

Bestemmingsplan
Verspreide bedrijven en detailhandel

Inhoudsopgave:

Blz.

Toelichting

1. Aanleiding en doel van de procedure	1
2. Situering van de aanvraag	1
3. Vigerende stedenbouwkundige regeling	2
3.1. Procedurele aspecten	2
3.2. Inhoudelijke aspecten	2
4. Beleidsaspecten	3
4.1 Algemeen	3
4.2 Rijksbeleid	3
4.3 Provinciaal beleid	4
4.4 Regionaal beleid	6
4.5 Gemeentelijk beleid	6
5. Cultuurhistorie en archeologie	8
6. Verkeersaspecten	9
Parkeernormering	9
7. Groen	9
8. Flora en Fauna	9
9. Waterhuishoudkundige aspecten	9
10. Milieuplanologische aspecten	10
10.1 Bodem	10
10.2 Luchtkwaliteit	10
10.3 Externe veiligheid	11
10.4 Bedrijven en milieuzonering	14
10.5 Geur	15
10.6 Geluid	15
11 Juridische planbeschrijving	16
11.1 Inleiding	16
11.2 Regels	16
12 Economische uitvoerbaarheid	20
13 Procedurele aspecten	21
13.1 Algemeen	21
13.2 Inspraak	21
13.3 Vervolprocedure	21

Bijlage 1: overzicht met bedrijfslocaties binnen de vigerende bestemmingsplannen

Regels

Analoge plankaarten

1. Aanleiding en doel van de procedure

De aanleiding voor een overkoepelend bestemmingsplan voor bedrijfslocaties in binnenstedelijk gebied is tweeledig. Het betreft ten eerste de wens de mogelijkheden tot het vestigen van een supermarkt te verminderen ten gevolge van de herontwikkeling van "De Zeeland". Ten tweede de wens om duidelijkheid te scheppen over de vraag of binnen de bedrijfsbestemming van diverse bestemmingsplannen al dan niet detailhandel gevestigd zou mogen worden.

De Zeeland

Voor de herontwikkeling van het pand "De Zeeland" zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de invulling van het gebouw en de omliggende gronden. Daarbij is afgesproken dat een oppervlakte van ca. 3400 m² mag worden ingevuld met een supermarktfunctie. Om dit te kunnen realiseren is een reductie van het aantal vierkante meters van een supermarktfunctie elders gewenst. Er zijn 3 locaties die in de samenwerkingsovereenkomst over "De Zeeland" zijn overeengekomen: Wouwsestraatweg 120, Vlaszak 27 en Glacisstraat 16-17-18. Allen te Bergen op Zoom. Deze locaties zijn ofwel in eigendom bij de ontwikkelaar van "De Zeeland", danwel in gebruik bij het supermarktconcern dat betrokken is bij de invulling van "De Zeeland".

De drie locaties hebben een detailhandelsbestemming, waarbinnen een supermarktfunctie is toegestaan. Zolang het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet wijzigt, blijven deze vierkante meters formeel meetellen in het totale aanbod. Voor de locatie Wouwsestraatweg 120 en Vlaszak 27 is het opheffen van de supermarktfunctie voorzien. Voor het pand aan de Glacisstraat 16-17-18 is het schrappen van het beoogde en op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan toegestane uitbreiding van 200 m² voldoende.

Binnenstedelijke bedrijfslocaties

Voor diverse binnenstedelijke bedrijfslocaties is geconstateerd dat de bestemmingsplanvoorschriften niet eenduidig zijn, maar op verschillende wijzen kunnen worden geïnterpreteerd. Het betreft de bij de bedrijfsbestemming behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten in samenhang met de bijlage "niet toegestane bedrijfsactiviteiten". Ondermeer is een interpretatieverschil ontstaan over de vraag of detailhandelsactiviteiten alleen als ondergeschikt en niet zelfstandig deel van de bedrijfsvoering zijn toegestaan of ook de hoofdactiviteit mogen vormen.

Op grond van het gemeentelijke beleid dient voorkomen te worden dat op deze binnenstedelijke bedrijfslocaties rechtstreeks detailhandelsactiviteiten als hoofdactiviteit zijn toegestaan. Dit zou ingaan tegen het vastgestelde beleid op het gebied van de beoordeling van supermarktinitiatieven, zoals vastgelegd in de Nota Detailhandel" en in het "distributie planologisch onderzoek (DPO) supermarkten". In de Nota Detailhandel wordt niet voorzien in reguliere detailhandel op deze bedrijfslocaties.

2. Situering van de aanvraag

De binnenstedelijke bedrijfslocaties zijn gelegen binnen de bebouwde kom van de gemeente Bergen op Zoom. Het gaat daarbij om locaties binnen de wijken "Gageldonk-West", "Gageldonk-Oost", "Warande-West", "Warande-Oost", "Meilust-Woongebied" en "Nieuw-Borgvliet". De locaties zijn ook gelegen in Halsteren, met uitzondering van het centrumgebied.

De percelen waarop supermarktinitiatieven door middel van dit plan zullen worden uitgesloten zijn gelegen binnen de bestemmingsplannen "Gageldonk-West" (Wouwsestraatweg 120), "Binnenstad" (Vlaszak 27) en "Het Fort/Zeekant" (Glacisstraat 16-17-18).

3. Vigerende stedenbouwkundige regeling

3.1 Procedurele aspecten

Voor de diverse binnenstedelijke bedrijfs- en detailhandelslocaties vigeren diversen bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen zijn in onderstaande tabel weergegeven. Om te kunnen bepalen welke bedrijfs- en detailhandelslocaties zijn gelegen binnen welk bestemmingsplan wordt verwezen naar het in bijlage 1 opgenomen overzicht.

