

Gemeente Bergen op Zoom

bestemmingsplan “Ravelstraat 10-12”

Toelichting:

1. Doel van de procedure
2. Situering van de aanvraag
3. Vigerende stedenbouwkundige regeling
4. Herziening bestemmingsplan
5. Inrichtingsplan
6. Milieuplanologische aspecten
 - 6.1 Wet milieubeheer
 - 6.2 Wet geluidhinder
 - 6.3 Bodem
 - 6.4 Relatie met de omgeving
 - 6.5 Luchtkwaliteit
 - 6.6 Externe veiligheid
7. Verkeersaspecten
 - 7.1 Auto-ontsluiting
 - 7.2 Parkeren
8. Waterparagraaf
 - 8.1 Vigerend beleid en algemene uitgangspunten.
 - 8.2 Watertoets
9. Archeologie
10. Financiële overwegingen & Dekking
11. Procedurele aspecten
 - 11.1 Algemeen
 - 11.2 Inspraak
 - 11.3 Vervolgprocedure

Staat van Wijzigingen

Bijlage

Advies ikv Watertoets

Voorschriften

Plankaart

Gemeente Bergen op Zoom
Sector Ruimtelijke Ordening en Beheer
Bureau Ruimtelijke Ordening

1. Doel van de procedure

De opstallen van het perceel Ravelstraat 10-12 te Bergen op Zoom staan al geruimte leeg. Voorheen was hier een garagebedrijf gevestigd met showroom. Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan "Meilust-Woongebied" (vastgesteld 28-9-2006, goedgekeurd 25-1-2007) en heeft de bestemming "Bedrijven".

Van Toerdeloo Kinderopvang BV, Watertorenweg 1, 4651 AB Steenbergen, hebben wij het verzoek ontvangen ter plaatse een kinderopvang te mogen starten tezamen met Stichting Kobalt.

Het gebruik van de opstallen hiervoor is in strijd met de bedrijfsbestemming. Ruimtelijk is tegen dit gebruik evenwel geen bezwaar. Voorliggend bestemmingsplan "Ravelstraat 10-12" voorziet in het wijzigen van de bestemming naar de bestemming "maatschappelijk" zodat het bedrijf gevestigd kan worden.

2. Situering van de aanvraag

Het perceel is gelegen in de wijk Meilust en wordt begrensd door de Ravelstraat en de Buitenvest. Aan de zuidzijde wordt het perceel begrensd door de achterzijde van woningen aan de Noordzijde Zoom.

3. Vigerende stedenbouwkundige regeling

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Meilust Woongebied". Op het perceel is de bestemming "Bedrijven" gelegd met de subbestemming B(2). De gronden met de aanduiding (z) zijn bestemd overeenkomstig de aangrenzende en bijbehorende gronden echter zonder bebouwing. Dit betekent dat de gronden gebruikt mogen worden voor bedrijfsdoeleinden, nader aangeduid voor een bedrijf behorende tot categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De goothoogte mag 6 meter bedragen.

4. Bestemmingsplan

Het is de bedoeling dat de opstallen in stand blijven. De bestaande bebouwingsbepalingen blijven dan ook in stand.

In het pand worden 5 groepen kinderopvang (0 tot 4 jaar) voorzien en twee groepen buitenschoolse opvang. Eén van de BSO groepen wordt ingezet als opvang voor kinderen met een persoonsgebonden budget. De beperkingen die zij ondervinden liggen op het psychosociale vlak. Hierbij is het hebben van royale ruimten, een prikkelarme omgeving en ruimte voor individuele benadering van belang. Onder andere wordt gedacht aan een snoezelruimte.. Rondom de huiskamers voor de BSO komen activiteitenruimten voor de BSO. Deze activiteitenruimten zijn op thema ingericht en voor alle BSO kinderen te gebruiken. De snoezelruimte is er daar één van. De overgebleven ruimte wordt zoveel mogelijk verzameld in een gezamenlijke hal. Deze multifunctionele hal is ook bedoeld voor grof motorisch spel en therapie. Het gebruik van de bestaande woning wordt nog nader ingevuld.

