

## **Bestemmingsplan**

### **Wouwseweg e.o.**

#### **Toelichting en Regels**

|              |                |
|--------------|----------------|
| Voorontwerp  | januari 2010   |
| Ontwerp      | september 2010 |
| Vaststelling | 31 maart 2011  |



## Inhoud van de toelichting

1. Doel en opzet bestemmingsplan Wouwseweg
  - 1.1. **Aanleiding en doel**
  - 1.2. **Ligging en begrenzing plangebied**
  - 1.3. **Geldende (bestemmings)regelingen**
  - 1.4. **Opzet**
2. Ruimtelijke ontwikkelingen
  - 2.1 **Beschrijving huidige situatie**
  - 2.2 **Huidige functionele structuur**
  - 2.3 **Stedenbouwkundige visie**
3. Beleidsaspecten
  - 3.1 **Rijksbeleid**
  - 3.2 **Provinciaal beleid**
  - 3.3 **Regionaal beleid**
  - 3.4 **Gemeentelijk beleid**
4. Onderbouwing op onderdelen
  - 4.1 **Cultuurhistorie en archeologie**
  - 4.2 **Bedrijven**
  - 4.3 **Gemengde doeleinden**
  - 4.4 **Wonen**
  - 4.5 **Verkeersvoorzieningen**
  - 4.6 **Groenvoorzieningen**
  - 4.7 **Flora en fauna**
  - 4.8 **Water**
5. Milieu-aspecten
  - 5.1 **Bedrijven en milieuzonering**
  - 5.2 **Luchtkwaliteit**
  - 5.3 **Bodem**
  - 5.4 **Externe veiligheid**
  - 5.5 **Geluid**
6. Bestemmingsregeling
  - 6.1 **Inleiding**
  - 6.2 **Verbeelding**
  - 6.3 **Regels**
7. Uitvoeringsaspecten
  - 7.1 **Economische uitvoerbaarheid**
8. Resultaten inspraak en overleg

### **Bijlagen:**

1. Beeldkwaliteitsregels Steenbergseweg
2. Overzicht van Bedrijven
3. Luchtkwaliteit
4. Akoestische onderzoek
5. Advies Brandweer Midden en West Brabant
6. Advies Brabantse Delta



## Doel en opzet bestemmingsplan Wouwseweg

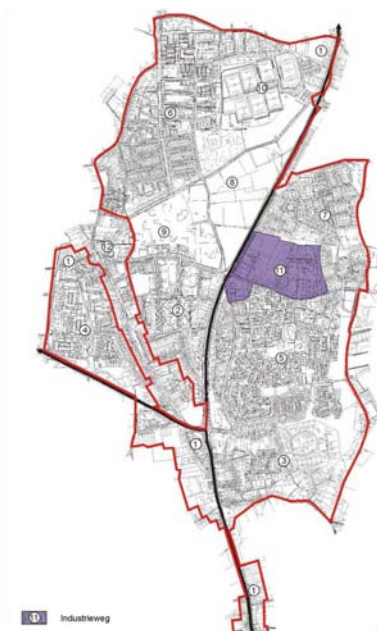
### 1.1 Aanleiding en doel

Op basis van het Plan van Aanpak “actualisering bestemmingsplannen” is de gemeente Bergen op Zoom in 2001 gestart met een grootschalige actualiseringsopgave van de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente. Het sterk verouderende en gefragmenteerde bestemmingsplannenbestand, alsmede de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn hiertoe de aanleiding. De vigerende bestemmingsplannen in de gemeente Bergen op Zoom zijn verschillend qua opbouw en leeftijd. Dit heeft mede tot gevolg dat ten aanzien van bouwen in de kernen verschillende bouwregime bepalingen gelden. Bovendien voldoen sommige geldende bestemmingsplannen niet of onvoldoende aan de huidige inzichten.

Doel van de actualiseringsopgave is het tot stand brengen van nieuwe, qua opzet en bestemmingsmethodiek, actuele en uniforme bestemmingsplannen voor ruimtelijk/ functioneel samenhangende plangebieden. Voldoende aanleiding voor de gemeenteraad van Bergen op Zoom om voor de kom van Halsteren een nieuw, totaalomvattend bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

Tijdens de ontwerpfase van de actualisering van bestemmingsplan “Kom Halsteren” heeft op bedrijventerrein Wouwseweg (op het terrein van Hemi) een flinke brand gewoed. Na de brand zijn twee sporen uitgezet: nazorg en herstructurering. Vanuit de herstructurering is een aparte toekomstvisie voor bedrijventerrein Wouwseweg uitgewerkt. Om het bestemmingsplan “Kom Halsteren” geen vertraging op te laten lopen door de uitwerking van deze visie, is het bedrijventerrein Wouwseweg en het aangrenzende Zuneha-terrein niet meegenomen in het plangebied. Dit gebied wordt herontwikkeld tot een gebied met gemengde functies. Voor het gebied is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, de regels waarin voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Naast de nieuwe ontwikkelingen die zich in het plangebied voordoen, ligt de nadruk in het overgrote deel op beheer en behoud van de bestaande gebouwde omgeving.

