurig verblijven. In het algemeen heeft langdurige blootstelling van mensen aan verontreinigende stoffen immers een groter negatief effect op de gezondheid dan een kortdurend verblijf in verontreinigde lucht. Op deze wijze is bepaald dat de volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen worden aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven en bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen. Overigens gaat het niet om bestemmingen in de enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein en het feitelijke gebruik.

In het Besluit zijn zones langs wegen opgenomen waarbinnen onderzoek verricht moet worden als daarbinnen sprake is van een (voorgenomen) gevoelige bestemming. Het gaat hierbij om een zone van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als er een plan bestaat om bijvoorbeeld een school of een bejaardentehuis helemaal of gedeeltelijk binnen zo’n zone te realiseren of uit te breiden, dan moet eerst onderzoek plaatsvinden. Onderzocht moet worden of er op de desbetreffende locaties sprake is van (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂. Is dat het geval, dan mag deze ‘gevoelige bestemming’ daar niet worden gerealiseerd c.q. is een (eenmalige) uitbreiding met meer dan 10% van het aantal ter plaatse verblijvende personen niet toegestaan.

Op deze wijze vormt de onderzoeksplicht uit het Besluit een aanvulling op het onverkort geldende principe van een goede ruimtelijke ordening. Is er geen sprake van een (dreigende) grenswaardenoverschrijding, dan zal het Besluit de realisering van het project niet in de weg staan. Wel zal in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd moeten worden; dat gebeurt in de context van de al genoemde goede ruimtelijke ordening.

Hierbij kan nog worden opgemerkt dat het in het algemeen verstandig is terughoudend te zijn met de bouw van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen, want zoals onder meer de GGD-werkgroep Luchtkwaliteit en de Gezondheidsraad hebben aangegeven, kunnen ook concentraties beneden de grenswaarden negatieve effecten op de gezondheid hebben.

In de voorgaande paragrafen is ingegaan op de elementen uit artikel 5.16, eerste lid, Wm op grond waarvan besluitvorming kan plaatsvinden. Een project dat bijvoorbeeld “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging (hetgeen wel moet worden gemotiveerd), kan zonder aanvullende toetsing of onderbouwing doorgaan. Alle elementen uit genoemd artikellid houden echter verband met de bijdrage van projecten zelf aan luchtverontreiniging. Zij hebben dus betrekking op projecten als bron van luchtverontreiniging. De regelgeving voor gevoelige bestemmingen staat daar in zoverre los van dat deze betrekking heeft op de blootstelling van mensen aan luchtverontreiniging als gevolg van een ‘externe’

¹ Kamerstukken II, 2006-2007, 30 489, nr. 33.

² Staatsblad 2009, nr 14.

bron, namelijk het verkeer op de (snel)weg. In alle gevallen waarin sprake is van een voornemen om een gevoelige bestemming te realiseren binnen genoemde zones langs rijks- en provinciale wegen, is het Besluit gevoelige bestemmingen van toepassing. Dus bijvoorbeeld ook als de oorgenomen gevoelige bestemming een “niet in betekenende mate”-project is, en hetzelfde geldt als een gevoelige bestemming – of een groter project waarvan gevoelige bestemmingen onderdeel vormen – is opgenomen in het NSL.

Aandachtspunten bij snelwegen en onderliggend wegennet

Nieuwe infrastructuur en verbreding van bestaande (snel)wegen leidt tot meer drukte op het onderliggend wegennet. Deze drukte kan resulteren in overschrijdingen van de 1% of 3% grens op het onderliggende wegennet. Is het dan nodig om het gehele onderliggende wegennet door te rekenen?

Voor de bepaling van NIBM is dat niet nodig. Het gaat bij de NIBM-toets om de grootste concentratietoename op het meest maatgevende punt (“worst place”). De grootste effecten zijn te verwachten langs de snelweg. Is het effect daar groter dan 1% respectievelijk 3%, dan is het gehele project inclusief de effecten op het onderliggende wegennet IBM.

Ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan voorziet

In het nieuw op te stellen bestemmingsplan zal het accent liggen op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik (met name werken en daarop afgestemde voorzieningen), het (zonodig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren (verruiming / uniformering) van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang het invulling geven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Omvangrijke en ingrijpende ontwikkelingen zijn in het plangebied niet aan de orde en ook niet voorzien, met uitzondering van een bedrijfspersceel aan de Potlodenlaan.

In het bestemmingsplan zijn dus geen ontwikkelingen gepland die het aantal verkeersbewegingen op het aansluitende infrastructuur zullen veranderen. Ook de introductie van andere bronnen van luchtverontreiniging in het bestemmingsplan wordt niet voorzien.

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

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

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 'Webbased CAR II versie 9.0' (Calculation of Airpollution from Roadtraffic). Het programma is gemaakt door TNO. Met behulp van CAR kunnen de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen, als gevolg van het wegverkeer, worden berekend. In het rekenprogramma zijn gegevens over de achtergrondconcentraties beschikbaar, voor afgelopen jaren en voor toekomstige jaren (geprognosticeerd). Door de verkeersintensiteit in het model op één te stellen, geeft het programma de achtergrondconcentraties. Dit is gedaan op vijf punten, waarvan een midden in het plangebied en vier aan de randen: aan de noordzijde, de oostzijde, de zuidzijde en de westzijde van het plangebied.

In april 2009 heeft de Europese Commissie aan Nederland uitstel ('derogatie') verleend voor het voldoen aan de normen voor zwevende deeltjes tot midden 2011 en voor stikstofdioxide tot 1 januari 2015. Logischerwijs worden deze jaren als rekenjaren gehanteerd.

In onderstaande tabellen 1 t/m 3 wordt voor NO₂ en PM₁₀ inzicht gegeven in de achtergrondconcentraties voor 2011, 2015 en 2020, overgenomen uit Webbased CAR II versie 9.0. In deze tabellen zijn de resultaten voor PM₁₀ weergegeven inclusief de zeezout-af trek voor fijnstof (voor de gemeente Bergen op

Zoom bedraagt deze aftrek 4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het jaargemiddelde van PM_{10} en 6 dagen voor het etmaalgemiddelde van PM_{10}). In de bijlage 3 zijn de volledige tabellen met resultaten terug te vinden. In de onderste rij van de tabellen 1 t/m 3 zijn de grenswaarden vermeld.

Tabel 1 Achtergrondconcentraties 2011 Meilust bedrijventerrein (incl. zeezoutcorrectie)

Locatie	NO_2 jaargem. $\mu\text{g}/\text{m}^3$	PM_{10} jaargem. $\mu\text{g}/\text{m}^3$	PM_{10} etmaalgemiddelde aantal dagen per jaar*
Marconilaan Noord	20,9	19,7	7
De Linie	20,8	19,4	6
Bastionweg	21,1	19,8	7
Dostalstraat	20,5	19,7	7
grenswaarden	40,0	40,0	35

Tabel 2 Achtergrondconcentraties 2015 Meilust bedrijventerrein (incl. zeezoutcorrectie)

Locatie	NO_2 jaargem. $\mu\text{g}/\text{m}^3$	PM_{10} jaargem. $\mu\text{g}/\text{m}^3$	PM_{10} etmaalgemiddelde aantal dagen per jaar*
Marconilaan Noord	19,2	18,9	6
De Linie	18,9	18,6	5
Bastionweg	19,4	18,9	6
Dostalstraat	18,9	18,9	5
grenswaarden	40,0	40,0	35

Tabel 3 Achtergrondconcentraties 2020 Meilust bedrijventerrein (incl. zeezoutcorrectie)

Locatie	NO_2 jaargem. $\mu\text{g}/\text{m}^3$	PM_{10} jaargem. $\mu\text{g}/\text{m}^3$	PM_{10} etmaalgemiddelde aantal dagen per jaar*
Marconilaan Noord	16,2	17,6	3
De Linie	15,5	17,3	3
Bastionweg	16,3	17,6	3
Dostalstraat	16,0	17,6	3
grenswaarden	40,0	40,0	35

* hier is het aantal dagen per jaar vermeld, waarop de etmaalgemiddelde concentratie van PM_{10} groter is dan 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Volledigheidshalve wordt hier nog ingegaan op $\text{PM}_{2,5}$

Voor de kleinere fractie van de zwevende deeltjes, die met $\text{PM}_{2,5}$ wordt aangeduid, zal de grenswaarde (een jaargemiddelde concentratie van 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) op 1 januari 2015 ingaan.

Tot 1 januari 2015 blijft het toetsen aan die grenswaarde buiten beschouwing bij de uitoefening van een bevoegdheid of toepassing van een wettelijk voorschrift (zie Wm artikel 5.16, lid 2, een opsomming van deze bevoegdheden en wettelijke voorschriften). Dit is ongeacht of een besluit van vóór 1 januari 2015 ook na de genoemde datum gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft of kan hebben (Wm bijlage 2 voorschrift 4.4, lid 2).

Conclusie

De achtergrondconcentraties in het plangebied Meilust Bedrijventerrein voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn relatief laag, aanzienlijk lager dan de grenswaarden, zodat luchtkwaliteitsknelpunten niet te verwachten zijn.

Indien in het plangebied toch ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit, zal conform de daarvoor geldende landelijke regels een onderzoek naar de luchtkwaliteit moeten worden uitgevoerd.

Externe Veiligheid

Bedrijven

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht de bevoegd gezagen Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) – in deze de gemeente en de provincie – afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven.

Het heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen.

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

Transport

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1 januari 2010", waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs wegen en vaarwegen die deel uitmaken van het Basisnet Weg of Basisnet Water kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 5 van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1 januari 2010" zijn opgenomen.

Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10⁻⁶ per jaar. Voor de situaties waarin de afstand '0' is vermeld, betekent dit dat het plaatsgebonden risico vanwege dat vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10⁻⁶ per jaar.

Daarnaast wordt eveneens gerekend met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de weg waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De 30 meter voor het PAG wordt gemeten vanaf de rechterrاند van de rechterrijstrook. In het toekomstige BTEV (Besluit Transportroutes Externe Veiligheid) is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied¹ nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transport-as.

Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook het maximale invloedsgebied dat wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd..

Zodoende kan het invloedsgebied wel verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

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

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

Situatie ter plaatse

Bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied twee Bevi-inrichtingen zijn gelegen. Het betreft een LPG-tankstation namelijk Total Selfservicestation Moermont aan de Randweg Noord 10 en Voets Yellow Gaz aan de Oude Moerstraatsebaan 41.

Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied nog diverse Bevi-bedrijven gelegen waarvan het invloedsgebied over het plangebied is gelegen.

In onderstaande tabel is weergegeven wat de afstand van bovengenoemde bedrijven (vanaf de perceelsgrens) is tot aan het plangebied. Tevens is per inrichting in de tabel opgenomen wat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar (PR 10^{-6}), het invloedsgebied en het groepsrisico (GR) is. Het plaatsgebonden risico wordt gemeten vanuit de risicovolle installatie. De PR contouren reiken in dit geval niet over de plangrens.

Risicoafstanden van de Bevi-inrichtingen nabij en binnen het plangebied

Bevi bedrijven	PR 10^{-6} [m]	Invloeds- Gebied [m]	Afstand tot plan (inrichtingsgrens) [m]	Maximale GR t.o.v. de OW
1. Sabic Innovative Plastics B.V. (Bevi)	20-30	6100	2100	0.002
2. Nuplex Resins B.V. (Bevi)	400	2050	1960	0.5
3. Mepavex Logistics B.V. (Bevi)	10	3260	2430	0.15
4. Philip Morris Holland BV	50	300	45	
5. Total Moermont (Bevi)	45	150	0 (binnen BP)	0
6. Voets Yellow Gaz B.V.	40	170 (PR 10^{-8})	0 (binnen BP)	0.65

Toelichting bij tabel:

- Het plaatsgebonden risico PR 10^{-6} [m] geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen;
- Het groepsrisico is de cumulatieve kans (per jaar) dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijdt door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof;
- De afstand van bovengenoemde Bevi bedrijven tot het plangebied is de kortst mogelijke afstand.

Op basis van de door Voets Yellow Gaz ingediende QRA (20 april 2009) blijkt dat het PR 10^{-6} ten zuidwesten van Voets over een beperkt kwetsbaar object is gelegen. Dit is conform het Bevi geen situatie die voor sanering in aanmerking komt.