Uitsluitend de bestemming "Bedrijven" wordt gewijzigd in "Maatschappelijk" waarbinnen kinderopvang maar ook andere functies toelaatbaar zijn.

5. Milieuplanologische aspecten

Geluid

Inleiding

In januari 2009 is door de RMD een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de vestiging van Toerdeloo Kinderopvang B.V. Ravelstraat 10-12 gemeente Bergen op Zoom. De conclusie - samenvatting van het akoestisch onderzoek is hieronder weergegeven.

Akoestisch onderzoek

Toerdeloo Kinderopvang B.V. heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen op Zoom verzocht om een wijziging van het bestemmingsplan Meilust, met de bedoeling een nieuwe vestiging te realiseren aan de Ravelstraat 10-12. Omdat betreffend perceel (sectie C nr. 2960 & 2038) de huidige bestemming 'bedrijven' heeft, moet deze worden omgezet naar de bestemming 'maatschappelijk'.

De bedoeling is om het kinderdagverblijf te realiseren in het bestaande pand, dat hiervoor zal worden gerenoveerd en opnieuw worden ingedeeld. Naast de kinderopvang, zal er buitenschoolse opvang plaatsvinden en zullen een aantal ruimtes een kantoorfunctie krijgen ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Volgens de Wet geluidhinder zijn een bestemming of verblijfruimtes waar kinderopvang plaatsvindt niet geluidgevoelig. De Wet geluidhinder is dus niet van toepassing. Een kantoorfunctie kent echter vanuit het Bouwbesluit wel een voorgeschreven maximum binnenniveau wat gerealiseerd moet worden. Ten behoeve hiervan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Voor kantoren geldt volgens het Bouwbesluit de eis dat het geluidniveau maximaal 38 dB inpandig mag bedragen (of 40 dB indien de kantoren uitsluitend in de dagperiode in gebruik zijn). De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (G_{Ak}) dient zodanig te zijn, dat genoemde binnenniveaus gewaarborgd zijn.

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek laat zien dat de gevel die naar de Ravelstraat is gericht veruit de hoogste belasting kent, in L_{den} (en exclusief aftrek ex. artikel 110g van de Wgh): 65,5 dB als gevolg van alleen de Ravelstraat, 65,9 dB als gevolg van alle wegen gezamenlijk en eveneens 65,9 dB met inbegrip van spoorweglawaai.

In die gevallen dat het verschil tussen het voorgeschreven maximale binnenniveau en de gecumuleerde gevelbelasting meer bedraagt dan 20 dB, dient ten behoeve van de bouwvergunning een rapportage van een akoestisch onderzoek overgelegd te worden, waarin aangetoond wordt dat voldaan wordt aan het gestelde ingevolge het Bouwbesluit. Voor deze berekeningen dient te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting zonder toepassing van artikel 110g van de Wgh.

Om de kantoorfunctie in het pand aan de Ravelstraat 10-12 te kunnen realiseren zal dus aanvullend onderzoek uitgevoerd moeten worden naar de aanwezige of aan te brengen aanvullende gevelwering indien de kantoren aan de zijde van de Ravelstraat (of aan de zijkanten van het gebouw dichtbij de Ravelstraat) zullen worden gerealiseerd.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 zijn in werking getreden:
de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna te noemen de Wm;

het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit nibm;
de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen de Regeling nibm;
de 'Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007';
de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007'.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen. Een besluit om een ruimtelijke ontwikkeling toe te staan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

In artikel 5.16 Wm is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen. Zo kunnen bepaalde woningbouwlocaties onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën vallen, namelijk indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat. Daarbij is door het ministerie van VROM, zo blijkt uit het rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten' van december 2006, uitgegaan van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag. Een toename van de verkeersintensiteit met 1300 voertuigbewegingen per weekdag (500 woningen * 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag) draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In dit geval gaat het om de realisatie van een kinderdagverblijf.