Overzicht bestemmingsplannen "Bedrijfslocaties binnenstedelijk gebied"

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	Onherroepelijk
Bestemmingsplan Binnenstad	26-03-2009	n.v.t.	06-01-2010
Bestemmingsplan Het Fort/Zeekant	18-12-2002	15-07-2003	08-04-2004
Bestemmingsplan Gageldonk-West	27-11-2003	08-06-2004	19-01-2005
Bestemmingsplan Gageldonk-Oost	28-10-2004	02-02-2005	19-07-2005
Bestemmingsplan Warande-West	30-11-2006	02-03-2007	01-05-2007
Bestemmingsplan Warande-Oost	24-02-2005	23-05-2005	18-07-2005
Bestemmingsplan Meilust-Woongebied	28-09-2006	25-01-2007	27-03-2007
Bestemmingsplan Nieuw-Borgvliet	26-06-2008	17-02-2009	19-05-2010
Bestemmingsplan Kom Halsteren	29-01-2009	01-09-2009	17-11-2010

3.2 Inhoudelijke aspecten

Bedrijfslocaties

In bedoelde bestemmingsplannen zijn de percelen opgenomen met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" of de bestemming "Bedrijven". Op grond van deze bestemming zijn bedrijfsdoeleinden behorende tot categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten rechtstreeks toegestaan en de daarbij behorende voorzieningen. Bedrijven in een hogere categorie zijn positief bestemd. In de voorschriften is geregeld dat "detailhandel met uitzondering van detailhandel als genoemd in de doeleindenomschrijving en in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is uitgesloten".

In de doeleindenomschrijving van de bedrijfsbestemming staat dat de gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsdoeleinden;
- detailhandel, zelfstandige kantoren en van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, **niet** zijn toegestaan, met uitzondering van detailhandel als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten".

Over de toepassing van het laatste zinsdeel " met uitzondering van detailhandel als genoemd in "Staat van Bedrijfsactiviteiten" is onduidelijkheid. Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt getracht hierover duidelijkheid te bieden.

Detailhandelslocaties

Twee van de drie locaties hebben een detailhandelsbestemming, waarbinnen een supermarktfunctie is toegestaan. De derde locatie is gelegen in de binnenstad van Bergen op Zoom en heeft de bestemming "Centrum-1". Zolang het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet wijzigt, blijven deze vierkante meters formeel meetellen in het totale aanbod omdat een supermarktfunctie binnen de bestemming niet wordt uitgesloten.

Voor de locatie Wouwsestraatweg 120 en Vlaszak 27 is het opheffen van de supermarktfunctie voorzien. Voor het pand aan de Glascisstraat 16-17-18 is het schrappen van het beoogde en op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan toegestane uitbreiding van 200 m² voldoende.

4. Beleidsaspecten

4.1 Algemeen

Hieronder wordt kort ingegaan op een aantal beleidsaspecten die samenhangen met het gebied waar binnen de toekomstige bebouwing is gelegen.

4.2 Rijksbeleid

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

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

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van veiligheid.

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

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

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een Structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie Ruimtelijke Ordening (2008) heeft de provincie Noord-Brabant hierin een eerste stap gezet. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaat de provincie nog een stap verder. De Structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Onderhavig plangebied is gelegen in de stedelijke structuur, in een stedelijk concentratiegebied. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling welke het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit voorstaat.

Verordening Ruimte

Vanaf 1 maart 2011 is de Verordening ruimte Noord-Brabant in werking getreden. De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals benoemd zijn in de (Interim)structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor de gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Het ontwikkelen van de Verordening Ruimte is geschiedt in twee fasen.

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening Ruimte Fase 1. Fase 1 betrof de onderwerpen waarvoor het Rijk uitwerking van de provincie vraagt, of waarvan duidelijk is dat ze inhoudelijk niet ter discussie staan in de nieuwe Structuurvisie. Daarna werden de overige in de Verordening te regelen onderwerpen bepaald en uitgewerkt in fase 2. Dit gebeurde tegelijkertijd met het traject voor de Structuurvisie.

De Verordening Ruimte Fase 2 is op 17 december 2010 vastgesteld. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening zijn de hoofdlijnen van het provinciaal beleid voor de komende periode (2025 met een doorkijk naar 2040) aangegeven. De Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat niet alleen wordt aangegeven wat de hoofdlijnen van het beleid zijn, maar ook hoe dat gerealiseerd wordt. Daarom stelt de wet een zogenaamde uitvoeringsparagraaf verplicht.

De onderwerpen die in de Verordening Ruimte Fase 2 staan, komen uit de provinciale Structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Onderwerpen waarvoor Provinciale Staten hebben aangegeven dat de afweging voor de inzet van instrumenten nauw samenhangt met het opstellen van nieuw beleid in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen in de Verordening Ruimte Fase 2. Deze ontwerpen zijn:

1. bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden in de groene hoofdstructuur, subzone landbouw en de agrarische hoofdstructuur;
2. cultuurhistorische en aardkundige waarden;
3. land- en tuinbouw (inclusief de ontwikkeling van teeltondersteunende voorzieningen);
4. windenergie, biomassavergisting;
5. externe veiligheid in relatie tot de ontwikkeling van bedrijventerreinen;
6. detailhandel en voorzieningen;
7. nieuwe economische dragers in het buitengebied;
8. toeristisch-recreatieve ontwikkelingen;
9. grondwaterbeschermingsgebieden;
10. de overlegzones infrastructuur;
11. wateronderwerpen indien dit uit de vaststelling van het Provinciaal Waterplan voortvloeit.

Het plangebied is op grond van de Verordening Ruimte gelegen in de stedelijke regio Bergen op Zoom en Roosendaal en het bestaand stedelijk gebied. Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling welke het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit voorstaat. Ook worden in onderhavig bestemmingsplan de archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd. Het beleid in de Verordening Ruimte vormt derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan

Archeologische waarden

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met bekende archeologische waarden, zoals die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zijn aangegeven op de "Archeologische Monumentenkaart" (AMK) en de te verwachten archeologische waarden, zoals die door de ROB zijn aangegeven op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). 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 een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Archeologische waarden worden ook wel aangeduid als "ondergrondse cultuurhistorische waarden". Het beleid van de provincie Noord-Brabant is mede gestoeld op het Europese "Verdrag van Malta" uit 1992 inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed.

4.4 Regionaal beleid

StructuurvisiePlus Bergen op Zoom/Roosendaal

De StructuurvisiePlus voor de gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal is in januari 2001 door beide gemeenteraden vastgesteld. De visie is in samenwerking met de provincie opgesteld als bouwsteen voor het streekplan met de daarbij behorende uitvoeringsafspraken.