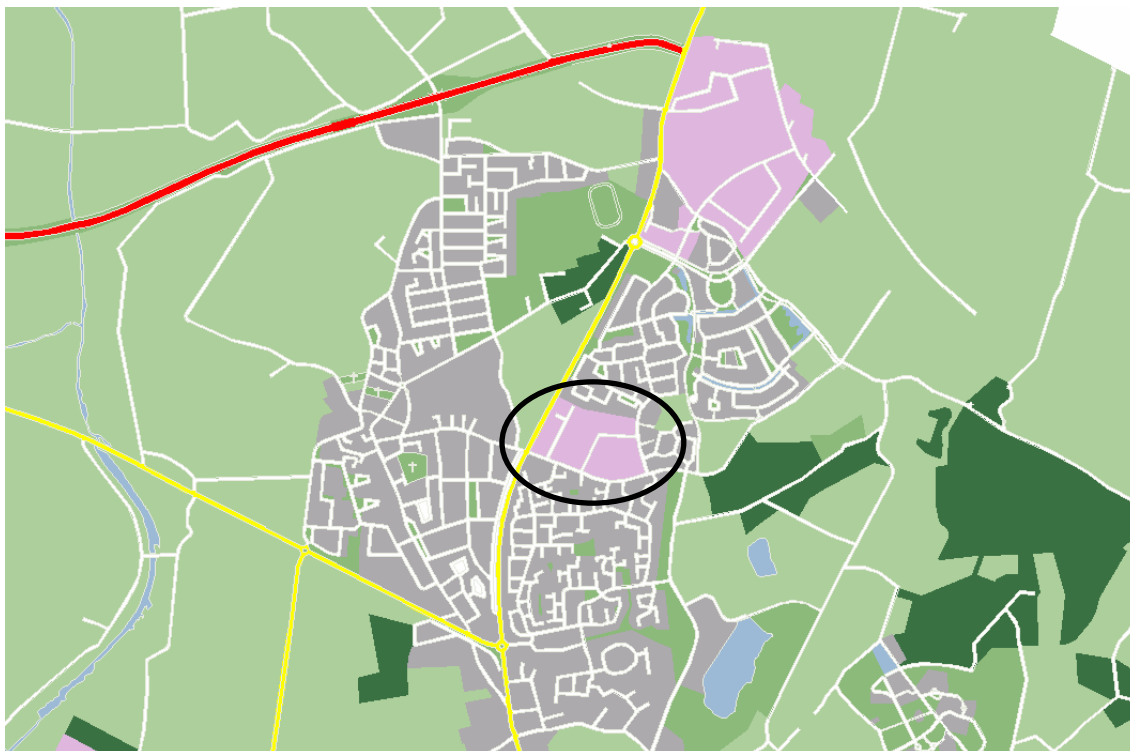


 plangebied Kom Halsteren, deelgebied 11 Industrieweg

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Bergen op Zoom. Het betreft een bedrijventerrein in het midden van de kern Halsteren ten noorden van de kern Bergen op Zoom. Het ligt ingeklemd tussen woonbebouwing en de Steenbergseweg. Globaal gezien ligt het plangebied besloten tussen:

- \* Een groenzone grenzend aan woonwijk De Schans aan de noordzijde;
- \* Kastanjelaan aan de oostzijde;
- \* Steenbergseweg aan de westzijde;
- \* Buurtweg en Wouwseweg aan de Zuidzijde.