De verkeersgeneratie (de totale hoeveelheid motorvoertuigen die een functie produceert en aantrekt) als gevolg van het kinderdagverblijf is bepaald zoals dat voor een basisschool is beschreven in de CROW-publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' uit 2007:

het woonmilieu wordt beschouwd als een type II 'Buiten-centrum met hoge dichtheid';

Het gebruik van dit kinderdagverblijf zal weliswaar leiden tot een toename van de verkeersintensiteiten in de omgeving, maar die toename zal kleiner zijn dan de toename van de verkeersintensiteit bij een project van 500 woningen.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentratie en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

Geur

In het hoofdstuk bedrijven en milieuzonering is voor de relevante activiteiten vermeld wat de richtafstanden zijn voor het aspect geur. Het aspect geur blijkt bij geen van de activiteiten een relevant aspect te zijn, hetzij doordat de activiteiten niet of nauwelijks gepaard gaan met geuremissie, hetzij doordat de afstand tussen de activiteiten en gevoelige bestemmingen voldoende is. Knelpunten op het gebied van geurhinder worden dan ook niet verwacht.

Externe veiligheid

Inleiding

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

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

Om te bepalen of er binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd.

Daaruit blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. Betreffende inrichting Nuplex Resins is gelegen op het industrieterrein Theodorus haven op een afstand van ca. 1800 meter van het plangebied.

Door de Provincie Noord-Brabant is in het verleden een milieuvergunning verleend aan Nuplex Resins B.V. gelegen aan de Synthesebaan 1.

Op verzoek van de Provincie heeft Nuplex Resins een QRA uitgevoerd (april 2008). Hierin zijn berekeningen uitgevoerd voor een aantal varianten. De huidige vergunde situatie betreft variant 3. In deze variant bedraagt de afstand tot de grens van het invloedsgebied van Nuplex Resins 6950 meter. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt met ca. een factor 20 overschreden. De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar is gelegen op maximaal 750 meter buiten de terreingrens van Nuplex Resins. De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar blijft daarmee buiten het plangebied. Omdat het plangebied op een grote afstand van het bedrijf is gelegen heeft de toename van de bevolking als gevolg van het plangebied, geen gevolgen voor het groepsrisico.

Transport en externe veiligheid

Spoorwegen, vaarwegen en autowegen

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

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

Binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar mogen geen kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoorgebouwen met minder dan 1500 m² bvo) is dit een richtwaarde. Daarnaast kent de circulaire de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Indien binnen het invloedsgebied (binnen 200 meter vanaf de as van de transportroute) nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het RO-besluit, het groepsrisico te worden verantwoord.

Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een snelweg, spoorlijn of vaarweg. De Spoorlijn Vlissingen – Roosendaal is gelegen op een afstand van ca. 215 meter van het plangebied.

Uit de "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" rapportage 17 april 2008, blijkt dat vervoer van gevaarlijke stoffen over de Ravelstraat en Buitenvest zeer beperkt is. Over de Ravelstraat vindt alleen vervoer van Propaan/LPG plaats dat beperkt blijft tot ca. 16 bewegingen per jaar. Over de Buitenvest vindt naar het daar gelegen tankstation vervoer van brandbare vloeistoffen plaats. Het aantal transporten bedraagt jaarlijks maximaal ca. 600 per jaar. Door toepassing van de vuistregels uit de handreiking Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar en dat er geen sprake is van een relevant groepsrisico. Een eventuele toename van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling zal daarom niet leiden tot een significante toename van het groepsrisico.

Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van een Bevi-bedrijf is gelegen dient op grond van artikel 13 van het Bevi in het RO- besluit een verantwoording van het groepsrisico te worden opgenomen. Hiertoe dient (op grond van artikel 13 lid 3 van het Bevi) advies te worden gevraagd aan de regionale brandweer inzake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening.