In het bestemmingsplan is uitgesloten dat er op deze locatie, binnen het PR 10^{-6} , een kwetsbaar object gerealiseerd kan worden.

Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van meerdere Bevi-inrichtingen is gelegen is, op grond van artikel 13 van het Bevi, een verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Hiertoe is advies gevraagd aan de Regionale Brandweer inzake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening. Bij de verantwoording is gebruik

gemaakt van de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (versie november 2007) en het Supplement op de Handreiking groepsrisico (oktober 2010).

Transport

Vaarwegen

Het plangebied is op meer dan 200 meter (zelfs buiten het invloedsgebied) gelegen van een risicorelevante vaarweg. Dit aspect is daardoor niet relevant.

Wegverkeer

Wegen Basisnet

In de circulaire is opgenomen dat bij omgevingsbesluiten die ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken langs wegen die deel uitmaken van Basisnet Weg de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege kan blijven. Op basis van de afstanden die in de bijlage van deze circulaire zijn opgenomen, bedraagt de veiligheidszone (maximale plaatsgebonden risico) van de Halsterseweg/Randweg Noord/Randweg Oost 0 meter.

Op basis van de RBM-II berekeningen blijkt dat in de toekomstige situatie het GR niet hoger is dan 0,1 x de oriënterende waarde (OW), namelijk 0,012 x OW. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De herziening van het plangebied zal derhalve niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Het groepsrisico blijft onder de 0,1 x OW. Dit betekent dat het groepsrisico niet hoeft te worden verantwoord.

Gemeentelijke/provinciale wegen

Binnen het plangebied ligt de provinciale weg de Marconilaan Noord.

Uit de "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" (rapport d.d. 12 maart 2008) en de actualisatie hiervan d.d. augustus 2010, blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Marconilaan Noord zeer beperkt is. Het betreft maximaal 36 bewegingen LPG (GF3) per jaar. Er is geen plaatsgebonden risicocontour (PR) van 10^{-6} /jaar aanwezig en dus hoeft er, vanwege het plaatsgebonden risico, geen minimale afstand tot de Marconilaan Noord te worden aangehouden.

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De herziening van het plangebied zal derhalve niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Het groepsrisico blijft onder de OW. Dit betekent dat het groepsrisico niet hoeft te worden verantwoord.

Voor de wegen in en rondom dit plangebied zal geen PAG gaan gelden.

Spoorwegen

Het plangebied grenst aan de doorgaande spoorlijn Roosendaal – Vlissingen. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor voor deze ruimtelijke ontwikkeling risicorelevant is.

De Rijksoverheid is bezig met de vaststelling van het Basisnet Spoor. Het Ministerie van Verkeer en Waterstaat heeft de resultaten van het ontwerp Basisnet Spoor gepresenteerd. Hieruit is geconcludeerd dat met betrekking tot het plaatsgebonden risico binnen de gemeente Bergen op Zoom geen knelpunten bestaan.

Met betrekking tot het groepsrisico wordt opgemerkt dat het niet leidt tot een overschrijding van de oriënterende waarde. Nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Bergen op Zoom heeft het Ministerie van Verkeer en Waterstaat hierin zoveel mogelijk meegenomen.

Vanwege het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Meilust en omdat het bestemmingsplan reeds is meegenomen in de berekeningen voor het Basisnet Spoor leidt dit niet tot andere conclusies met betrekking tot het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Er is derhalve geen sprake van een knelpunt. Het groepsrisico hoeft niet te worden verantwoord.

Voor de Spoorlijnen in de gemeente Bergen op Zoom zal waarschijnlijk een PAG gaan gelden. Bouwplannen binnen 30 meter van de spoorlijn zullen daarom aan generieke bouwkundige voorschriften moeten gaan voldoen. Met betrekking tot bestaande bebouwing welke binnen het PAG is gelegen hoeven geen maatregelen te worden genomen.

Het plangebied ligt op ca. 5 meter van de spoorlijn waardoor in de strook van ca. 25 meter van het spoor ruimtelijke beperkingen kunnen gaan gelden. Binnen deze strook is wel bebouwing aanwezig en uitbreiding daarvan is toegestaan. De regelgeving inzake het PAG zal waarschijnlijk zijn beslag krijgen in het Bouwbesluit.

Buisleidingen

De eigenschappen van een buisleiding zijn van invloed op de risico's die een buisleiding veroorzaakt voor de omgeving. Uit de inventarisatie vanaf de professionele risicokaart blijkt dat één hogedruk aardgasleiding het plangebied doorkruist en er één langs het plangebied loopt.

De rekenresultaten van de CAROLA risicoberekeningen zijn samengevat in navolgende tabel. Voor het volledige CAROLA-rapport wordt verwezen naar de bijlage.

Rekenresultaten vanuit CAROLA

Buisleiding doorsnee (inch)	Naam Leiding	PR 10 ⁻⁶ * [m]	Invloeds- gebied [m]	100 % letaliteit [m]	Maximale GR t.o.v. de OW	Druk (bar)
Gasunie leiding (6,26)	Z-525-01	0	70	40	< 0.1	40
Gasunie leiding (10.39)	Z-525-03	0	120	60	< 0.1	40

* betreft PR 10⁻⁶ ter hoogte van het plangebied

Uit de CAROLA rekenresultaten blijkt dat de aardgasleidingen Z-525-01 en Z-525-03 ter hoogte van het plangebied geen plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar hebben.

De invloedsgebieden van de buisleidingen vallen binnen het plangebied. Daarnaast blijkt uit de risicoberekening dat voor de aardgasleiding Z-525-01 en Z-525-03 ter hoogte van het plangebied het maximale GR ten opzichte van de oriënterende waarde (OW) kleiner is dan 0.1 x OW. Voor deze leidingen is dan ook geen sprake van een GR-aandachtspunt. Dit betekent dat bij nieuwe ruimtelijke besluiten een uitgebreide groepsrisicoverantwoording in het kader van het RO-besluit achterwege kan blijven en dat een beperkte GR-verantwoording volstaat.

Op grond van artikel 12 van het Bevb is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Hiertoe is advies gevraagd aan de Regionale Brandweer met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn twee Bevi-inrichtingen gelegen. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van meerdere Bevi-inrichtingen.

Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van een risicorelevante vaarweg is gelegen is dit aspect niet relevant. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor leidt op grond van het plaatsgebonden risico niet tot belemmeringen. Tevens is er als gevolg van het transport over de weg en het spoor geen sprake van een relevant groepsrisico. Met betrekking tot de buisleidingen kan worden geconcludeerd dat er geen plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar aanwezig is. De invloedsgebieden van de buisleidingen zijn gelegen binnen het plangebied.

Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van meerdere Bevi-inrichtingen en binnen het invloedsgebied van buisleidingen is een verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Voor de verantwoording wordt onder andere verwezen naar de gevoeligheidsanalyse , maart 2012.

Vuurwerk

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Hierin zijn veiligheidsafstanden opgenomen, die moeten worden aangehouden tussen opslagplaatsen voor vuurwerk en kwetsbare objecten (zoals woningen, bedrijfsgebouwen, maar ook winkels, scholen en cafés). Bestaande vuurwerkbedrijven (inclusief detailhandel) kunnen positief worden bestemd, mits aan de veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare objecten wordt voldaan. Indien in een bestaande situatie niet wordt voldaan aan de geldende veiligheidsafstand, dient of een verandering in de inrichting te worden doorgevoerd waardoor dit wel aan de veiligheidsafstand wordt voldaan, of dient het bedrijf te worden verplaatst. De veiligheidsafstanden worden gemeten vanaf de deuropening van de (buffer)bewaarplaats.

Voor bedrijven waar niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, geldt een vaste afstand van 8 meter in voorwaartse richting tot (geprojecteerde) kwetsbare objecten.

Voor bedrijven die meer dan 10.000 kg opslaan, geldt een vaste afstand van 20 meter in voorwaartse richting, indien het uitsluitend verpakt consumentenvuurwerk betreft. Indien er (ook) sprake is van onverpakt vuurwerk, dient een grotere afstand te worden aangehouden, afhankelijk van de hoeveelheid vuurwerk in de bufferbewaarplaats (deze afstand kan oplopen tot 48 meter voorwaarts).

Aan situaties waarin niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet expliciet aandacht besteed. De hiervoor geldende veiligheidsafstand is dusdanig klein (8 m), dat hieraan in de meeste gevallen kan worden voldaan onder andere door het treffen van bouwkundige voorzieningen. Nadere regulering kan via het milieuspoor (vergunning of melding) plaatsvinden. Vanzelfsprekend is handel in en opslag van consumentenvuurwerk uitsluitend toegestaan, wanneer dit past binnen de bestemming die aan de betreffende gronden is gegeven.

Binnen het plangebied van "Meilust Bedrijventerrein" zijn geen bedrijven gevestigd die vuurwerk verkopen.

4. Beleidsbeschrijving

4.1. Van analyse naar beleidsbeschrijving

Uit de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied zoals beschreven in de hoofdstukken 2 en 3 ontstaat het volgende samenvattende beeld van het plangebied “Meilust Bedrijventerrein”.

- Meilust-Bedrijventerrein is, na 1950 samen met woongebied Meilust, gerealiseerd in de oksel van de spoorlijn en de Oude Moerstraatsebaan.
- De structuur van het bedrijventerrein is helder in beleving door de eenzijdige functie en een eenvoudige verkeersstructuur.
- De ontsluiting van het bedrijventerrein is optimaal ontsloten via Randweg-Noord en –Oost die aansluit op de A58.
- Het bedrijventerrein bestaat voornamelijk uit kleinschalige bebouwing. Vaak zijn het loodsen zonder een kwalitatieve uitstraling. Op enkele locaties verspreid over het bedrijventerrein, staan bedrijfswoningen en kantoorpanden. Deze hebben over het algemeen een representatieve uitstraling. Enkele grotere bedrijfshallen, vaak ook hoger dan de omliggende kleinschalige bedrijven, zijn geconcentreerd aan de spoorzijde en de Ravelstraat.
- De groenstructuur is voornamelijk gekoppeld aan de (hoofd)wegen die het gebied ontsluiten.
- In het plangebied zijn twee sportvoorzieningen aanwezig: Tennispark Meilust en een sportschool/fitnesscentrum.

Het in de navolgende paragraaf beschreven beleidsprogramma vormt (tezamen met de inventarisaties en analyses uit de hoofdstukken 2 en 3) de onderbouwing en de onderlegger voor de bestemmingsregeling.

4.2. Beleidsprogramma

Actualisering bestemmingsregeling

Belangrijkste uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan “Meilust Bedrijventerrein” is het onderbrengen van de bedrijventerreinen die thans gelegen zijn in de wijken Meilust Noord en Meilust Zuid in één bestemmingsplan met één samenhangende en actuele juridisch-planologische regeling en onderbouwing. Dit raakt met name de bestemming waarin het werken geregeld wordt (bestemming Bedrijf). Er komt één voor het totale plangebied geldende regeling voor de bestemming Bedrijf met alleen nadere nuanceringen in gebruiks- en bouw mogelijkheden wanneer specifieke omstandigheden daartoe aanleiding geven (bijvoorbeeld in relatie tot milieu). De invulling van de bestemming Bedrijf zal daarbij, binnen de grenzen van ruimtelijke kwaliteit, gericht zijn op het verruimen van gebruiks- en bebouwing mogelijkheden.

Voorts wordt een geactualiseerde regeling opgenomen voor twee sportvoorzieningen.

Bedrijventerrein Meilust

De invulling van de bestemming Bedrijf zal, binnen de grenzen van ruimtelijke kwaliteit, gericht zijn op het verruimen van gebruiks- en bebouwing mogelijkheden. Daarnaast zal het ruimtelijk beheer van het bestaande gebied zich met name richten op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte door onder andere onderhoud/verbetering groen- structuur. Ingrijpende functieveranderingen en ontwikkelingen zijn niet aan de orde.