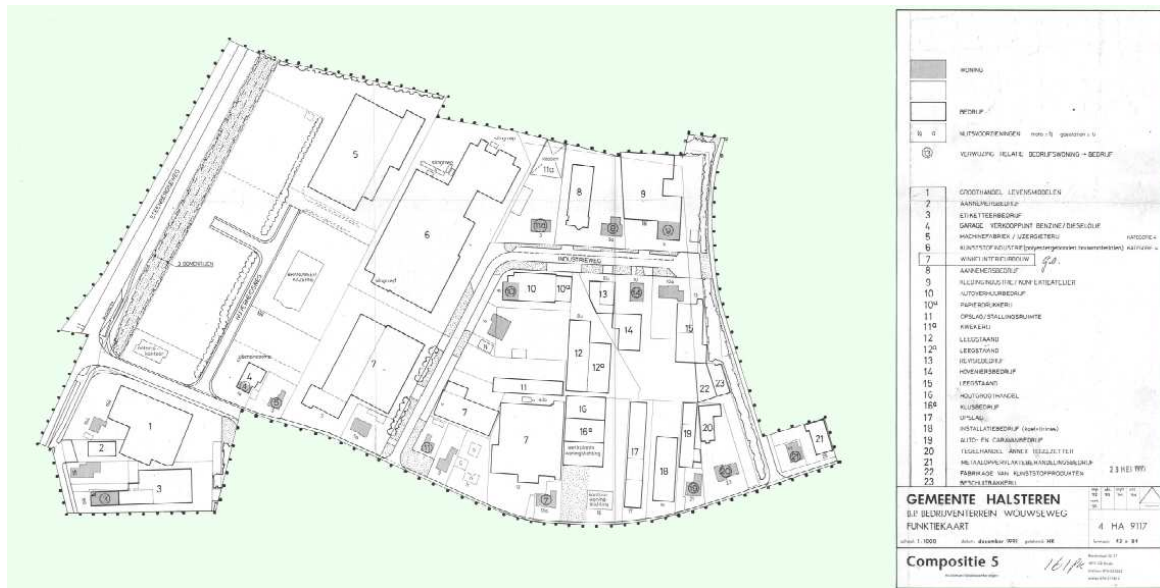
*Situering in Halsteren*

## 1.3 Geldende (bestemmings)regelingen

In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

|   | Bestemmingsplan             | Raadsbesluit | Goedkeuringsbesluit | Onherroepelijk |
|---|-----------------------------|--------------|---------------------|----------------|
| 1 | Kom Halsteren*              | 22-10-1992   | 18-03-1993          | 19-12-1997     |
| 2 | Bedrijventerrein Wouwseweg* | 29-06-1995   | 29-01-1996          | 21-05-1996     |

\* Herzieningen van genoemde plannen zijn in het overzicht niet opgenomen.



De functiekaart van het oorspronkelijke bestemmingsplan Wouwseweg geeft duidelijk de gevarieerdheid aan functies weer.

## 1.4 Opzet

In het nieuw op te stellen bestemmingsplan zal het accent liggen op het bevestigen en regelen van de ontwikkelingsvisie voor het bedrijventerrein. Verder wordt het huidige gebruik (met name werken en daarop afgestemde voorzieningen), het (zodanig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren (verruiming/uniformering) van de bestemmingsregeling geregeld.

### Ruimtelijke ontwikkelingen (hoofdstuk 2)

In hoofdstuk 2 wordt de ruimtelijke situatie van het plangebied geanalyseerd en beschreven. Daarbij wordt eerst ingegaan op de ruimtelijke opbouw en structuur van het totale plangebied. Op basis van de analyse en de beleidsverkenning is het bedrijventerrein nader gekarakteriseerd op ruimtelijke en stedenbouwkundige kenmerken en zijn stedenbouwkundige uitgangspunten bepaald. Aansluitend worden de daaruit voortvloeiende stedenbouwkundige ontwikkelingen in het plangebied beschreven.

### Beleidsaspecten (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten in beeld gebracht.

### Onderbouwing op onderdelen (hoofdstuk 4)

In hoofdstuk 4 worden de keuzes uit hoofdstuk 2 nader onderbouwd per functie. Deze nadere analyse beschrijft per functie de consequenties van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen.

### Milieuaspecten (hoofdstuk 5)

In hoofdstuk 5 worden de milieuaspecten als gevolg van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen nader omschreven.

### Bestemmingsregeling (hoofdstuk 6)

Op basis van het voorgaande is de juridische regeling opgesteld (verbeelding en regels). In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de overwegingen en uitgangspunten van de bestemmingsregeling en op de aangegeven bestemmingen en de inhoud van de bijbehorende regels.

*Uitvoering (hoofdstuk 7)*

In hoofdstuk 7 wordt aandacht besteed aan de uitvoering van het plan. Ingegaan wordt op de aspecten economische uitvoerbaarheid (voor zover aan de orde).

*Procedure (hoofdstuk 8)*

Het bestemmingsplan is getoetst aan het oordeel van bewoners en andere belanghebbenden. De resultaten van de inspraak- en overlegprocedure zijn in dit hoofdstuk vermeld.