Buisleidingen

Aardgasleidingen

VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Deze afstanden staan opgenomen in een brief (circulaire) van VROM aan gemeenten en provincies. Het betreft de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984. De circulaire bevat bebouwings- en toetsingsafstanden voor leidingen met verschillende diameters. Uit veiligheidsoverwegingen is het van belang om o.a. bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een afstand aan te houden tot gebouwen of plaatsen waar frequent en/of langdurig personen verblijven. Deze afstand is in principe zodanig dat daarbuiten de invloed van de leiding op de omgeving verwaarloosbaar mag worden geacht (toetsingsafstand). De toetsingsafstand geeft de maximale afstand aan waarover risico's van buisleidingen worden beoordeeld. Het streven dient erop gericht te zijn dat er binnen de toetsingsafstand geen woonbebouwing of bijzondere objecten worden gerealiseerd. Planologische, technische en economische belangen kunnen leiden tot een kleinere afstand dan de toetsingsafstand. In dat geval dienen tenminste de bebouwingsafstanden te worden aangehouden.

Verdere beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaand verkeer (dus ook buisleidingen) dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Voor buisleidingen wordt in principe verwezen naar de circulaire uit 1984.

VROM heeft een nieuw besluit buisleidingen in voorbereiding. De afstanden genoemd in dit nieuwe besluit kunnen afwijken van de circulaire uit 1984. Ondanks deze ontwikkelingen kunnen de toetsings- en bebouwingsafstanden uit de circulaire "Zonering langs aardgastransportleidingen" uit 1984 worden aangehouden.

Nabij het plangebied is parallel aan de Zuidzijde Zoom een aardgasleiding gelegen. Het betreft een aardgasleiding met een diameter van 10 inch en een ontwerpdruk van 40 bar (Z-529-03-KR).

Voor de aardgasleiding geldt op basis van de huidige regelgeving (circulaire uit 1984) een bebouwingsafstand van 5 meter. Daarnaast geldt een toetsingsafstand van 35 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van 80 meter van de aardgasleiding waarmee ruimschoots voldaan wordt aan de afstandseisen.

Op basis van de door de gemeente beschikbaar gestelde gegevens en de professionele risicokaart blijkt dat het plaatsgebonden risico van de nabij het plangebied gelegen aardgasleiding is gelegen op de leiding. Dat wil

zeggen dat anticiperend op de nieuwe regelgeving, buiten de zone van 4 meter tav het zakelijk recht, er met betrekking tot het plaatsgebonden risico, geen belemmeringen bestaan.

Conclusie

Bevi

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. Als gevolg hiervan is er sprake van een groepsrisico welke een factor 20 boven de oriënterende waarde voor het groepsrisico is gelegen. Omdat het plangebied op een grote afstand van het bedrijf is gelegen, heeft de toename van de bevolking als gevolg van het plangebied geen gevolgen voor het groepsrisico. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting dient, op grond van artikel 13 van het BEVI, het groeprisico te worden verantwoord. Hiertoe dient op grond van artikel 13 van het BEVI advies te worden gevraagd aan de regionale brandweer (Brandweer Midden- en West Brabant). Het advies is aangevraagd en ontvangen op 9-3-09 (zie bijlage). De brandweer adviseert de ventilatie in een geval van calamiteit afschakelbaar te laten zijn en hoge eisen aan de luchtdichtheid te stellen. Bij de aanvraag bouwvergunning zal initiatiefnemer hierop attent worden gemaakt. Risicocommunicatie wordt op de voor de gemeente gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Het bouwplan voldoet aan de geldende regelgeving. Wij achten het bouwplan dan ook wat dit aspect betreft verantwoord.

Transport

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

Omdat er geen sprake is van een significante stijging van het groepsrisico en geen overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico in de toekomstige situatie als gevolg van het wegverkeer is, bij de vaststelling van het RO-besluit, een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Op basis van de door de gemeente beschikbaar gestelde gegevens en de professionele risicokaart blijkt dat het plaatsgebonden risico van de nabij het plangebied gelegen aardgasleiding is gelegen op de leiding. Dat wil zeggen dat anticiperend op de nieuwe regelgeving, buiten de zone van 4 meter tav het zakelijk recht, er geen belemmeringen bestaan met betrekking tot het plaatsgebonden risico.

Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Het beoogde pand/perceel bevindt zich aan de Ravelstraat 10 – 12 in Bergen op Zoom. Bij de beslissing over het al dan niet toestaan van het gebruik van deze locatie door een kinderopvang moet rekening worden gehouden met de mogelijke invloed van de bedrijvigheid op de woonomgeving. Enerzijds kan de bedrijvigheid in de omgeving van invloed zijn op de kinderopvang, anderzijds kan de kinderopvang van invloed zijn op de woonomgeving.

Toetsingskader:

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, is door de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (geheel herziene uitgave april 2007) opgesteld. In deze VNG-publicatie, die als uitgangspunt wordt gehanteerd voor de voorliggende milieuhygiënische beschouwing, is een richtafstandenlijst in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk' opgenomen. 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. Bij iedere bedrijvigheid is aangegeven welke afstand er – vanwege de

aspecten geur, stof, geluid en gevaar - in beginsel moet worden aangehouden tussen bedrijf en woning (gevoelig object). In de VNG-publicatie worden als afstandstappen onderscheiden: 10, 30, 50, 100, 200, 300, 500, 700, 1000 en 1500 meter. De genoemde afstanden zijn de afstanden tussen de gevel van een woning (gevoelig object) en de perceelsgrens van het bedrijf en gelden in een omgeving die te typeren is als een rustige woonwijk.

Invloed van de aanwezige bedrijvigheid op de te realiseren Kinderopvang

Er bevinden zich weliswaar bedrijven in de omgeving van te realiseren kinderopvang:

- Ravelstraat 3, G. Franken tandarts;
- Ravelstraat 5, T. Klaassen Tandprothetische Praktijk;
- Ravelstraat 28, Kappa Trimbach BV Kartonnage;
- Buitenvest 44, Garage De Buitenvest;
- Buitenvest 52, Parketvloeren Inpa BV;
- Buitenvest 60, Gemcast BV, non-ferro gieterij;
- Buitenvest 80, OPS-reycling;
- Buitenvest 96, Verkeersschool Wim Luijten.

Maar daarvan reikt de invloed niet tot aan de kinderopvang, om een of meer van de volgende redenen:

- het bedrijf ligt op voldoende afstand van de te realiseren kinderopvang;
- het bedrijf heeft een kleine milieuhygiënische invloedssfeer;
- tussen het bedrijf en de te realiseren kinderopvang bevindt zich een woning, de gevolgen voor het milieu vanwege het bedrijf op die woning zijn acceptabel, wat impliceert dat de gevolgen voor het milieu vanwege het bedrijf op de te realiseren kinderopvang ook acceptabel zijn. In dergelijke gevallen is geen knelpunt te verwachten.

Invloed van de te realiseren kinderopvang op de omgeving

Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' moet - vanwege het milieuaspect geluid – bij een kinderopvang in beginsel 30 meter worden aangehouden tussen het perceel van de kinderopvang en de gevel van woningen in de omgeving. De werkelijke afstand tussen het perceel van de kinderopvang en de woningen van derden is kleiner dan 30 meter.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

De relevante woningen liggen in de driehoek gevormd door de Ravelstraat, de Buitenvest en de Noordzijde Zoom. Dit zijn wegen die onderdeel uitmaken van de hoofdinfrastructuur van de gemeente Bergen op Zoom. Deze woningen ondervinden een hoge milieubelasting van deze wegen. De omgeving kan dan ook als een 'gemengd gebied' worden beschouwd.

Als er sprake is van een omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd.

In de onderhavige situatie wordt de richtafstand dan 10 meter. De werkelijke afstand tussen het perceel van de kinderopvang en de woningen van derden is 10 meter. Een knelpunt is niet te verwachten.

Conclusie

Uit het onderzoek naar de afstanden tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies zijn geen aandachtspunten naar voren gekomen.

7. Verkeersaspecten

7.1 Auto-ontsluiting

Het perceel bevindt zich in een reeds gerealiseerde woonwijk aan de noordzijde van Beren op Zoom. Het pand wordt ontsloten aan de Ravelstraat.