Behouden cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied kunnen restanten gelegen zijn van Fort Moermont. Op de Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant (CHW) is deze locatie niet vermeld als een locatie met een indicatieve archeologische waarde, noch met een historisch geografische waarde. Het bedrijventerrein De Linie is op de CHW aangegeven als een gebied met een hoge archeologische waarde. Een integrale bescherming van deze archeologische locatie is daarom noodzakelijk.

Groenstructuur

Grote wijzigingen in de bestaande groenstructuur zijn niet aan de orde. Het accent zal met name liggen op onderhoud en verbetering. In voorbereiding is een groenstructuurplan voor de gehele kern. Daarin zal op basis van de bevindingen met betrekking tot de bestaande groenstructuur een actie- en uitvoeringsplan voor de verbetering van de groenstructuur opgesteld worden. Voor het plangebied is met name van belang het behoud/versterking van de bestaande hoofdgroenstructuur van het plangebied. De groene ontsluiting van het bedrijventerrein via de Marconilaan-Noord dient te worden versterkt in samenhang met het bedrijventerrein. Overleg met ondernemers en belangenorganisaties is daarbij noodzakelijk om te komen tot onderlinge afstemming van het aanwezige groen op de bedrijfspercelen.

5. Bestemmingsregeling

5.1. Inleiding

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 verbeelding 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 bouw aanvraag 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 een bedrijfsperceel aan de Potlodenlaan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

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 'afwijking' 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 Wet ruimtelijke ordening (en bijbehorende regelgeving) worden deze richtlijnen voorgeschreven. Onderstaand wordt aandacht besteed aan de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008).

5.2. Wro/Bro en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

Nieuwe Wro/Bro

De oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en het oude Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) bevatten bijna geen bepalingen over de vorm van het bestemmingsplan. Alleen de artikelen 12 en 16 van het Bro geven enkele regels ten aanzien van het bestemmingsplan. Zo wordt bepaald dat de kaart van het bestemmingsplan op een duidelijke ondergrond moet worden vervaardigd en dat de schaal en de noordpijl op de plankaart moeten zijn aangegeven. Voor de regels zijn vele structuren, vormen en presentaties van het bestemmingsplan toegestaan. Hierdoor zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk zeer verschillende en vooral onvergelijkbare bestemmingsplannen ontstaan. Plannen met dezelfde inhoud en hetzelfde doel kunnen er geheel anders uitzien. Hierdoor kan het ontbreken aan helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. Vergelijkbare bestemmingsplannen kunnen hierin verandering brengen.

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Vanaf dat moment moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen - zoals ook bestemmingsplannen - digitaal worden vervaardigd. Een dergelijk ruimtelijk plan dient vanaf 1 juli 2009 volgens de afspraken met betrekking tot de presentatie van bestemmingsplannen die zijn voorgesteld door de werkgroep "Standaard Vergelijkbaarheid" in het kader van Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke

Processen (DURP) te worden opgebouwd. Deze Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bouwt voort op de Digitale Leest van het NIROV, het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken en aanbevelingen van de SVBP2008. Daarin zijn de volgende afspraken opgenomen wat de **bestemmingen** aangaat, met een (nagenoeg) limitatieve lijst van:

- - de hoofdgroepen en de naamgeving;
- - de lettercodes en het kleurgebruik van deze hoofdgroepen;
- - de naamgeving van de bestemmingen;
- - de plaats en volgorde (alfabetisch) ervan in de legenda en in de planregels;
- - de wijze waarop de functies worden opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

Afspraken met betrekking tot de **aanduidingen** gaan over:

- - de plaats en volgorde van de aanduidingen in de legenda;
- - de wijze waarop aanduidingen op de plankaart worden weergegeven;
- - de wijze waarop de aanduidingen worden opgenomen in de planregels.

Afspraken over de **legenda** betreffen de opbouw en volgorde:

- - bestemmingen, uit te werken bestemmingen, dubbelbestemmingen;
- - aanduidingen bouwvlak, letteraanduidingen functie, letteraanduiding bouwen, aanduidingen figuur, aanduidingen gebied;
- - verklaringen.

SVBP2008 heeft dus (alleen) betrekking op de structuur en niet op de inhoud van de bestemmingsregeling.

5.3. Toelichting bestemmingsregeling

Verbeelding

Op de verbeelding is in de ondergrond de bestaande situatie (bebouwing en kadastrale eigendomsgrenzen) weergegeven. Daarbij is gebruikgemaakt van een zo actueel mogelijk digitaal bestand. Op deze ondergrond zijn vlakken getekend waarin door middel van een hoofdletter is aangegeven welke bestemming ter plaatse zal gaan gelden.

De bestemmingen zijn per perceel of voor enkele percelen gezamenlijk, met een hoofdletter of met een combinatie van hoofdletters aangeduid. Voorts geven de aangebrachte cijfers in matrices de maximaal toelaatbare goot – of in geval van een plat dak – de maximaal toelaatbare bouwhoogte in meters aan.

Voor het bepalen van de maximaal toelaatbare goothoogte is zoveel mogelijk rekening gehouden met goot- of boeihoogten die ter plaatse aanwezig is of op grond van de oude bestemmingsplannen mogelijk waren. De betekenis van alle aanduidingen (cijfers en letters) wordt verklaard in het renvooi, een overzicht met verklaring van de aanduidingen op de plankaart. Dit renvooi is opgesplitst in "bestemmingen", zoals Wonen, in "functieaanduidingen" en "bouwaanduidingen", zoals [vrij] voor vrijstaande woningen.

De "bestemmingen" corresponderen met afzonderlijke artikelen in hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels). In het renvooi is daarbij dezelfde volgorde aangehouden als in het betreffende hoofdstuk. Een aantal percelen is voorzien van een dubbelbestemming, met name die van archeologische waarden en van de gasleiding. Dit betekent dat de regels uit beide bestemmingen van toepassing zijn.

Voor een beoordeling van alle bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van een perceel dient derhalve de op de verbeelding aangebrachte aanduiding te worden bekeken, het renvooi te worden geraadpleegd voor het kiezen van het juiste bestemmingsartikel in de regels, waarna het bijbehorende artikel dient te worden gelezen. Deze volgorde is de meest doelmatige om inzicht te krijgen in de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het gebruik van en bebouwing op een perceel.

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:

1. 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;
2. Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels; met daarin per bestemming onder meer bestemmingsomschrijving, bouwregels en ontheffingsregels;
3. Hoofdstuk 3: Algemene regels; met daarin algemene ontheffings- wijzigings- en gebruiksregels en onder meer een procedurebepaling;
4. Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels met daarin de overgangsbepalingen en de slotregels.

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.

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:

5. Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven, dit houdt in: de functies die binnen de bestemming “als recht” zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste “toetssteen” voor bouwactiviteiten en/of gebruiksvormen. Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

6. 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. In een aantal gevallen zijn voor de bestemming specifieke ontheffingsregels opgenomen.

7. Afwijken van de bouwregels

In een aantal gevallen zijn voor de bestemming specifieke afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kunnen onder voorwaarden en binnen de betreffende bestemming bouwactiviteiten worden toegelaten, welke niet als recht zijn toegestaan.

8. Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel wordt ten opzichte van de Bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de Bestemmingsomschrijving.

Afwijking van de gebruiksregels

In dit deel van de regels zijn de ontheffingsmogelijkheden van de Bestemmingsomschrijving en van de Specifieke gebruiksregels opgenomen.

9. Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Ten behoeve van het behoud van in het plan voorkomende waarden is de uitvoering van bepaalde werken en/of werkzaamheden aan een vergunning gebonden (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

10. Wijzigingsbevoegdheid

Enkele bestemmingen of locaties binnen een bestemming kunnen worden gewijzigd voor wat betreft gebruik of bouw mogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Bestemmingen

De in dit hoofdstuk opgenomen bestemmingen worden hieronder achtereenvolgens toegelicht.

Bedrijf (B)

De belangrijkste bestemming betreft de bestemming "Bedrijf". Binnen deze globale en flexibele bestemming zijn bedrijfspercelen, interne ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen (al dan niet op eigen terrein), water- en groenvoorzieningen toegestaan.

In het bestemmingsartikel zijn diverse aspecten geregeld: de milieuzonering, de functie van het bedrijventerrein, het uitsluiten van geluidsproducerende inrichtingen, kantoren en (perifere)detailhandel, en de relevante aspecten van ruimtelijke inrichting:

- a. ter voorkoming van overmatige hinder voor milieugevoelige functies is de milieuzonering zoals aangegeven in paragraaf 3.9. via de verbeelding en in de regels weergegeven. Bij de milieuzonering is overigens een logische begrenzing aangehouden;
- b. geluidshinderlijke inrichtingen (hiervan is in artikel 1 een begripsbepaling opgenomen) zijn uitgesloten;
- c. detailhandelsbedrijven (met uitzondering van detailhandel als normaal en ondergeschikt bestanddeel van de bedrijfsvoering), horecavestigingen en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten. Detailhandel in keukeninrichting en badkamers, detailhandel in grove bouwmaterialen en bouwgrondstoffen, detailhandel in bouwmaterialen en bouwgrondstoffen en doe-het-zelf-artikelen, al dan niet in de vorm van een bouwmarkt, detailhandel in meubelen en woninginrichtingartikelen en detailhandel in motorbrandstoffen en detailhandel in explosieve, brandgevaarlijke en/of milieuverstorende goederen en andere naar de aard met genoemde goederen vergelijkbare detailhandel zijn niet toegestaan omdat hiervoor elders in de gemeente locaties zijn aangewezen in het kader van het gemeentelijk beleid ten aanzien van concentraties van diverse branches op specifieke reacties.
- d. inzake de ruimtelijke inrichting zijn de volgende aspecten in de juridische regeling opgenomen:
 - het vastleggen van de maximale goothoogte en bouwhoogte van gebouwen per bouwvlak, waarbij voor bepaalde bouwvlakken de maximale bouwhoogte op 10 meter is bepaald. Grotendeels wordt binnen het plan een bouwhoogte van 8 meter gehanteerd;
 - het vastleggen van de minimale bouwhoogte en/of goothoogte van gebouwen op 6 meter, daar waar de bedrijfsbebouwing grenst aan gevoelige bestemmingen;
 - een minimaal bebouwingspercentage van 50% van de bedrijfskavel en niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven; indien geen bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
 - het verbod op de opslag van goederen en materialen vóór de voorgevel van gebouwen en/of langs de interne ontsluitingsstructuur. Het ter verkoop uitstellen van auto's ten behoeve van autobedrijven wordt hiervan uitgezonderd;
 - de maximale hoogte van opgeslagen goederen en materialen op onbebouwde gronden (4 meter);
 - het op bedrijfspercelen voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
 - het oriënteren van bedrijfsgebouwen op de interne ontsluitingsstructuur.

De bestemming "Bedrijf" is tevens opgenomen voor de bestaande bedrijfswoningen, de nutsvoorziening en zendmast in het plangebied.

Groen (G)

De gronden met deze bestemming betreffen gebieden met (openbare) groenvoorzieningen en waterberging die binnen de ruimtelijke hoofdopzet van het plan van belang zijn en om die reden behouden dienen te blijven. Binnen de bestemming is de bouw van straatmeubilair, speelvoorzieningen en kunstobjecten toegestaan.

Recreatie (R)

De bestemming is specifiek opgenomen voor de in het plangebied gelegen tennispark en het fitnesscentrum. Voor het tennispark en het fitnesscentrum zijn respectievelijk de aanduiding "tennisbaan" en "sportcentrum" opgenomen, rekening houdend met de SVBP-indeling van functies naar bestemmingen. 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. Binnen de bestemming "Recreatie" is ondergeschikte horeca, ondersteunend aan de ter plaatse uitgeoefende sportactiviteiten, toegestaan.

Tuin (T)

De voortuin van de woning aan de Oude Moerstraatsebaan, die van belang is voor het ruimtelijk beeld, is voorzien van de bestemming Tuin.

Verkeer (V)

De bestemming is opgenomen voor de wegen, parkeervoorzieningen, langzaamverkeersroutes en bermen, maar ook nagenoeg alle (kleinschalige) groenstroken. Hiermee is ondergeschikte herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat onnodig, gedetailleerde bepalingen van het bestemmingsplan dergelijke ontwikkelingen in de weg staan en planherziening nodig zou zijn. Voor aanpassing van de bestemming wordt verwezen naar de wijzigingsbevoegdheid.