In de StructuurvisiePlus zijn de contouren aangegeven waarbinnen de verstedelijkingsopgave de komende 30 jaar primair moet worden gerealiseerd. Een accent wordt daarbij gelegd op intensiveren en herstructureren van het binnen deze contouren gelegen gebied.

Onderhavig bestemmingsplan is niet in strijd met het beleid van de StructuurvisiePlus.

4.5 Gemeentelijk beleid

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

Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

De in 2000 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie voor het grondgebied van de gemeente levert een integrale samenhangende ruimtelijke visie voor de stad Bergen op Zoom en de kernen Halsteren, Lepelstraat, Heimolen, Klutsdorp en Kladde. In de Structuurvisie wordt gekozen voor compacte ontwikkeling, met als uitgangspunt het inzetten op herstructurering en stedelijke vernieuwing van bestaand stedelijk gebied, inclusief de kernen. De inzet op stedelijke vernieuwing, gekoppeld aan het ontwikkelen van uitlegebieden in een verspreid verstedelijkingspatroon resulteert in een veelheid van werk- en woonmilieus die voorzien in de toenemende differentiatie aan woonwensen.

Nota Detailhandel (2003)

Het beleid van de gemeente Bergen op Zoom is gericht op het tot stand brengen van een evenwichtige detailhandelsstructuur die enerzijds consumenten optimaal bedient en anderzijds detaillisten en rendabele bedrijfsvoering moet kunnen bieden. De gemeente zal hierbij sturend, behorend en stimulerend optreden, maar is bij de uitvoering van haar beleid mede afhankelijk van de inzet van lokale ondernemers, branchepartijen en economische ontwikkelingen in de markt. Het detailhandelsbeleid anno 2003 neemt afstand van de rigide verdeling van winkels over de gehele stad, zoals in het verleden werd gehanteerd. Het uitgangspunt is thans een optimaal en haalbaar kwalitatief winkelaanbod. Het beleid wordt verdeeld over Bergen op Zoom centrum, Bergen op Zoom wijken, Halsteren en Lepelstraat. Voor alle deelgebieden is een aparte visie opgesteld.

- versterking van de centrumfunctie van de binnenstad, in kernwinkelapparaat vooral winkels met ondersteunende horeca, functiemenging wordt gestimuleerd, supermarkten op koppen van het kernwinkelapparaat op goed bereikbare locaties met voldoende parkeergelegenheid;
- behoud en ontwikkeling wijkwinkelcentra;
- versterking detailhandelsfunctie zuidelijk deel Dorpsstraat Halsteren;
- mogelijk maken goede detailhandelsfunctie Lepelstraat;
- grootschalige detailhandel bij voorkeur in binnenstad/ 1^e ring. Indien niet mogelijk dan op kruispunten van het radiale wegenstelsel en de ring. Minimaal 500 m² vvo. Ingezet op verdere ontwikkeling Van Konijnenburgweg/woonboulevard.

Verkeersstructuurplan

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

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

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

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

Waterplan 2001

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

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

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

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

5. Cultuurhistorie en archeologie

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 archeologische 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 effectivering 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 archeologische 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.

Archeologische aspecten

Binnen het plangebied bevinden zich enkele percelen die voorkomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (CHW) als een terrein dat archeologisch van belang is of waar sprake is van een trefkans of verwachtingswaarden op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem. De (mogelijke) archeologische waarden van deze percelen worden beschermd via een aanlegvergunningstelsel.

Monumenten en beschermd stadsgezicht

De locatie Vlaszak 27 is gelegen in de binnenstad van Bergen op Zoom. De gehele binnenstad is aangemerkt als "Beschermd Stadsgezicht". De locatie Vlaszak 27 maakt hiervan onderdeel uit. In het overige deel van het plangebied bevinden zich geen monumenten.

6. Verkeersaspecten

Parkeernormering

Uitgangspunt voor het parkeren is dat de benodigde parkeervoorzieningen op “eigen terrein” worden gerealiseerd. Voor het benodigde aantal parkeerplaatsen is de “Nota Parkeernormering” van de gemeente leidend. De parkeernormering is erop gericht eenduidige parkeernormen op te leggen bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente om in de toekomst in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien en de bereikbaarheid en leefbaarheid te bevorderen. De parkeernormering van de gemeente is gebaseerd op de uitgangspunten als verwoord in het ASVV 2004 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) van het CROW (kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur).

Ten opzichte van de huidige situaties zullen hier geen wijzigingen in plaatsvinden.

7. Groen

Het op 20 december 2006 door de gemeenteraad vastgestelde “Groenstructuurplan Bergen op Zoom 2007-2017” heeft als doelstelling het ontwikkelen van een duurzame groenstructuur voor de kernen van de gemeente Bergen op Zoom. Duurzaam in de zin van een robuuste groene structuur met herkenbare, bruikbare recreatieve paden en gebruikspots.

Gelet op de huidige bedrijfs- en detailhandelsbestemming van de diverse percelen worden aan de eigenaren geen eisen opgelegd ten aanzien van de aanleg van groenelementen of –voorzieningen.

8. Flora en Fauna

Sinds 2002 is een groot deel van de inheems planten- en diersoorten via de Flora- en Faunawet beschermd. In deze wet is bepaald dat, voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen die van invloed kunnen zijn op de bestaande flora en fauna, onderzoek naar de aanwezige flora en fauna dient plaats te vinden.

Het plangebied omvat verstedelijkt gebied binnen de bebouwde kom. Gezien de ligging en het huidige gebruik van de diverse percelen binnen het plangebied als bedrijfs- en detailhandelslocaties wordt verwacht dat ze niet in aanmerking komen voor bescherming in het kader van de Flora- en Faunawet. Op grond hiervan wordt het niet nodig geacht een nader onderzoek te doen als hierboven bedoeld.

9. Waterhuishoudkundige aspecten

De bestemmingsplanprocedure voor het betreffende plangebied betreft formeel een planologisch registratieve aangelegenheid. Aangezien hierbij in de uitvoering van de bestemmingsaanduiding qua fysieke bebouwing slechts beperkte wijzigingen tot stand komen, zal dit geen invloed hebben op de waterhuishouding of de riolering in het gebied. Om in voldoende mate voorbereid te zijn/blijven op gescheiden afvoer van schoon (hemel)water en het afvalwater, dient bij verbouwingen hier in elk geval al rekening mee te worden gehouden. Daarom dienen waar van toepassing in elk geval genoemde waterstromen middels gescheiden leidingen te worden aangeboden op het aansluitpunt.