## 2. Ruimtelijke structuur en ontwikkelingen

### 2.1 Beschrijving huidige situatie

#### 2.1.1. Algemeen

Halsteren heeft zijn ontstaan te danken aan de ontginning van turfvelten. Reeds in de 13de eeuw wordt Halsteren vermeld als een haventje aan de Schelde. Ook was er toen al een eenvoudig kerkje. Dat werd afgebroken om in 1457 plaats te maken voor de huidige Martinuskerk. De ligging van de kerk is op het hoogste punt van de Brabantse Wal als we naar het grondgebied van Halsteren kijken.

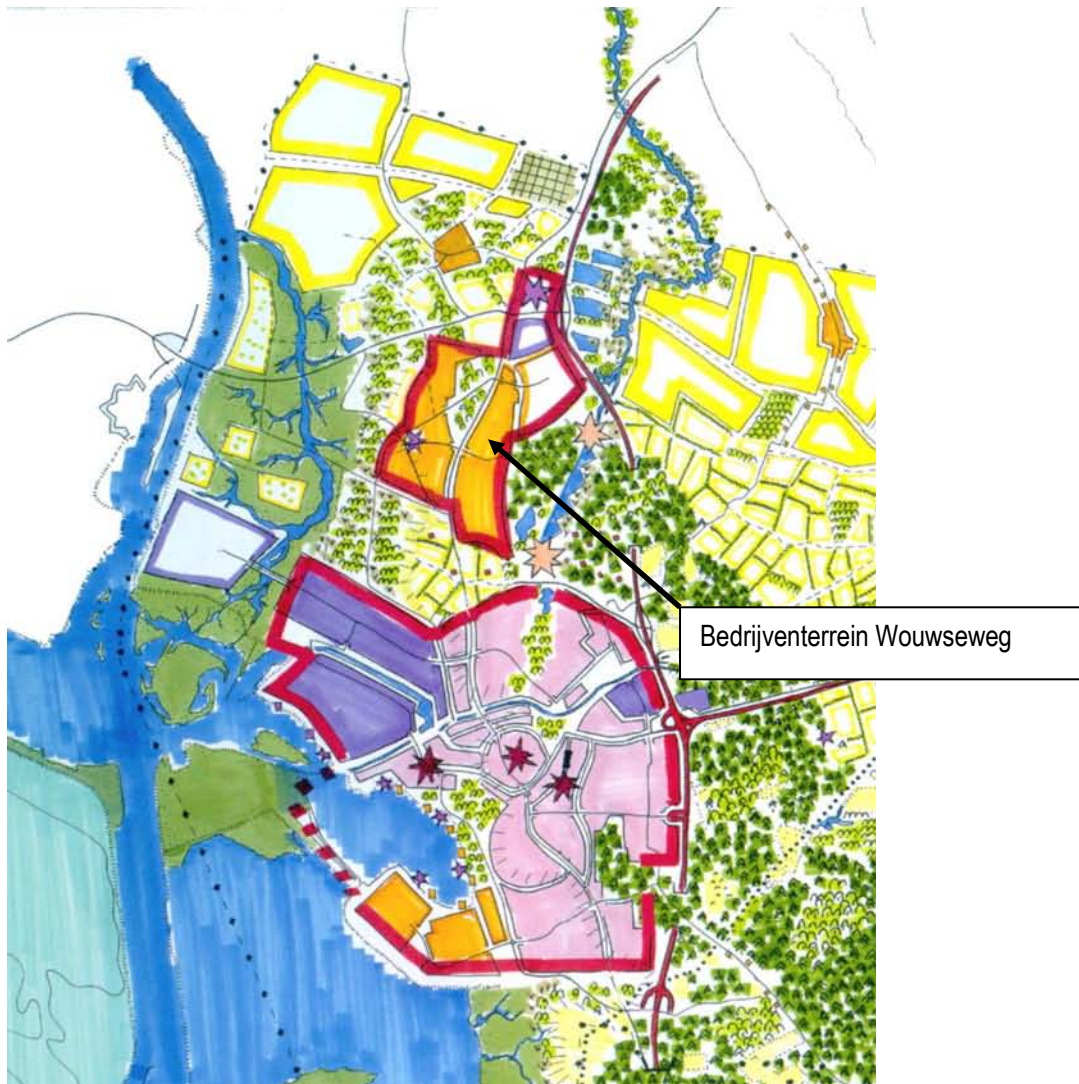
Halsteren ligt vrij hoog en droog op de zandgronden. Ten oosten ligt echter het Halsterse laag op drassige gronden. De lage landen zoals het genoemd werd, waren zeer moeilijk, vaak geheel niet begaanbaar. Vandaar dat dit moeras onderdeel uitmaakte van de verdedigingswerken van de West-Brabantse waterlinie. "Het land om Halsteren en Halsteren zelf zijn voor stroperijen en brandstichtingen des vijands beveiligd": zo laat de 18e eeuwse beschrijving over het dorp weten.