Binnen de bestemming is het oprichten van straatmeubilair, zoals nutsvoorzieningen enabri's, toegestaan. De inrichting van de wegen is, in verband met het bepaalde in het Bro, nader aangegeven (aantal rijstroken).

Water (WA)

De belangrijke waterpartijen zijn voorzien van de bestemming Water. Ook zal binnen de bestaande aanwezige groenvoorzieningen, ter plaatse van de bestemming "Water" waterberging worden gerealiseerd met een capaciteit van circa 1.700 m³.

Wonen (W)

Voor de in het plangebied gelegen woning aan de Oude Moerstraatsebaan is de bestemming "Wonen" opgenomen. Door middel van een aanduiding is enkel een vrijstaande woning toegestaan. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van situering binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Er zijn beperkingen opgenomen ten aanzien van de goothoogte en bouwhoogte. Bij de woonbestemming is het medegebruik van de woning voor beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte afhankelijk gesteld van een afwijkingsbevoegdheid.

Archeologisch waardevol gebied

In verband met de hoge indicatieve hoge archeologische waarde is voor het gedeelte van het plangebied ten oosten van de Marconilaan-Noord de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" opgenomen. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid worden deze waarden beschermd. Via een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming vervallen, indien blijkt dat geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Leiding Gas

Het beleid is erop gericht op het voorkomen van onveilige situaties en conflicten tussen de onderscheiden functies. Ter bescherming van de ondergrondse leiding is bouwen slechts toegestaan voor zover de belangen van de leiding zulks gedooft. Zonodig kunnen aan bouw- of aanlegvergunning voorwaarden worden gesteld. Om te komen tot een goede coördinatie wordt alvorens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw te verlenen en/of gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid, advies ingewonnen bij de leidingbeheerder. Binnen het plangebied is een leiding aanwezig waarvoor toetsings- en bebouwingsafstanden gelden. In de paragraaf over externe veiligheid is dit aangegeven. Binnen de toetsingsafstanden mogen niet zondermeer milieugevoelige objecten, zoals woningen, worden gebouwd. Aan bebouwing van milieugevoelige objecten binnen voornoemde toetsingsafstand zal slechts medewerking worden verleend, indien dit uit veiligheidsoverwegingen aanvaardbaar is. Afwijking is eventueel toegestaan indien technische, planologische en/of economische overwegingen hiertoe noodzakelijk zijn, waarbij echter steeds de minimale bebouwingsafstand gehandhaafd moet blijven. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreffende volgende bepalingen.

Anti-dubbeltelbepaling

Hiermee wordt voorkomen dat gronden oneigenlijk worden gebruikt voor het optimaliseren van bouw mogelijkheden.

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 afwijkingsregels

Deze afwijkingsmogelijkheden, 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 en begrenzingen, kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Algemene wijzigingsregels

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

De algemene gebruiksbepalingen die gebruikelijk zijn, zijn ingevolge de Wro/bro komen te vervallen. Daarbij is voorts van belang dat ingevolge de aangescherpte jurisprudentie diverse functies niet toelaatbaar zijn, indien die functies in wezen strijdig zijn met de betreffende bestemming. Vliegende winkels passen wat dat betreft niet binnen de bestemming Bedrijf. Smart- en growshops en seksinrichtingen evenmin. Vandaar dat dergelijke functies niet meer afzonderlijk hoeven te worden uitgesloten in de Specifieke gebruiksregels.

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.

Slotbepaling

Dit artikel ten slotte geeft aan onder welke naam de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald, namelijk "Bedrijventerrein Meilust 2011".

6. Uitvoeringsaspecten

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan zoals dat in het Bro is omschreven is voorgenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien:

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

Het betreft hier in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan in een hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan is, gericht op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik, het (zodanig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang het invulling gegeven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling.

Ook is het bestemmingsplan erop gericht om het gemeentebestuur een flexibel instrument in handen te geven om sturing te geven aan eventuele ontwikkelingen in het plangebied. Eventuele ontwikkelingen zijn via de wijzigingsbevoegdheden aangegeven. Eventueel kostenverhaal zal op dat moment aan de orde komen en via anterieure overeenkomst of exploitatieplan worden geregeld. Het bestemmingsplan brengt als zodanig geen extra financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

6.2. Handhaving

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven.

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van die ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de voorschriften en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- regels/voorschriften moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, bebouwing) van het plangebied bij de opstelling van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaatsgevonden van de feitelijke situatie (zie hoofdstukken 2 en 3).

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 onderscheiden de preventieve handhaving. 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 zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan instrumenten van toezicht opgenomen. Gedoeld wordt op de afwijkingsbevoegdheden, 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. Resultaten inspraak en overleg

7.1. INLEIDING

Het bestemmingsplan "Meilust Bedrijventerrein" heeft tot doel het onderbrengen van het bedrijventerrein aan weerszijden van de Marconilaan-Noord in één bestemmingsplan met één samenhangende en actuele juridisch-planologisch regeling. Het plan betreft hoofdzakelijk een conserverend plan, met uitzondering van een locatie waarop een wijzigingsbevoegdheid is gelegd. Het betreft een bedrijfsperceel aan de Potlodenlaan. Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan is de inspraak- en overlegprocedure gevolgd. In deze notitie wordt achtereenvolgens ingegaan op de afzonderlijke inspraak- en overlegreacties.

7.2. INSpraakPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 23 november 2009 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn 6 inspraakreacties ingekomen. De reacties zijn ingediend door:

1. De heer A.C.L.A. Meijvis, Leeuweriklaan 47, B2950 Kapellen, België, d.d. 20 december 2009 (I09-048726);
2. De heer Haisch, De Linie 33, 4614 RK Bergen op Zoom, d.d. 1 december 2009 (mondeling tijdens inspraakavond);
3. De heer W. Withagen, Oude Moerstraatsebaan 2, 4614 RP Bergen op Zoom, d.d. 19 december 2009 (I09-048545);
4. De heer R. Langestraat, p/a Statietjalk 19, 4617 GN Bergen op Zoom, d.d. 29 december 2009 (I10-000337);
5. De heer J. Musters, namens het bestuur van Lage Meren Meilust, p/a bruynzeel-sakura bv, Potlodenlaan 3, 4614 RE Bergen op Zoom, d.d. 7 januari 2010 (I10-001186);
6. R&B Milieu Advies B.V., de heer M. Boers, namens Autobedrijf van Oorschot, Tinelstraat 7, 4823 AA Breda, d.d. 28 december 2009 (I09-049150).

Hieronder wordt op iedere reactie ingegaan.

Op 1 december 2009 is in wijkgebouw De Moerkens, Kapittelstraat 21 in Bergen op Zoom een inspraakavond gehouden voor de bewoners van woonwagencentrum De Linie. Het verslag van deze avond is verzonden aan de aanwezigen. Voorafgaand aan de inspraakavond zijn per email enkel vragen gesteld. Deze vragen zijn tijdens de inspraakavond voorgelezen en beantwoord. De vragen en de bijbehorende beantwoording is ter tijd naar de aanwezigen op de inspraakavond verzonden.

Inspraakreactie de heer A.C.L.A. Meijvis, Leeuweriklaan 47, B2950 Kapellen, België, d.d. 20 december 2009 (I09-048726)

Reactie:

De heer Meijvis is eigenaar van het pand Pergolesilaan 4 en de grond gelegen achter Pergolesilaan 6.

- a. Opgemerkt wordt dat het pand Pergolesilaan als kantoorpand is gebouwd en verbouwd en als zodanig in gebruik is geweest. In het voorontwerpplan worden zelfstandige kantoren uitgesloten. Hierdoor wordt de gebruiksmogelijkheden van het pand belemmert.
- b. De bouwhoogte in het voorontwerpplan is gemaximaliseerd op 6 meter. In verband met de minimale plafondhoogte van kantoren en bedrijfsgebouwen wordt verzocht de bouwhoogte te verhogen naar 12 meter. Hierbij wordt verwezen naar een eerder verzoek d.d. mei 2005.
- c. Het perceel Pergolesilaan 4 / Dostalstraat zou gezien de ligging grenzend aan een woonwijk ook geschikt zijn voor een maatschappelijke functie. Verzocht wordt de bestemming uit te breiden met de functie maatschappelijk.
- d. Aandacht wordt gevraagd voor de verkeerssituatie op de Pergolesilaan. De Pergolesilaan is een interne ontsluiting voor het bedrijventerrein. Aan beide zijden van Pergolesilaan wordt geparkeerd op de rijbaan. Hierdoor wordt de doorgang regelmatig belemmerd. Verzocht wordt om een parkeerverbod.

Overwegingen:

- a. Opgemerkt wordt dat het pand Pergolesilaan als kantoorpand is gebouwd en verbouwd en als zodanig in gebruik is geweest. In het voorontwerpplan worden zelfstandige kantoren uitgesloten. Hierdoor wordt de gebruiksmogelijkheden van het pand beperkt. De systematiek van het bestemmingsplan sluit zelfstandige kantoren uit. Indien het gebouw thans nog als kantoor wordt gebruikt, mag dit gebruik op grond van in het bestemmingsplan opgenomen overgangsrecht wordt gebruikt omdat het gebruik van het bouwwerk bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Meilust bedrijventerrein".
- b. De bouwhoogte is in de regels van het voorontwerpplan geregeld. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan wordt nog gesproken over "het vastleggen van de maximale goothoogte en bouwhoogte van 8 meter". Op de plankaart/verbeelding is een bebouwingspercentage en een goot- en bouwhoogte opgenomen. Op de bouwvlakken die grenzen aan woonbebouwing (gelegen buiten dit plangebied) wordt gestart met een beperktere maximale bouwhoogte, nl. 6 meter. In het plangebied zelf, verder afliggend van de woonbebouwing, worden hogere bouwhoogten toegestaan. In veel gevallen wordt 8 meter als maximale bouwhoogte gehanteerd. Ook bouwhoogten van 10 meter komen voor. Daarnaast worden in de bouwvlakken twee bebouwingspercentages toegepast, nl. 70% en 80%. Deze regeling vloeit voort uit het vigerende bestemmingsplan. Om planschadeclaims te beperken/ te voorkomen wordt hierop aangesloten. Gezien de feitelijke situatie hebben de gebruikers van dit bestemmingsplangebied nog voldoende reële uitbreidingsmogelijkheden. Hiermee wordt voldaan aan de opmerking van de provincie. Met de provincie zijn wij van mening dat dit mogelijk is zonder onevenredige afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.
- c. Binnen het vigerende bestemmingsplan "Meilust 2" heeft het perceel Pergolesilaan 4 / Dostalstraat de bestemming "Kleine bedrijven met bijbehorende erven, klasse A". Op grond van deze bestemming zijn enkele verzorgende bedrijven toegestaan. Onder een "verzorgend bedrijf" verstaan wij "een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar – voor een belangrijk deel in handwerk – goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker". Een tandtechnisch laboratorium c.q. tandprothetische praktijk kan onder de noemer "verzorgend bedrijf" worden gebracht. Een tandartsenpraktijk is ter plaatse niet toegestaan omdat dit een maatschappelijke voorziening betreft. Maatschappelijke doeleinden staan wij op het bedrijventerrein niet toe. Daarom nemen wij deze bestemming niet op in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Meilust".
- d. In het bestemmingsplan is de bestemming "Verkeer" opgenomen voor de wegen, parkeervoorzieningen, langzaamverkeersroutes, bermen en nagenoeg alle (kleinschalige) groenstroken. Hiermee is ondergeschikte herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat onnodig, gedetailleerde bepalingen van het bestemmingsplan nodig zijn. Het instellen van een parkeerverbod is planologisch niet relevant. Het is niet mogelijk dit in de bestemmingsplanregels te regelen.

Conclusie:

1. Binnen dit bestemmingsplan zijn verschillende goot- en bouwhoogten mogelijk. De verschillen hiertussen worden in de regels - gecombineerd met de plankaart - planologisch mogelijk gemaakt. Dit leidt ertoe dat het plan niet aangepast wordt.
2. In de regels worden in combinatie met een aanduiding op de plankaart de verschillende bebouwingspercentages geregeld.