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

10. Milieuplanologische aspecten

Ten aanzien van de milieuplanologische aspecten is geen specifiek onderzoek uitgevoerd door de Regionale Milieudienst (RMD). De reden daarvoor is dat het betreffende plangebied formeel een planologische registratieve aangelegenheid betreft. In de huidige bestemmingsplannen die betrekking hebben op de diverse locaties is uitvoerig op de milieuplanologische aspecten ingegaan. In de navolgende paragrafen wordt per onderwerp kort een onderbouwing gegeven.

10.1 Bodem

De gemeente Bergen op Zoom heeft de bodemkwaliteit inzichtelijk gemaakt door middel van het opstellen van een kansen en bedreigingenkaart. De kansen en bedreigingenkaart geeft een indicatief beeld van de kwaliteit van het gebied.

Indien er in de toekomst bouwplannen zullen zijn voor een locatie zal een verkennend bodemonderzoek ten behoeve van de bouwvergunning uitgevoerd moeten worden om definitief vast te stellen of de milieuhygiënische kwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming.

10.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 geldt het volgende wettelijke kader voor de luchtkwaliteit:

- 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';
- het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 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)', kortweg genoemd het Besluit nibm, en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', kortweg genoemd de Regeling nibm, zijn deze categorieën van gevallen aangewezen. In dergelijke gevallen is verdere toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

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.

In dit geval gaat het om een planologisch registratieve aangelegenheid. Er zal geen toename van de verkeersintensiteit zijn. Geconcludeerd kan worden dat dit plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is verdere toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

10.3 Externe veiligheid

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

10.3.1 Besluit extern veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft onder meer tot doel om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Dit betekent onder andere dat bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen gewaarborgd moet zijn (voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie). Risiconormen zijn in het Bevi vertaald naar zogenaamde grens- en richtwaarden. Een grenswaarde geeft het risico aan dat op het gegeven tijdstip moet zijn bereikt en een richtwaarde geeft het risico aan dat zoveel mogelijk moet zijn bereikt.

Het Bevi is van toepassing op Wm-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.

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voor specifieke situaties standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico (risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting).

Een belangrijk te beschouwen aspect hierbij is de verantwoording van het groepsrisico. Op welke wijze een dergelijke verantwoording moet plaatsvinden is uitgebreid beschreven in het concept "Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (VROM, november 2007)".

Situatie ter plaatse

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

Nuplex Resins

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van Nuplex Resins dat is gelegen op het industrieterrein Theodorushaven. De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar blijft ruim buiten het plangebied.

Toelichting: Nuplex Resins:

De Provincie Noord-Brabant is het bevoegd gezag Wm. 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 (PR) van 10^{-6} per jaar is gelegen op maximaal 750 meter buiten de terreingrens van Nuplex Resins. De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar blijft daarmee ruim buiten het plangebied.

Sabic Innovative Plastics

Tevens is op verschillende afstanden van de in dit plan opgenomen locaties het bedrijf Sabic Innovative Plastics op industrieterrein Theodorus haven gelegen. De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar blijft ruim buiten de diverse locaties in het plangebied.

Toelichting: Sabic Innovative Plastics:

De Provincie Noord-Brabant is het bevoegd gezag Wm. In 2009 is door het bedrijf een nieuwe QRA opgesteld (DNV, 40025462 Revisie: F). De grootte van het invloedsgebied van Sabic bedraagt 6100 meter. Het plangebied valt binnen dit invloedsgebied. Het groepsrisico als gevolg van Sabic bedraagt in de huidige situatie minder dan 0,01 maal de oriënterende waarde.

De plaatsgebonden risicocontour (PR) van 10^{-6} per jaar is op maximaal enkele 10-tallen meters buiten de terreingrens van Sabic gelegen. De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar blijft daarmee ruim buiten het plangebied.

Het plan is een planologische registratieve aangelegenheid. Gelet hierop zal het groepsrisico niet veranderen.

Omdat het totale plangebied binnen het invloedsgebied van twee Bevi-bedrijven is gelegen dient op grond van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in het RO-besluit een verantwoording van het groepsrisico te worden opgenomen.

Formeel dient (op grond van artikel 13 lid 3 van het Bevi) advies te worden gevraagd aan de regionale brandweer in zake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening. Van de regionale brandweer is mondeling vernomen dat gelet op de reden van actualisatie, en daarmee de inhoud van het plan, geen advies nodig is.

10.3.2 Transport en externe veiligheid

Spoorwegen, vaarwegen en autowegen

Toetsingskader

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

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 is de circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984 met de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) per 1 januari 2011 komen te vervallen. De in de circulaire uit 1984 opgenomen deterministische afstanden worden in deze nieuwe regeling vervangen door een risicobeleid.

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.

Situatie ter plaatse

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen gelegen. Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van de A4. Enkele locaties liggen op korte afstand van de spoorlijn Roosendaal – Vlissingen. Hier zijn echter geen nieuwe ontwikkelingen gepland.

In het kader van het programma “Brabant Veiliger” is in 2007 een project uitgevoerd “Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen”. Inmiddels is de Route Gevaarlijke Stoffen (RGS) binnen de gemeente Bergen op Zoom ingesteld. De aan- en afvoer dient nu via de A4 en De Randweg Noord plaats te vinden.

Buisleidingen

Toetsingskader

VRM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De meeste risicovolle buisleidingen zijn hogedruk aardgasleidingen. Vanaf een druk van 20 bar en hoger dienen er afstanden aangehouden te worden.

Situatie ter plaatse

Binnen het plangebied is een 40 bar aardgastransportleiding gelegen. Deze leiding gaat er hoogte van het Oude Zoompad het plangebied in. Rondom de leiding wordt een minimale bebouwingsafstand aangehouden van 4 meter (gemeten vanuit het hart van de leiding).