7.2 Parkeren

Er is voldoende gelegenheid om op eigen terrein te parkeren. De parkeerruimte voor bezoekers en ouders is links van het gebouw bedacht. Voor het personeel is parkeerruimte aan de andere zijde voorzien. Totaal worden 31 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is eventueel nog extra ruimte over. De bestaande berging/garage en de bijbehorende naastgelegen 2 garages zijn eventueel inzetbaar voor bso-busjes.

8. Waterparagraaf

8.1. Watertoets

De bestemmingsplanprocedure voor het plangebied Ravelstraat 10-12 betreft formeel een planologisch registratieve aangelegenheid. Aangezien hierbij ten hoogste in de fysieke bebouwing intern beperkte veranderingen tot stand komen, zal dit geen invloed hebben op de waterhuishouding of de riolering in het gebied. Om in voldoende mate voorbereid te zijn op de toekomstige gescheiden afvoer van schoon (hemel)water en het afvalwater, dient bij verbouwingen hier in elk geval al rekening mee te worden gehouden. Daarom dienen en waar mogelijk genoemde waterstromen middels gescheiden leidingen te worden aangeboden op het aansluitpunt.

Gezien het volledig neutrale karakter voor de waterhuishouding inzake dit bestemmingsplan voor betreffende gebied, is een nader invulling van deze waterparagraaf niet aan de orde en als overbodig te beschouwen.

In het kader van de Watertoets is advies gevraagd. Aangegeven is dat het perceel in gemengde gebied staat en dat de door de gemeente gehanteerde waterparagraaf voldoende is. Het advies is als bijlage bijgevoegd.

9. Archeologie

Het terrein ligt in een gebied dat op de gemeentelijke archeologische waardekaart een lage archeologische trefkans heeft. Dit is gebaseerd op geomorfologische, historisch-geografische en historische gegevens. Het terrein was zeer laag gelegen en bevatte van oudsher veen in de ondergrond, dat in de loop van de middeleeuwen werd uitgegraven. Het maakte tot de 18^{de} eeuw deel uit van een inundatie-zone rondom de stad. De ontwikkeling van straten en bebouwing dateert pas uit de 20^{ste} eeuw. De kans op het aantreffen van archeologisch belangrijke resten is zeer klein.

Eén uitzondering betreft de loop van de Moervaart. Dit is een gegraven waterloop uit de 14^{de} of 15^{de} eeuw, die aansloot op de Grebbe. De Moervaart liep waarschijnlijk parallel aan en naast de bestaande Ravelstraat tussen de Noordzijde Zoom en de Buitenvest. Het tracé van de Moervaart heeft op de gemeentelijke archeologische waardekaart de aanduiding "hoge trefkans" (zie afbeelding).

Op basis van oud kaartmateriaal is de Moervaart geprojecteerd langs de oostzijde van de straat, met een breedte van ruim 10 meter, gemeten vanaf de stoep.

De Moervaart was een open gracht, vergelijkbaar met de huidige Zoom (ondieper en smaller). De Moervaart is ter plaatse gedempt en verlegd in de periode kort na 1700.

Bij graafwerkzaamheden, dieper dan 50 cm is het mogelijk om resten van de Moervaart aan te treffen. De walkanten en beschoeiingen zijn nooit eerder onderzocht. Dit kan gegevens opleveren omtrent de exacte datering en vorm van de Moervaart.



10. Financiële overwegingen en dekking

De kosten van deze herziening komen voor rekening van initiatiefnemer. Het plan is derhalve ook uit economische overwegingen haalbaar.

11. Procedurele aspecten

11.1. Algemeen

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Meilust Woongebied" zoals dat op 28-9-2006 is vastgesteld. Het plan is goedgekeurd op 25-1-2007. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

11.2. Inspraak.

Er wordt een informatieavond gehouden voor omwonenden en andere belangstellenden.

In het kader van artikel 3.1.1. Bro is het plan gestuurd naar:

- Provincie Noord-Brabant PPC;

- Rijkswaterstaat;
- Waterschap Brabantse Delta
- Essent.

11.3. Vervolgprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan is met ingang vangedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er zijnzienswijzen ingediend.