(mondelinge) Inspraakreactie de heer Haisch, De Linie 33, 4614 RK Bergen op Zoom, d.d. 1 december 2009

Reactie

De heer Haisch verzoekt of het perceel De Linie 8, dat nu nog gehuurd wordt in eigendom kan worden verkregen.

Op het woonwagencentrum staan 2 plaatsen leeg. Verzocht wordt of het mogelijk is de plaats aangrenzend aan De Linie 8 bij te huren of te kopen. De voorkeur gaat uit naar koop.

Overwegingen:

De gehele ondergrond van het woonwagencentrum, te weten de woonwagenstandplaatsen en de tussenliggende openbare ruimte, zijn eigendom van de gemeente Bergen op Zoom. Indien de woonwagencentraal worden verkocht of verhuurd aan de bewoners zal voor een deel ook het beheer van de openbare ruimte door de toekomstige eigenaren dienen te worden overgenomen. Verwacht wordt dat van de huidige en toekomstige bewoners niet iedereen de ondergrond van zijn standplaats zal kopen. Hierdoor zal versnippering van de eigendommen op het woonwagencentrum optreden, waardoor ook het beheer van de openbare ruimte moeilijker zal worden. Gelet op het vorenstaande zal vooralsnog niet over worden gegaan tot verhuur of verkoop van de ondergrond van de woonwagenstandplaatsen. Het particulier eigendom van de woonwagens wordt wel door de gemeente bevorderd.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie De heer W. Withagen, Oude Moerstraatsebaan 2, 4614 RP Bergen op Zoom, d.d. 19 december 2009 (I09-048545)

Reactie:

De heer Withagen heeft aan de Moerstraatsebaan 2 een eigen bedrijf in fruit en in attractieverhuur.

- a. Verzocht wordt om het bestaande pand aan de achterkant, grenzend aan de Tinelstraat, te mogen uitbreiden.
- b. Verzocht wordt om in de bijlage bij de toelichting de naam van het bedrijf en de bijbehorende bedrijfsgegevens aan te passen.

Overwegingen:

- a. Met de heer Withagen zijn vooraf aan het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan diverse gesprekken gevoerd. Dit heeft geresulteerd in een uitbreidingsruimte aan de voorzijde van het pand voor een kantoor met een diepte van 4 meter en een hoogte van 4 meter over de volle breedte van het pand. Aan de zijkant is dhr. Withagen eveneens uitbreidingsruimte geboden (circa 3 meter) om het pand daar uit te breiden over de volledige hoogte. De achterzijde van het perceel wordt bewust onbebouwd gelaten zodat voldoende parkeerruimte op het perceel aanwezig blijft. Nu vindt immers al het parkeren op de openbare weg plaats, waardoor de verrommeling toeneemt.
- b. Conform de reactie zijn de naam van het bedrijf en de bedrijfsgegevens aangepast.

Conclusie:

- a. Het bebouwingsvlak is uitgebreid aan de voorzijde van het perceel Oude Moerstraatsebaan 2 voorzien van een bebouwingsdiepte van 4 meter en een bebouwingshoogte van 4 meter. De hoogte betreft derhalve één bouwlaag.
- b. Het bebouwingsvlak is uitgebreid aan de zijkant van het perceel Oude Moerstraatsebaan 2 voorzien van een bebouwingsbreedte van 3 meter over de volle diepte van het pand en een bebouwingshoogte die aansluit bij de bestaande bebouwingshoogte.

- c. De naam van het bedrijf en bijbehorende bedrijfsgegevens zijn aangepast als volgt:
WithagenFruit, Oude Moerstraatsebaan 2.

Inspraakreactie de heer R. Langestraat, p/a Statietjalk 19, 4617 GN Bergen op Zoom, d.d. 29 december 2009 (I10-000337)

Reactie:

De heer Langestraat is eigenaar van het bedrijf Renly's Houtbewerkers dat is gevestigd aan de Oude Moerstraatsebaan 34 te Bergen op Zoom. Het bedrijf is een allround montage- en timmerbedrijf dat gespecialiseerd is in het maken van producten in hout en het leveren van hout aan bedrijven en particulieren. Naast het vervaardigen van de producten wordt gevraagd om ter plaatse ook detailhandel van niet ter plaatse vervaardigde producten toe te staan.

Overwegingen:

1. Detailhandel van ter plaatse vervaardigde producten is, indien ze een normaal en ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsvoering, toegestaan. Nieuwe detailhandelsbedrijven zijn op het bedrijventerrein uitgesloten. Detailhandel in keukeninrichting en badkamers, detailhandel in grove bouwmaterialen en bouwgrondstoffen, detailhandel in bouwmaterialen en bouwgrondstoffen en doe-het-zelf-artikelen, al dan niet in de vorm van een bouwmarkt, detailhandel in meubelen en woninginrichtingartikelen en detailhandelen in motorbrandstoffen en detailhandel in explosieve, brandgevaarlijke en/of milieuverstorende goederen en anderen naar de aard met genoemde goederen vergelijkbare detailhandel zijn niet toegestaan omdat hiervoor elders in de gemeente locaties zijn aangewezen in het kader van het gemeentelijke beleid ten aanzien van concentraties van diverse branches.
Na toepassing van een afwijking van het bestemmingsplan wil het gemeentebestuur de uitoefening van kleinschalige detailhandel, zoals omschreven in de eerste volzin van deze overweging, toestaan. De ondergeschiktheid en het niet-zelfstandige onderdeel van de bedrijfsvoering wordt in het bestemmingsplan vastgelegd door het aantal vierkante meters bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel te beperken tot 30% van de totale vloeroppervlak.
2. Daarnaast wil het college meewerken aan ondergeschikte detailhandelactiviteiten op het bedrijventerrein door de aldaar gevestigde bedrijven. Dit betreft een nevenactiviteit. Een nevenactiviteit is geen zelfstandige activiteit, maar komt rechtstreeks voort uit de hoofdactiviteit. Het college is van mening dat als het gaat om een bedrijfsbestemming die groothandel toelaat, incidenteel en in beperkte mate en voortvloeiend uit en ondergeschikt aan de groothandelsactiviteiten verkoop aan particulieren niet verboden is. Het is aan de exploitant om aan te tonen dat de aard en omvang van de detailhandel binnen de grenzen blijft van hetgeen in overeenstemming met de bestemming kan worden geacht., bijvoorbeeld door het verstrekken van omzetcijfers (AbRS 20 augustus 2003, nr. 200206251)

Conclusie:

- Ad 1. De inspraakreactie geeft geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- Ad 2. Aan de begripsbepalingen wordt het begrip 'ondergeschikte detailhandel' als volgt omschreven, toegevoegd: "detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft". Aan artikel 3 wordt aan de afwijking van de bouwregels een regeling toegevoegd t.a.v. niet ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte detailhandel.

Inspraakreactie de heer J. Musters, namens het bestuur van Lage Meren Meilust, p/a bruynzeel-sakura bv, Potlodenlaan 3, 4614 RE Bergen op Zoom, d.d. 7 januari 2010 (110-001186)

Reactie:

De heer Musters, reageert namens de bedrijfsbelangenvereniging Lage Meren Meilust (LMM) op het voorontwerpplan.

- a. Het verbaast de LMM dat het gebied rondom bedrijvenpark Moermont geen onderdeel uitmaakt van het plan, in tegenstelling tot het woonwagencentrum De Linie dat als een "vreemde" in het gebied wordt gezien. Verzocht wordt om het bedrijvenpark Moermont alsnog aan het plangebied toe te voegen.
- b. De Bastionweg is opgenomen als toegang- en ontsluitingweg. De weg wordt in de praktijk slechts gebruikt voor langzaam en recreatief verkeer en niet als ontsluitingsweg.
- c. De Bedrijfsbelangenvereniging LMM is aan het bestuderen op elke wijze bepaalde verkeersknelpunten kunnen worden weggenomen. Gevraagd wordt om doorstroming in het plan op te nemen en mogelijk industrieverkeer en/of doorgangsverkeer uiteen te rafelen of te splitsen en parkeermogelijkheden uit te breiden. Speciale aandacht wordt gevraagd voor de verkeersafwikkeling rond Marconilaan/Oude Moerstraatsebaan en de parkeerproblemen rond Pergolesilaan, Oude Moerstraatsebaan en Tinelstraat.
- d. Verzocht wordt om het groen beter in te passen en structureel door te zetten zodat er een samenhangend geheel ontstaat.
- e. Verzocht wordt om bij de bebouwingsbeschrijving kwaliteitsbeelden bij op te bouwen omdat beeldkwaliteit één van de mogelijkheden is om het bedrijventerrein een kwalitatieve uitstraling te laten krijgen c.q. te kunnen behouden.
- f. De geluidzone rond Lage Meren heeft zijn uitstraling op het plangebied Meilust Bedrijventerrein. Verzocht wordt om de consequenties voor de bedrijven die gelegen zijn tegen en in de zone beter te omschrijven.
- g. Verzocht wordt om een zo groot mogelijke flexibiliteit qua regels op te nemen om uitbreidingsmogelijkheden mogelijk te maken. In het bestemmingsplan zijn diverse beperkende regels opgenomen. Ondermeer wordt gedacht aan het "verdichten" van bedrijfsoppervlakten tot tegen de erfgrenzen aan en het mogelijk koppelen van gebouwen. Ook wordt verzocht om een variabele goot- en bouwhoogte op te nemen en dit niet te verbinden aan een maximum, gelet op transport en opslag. Ook worden vragen gesteld bij het minimum bebouwingspercentage van 50% dat onnodige belastend zou zijn.
- h. Er worden vraagtekens gezet bij het toestaan van woningen binnen het bedrijfsgebied.
- i. Gevraagd wordt om duidelijkheid te verschaffen over de specifieke ontheffing voor bouwwerken met een hoogte van 40 meter.
- j. Het bestemmingsplan voorziet, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, in de bouw van een research en developmentcenter met een bouwhoogte van 40 meter. Dit wordt gezien als een bijzondere afwijking binnen het gehele plangebied.

Overwegingen:

- a. Gezien de datum waarop het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Moermont” is vastgesteld en het feit dat op het bedrijvenpark het realiseren van bouwmogelijkheden voortdurend actueel is, is besloten om Bedrijvenpark Moermont buiten het plangebied “Meilust Bedrijventerrein” te laten. Bij de toekomstige actualisatie van de bestemmingsplannen zal bekeken worden of het wenselijk is de twee plangebieden alsnog samen te voegen.
- b. In paragraaf 3.6 Verkeer onder “autoverkeer” staat vermeld dat de interne ontsluiting van het bedrijventerrein plaats vindt via de Oude Moerstraatsebaan, De Linie en de Potlodenlaan. De Bastionweg, heeft evenals de Tinelstraat en de Pergolesilaan, een functie in de interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein. Opgemerkt wordt dat de Bastionweg niet enkel het weggedeelte betreft dat is gelegen tussen de Liniebrug en de Randweg-Noord, maar ook de weg, parallel aan de Marconilaan-Noord, die langs het sportcentrum en de tennisbaan is gelegen. Dit weggedeelte heeft als zodanig een functie in de interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein.
- c. Het is niet mogelijk om binnen de bestemming “Verkeer” en de bijbehorende bestemmingsplanregels dergelijke problemen op te lossen. Een bestemmingsplan kan hier wettelijk gezien niet in voorzien. Er is wel een werkgroep opgesteld waarbij dit probleem de aandacht heeft. Er zijn nog geen oplossingen vastgesteld.
- d. Alleen de (openbare) groenvoorzieningen die binnen de ruimtelijke hoofddopzet van het plan van belang zijn, zijn voorzien van de bestemming “Groen”. De overige groenstroken zijn opgenomen binnen de bestemming “Verkeer”. Hierdoor kunnen verschillende functies die binnen een zelfde bestemming vallen, onderling worden uitgewisseld zonder dat daarvoor een afzonderlijke (plan-)procedure gevolgd dient te worden. Overigens staat het de ondernemers op het bedrijventerrein niets in de weg om binnen de bestemming op het eigen perceel groen te realiseren.
- e. In een beeldkwaliteitsplan worden de uiterlijke kenmerken van de ruimte die men wil behouden of ontwikkelen benoemd en in kaart gebracht. Het gaat ondermeer om de belevingsaspecten van openbare ruimten, architectonische kwaliteit en cultuurhistorische kenmerken. Een dergelijk plan biedt aan de welstandcommissie een toetsingskader bij het beoordelen van bouw- en inrichtingsplannen. Binnen de gemeente Bergen op Zoom wordt bij sommige nieuw te ontwikkelen woon- en/of werkgebieden een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Gezien de leeftijd van het bedrijventerrein en het feit dat niet wordt verwacht dat binnen de looptijd van het bestemmingsplan een groot gedeelte van de bestaande (bedrijf)bebouwing zal worden vervangen, wordt de meerwaarde van een beeldkwaliteitsplan voor het gebied niet ingezien.
- f. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in artikel 16.2 in regels voor gronden en gebouwen gelegen binnen de geluidzone van het industrieterrein Lage Meren. Ook is de zone op de verbeelding weergegeven. In paragraaf 3.9 Milieu, onder het onderdeel “geluid” is ingegaan op de invloed van het gezoneerde industrieterrein Lage Meren op het plangebied. Omdat het plangebied conserverend van karakter is, is de invloed van het industrieterrein Lage Meren niet van belang. Bij een nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied worden alle mogelijke invloeden, waaronder de geluidsbelasting van industrieterrein Lage Meren, op de nieuwe ontwikkeling bezien. Dit zal voor iedere nieuwe ontwikkeling anders zijn. Het is niet mogelijk om de consequenties voor de bedrijven die gelegen zijn tegen en in de zone beter te omschrijven. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is rekening gehouden met de gevoelige bestemmingen.
- g. Op de plankaart/verbeelding is een bebouwingspercentage en een goot- en bouwhoogte opgenomen. Op de bouwvlakken die grenzen aan woonbebouwing (gelegen buiten dit plangebied) wordt gestart met een beperkte maximale bouwhoogte, nl. 6 meter. In het plangebied zelf, verder afliggend van de woonbebouwing, worden hogere bouwhoogten toegestaan. In veel gevallen wordt 8 meter als maximale bouwhoogte gehanteerd. Ook bouwhoogten van 10 meter komen voor. Daarnaast worden in de bouwvlakken twee bebouwingspercentages toegepast, nl. 70% en 80%. Deze regeling vloeit voort uit de het vigerende bestemmingsplan. Om planschadeclaims te beperken/ te voorkomen wordt hierop aangesloten. Gezien de feitelijke situatie hebben de gebruikers van dit bestemmingsplangebied nog voldoende reële uitbreidingsmogelijkheden.

Hiermee voldaan aan de opmerking van de provincie. Met de provincie zijn wij van mening dat dit mogelijk is zonder onevenredige afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

- h. Binnen het plangebied is sinds lange tijd één vrijstaande burgerwoning aanwezig. Deze woning is positief bestemd. Daarnaast zijn de bestaande bedrijfswoningen positief bestemd. Mede gelet op het streven naar zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, mogelijke beperkingen voor bedrijven vanuit de aanwezigheid van bedrijfswoningen en de mogelijke milieuhinder van bedrijven zijn nieuwe (bedrijfs)woningen binnen het plangebied uitgesloten.
- i. Het betreft hier bouwwerken voor telecommunicatiedoeleinden. De gemeente heeft een beleidslijn voor het oprichten van antenne-installaties binnen het gemeentelijke grondgebied. In deze beleidslijn staan de voorwaarden waaraan verzoeken voor het oprichten van een antenne-installatie worden getoetst. De maat van 40 meter is gekozen in overleg met de operators omdat in een mast van 40 meter maximale site-sharing (het maximaal benutten van een mast door meerdere antennes) kan plaatsvinden. De afwijkmogelijkheid zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan vloeit uit deze beleidslijn voort. Daarbij komt dat voor alle binnenstedelijke gemeentelijke bestemmingsplannen, van welke omvang dan ook, eenzelfde bestemmingsplansystematiek wordt gehanteerd. Ook in andere postzegelplannen wordt het plaatsen van een antenne-installatie open gehouden. Gelet hierop zal deze algemene afwijkmogelijkheid in onderhavig bestemmingsplan worden gehandhaafd.
- j. Besloten is om het gebied een bedrijfsmatige invulling te geven. Gedacht wordt aan een bedrijfsbestemming met maximaal milieucategorie 3 met een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Ook dient het bestemmingsplan rechtstreeks te voorzien in het omleggen van de Potlodenlaan om het perceel heen. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan voor het gedeelte van het perceel langs de snelweg een maximale bouwhoogte van 40 meter worden toegestaan ten behoeve van een research en development activiteiten of een kantoorgebouw dat onderdeel uitmaakt van een groter bedrijfscomplex. Bij dit laatste geldt als voorwaarde, dat het aandeel van het bedrijfsvloeroppervlak van het kantoorgedeelte niet meer bedraagt dan 40% van het totale bedrijfsvloeroppervlak. Een solitair kantoor wordt uitgesloten. Hierdoor wordt grip gehouden op de invulling van het hogere gebouw, waarmee o.a. dient te worden voorkomen dat er een (ongewenste) hoge gesloten opslaghal kan komen, vergelijkbaar met de hallen van Philip Morris.

Conclusie:

De bebouwingsregels t.a.v. goot-en bouwhoogten worden aangepast zoals omschreven onder de Conclusies van inspraakreactie 2.1..

Inspraakreactie R&B Milieu Advies B.V., de heer M. Boers, namens Autobedrijf van Oorschot, Tinstraat 7, 4823 AA Breda, d.d. 28 december 2009 (109-049150)

Reactie:

- a. Op de gemeentelijke website staan de bijlagen behorende bij het voorontwerpplan niet duidelijk gerangschikt. Ook ontbreken de gegevens van Autobedrijf van Oorschot in de bijlage 3.
- b. Van de percelen kadastraal bekend sectie C 3871 en C4569, behorende tot het eigendom van de heer van Oorschot, zijn de bebouwings- en goothoogte ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan verlaagd van 10 meter naar 6 meter. Via een binnenplanse vrijstelling is, onder voorwaarden, bebouwing tot 12 meter mogelijk. Verzocht wordt de hoogten uit het vigerende bestemmingsplan in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven.
- c. Op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort het autobedrijf van de heer Van Oorschot tot milieucategorie 3. In het toekomstige bestemmingsplan zijn ter plaatse alleen bedrijven met milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Verzocht wordt het perceel van de heer Van Oorschot conform de huidige situatie te voorzien van de aanduiding "b=3".
- d. In het nieuwe bestemmingsplan is detailhandel enkel toegestaan na een binnenplanse ontheffing als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering. De heer Van Oorschot is sinds twee jaar in het betreffende bedrijfspand actief, waarbij altijd in beperkte mate sprake is geweest van detailhandel.

Ter vergelijking wordt verwezen naar de detailhandelsactiviteiten van de Sligro op het aangrenzende perceel. Verzocht wordt om met de bestaande activiteiten op het perceel rekening te houden en hieraan geen vrijstellingsprocedure te koppelen.

- e. Aandacht wordt gevraagd voor de parkeerproblemen ter plaatse van het bedrijf van de heer Van Oorschot. Deze problemen zijn hoofdzakelijk te herleiden tot de Sligro en door bezoekers van de naastgelegen sportvelden. Verzocht wordt om het ongewenste parkeergedrag en onrechtmatig laden en lossen in het bestemmingsplan te regelen.
- f. Verzocht wordt in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht te besteden aan de feitelijke en de gewenste situatie met betrekking tot parkeren.
- g. In het bestemmingsplan zijn de in- en uitritten opgenomen met de bestemming "Verkeer". Op grond van de bestemming "Verkeer" kunnen de in- en uitritten ook worden aangemerkt als parkeervoorziening of groenvoorziening. Verzocht wordt om voor de in- en uitritten een aparte aanduiding op te nemen om zo onrechtmatig gebruik als parkeer- of laad- en losplaats tegen te gaan.
- h. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan te regelen dat alleen bestemmingsverkeer op het industrieterrein is toegestaan.

Overwegingen:

- a. Op de gemeentelijke website staan de bijlagen behorende bij het voorontwerpplan niet duidelijk gerangschikt. Ook ontbreken de gegevens van Autobedrijf van Oorschot in de bijlage. In de ontwerpfase zal dit hersteld zijn.
- b. Het nieuwe bestemmingsplan voor het perceel Pergolesilaan 6 gaat uit van een hoogtemaat van 10 meter conform het vigerende bestemmingsplan. Ten tijde van de werking van dit vigerende bestemmingsplan heeft de heer Van Oorschot geen gebruik van de planologische mogelijkheden die dit plan bood. Van Oorschot is na de eigendomsverkrijging niet overgegaan tot het bouwen binnen de bepalingen van het vigerende plan. Op de plankaart/verbeelding is een bebouwingspercentage en een goot- en bouwhoogte opgenomen. Op de bouwvlakken die grenzen aan woonbebouwing (gelegen buiten dit plangebied) wordt gestart met een beperktere maximale bouwhoogte, nl. 6 meter. De gronden die een bouwhoogte van 6 meter toestaan, hebben geen betrekking op de gronden in eigendom bij de heer Van Oorschot. In het plangebied zelf, verder afliggend van de woonbebouwing, worden hogere bouwhoogten toegestaan. In veel gevallen wordt 8 meter als maximale bouwhoogte gehanteerd. Ook bouwhoogten van 10 meter komen voor. Daarnaast worden in de bouwvlakken twee bebouwingspercentages toegepast, nl. 70% en 80%. Deze regeling vloeit voort uit de het vigerende bestemmingsplan. Om planschadeclaims te beperken/ te voorkomen wordt hierop aangesloten. Gezien de feitelijke situatie hebben de gebruikers van dit bestemmingsplangebied nog voldoende reële uitbreidingsmogelijkheden. Hiermee voldaan aan de opmerking van de provincie. Met de provincie zijn wij van mening dat dit mogelijk is zonder onevenredige afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.
- c. Doelstelling van dit bestemmingsplan om de bestaande situatie planologisch vast te leggen. De regels uit het bestemmingsplan geven aan dat als er sprake is van bedrijven behorende tot milieucategorie 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten hiervoor een specifieke aanduiding aan gegeven wordt. In casu is dit niet het geval. De aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-3" wordt niet op dit perceel gelegd i.v.m. de korte afstanden t.o.v. de omliggende woonbebouwing.
- d. Detailhandel van ter plaatse vervaardigde producten is, indien ze een normaal en ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsvoering, toegestaan. Nieuwe detailhandelsbedrijven zijn op het bedrijventerrein uitgesloten. Detailhandel in keukeninrichting en badkamers, detailhandel in grove bouwmaterialen en bouwgrondstoffen, detailhandel in bouwmaterialen en bouwgrondstoffen en doe-het-zelf-artikelen, al dan niet in de vorm van een bouwmarkt, detailhandel in meubelen en woninginrichtingartikelen en detailhanden in motorbrandstoffen en detailhandel in explosieve, brandgevaarlijke en/of milieuverstorende goederen en anderen naar de aard met genoemde goederen vergelijkbare detailhandel zijn niet toegestaan omdat hiervoor elders in de gemeente locaties zijn aangewezen in het kader van het gemeentelijke beleid ten aanzien van concentraties van diverse branches. Na toepassing van een afwijking van het bestemmingsplan wil het gemeentebestuur de uitoefening van kleinschalige detailhandel

- toestaan. De ondergeschiktheid en het niet-zelfstandige onderdeel van de bedrijfsvoering wordt in het bestemmingsplan vastgelegd door het aantal vierkante meters bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel te beperken tot 30% van de totale vloeroppervlak.
- e. Het is echter niet mogelijk om binnen de bestemming "Verkeer" en de bijbehorende bestemmingsplanregels dergelijke problemen op te lossen. Een bestemmingsplan kan hier wettelijk gezien niet in voorzien. Er is wel een werkgroep opgesteld waarbij dit probleem de aandacht heeft. Er zijn nog geen oplossingen vastgesteld.
 - f. Zie de beantwoording onder e.
 - g. In- en uitritten zijn verkeerskundige voorzieningen die voorzien dienen te worden van de bestemming "Verkeer". Indien deze bestemming "Verkeer" ook andere functies toelaat, heeft het gemeentebestuur de mogelijkheid om de functiewijziging binnen deze bestemming te realiseren. Hiervoor is dan geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. In casu is dit niet aan de orde. De in- en uitritten dienen als zodanig gebruikt te worden. Het feit dat de bestemmingsomschrijving ruimer is gesteld dan het gebruik als in- en/of uitrit, houdt niet in dat deze voorzieningen op een andere manier kunnen worden gebruikt. De in- en uitrit dient ook feitelijk als in- en uitrit gebruikt te worden. Een ander gebruik (zoals bijvoorbeeld als parkeerplaats) is niet toegestaan. Hiertegen bestaat de mogelijkheid om strafrechtelijk op te treden.
 - h. Een dergelijke bepaling is planologische niet relevant noch haalbaar. Om die reden kunnen wij een dergelijke bepaling niet opnemen in het bestemmingsplan.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.3. OVERLEGPROCEDURE

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

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's Hertogenbosch, d.d. 9 februari 2010 (110-006101)

Reactie:

Gelet op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt per 1 juli 2008 het streekplan. Daarnaast is op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld, waarin een nadere uitwerking is opgenomen van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Bij de afweging of het voorontwerpplan Meilust Bedrijventerrein voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, zijn deze documenten in aanmerking genomen. Inmiddels heeft de provincie de Verordening Ruimte fase 1 en 2 vastgesteld. Vanaf 1 maart 2011 is de Verordening ruimte Noord-Brabant in werking getreden.