Verantwoording groepsrisico

De 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/M2 contour) van de aardgastransportleiding aan het Oude Zoompad ligt op 95 meter. Toekomstige planontwikkeling vindt derhalve plaats binnen de invloedssfeer van deze leiding. De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m2 contour) ligt op 50 meter van de leiding. Binnen dit gebied is sprake van geen of een geringe toename van het groepsrisico.

Toelichting: Buisleidingen:

Met buisleidingen worden, in dit advies, transportleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen bedoeld. Distributieleidingen voor bijvoorbeeld aardgas en andere leidingen welke niet louter een transportfunctie hebben (en waarop EV wet- en regelgeving niet van toepassing is) zijn bekend bij de gemeente. Bij dergelijke leidingen dient enkel de zakelijke rechtstreek in acht te worden genomen. Inzicht in deze (niet EV-relevante) leidingen is bij de gemeente bekend.

10.3.3. Conclusie externe veiligheid

Bedrijven

Geconcludeerd wordt dat zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico veroorzaakt door de aanwezigheid van de Bevi bedrijven (Nuplex Resins en Sabic) geen beperkingen opleveren ten aanzien van de planontwikkeling.

Omdat het totale plangebied binnen het invloedsgebied van twee Bevi-bedrijven is gelegen dient op grond van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in het RO-besluit een verantwoording van het groepsrisico te worden opgenomen.

Formeel dient de planontwikkeling te worden voorgelegd aan de regionale brandweer (Brandweer Midden- en West Brabant) en wordt deze in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval in relatie tot de planontwikkeling.

Van de regionale brandweer is mondeling vernomen dat gelet op de reden van actualisatie, en daarmee de inhoud van het plan, geen advies nodig is.

Transport

Gedeelten van het plangebied zijn gelegen binnen 200 meter van de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen. Ook is binnen het plangebied een aardgastransportleiding gelegen. Gelet op de aard van dit bestemmingsplan, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, zijn er geen belemmeringen.

10.4 Bedrijven en milieuzonering

10.4.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave maart 2009) opgesteld. In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De richtafstandenlijst inclusief categorie-indeling en afstandscriteria is voor deze ruimtelijke onderbouwing gehanteerd. De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

Tabel 1 Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

- indien de omgeving is te typeren als 'gemengd gebied' (een gebied met een matige tot sterke functiemenging), gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner (Zie de VNG-publicatie, paragraaf 2.3.).

In de VNG-publicatie wordt in aanvang uitgegaan van richtafstanden tot een omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is (wordt) ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een 'gemengd gebied' wordt als volgt beschreven: Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De basiszoneringslijst inclusief categorie-indeling is voor dit bestemmingsplan als uitgangspunt gehanteerd.

10.4.2. Situatie ter plaatse

Het bestemmingsplan is een consoliderend plan, waarbij de huidige functies worden vastgelegd en er geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen. De bestaande bedrijven in het plangebied zijn zeer verschillend van aard en omvang en vallen in de categorieën 1 t/m 3. Het blijkt dat de aanwezige bedrijfsactiviteiten voor het merendeel onder milieucategorie 1 en 2 vallen. In milieuhygiënische zin is er sprake van lichte bedrijvigheid.

Ten tijde van de verlening van de milieuvergunning/melding (nu omgevingsvergunning) is er getoets aan de fysieke bestaande situatie waarbij per milieuaspect een afweging is gemaakt met het oog op de omgeving. Bij vergunningsplichtige bedrijven is de milieubelasting op basis daarvan door middel van regels begrensd. Bij bedrijven die vallen onder het Activiteitenbesluit kunnen maatwerkregels worden gesteld.

10.5 Geur

10.5.1 Geur van niet agrarische bedrijven

In het hoofdstuk over 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, het zij doordat de activiteiten niet of nauwelijks gepaard gaan met geuremissie, het zij doordat de afstand tussen de activiteiten en gevoelige bestemmingen voldoende is. Knelpunten op het gebied van geurhinder worden dan ook niet verwacht.

10.5.2 Geur van agrarische bedrijven

Het plangebied ligt in de bebouwde kom. In de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven. De geurinvloed van de agrarische bedrijven in de ruimere omtrek reikt niet tot in het plangebied, om een of meer van de volgende redenen:

- de afstand tussen het bedrijf en het plangebied is voldoende;
- het bedrijf heeft een geringe geuremissie;
- tussen het bedrijf en de projectlocatie 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 projectlocatie ook acceptabel zullen zijn.

Een knelpunt op het gebied van geur is niet te verwachten.

10.6 Geluid

Gelet op de aard van dit bestemmingsplan, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, zijn er geen belemmeringen. De eerder uitgevoerde akoestische onderzoeken die hebben geleid tot specifieke bescherming van locaties zijn in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

11. Juridische planbeschrijving

11.1 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 bouwaanvraag 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.

verbeelding

Welke bestemming gronden binnen het plangebied hebben is te zien op de verbeelding. Er is een digitale verbeelding en een analoge verbeelding (bestaande uit meerdere kaartbladen. Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming gekregen.

Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

11.2 Regels

De regels gaan over het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken. Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de SVBP 2008. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels; met daarin een aantal begripsbepalingen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels; met daarin per bestemming onder meer bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels; met daarin algemene afwijkings- wijzigings- en gebruiksregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels; met daarin het overgangsrecht, en de slotregel.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen, welke van belang zijn voor een juiste toepassing van de regels.

Begrippen

In artikel 1 worden begripsbepalingen gegeven met daarin een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot.

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat artikelen waarin regels zijn opgenomen betreffende de op de verbeelding voorkomende bestemmingen en de op de verbeelding aangegeven aanduidingen met betrekking tot de toegestane (hoofd)bebouwing. Bij de opbouw van deze regels is, voor zover voorkomend binnen de verschillende bestemmingen, de indeling overeenkomstig de SVBP 2008 aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving

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

- Bouwregels

Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven bestemmingsomschrijving.

- Afwijking van de bouwregels

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

- Afwijking van de gebruiksregels

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

- Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

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

- Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om via een voorgeschreven procedure, voor een specifieke situatie of geval, af te wijken van de bestemmings- en bebouwingsregels.

Bestemmingen

De in dit hoofdstuk opgenomen bestemmingen worden hieronder achtereenvolgens toegelicht.