Het oorspronkelijke Halsteren heeft uit vele buurtschappen bestaan en kende ook landgoederen binnen haar grenzen. Aanvankelijk bestond de bebouwing slechts uit plukjes lintbebouwing aan doorgaande wegen. Bij uitbreiding van de bewoning in de negentiende eeuw trad verdichting op. Ook vond uitbreiding plaats. Dit gebeurde nog steeds aan de lintwegen in de richting van andere buurtschappen. Pas na de tweede wereldoorlog vond een systematische uitbreiding met woningen plaats. Eerst werd het gebied tussen de Dorpsstraat en Steenbergseweg verdicht. Later volgen de gebieden in het noorden en het westen van de Dorpsstraat en ten oosten van de Steenbergseweg.

Later is de kern met voornamelijk planmatige woonwijken verder uitgebreid. In eerste instantie aan weerszijden van de Dorpsstraat en vervolgens naar het noorden toe. In de laatste decennia hebben er hoofdzakelijk grootschalige woonuitbreidingen aan de oostkant van de kern plaatsgevonden. De komende jaren worden hier de woonwijken 'De Schans' en bedrijventerrein 'Oude Molen' verder uitgebreid.

Door deze grootschalige ontwikkelingen uit de laatste helft van de vorige eeuw is er centraal in de kern een groen en gevarieerd gebied omsloten door woon- en bedrijfsbebouwing. In dit gebied wisselen open stukken grasland met boerderijen, psychotherapeutisch centrum 'De Viersprong', het landgoed en het sportpark 'De Beek' elkaar af. Het gebied is van grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde en draagt bij aan een positieve belevingswaarde. Naar het zuiden toe is de lintbebouwing aan de Halsterseweg grotendeels verdicht en vormt de Randweg Noord de enige ruimtelijke scheiding tussen Halsteren en Bergen op Zoom.

In 2009 woonden circa 11.505 inwoners in 4.618 woningen. De gemiddelde huishoudengrootte in Halsteren is 2,6. Hierin vormen huishoudens met kinderen de meerderheid. De grote woongebieden met veel wijk- en buurtgroen zorgen voor een prettige leefomgeving. De woningdifferentiatie in de kern is groot waarbij het merendeel is uitgevoerd als laagbouw. Het centrumgebied heeft voldoende voorzieningen voor het dagelijkse leven. De Steenbergseweg die de kern in tweeën deelt was één van de echte obstakels binnen de kern. Met de aanleg van de Rijksweg A4, gedeelte omleiding Halsteren, is de verkeersintensiteit op de Steenbergseweg afgenomen en doet de weg dienst als gebiedsontsluiting voor Halsteren.