Opgemerkt wordt dat zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk speerpunt van het provinciaal beleid vormt. Hierbij streeft de provincie naar functiemenging in gebieden waar dit mogelijk is. Bedrijven die zich moeilijk laten mengen, dienen zich te (kunnen) vestigen op een bedrijventerrein. Oneigenlijk gebruik van het bedrijventerrein dient voorkomen te worden. Op grond van het provinciaal beleid is de (nieuw)vestiging van bedrijven in milieucategorie 1 en 2 op een bedrijventerrein in een stedelijke regio in principe niet passend binnen het provinciaal beleid. In de plansystematiek van het plan Meilust Bedrijventerrein zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 overal toegestaan. Bedrijven in milieucategorie 3 zijn toegestaan wanneer dit specifiek is aangeduid op de verbeelding. Vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik staat (nieuw)vestigingsmogelijkheid van bedrijven in milieucategorie 1 op gespannen voet met het provinciale beleid. De provincie wenst dat op het bedrijventerrein Meilust bedrijven in milieucategorie 3 en hoger worden toegestaan. In het verlengde hiervan acht de provincie het weren van milieucategorie 4 bedrijven niet juist, tenzij dit is ingegeven vanuit de milieuzonering en noodzakelijke afstanden. Daarnaast

is de directie van mening dat op de locaties waar bedrijven in milieucategorie 3 zijn toegestaan, bedrijven in milieucategorie 2 dienen te worden uitgesloten.

Overwegingen:

Met de provincie is de gemeente van mening dat de milieucategorie 1 uit de regels wordt gehaald. In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat bedrijven milieucategorie 3 in het plangebied worden toegelaten, met uitzondering van die gebieden die grenzen aan woonbebouwing. Daarvoor wordt milieucategorie 2 toegestaan. Feitelijk zijn er bedrijven in het plangebied gevestigd die onder de milieucategorie 1 of 2 vallen. Deze bedrijven krijgen dus de mogelijkheid om door te stromen naar een zwaardere milieucategorie mits de afstanden tot de woonbebouwing in acht genomen worden. Gezien de feitelijke situatie is de verwachting dat dit de eerstkomende jaren niet op grote schaal zal gebeuren.

Conclusie:

De regels worden in die zin aangepast dat bedrijven met milieucategorie 3 bij recht worden toegestaan met uitzondering van die gebieden die grenzen aan woonbebouwing. Daarvoor wordt milieucategorie 2 toegestaan. Bedrijven in een hogere milieucategorie (categorie 4) worden specifiek op de plankaart benoemd en qua locatie vastgelegd. Op de plankaart wordt de aanduiding "B=3" vervangen door "B, maximaal categorie 3".

De overlegreactie van 9 februari 2010 volgt de op 13 april 2006 genoemde overlegreactie van de provincie. De navolgende samenvatting en beantwoording moet als aanvulling worden beschouwd.

3.2. De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's Hertogenbosch, d.d. 13 april 2006 (1149071/1187205)

Reactie:

- a. Het plangebied betreft het bestaande bedrijventerrein Meilust, het woonwagencentrum De Linie en het geplande bedrijventerrein Fort Moermont. Het bestemmingsplan heeft dus deels een beheerskarakter (actualisering bestemmingsplannen) en deels beoogt het de nieuwe ontwikkeling van bedrijvenpark Moermont op de gronden van het voormalig veilingterrein mogelijk te maken. De PPC adviseerde in augustus 2002 o.a. om het gewenste themapark rondom automobilititeit niet de bestemming bedrijventerrein te geven maar het gebied te bestemmen als specifieke detailhandelslocatie gericht op het thema automobilititeit.
- b. Mede gelet op het streven naar zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, mogelijke beperkingen voor bedrijven vanuit de aanwezigheid van bedrijfswoningen en de mogelijke milieuhinder van bedrijven, adviseert de provincie negatief over het toestaan van nieuwe woningen. Bestaande bedrijfswoningen dienen specifiek te worden aangeduid op de plankaart (categorie 1).
- c. In artikel 11 (vernummerd tot artikel 3) wordt voor de toelaatbare bedrijfsdoeleinden verwezen naar de bedrijven genoemd in de bijlage. Die lijst is te ruim. Voor wat betreft detailhandel is voorts SBI-code 52 "detailhandel en reparatie ten behoeve van particulieren" opgenomen: deze laat o.a. supermarkten, warenhuizen, bouwmarkten, tuincentra enz. toe. Het toestaan van dergelijke detailhandel en voorzieningen op bedrijventerreinen is strijdig met het provinciaal beleid. Verzocht wordt de genoemde codes (74, 75, 80 en 85) uit te sluiten (categorie 1).
- d. Op het bestaande bedrijventerrein Meilust kan de provincie niet instemmen met het toestaan van detailhandel in auto's en motorfietsen. Verzocht wordt de voorschriften/regels dienaangaande aan te passen. Al gevestigde detailhandelsbedrijven, indien aanwezig, dienen specifiek te worden aangeduid (categorie 1).
- e. Gelet op het streven naar zorgvuldig en intensief ruimtegebruik verdient het aanbeveling om naast maximale bebouwingshoogten en -percentages ook minimale bebouwingshoogten en -percentages te noemen in de voorschriften. In de provinciale Handleiding voor ruimtelijke plannen gaat de provincie uit van een kavelgrootte van 1.000 m² en een minimaal bebouwingspercentage van 50% van de kavel waarvan met een afwijkingsbevoegdheid kan worden afgeweken. De maximale toegestane bouwhoogte in grote delen van het bestaande bedrijventerrein is 6 meter. Dit acht de provincie aan de lage kant. De provincie adviseert een minimale bouwhoogte op te nemen en de maximale bouwhoogte te vergroten. De provincie is van mening dat dit mogelijk is zonder onevenredige afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied (categorie 2).

- f. Voor de woonwagenlocatie is de bestemming "Woonwagens" opgenomen en is tevens bedrijvigheid toegestaan in milieucategorie 1 en 2. Vanwege de revitalisering van het gebied is daarnaast een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in wijziging naar een gedeelte woonwagenstandplaatsen en gedeelte bedrijfsdoeleinden (zonder bedrijfswoningen). Op deze wijze zullen de functies wonen (standplaatsen) en bedrijvigheid van elkaar worden gescheiden. De provincie kan instemmen met deze aanpak.
- g. Er is een wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de bestemming woonwagens opgenomen, waardoor de ligging van de standplaatsen zich kan wijzigen. Deels ligt die wijziging binnen de geldende geluidszone van het bedrijven De Lage Meren. Daarom adviseert de provincie om de zonegrens toch in het plan als aandachtspunt bij de situering van de standplaatsen te verwerken.
- h. De tekst over de Luchtkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan dient geactualiseerd te worden (categorie 3).
- i. T.a.v. de zone van het LPG-vulpunt adviseert de provincie om binnen het aangegeven invloedsgebied bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen standplaats toe te laten. De directie vraagt zich af of de beperkte doorzet van het betrokken tankstation al in de vergunning is verwerkt (categorie 2).
- j. De paragraaf over het Wegverkeer dient nog geactualiseerd te worden aan de hand van de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van de minister van Verkeer en Waterstaat (Staatscourant d.d. 04-08-2004) en mogelijk ook op de besluitvorming over de doortrekking van de rijksweg A4 (categorie 3). De ontwikkeling van het veilingterrein binnen de zone van 200 meter van de Randweg zou tot een toename van het groepsrisico kunnen leiden, zij het onder de oriënterende waarde. Op basis van laatstgenoemde circulaire is daaraan dan toch aandacht te besteden. Over het vestigen van bedrijven aan een doodlopend wegvak aldaar is in het overleg met de Brandweer te brengen. In de vrijstellingsbevoegdheid artikel 11.3.2.c (vernummerd tot artikel 3.1) zijn ook Bevi-bedrijven nog uit te sluiten (categorie 2).

Overwegingen:

- a. Onderhavig bestemmingsplan behelst alleen het bestaande bedrijventerrein Meilust en het woonwagencentrum De Linie. Het geplande bedrijventerrein Fort Moermont behoort hier niet toe. Hiervoor is een apart bestemmingsplan gemaakt. Doelstelling van de gemeente Bergen op Zoom is om het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Meilust" te actualiseren. Gelet op die splitsing in bestemmingsplannen komen wij t.a.v. het bedrijventerrein Fort Moermont niet toe aan de opmerkingen van de provincie over het gewenste themapark rondom automobilité en specifieke detailhandelslocatie.
- b. Het bestemmingsplan bedrijventerrein Meilust staat geen nieuwe woningen binnen het plangebied toe. Bestaande (bedrijfs-)woningen worden specifiek op de verbeelding/plankaart aangegeven. Hiermee is tegemoetgekomen aan de opmerking van de provincie.
- c. De Staat van bedrijfsactiviteiten is aangepast. Detailhandel van ter plaatse vervaardigde producten is, indien ze een normaal en ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsvoering, toegestaan. Nieuwe detailhandelsbedrijven zijn op het bedrijventerrein uitgesloten. Detailhandel in keukeninrichting en badkamers, detailhandel in grove bouwmaterialen en bouwgrondstoffen, detailhandel in bouwmaterialen en bouwgrondstoffen en doe-het-zelf-artikelen, al dan niet in de vorm van een bouwmarkt, detailhandel in meubelen en woninginrichtingartikelen en detailhandel in motorbrandstoffen en detailhandel in explosieve, brandgevaarlijke en/of milieuvstorende goederen en anderen naar de aard met genoemde goederen vergelijkbare detailhandel zijn niet toegestaan omdat hiervoor elders in de gemeente locaties zijn aangewezen in het kader van het gemeentelijke beleid ten aanzien van concentraties van diverse branches. Na toepassing van een afwijking van het bestemmingsplan wil het gemeentebestuur de uitoefening van kleinschalige detailhandel toestaan. De ondergeschiktheid en het niet-zelfstandige onderdeel van de bedrijfsvoering wordt in het bestemmingsplan vastgelegd door het aantal vierkante meters bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel te beperken tot 30% van de totale vloeroppervlak.
- d. Zie de beantwoording onder c. Daar waar op het bestaande bedrijventerrein Meilust detailhandel in auto's en motorfietsen aanwezig is, zal deze bestaande situatie positief worden bestemd.
- e. Op de plankaart/verbeelding is een bebouwingspercentage en een goot- en bouwhoogte opgenomen. Op de bouwvlakken die grenzen aan woonbebouwing (gelegen buiten dit plangebied) wordt gestart met een beperktere maximale bouwhoogte, nl. 6 meter. In het plangebied zelf, verder

afliggend van de woonbebouwing, worden hogere bouwhoogten toegestaan. In veel gevallen wordt 8 meter als maximale bouwhoogte gehanteerd. Ook bouwhoogten van 10 meter komen voor. Daarnaast worden in de bouwvlakken twee bebouwingspercentages toegepast, nl. 70% en 80%. Deze regeling vloeit voort uit de het vigerende bestemmingsplan. Om planschadeclaims te beperken/ te voorkomen wordt hierop aangesloten. Gezien de feitelijke situatie hebben de gebruikers van dit bestemmingsplangebied nog voldoende reële uitbreidingsmogelijkheden. Hiermee voldaan aan de opmerking van de provincie. Met de provincie zijn wij van mening dat dit mogelijk is zonder onevenredige afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied. Onze plansystematiek gaat uit van maximale bouwhoogten. Minimale bouwhoogten nemen wij in Bergen Op Zoom niet op in onze bestemmingsplannen.