Bedrijf (B)

Bijna alle percelen binnen het plangebied hebben de bestemming Bedrijf gekregen. Binnen de bestemming zijn slechts bedrijven/inrichtingen toegestaan tot maximaal milieucategorie 2. De bestaande bedrijven die in een hogere categorie vallen, zijn afzonderlijk bestemd.

De vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf, dat hoewel gelijkwaardig aan de categorieën 1 en 2, niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt is afhankelijk gesteld van een afwijkingsbevoegdheid. Deze regeling maakt het mogelijk bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten toe te laten, die niet in de lijst zijn genoemd of die in een hogere categorie voorkomen, maar waarvan de milieubelasting gelijkwaardig kan worden geacht aan de toegelaten categorieën.

Het is namelijk mogelijk dat de milieubelasting van een bepaald bedrijf of bedrijfsactiviteit door ter plaatse aanwezige omstandigheden uit het oogpunt van hinder/overlast acceptabel is, dan wel het bedrijf zodanig beperkende maatregelen heeft genomen, dat de activiteit qua milieubelasting gelijkgesteld kan worden met bedrijfsactiviteiten uit de direct toegelaten categorieën. De milieubelasting wordt beoordeeld aan de hand van de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde milieubelastingcomponenten. Hetzelfde geldt voor bedrijven die weliswaar hoger zijn ingeschaald, maar gelet op de concrete bedrijfssituatie, vergelijkbaar zijn met categorie 1- en 2-bedrijven.

De vestiging van zelfstandige niet-bedrijfsgebonden kantoren is uitgesloten. Detailhandel is slechts toegestaan als het een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering vormt. Er zijn geen geluidshinderlijke inrichtingen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder toegestaan.

Centrum (C)

De bestemming Centrum is bedoeld voor het centrumgebied, om daar verschillende functies die daar passen, mogelijk te maken. Enkele functies zijn alleen op de begane grond toegestaan: detailhandel en dienstverlening. Voor detailhandel op de verdieping kan wel onder voorwaarden van het bestemmingsplan worden afgeweken. Verder zijn hier maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hierbij gaat het om bibliotheken, cultuur, gezondheidszorg, jeugd- /kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, openbare orde en veiligheid, religie, verenigingsleven, volksgezondheid, zorg en welzijn en daarmee gelijk te stellen sectoren. Bij detailhandel is ook ondersteunende horeca toegestaan, mits de oppervlakte van die ondersteunende horeca niet meer bedraagt dan 10% van het verkoopvloeroppervlak met een maximum van 25 m². Wonen in een gestapelde woning of wonen op de verdieping mag ook in de Centrubestemming. Kamerverhuur, een Bed & Breakfast en bijzondere woonvormen mogen alleen als er een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan wordt gevolgd.

De bouwaanduiding "gestapeld" is op de verbeelding opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" zijn uitsluitend gestapelde woningen of woningen op de verdieping toegestaan. Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Voor gebouwen zijn maximale goot- en bouwhoogtes aangegeven op de verbeelding.

Detailhandel (DH)

De in het plangebied gelegen detailhandelsvestigingen zijn bestemd als "detailhandel". Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Om die reden zijn geen bouwregels opgenomen voor perceelsgedeelten buiten het bouwvlak. Voor het bouwvlak zijn een maximale bouwhoogte en/of maximale goothoogte aangegeven. Via de functieaanduiding "bw" op de verbeelding is de bedrijfs- c.q. dienstwoning aan de Antwerpsestraatweg positief bestemd.

Leiding -Gas (dubbelbestemming)

De gronden rondom de gastransportleiding in het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Gasleiding'. Er geldt een vrijwaringszone met een breedte van 4 meter aan beide zijden van de leiding. Er mogen binnen deze zone uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leidingen worden gebouwd. Bij deze dubbelbestemming dient voor bepaalde grondwerkzaamheden een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Waarde-Archeologie

Om eventuele archeologische waarden te beschermen is het bouwen van gebouwen van meer dan 50 m² verboden, tenzij het gaat om bovengrondse verbouw van bestaande gebouwen of nieuwbouw van gebouwen. Er kan van het bovenstaande worden afgeweken voor de ondergrondse verbouw van bestaande gebouwen en/of ondergeschikte aanpassingen, voor ondergrondse vervangende nieuwbouw en voor de ondergrondse bouw van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen. Hiervoor dient wel advies te worden gevraagd aan de stadsarcheoloog. Daarnaast moet voor een aantal grondwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100m² en dieper dan 50 centimeter een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de ruimtelijke karakteristiek. Bestaande bebouwing mag niet worden uitgebreid indien aan de betreffende karakteristiek afbreuk wordt gedaan. Voor bepaalde grondwerkzaamheden dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied

Deze regeling is opgenomen voor de bescherming van de kwaliteit van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkvoorziening. Hiervoor is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Voor de grondwaterbescherming is de Provinciale Milieuverordening van toepassing. De verordening bevat regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in bij de verordening aangewezen gebieden.

Milieuzone-waterwingebied

Deze regeling is opgenomen voor grondwaterwinning in verband met de openbare drinkwatervoorziening.

Vrijwaringszone-molenbiotoop

Onderhavige regeling is opgenomen om de windvang en de belevingswaarde van molens te waarborgen. Daartoe dient de obstakelhoogte in de omgeving van de betreffende molen gerelateerd te worden aan de afstand van dit obstakel tot de molen. Om dit gebied te begrenzen is er een molenbeschermingszone op de plankaart opgenomen.

Ter bescherming van de molen als werktuig en beeldbepalend element is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarin het aanbrengen van hoge constructies, installaties of apparatuur, het ophogen van gronden en het beplanten met hoge opgaande beplanting boven 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, aan een aanlegvergunning is gebonden. Alvorens een dergelijke vergunning te verlenen, dienen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in te winnen bij de beheerder van de molen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels*Anti-dubbeltelbepaling*

De anti-dubbeltelbepaling is erop gericht om grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing te laten.