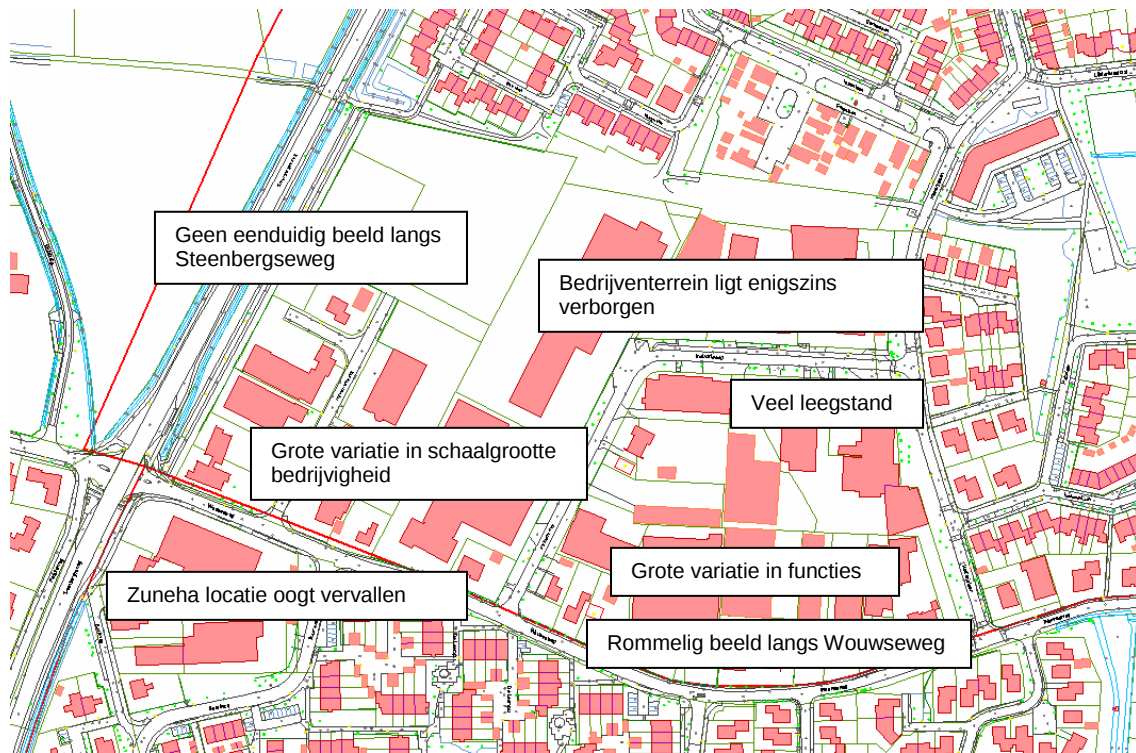
*Bedrijventerrein Wouwseweg is centraal in Halsteren gelegen. Door de aanleg van de A4 heeft de Steenbergseweg een functie gekregen als dorpsontsluiting en is het verkeer sterk afgenomen. Aan westzijde van bedrijventerrein vormt landgoed De Beek een waardevolle groene insnijding in Halsteren. (Het kaartbeeld vormt een uitsnede van de structuurvisie + Bergen op Zoom – Roosendaal.)*

### 2.1.2 Ruimtelijke structuur huidig terrein

Ingeklemd tussen woonbebouwing en de Steenbergseweg ligt bedrijventerrein Wouwseweg. Het terrein kenmerkt zich door kleinschalige bedrijven met verschillende functies. Op de diverse percelen liggen in vormgeving sterk uiteenlopende bebouwing. Bedrijfsloodsen worden afgewisseld met kleine kantoorpanden, showrooms en (bedrijfs-)woningen. De panden zijn voornamelijk georiënteerd op de Wouwseweg en de haaks daarop liggende Industrieweg en Nijverheidsweg. In deze straten is de scheiding tussen de openbare ruimte en de privé-terreinen niet altijd even duidelijk. Daarnaast liggen op enkele percelen vrijstaande bedrijfswoningen die in schaal en maat gelijk zijn aan de achterliggende bedrijfspanden.

In de loop van de tijd hebben enkele bedrijven en dan met name Hemi en Holonite zich ontwikkeld tot de grotere bedrijven op het terrein. Met name Hemi is sterk gegroeid en heeft verspreid over het terrein verschillende eigendommen.

Op het terrein staan verschillende bedrijfspanden leeg, met name de zogenaamde Zuneha-locatie aan de zuidzijde van de Wouwseweg maakt een vervallen indruk.