- f. Deze provinciale reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- g. De geldende geluidszone van het bedrijventerrein De Lage Meren wordt op de plankaart/verbeelding opgenomen ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming woonwagens.
- h. De toelichting wordt hierop aangepast.
- i. Op de plankaart/verbeelding zal het invloedsgebied van de zone externe veiligheid opgenomen worden. T.a.v. de zone van het LPG-vulpunt zal binnen het aangegeven invloedsgebied bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen standplaats toegestaan worden. De beperkte doorzet van het betrokken tankstation is al in de vergunning is verwerkt.
- j. De paragraaf over het Wegverkeer wordt geactualiseerd. De Bevi-bedrijven zijn in de regels uitgesloten; hierdoor zijn nieuwe Bevi-bedrijven uitgesloten. De bestaande Bevi-bedrijven worden wel in het bestemmingsplan meegenomen. De overige opmerking heeft gedeeltelijk betrekking op het plangebied Fort Moermont (voormalig veilingterrein), dat geen onderdeel meer uitmaakt van onderhavig plan.

Conclusie:

- 1. (Bedrijfs-)woningen zijn specifiek op de plankaart aangegeven.
- 2. De bebouwingsregeling t.a.v. goot- en bouwhoogten wordt in de regels aangepast:
- 3. Op de plankaart zijn verschillende bouwhoogten (lees: nokhoogten) opgenomen, nl. 6, 8 en 10 meter; deze bouwhoogten worden vertaald in de regels. Opgemerkt wordt dat er een afzonderlijke goothoogtebepaling op de plankaart is opgenomen, echter dat deze goothoogte gelijk is aan de bouwhoogte. De bebouwingspercentages van 70% en 80% worden vertaald in de regels.
- 4. Aan de begripsbepalingen wordt het begrip ‘ondergeschikte detailhandel’ als volgt omschreven, toegevoegd: “detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft”. Aan artikel 3 wordt aan de ontheffing van de bouwregels een regeling over de ondergeschikte detailhandel toegevoegd.
- 5. Binnen de invloedszone van het LPG-vulpunt worden geen standplaatsen toegestaan. De doorzet van het betrokken tankstation is in de milieuvergunning verwerkt.
- 6. De paragraaf over het Wegverkeer is geactualiseerd.
- 7. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangepast.
- 8. De bestaande detailhandel in auto's en motorfietsen wordt positief bestemd.

3.3. VROM-Inspectie, Directie Uitvoering Regionale Afdeling Zuid, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven, d.d. 28 januari 2010

Reactie:

Opgemerkt wordt dat de minister van VROM, in een brief van 26 mei 2009, aan alle college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB) gemeente altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk.

Het bestemmingsplan Meilust Bedrijventerrein geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Overwegingen:

Gelet op de reactie is geen nadere bespreking nodig.

Conclusie:

De overlegreactie geeft geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4. Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda, d.d. 11 februari 2010(I10-006283)

Reactie:

Het Waterschap is in een vroegtijdig stadium betrokken bij de ontwikkelingen in dit gebied. De voor het waterschap belangrijkste uitgangspunten zijn naar wens opgenomen in het bestemmingsplan. Er is sprake van een positief advies in het kader van de watertoets. Er worden nog een tweetal opmerkingen gemaakt:

- a. De waterhuishoudkundige doeleinden zijn niet opgenomen bij de artikelen 3 t/m 7. Aangezien bij deze bestemmingen diverse waterhuishoudkundige doeleinden aanwezig zijn en/of nog worden ingepland wordt verzocht de genoemde artikelen aan te passen.
- b. Er is een nieuwe Keur vastgesteld. De naamgeving van de Keur is gewijzigd in "Keur waterschap Brabantse Delta". Door het van kracht worden van de Waterwet c.q. de nieuwe Keur is bijvoorbeeld de naamgeving van een leggerwaterloop gewijzigd in waterloop categorie A.
- c. Het waterschap adviseert positief in het kader van de watertoets.

Overwegingen:

Naar aanleiding van de opmerkingen:

- a. In het bestemmingsplan is uitdrukkelijk rekening gehouden met het integrale waterbeleid, zoals verwoord in het met de waterpartners opgesteld waterplan. De belangrijke waterpartijen binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming "Water". Ook de locaties binnen de bestaande groenvoorzieningen waar toekomstige waterberging zal worden gerealiseerd zijn bestemd tot "Water". Hiermee zijn de bestaande en toekomstige waterhuishoudkundige doeleinden voldoende veilig gesteld. Het voert te ver om in de bestemmingsomschrijving van de overige bestemmingen waterhuishoudkundige doeleinden op te nemen.
- b. De verwijzing naar de nieuwe Keur wordt toegevoegd aan paragraaf 3.8 van de toelichting.
- c. Het resultaat van de toetsing wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie:

1. De keurverwijzing wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
2. De bevindingen van het waterschap, zijnde de watertoets, is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

3.5. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen, d.d. 5 februari 2010

Reactie:

- a. In het plangebied liggen 4 regionale aardgastransportleidingen in plaats van de in de plantoelichting genoemde 2 leidingen. Verzocht wordt dit in de toelichting onder externe veiligheid aan te passen.
- b. Verzocht wordt om in de toelichting onder leidingen aan te geven dat de gastransportleidingen ruimtelijke beperkingen met zich meebrengen.

- c. De gastransportleiding Z-525-07-KR-001 ter hoogte van de Ravelstraat ontbreekt op de verbeelding. Verzocht wordt deze in te tekenen en een belemmerende strook van 4 meter aan weerszijden van de leiding op te nemen.
- d. Ter hoogte van de Ravelstraat bevindt zich een gasontvangstation (G.O.S). Verzocht wordt in de toelichting onder "externe veiligheid" aandacht te besteden aan de aanwezigheid van het gasontvangstation.
- e. Door het ministerie van VROM wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe zoneringregeling, ter vervanging van de vigerende circulaire "zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984. De in de circulair opgenomen afstanden worden in de nieuwe regeling vervangen door een risicobeleid. Dit beleid zal naar verwachting in 2011 in werking treden door middel van de AMvB Buisleidingen. Vooral het (PR) plaatsgebonden- en (GR) groepsrisico zullen een prominente rol gaan spelen. De binnen het plangebied gelegen leiding hebben geen PR overschrijdingen. Voor het GR is voor de binnen het plangebied gelegen leidingen sprake van veiligheidsafstanden. Verzocht wordt de aangeleverde informatie op te nemen in de toelichting.

Overwegingen:

- a. De opmerkingen van de Gasunie worden in de toelichting van het bestemmingsplan vertaald. De betrokken gasleidingen worden op de plankaart/verbeelding opgenomen.
- b. De gevolgen van de aanwezigheid van de gastransportleidingen zullen zowel in de toelichting als in de regels worden vertaald. Het gaat erom dat er een zone van 4 meter breed aan weerszijden van de gasleiding vrijgehouden wordt van bebouwing.
- c. De gasleidingen worden op de plankaart / verbeelding opgenomen.
- d. Zowel op de plankaart / verbeelding als in de regels wordt aandacht besteed aan de aanwezigheid van het gasontvangstation.
- e. In 2011 is de AMvB Buisleidingen in werking getreden. In de toelichting van het bestemmingsplan zal hier verder op ingegaan worden.

Conclusie:

- 1. In de paragraaf over de Externe Veiligheid wordt uitgegaan van 4 regionale aardgastransportleidingen i.p.v. de eerder genoemde 2 leidingen.
- 2. Op de plankaart wordt een 4 meter brede bebouwingsvrije zone opgenomen.
- 3. De door de Gasunie geleverde locaties van de gasleidingen zijn op de plankaart overgenomen.
- 4. Het gasontvangstation wordt in de regels verwerkt.
- 5. In de toelichting wordt op de buisleidingen ingegaan.

3.6. Brandweer Midden en West Brabant, Postbus 3208, 5003 DE Tilburg, d.d. 24 november 2009 (I09-044838)

Reactie:

- a. De zelfredzaamheid in het plangebied kan worden verbeterd door een communicatieplan op te stellen met deskundigen op dit gebied. In dit plan dient aandacht te worden besteed aan alle mogelijke scenario's.
- b. Geadviseerd wordt bij de nieuwe ontwikkelingen (nieuw bedrijfsperceel en de woonwagens aan de Potlodenlaan) in het plangebied de genoemde maatregelen te realiseren. In dezelfde overlegreactie heeft de brandweer hiertoe een suggestie gedaan onder het hoofdstukje "Maatregelen ter verbetering van de veiligheid".
- c. Verzocht wordt om maatregelen te treffen ten aanzien van de inrichtingen om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken. Het betreffen technische maatregelen ten aanzien van het bouwen en de aanwezigheid van voldoende bluswater.
- d. Het verdient aanbeveling om een extra paal van het waarschuwings- en alarmeringssysteem te plaatsen.
- e. De benodigde bluswatercapaciteit is zowel primair als secundair onvoldoende.
- f. De bereikbaarheid van de locatie dient gegarandeerd te zijn.
- g. Aandacht wordt gevraagd voor risicocommunicatie.

Overwegingen:

- a. In de planologische regeling zijn geen mogelijkheden om de door de brandweer verzochte wensen vast te leggen. Wel is het mogelijk via het traject van de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht nadere eisen te stellen aan onder andere de situering van het vulpunt, het vrijhouden van de omgeving en het aanbrengen van een fysieke scheiding. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.
- b. De verzochte maatregelen kunnen niet via het bestemmingsplantraject worden gewaarborgd. Aan de ontwikkelaar zullen de opmerkingen worden meegegeven zodat, daar waar mogelijk rekening gehouden kan worden met de wensen van de brandweer.
- c. Ook deze maatregel kan niet via het bestemmingsplantraject worden gewaarborgd. Bij de uitvoering van het plan dient hieraan aandacht te worden besteed.
- d. Ook deze maatregel kan niet via het bestemmingsplantraject worden gewaarborgd. Bij de uitvoering van het plan dient hieraan aandacht te worden besteed.
- e. Uiteraard dient in het plan voldoende bluswater gerealiseerd te worden. Het is niet gebruikelijk de bluswatervoorzieningen concreet op de plankaart aan te geven, dit levert een onzuiver kaartbeeld op en bovendien verdwijnt hierdoor de flexibiliteit die het plan biedt. Daar waar het bouwen betreft is in de Bouwverordening reeds de bluswatervoorziening gewaarborgd, waardoor een regeling in het bestemmingsplan overbodig wordt. De gemeente wacht verdere concrete acties van de Brandweer in deze af.
- f. In het plangebied wordt gedeeltelijk uitgegaan van de bestaande infrastructuur. Daar waar nieuwe infrastructuur wordt aangelegd (m.n. op het woonwagenvak) zal voor zover mogelijk rekening gehouden worden met de door de brandweer aangedragen eisen. Binnen de bestemming zijn daarvoor mogelijkheden. In de 'Bouwverordening voor de gemeente Bergen op Zoom 2007' zijn in artikel 2.5.3 toereikende bepalingen opgenomen ten aanzien van de bereikbaarheid van bouwwerken.
- g. Deze opmerking is niet planologisch relevant en zal in het uitvoeringstraject worden meegenomen.

Conclusie:

Deze overlegreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3.7 ProRail, Postbus 624, 5600 AP Eindhoven, d.d. 11 februari 2010

Reactie:

Promail deelt mee dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Overwegingen:

Gelet op de reactie is geen nadere bespreking noodzakelijk.

Conclusie:

Deze overlegreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