Algemene bouwregels

Het onderhavige artikel dient te voorkomen dat situaties ontstaan, welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Daarnaast beoogt dit artikel te voorkomen dat bouwwerken die groter of juist kleiner zijn dan in de bouwregels bij de diverse bestemmingen is toegestaan of voorgeschreven, onder het overgangsrecht komen te vervallen. Voor deze bouwwerken gelden de bestaande grotere dan wel kleinere afmetingen als maximaal respectievelijk minimaal toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

Deze afwijkingsmogelijkheden, gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening, hebben tot doel flexibiliteit in het plan in te bouwen. Het afwijken van de bebouwingsregels, ten behoeve van bijvoorbeeld het oprichten van nutsvoorzieningen en het in beperkte mate afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen, kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Algemene 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 regels. Het gaat dan echt om een wijziging van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheden dragen bij aan een meer flexibel plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*Overgangsrecht*

De overgangsregels voor bouwen hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bouwregels van het plan. Overgangsregels voor gebruik betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Slotregel

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

12. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan betreft een reparatie van de bedrijfsbestemming in diverse bestemmingsplannen en het schrappen van de mogelijkheid tot het vestigen van een supermarkt op drie detailhandelslocaties. Voor de drie detailhandelslocaties is met de eigenaar een anterieure overeenkomst gesloten. Voor de overige locaties zijn vooralsnog in het plan geen directe ontwikkelingen opgenomen waaraan voor de gemeente kosten zijn verbonden. Onderzoek naar de financiële haalbaarheid is dan ook niet aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

13. Procedurele aspecten

13.1 Algemeen

Zoals eerder aangegeven vigeren voor de diverse binnenstedelijke bedrijfslocaties diversen bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplan zijn in onderstaande tabel weergegeven.

De aanleiding voor een overkoepelend bestemmingplan voor bedrijfslocaties in binnenstedelijk gebied is tweeledig. Het betreft ten eerste de wens de mogelijkheden tot het vestigen van een supermarkt te verminderen ten gevolge van de herontwikkeling van "De Zeeland". Ten tweede de wens om duidelijkheid te scheppen over de vraag of binnen de bedrijfsbestemming van diverse bestemmingsplannen al dan niet detailhandel gevestigd zou mogen worden.

Overzicht bestemmingsplannen "Bedrijfslocaties binnenstedelijk gebied"

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	Onherroepelijk
Bestemmingsplan Binnenstad	26-03-2009	n.v.t.	06-01-2010
Bestemmingsplan Het Fort/Zeekant	18-12-2002	15-07-2003	08-04-2004
Bestemmingsplan Gageldonk-West	27-11-2003	08-06-2004	19-01-2005
Bestemmingsplan Gageldonk-Oost	28-10-2004	02-02-2005	19-07-2005
Bestemmingsplan Warande-West	30-11-2006	02-03-2007	01-05-2007
Bestemmingsplan Warande-Oost	24-02-2005	23-05-2005	18-07-2005
Bestemmingsplan Meilust-Woongebied	28-09-2006	25-01-2007	27-03-2007
Bestemmingsplan Nieuw-Borgvliet	26-06-2008	17-02-2009	19-05-2010
Bestemmingsplan Kom Halsteren	29-01-2009	01-09-2009	17-11-2010

13.2 Inspraak en vooroverleg.

In het kader van het vooroverleg is de provincie Noord-Brabant gevraagd om een reactie. Deze reactie is ontvangen op 13 april 2011. In de reactie wordt aandacht gevraagd voor het uitsluiten van zelfstandige kantoren op bedrijfslocaties en het opnemen van een dubbelbestemming voor enkele percelen die gelegen zijn in grondwaterbeschermingsgebieden. In het ontwerpplan is sprake van een gebiedsaanduiding voor gronden die gelegen zijn in grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn binnen de bestemming "Bedrijf" zelfstandige kantoren uitgesloten.

Bij de laatste wijziging van de Algemene wet bestuursrecht behoeft, in het kader van de openbare voorbereidingsprocedure, geen inspraak te worden gehouden voor (ontwerp)bestemmingsplannen. Mede gezien de aard van de voorliggende herziening is door het college van burgemeester en wethouders besloten geen toepassing te geven aan de gemeentelijke inspraakverordening en voor de voorliggende herziening geen inspraakprocedure te volgen.

13.3 Vervolgprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 2 mei 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn 6 zienswijzen ingediend.

Bijlage 1 Overzicht met bedrijfslocaties binnen de vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan "Gageldonk-West", voor de percelen kadastraal bekend Bergen op Zoom:

1. sectie H, nr. 5194 en sectie D. nr. 4811, plaatselijk bekend staande als Kastanjelaan 187;
2. sectie H, nr. 4913, plaatselijk bekend staande als Kastanjelaan 157a;
3. sectie H, nr. 4686, plaatselijk bekend staande als Kastanjelaan 155 a, b, c;
4. sectie H, nr. 4914, plaatselijk bekend staande als Papaverstraat 30;
5. sectie H, nrs. 5072 en 5073, plaatselijk bekend staande als Wouwsestraatweg 58;
6. sectie H, nr. 4684, plaatselijk bekend staande als Wouwsestraatweg 66;
7. sectie H, nr. 4755, plaatselijk bekend staande als Mimosastraat 50;
8. sectie D, nr. 5283, plaatselijk bekend staande als Oude Wouwsebaan 14;
9. sectie D, nr. 5756, plaatselijk bekend staande als Oude Wouwsebaan 16;
10. sectie D, nr. 5284, plaatselijk bekend staande als Oude Wouwsebaan 18;
11. sectie D, nr. 2834, plaatselijk bekend staande als Oude Wouwsebaan 22a;
12. sectie D, nr. 2556, plaatselijk bekend staande als Oude Wouwsebaan 28;
13. sectie D, nr. 2216, plaatselijk bekend staande als Oude Wouwsebaan 30;
14. sectie D, nr. 2557, plaatselijk bekend staande als Iepstraat 1;
15. sectie D, nr. 2193, plaatselijk bekend staande als Parallelweg 49;
16. sectie D, nrs. 1651 en 2091, plaatselijk bekend staande als Parallelweg 54;
17. sectie D, nrs. 2091 en 4488, plaatselijk bekend staande als Lijsterbesstraat 12a;
18. sectie D, nr. 1661, plaatselijk bekend staande als Parallelweg 68, 68 a t/m 68j;
19. sectie D, nrs. 2841 en 2952, plaatselijk bekend staande als Parallelweg 2a t/m 2f;
20. sectie D, nr. 5363, plaatselijk bekend staande als Kastanjelaan 37a;
21. sectie D, nrs. 4367 en 4368, plaatselijk bekend staande als Parallelweg 106a;
22. sectie D, nrs. 1972, 2138 en 2139, plaatselijk bekend staande als Parallelweg 107;