Kaart Ruimtelijke analyse



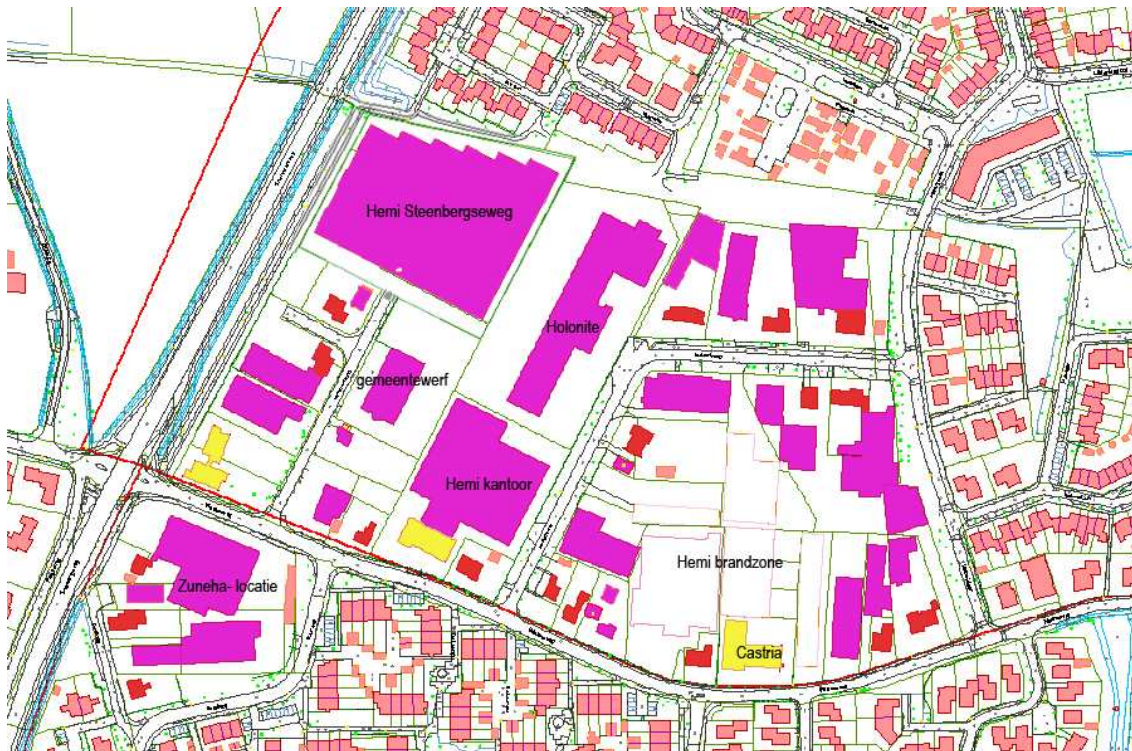
De foto's geven een impressie van de huidige situatie



Luchtfoto bedrijventerrein Wouwseweg: duidelijk zichtbaar zijn de lichtgrijze loodsen van Hemi, die een groot deel van het bedrijventerrein beslaan.

## 2.2 Huidige functionele structuur

De in het plangebied aanwezige functies zijn onderstaand weergegeven. Het gemengde karakter van het gebied komt daarbij duidelijk naar voren. Ook de grote variatie in schaalgrootte is daarbij afleesbaar



### Huidige functies

- (Bedrijfs)woning = rood
- Bedrijf = paars
- Kantoor = geel

In het gedeelte rondom de Nijverheidsweg tot aan de Industrieweg staan langs de Wouwseweg een aantal woningen. De overige locaties zijn grotendeels bedrijven al dan niet met een bedrijfswoning. Het merendeel hiervan is onderdeel van het hout- en metaalverwerkend bedrijf HEMI. Op het terrein bevinden zich ook een brandweerpost en een voormalige gemeentewerf. In het verleden was het gebied onderdeel van het terrein van metaalgietij en constructiebedrijf van Van Mechelen.

| Straat         | huisnummer | functie | opmerking        |
|----------------|------------|---------|------------------|
| Wouwseweg      | 1a         | wonen   |                  |
|                | 3          | wonen   |                  |
|                | 5          | bedrijf | HEMI             |
|                | 5a         | wonen   |                  |
| Nijverheidsweg | 2          | bedrijf | tankstation      |
|                | 6          | bedrijf | Brandweer + werf |
|                | 8          | bedrijf | HEMI             |
| Industrieweg   | 1          | bedrijf | Holonite         |

In het gedeelte vanaf de Industrieweg tot aan de Kastanjelaan is centraal het terrein gelegen waarop de door brand verwoeste bedrijfspanden van HEMI stonden. Op dit terrein bevinden zich bedrijven, (bedrijfs) woningen en een gasreducerstation.

| Straat       | huisnummer | functie | opmerking         |
|--------------|------------|---------|-------------------|
| Wouwseweg    | 13 + 13a   | bedrijf |                   |
|              | 15 + 17    | bedrijf |                   |
|              | 11         | bedrijf | gasreducerstation |
|              | 7 + 9      | wonen   |                   |
| Industrieweg | 8d         | bedrijf | taxibedrijf       |
|              | 12         | bedrijf | zonweringen       |
|              | 12a        | bedrijf |                   |
|              | 12b        | bedrijf |                   |
|              | 12c        | bedrijf |                   |
|              | 14         | bedrijf | botenhandel       |

## 2.3 Stedenbouwkundige visie

### 2.3.1 Aanleiding

Op maandag 17 september 2008 brak brand uit bij het bedrijf Hemi op bedrijventerrein Wouwseweg. Na de brand zijn twee sporen uitgezet: nazorg en herstructurering. Om het terrein nieuwe toekomstwaarde te bieden is onderzoek gepleegd naar een verdergaande herstructurering van het bedrijventerrein. Verschillende modellen zijn hiertoe opgesteld, verkend en zijn getoetst op haalbaarheid. In de nieuwe plannen zijn steeds de mogelijkheden nagegaan om de zwaardere categorie 3 en 4 bedrijven, zoals Hemi en Holonite, uit te plaatsen en nieuwe meer kleinschalige bedrijven (categorie 1 en 2) in te plaatsen.