Het bestemmingsplan "Gageldonk-Oost", voor de percelen kadastraal bekend Bergen op Zoom:

1. sectie D, nrs. 5365 en 5578, plaatselijk bekend staande als Wouwsestraatweg 168a;
2. sectie D, nr. 1927, plaatselijk bekend staande als Wouwsestraatweg 178;
3. sectie D, nr. 3174, plaatselijk bekend staande als Gagelboslaan 1, 1a en 3;
4. sectie D, nr. 4466, plaatselijk bekend staande als Schaepmanlaan 1;
5. sectie D, nr. 3176, plaatselijk bekend staande als Schaepmanlaan 3 en 3a;
6. sectie D, nr. 3180, plaatselijk bekend staande als Aletta Jacobsstraat 4;
7. sectie D, nr. 4806, plaatselijk bekend staande als Aletta Jacobsstraat 6;
8. sectie D, nrs. 3210 en 3211, plaatselijk bekend staande als Gagelboslaan 161;

Het bestemmingsplan "Warande-West" voor de percelen kadastraal bekend Bergen op Zoom:

1. sectie F, nr. 4557, plaatselijk bekend staande als Guido Gezellelaan 40, 40a, Vondellaan 74a, 76 en Abraham de Haanstraat 15;
2. sectie F, nrs. 6415 en 6819, plaatselijk bekend staande als Abraham de Haanstraat 3;
3. sectie F, nrs. 6355, 6818, plaatselijk bekend staande als Abraham de Haanstraat 5;
4. sectie F, nr. 5865, plaatselijk bekend staande als Abraham de Haanstraat 9 en 9a;
5. sectie F, nr. 5984, plaatselijk bekend staande als Abraham de Haanstraat 12a;
6. sectie F, nr. 5974, plaatselijk bekend staande als Abraham de Haanstraat 14;
7. sectie F, nr. 5866, plaatselijk bekend staande als Abraham de Haanstraat 13;
8. sectie F, nr. 7528, plaatselijk bekend staande als Guido Gezellelaan 74;
9. sectie F, nr. 7572, plaatselijk bekend staande als Guido Gezellelaan 76;
10. sectie F, nr. 7769, plaatselijk bekend staande als Vondellaan 68;
11. sectie F, nr. 4969, plaatselijk bekend staande als Vondellaan 74;
12. sectie D, nr. 5506, plaatselijk bekend staande als Generaal Spoorstraat 44.

Het bestemmingsplan "Warande-Oost" voor de percelen kadastraal bekend Bergen op Zoom:

1. sectie E, nrs. 1710 en 2218, plaatselijk bekend staande als Van Heelulaan 81;
2. sectie E, nrs. 2055, 2230 en 2229, plaatselijk bekend staande als Rooseveltlaan 194-196;
3. sectie D, nr. 3604, plaatselijk bekend staande als Boerhaaveplein 9-9a;

Het bestemmingsplan "Meilust-Woongebied" voor de percelen kadastraal bekend Bergen op Zoom:

1. sectie C, nr. 3085, plaatselijk bekend staande als Ravelstraat 28;
2. sectie C, nr. 2587, plaatselijk bekend staande als Buitenvest 94-96;
3. sectie C, nr. 3948, plaatselijk bekend staande als Buitenvest 80;
4. sectie C, nr. 2435, plaatselijk bekend staande als Buitenvest 60, 60a en 60b;
5. sectie C, nr. 3946, plaatselijk bekend staande als Buitenvest 86;
6. sectie C, nr. 3060, plaatselijk bekend staande als Buitenvest 76;
7. sectie C, nr. 3436, plaatselijk bekend staande als Buitenvest 54;
8. sectie H, nr. 3437, plaatselijk bekend staande als Buitenvest 50-52;
9. sectie H, nr. 5161, plaatselijk bekend staande als Buitenvest 44a,
10. sectie H, nr. 5162, plaatselijk bekend staande als Buitenvest 44;
11. sectie H, nr. 5401, plaatselijk bekend staande als Buitenvest 46;
12. sectie H, nr. 4471 en 5271, plaatselijk bekend staande als Celebesstraat 6-7;

Het bestemmingsplan "Nieuw-Borgvliet" voor de percelen kadastraal bekend Bergen op Zoom:

1. sectie G, nr. 8431, plaatselijk bekend staande als Antwerpsestraatweg 345-347;
2. sectie F, nr. 6799, plaatselijk bekend staande als Antwerpsestraatweg 414;
3. sectie F, nr. 8432, plaatselijk bekend staande als Olympialaan 2;
4. sectie F, nr. 7598, plaatselijk bekend staande als Rembrandtstraat 33;
5. sectie F, nr. 6520, plaatselijk bekend staande als Oude Huijbergsebaan 205;
6. sectie F, nr. 6855, plaatselijk bekend staande als Oude Huijbergsebaan 227;
7. sectie F, nr. 5191, plaatselijk bekend staande als Oude Huijbergsebaan 279;

Het bestemmingsplan "Kom Halsteren" voor de percelen kadastraal bekend Halsteren:

1. sectie D, nr. 2633, plaatselijk bekend staande als Halsterseweg 105;
2. sectie C, nr. 4933, plaatselijk bekend staande als Halsterseweg 57-57a;
3. sectie C, nr. 2153, plaatselijk bekend staande als Halsterseweg 43-43a;
4. sectie D, nr. 3225, plaatselijk bekend staande als Fort Pinsenweg 1, 1a, 1b;
5. sectie C, nr. 8374, plaatselijk bekend staande als Jankenberg 22a;
6. sectie C, nr. 6477, plaatselijk bekend staande als Jankenberg 1 en 3 (ged);
7. sectie C, nr. 6281, plaatselijk bekend staande als Wouwseweg 25;
8. sectie C, nr. 6282, plaatselijk bekend staande als Kastanjelaan 2;
9. sectie C, nr. 8522, plaatselijk bekend staande als Steenbergseweg 6a.