Redenen voor dit onderzoek is tweeledig, enerzijds om het gevoel van veiligheid in de omliggende woonwijken te verbeteren en de bedrijven met de zwaarte milieu-uitstoot te verplaatsen, anderszijds om de ruimtelijke uitstraling van het terrein te verbeteren. Daarbij komt dat Hemi zodanig groot is gegroeid dat het qua maat en schaal niet meer past op dit kleinere bedrijventerrein. Het terrein biedt voor Hemi in de huidige situatie nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden.

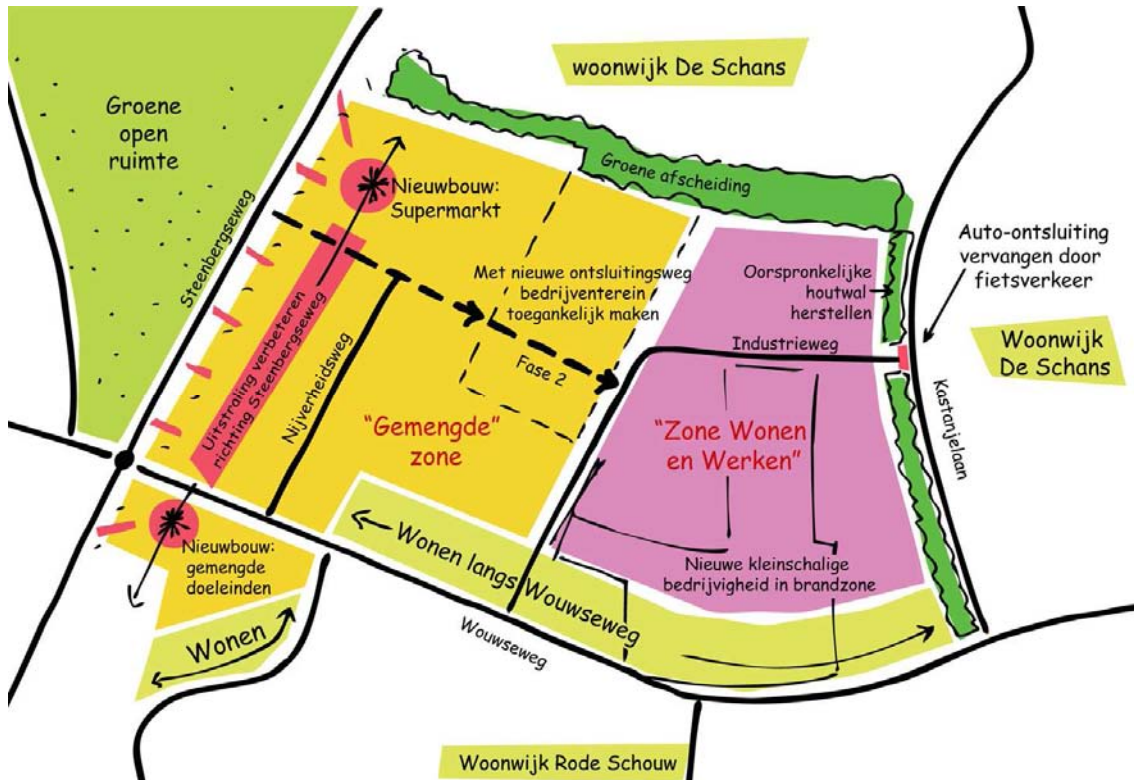
Door de brand liep een aantal bedrijven dusdanige schade op dat zij hun bedrijvigheid op een andere (tijdelijke) locatie binnen of buiten dit bedrijventerrein moeten hervatten (zie kader).

Door de brand getroffen bedrijven zijn:.

- Industrieweg 12: Schaap.  
Op dit terrein zijn gevestigd: Hansler (12), Bensi Amar auto's (12a), Hopmans stucadoor (12b), Nuijten keukenmontage (12c).
- Industrieweg 14: Schaap Boot en Trailer
- Wouwseweg 13: Hemi

## 2.3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten voor herstructurering

Op grond van een ruimtelijke analyse van het bedrijventerrein en het vigerend gemeentelijk beleid zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd voor de opgestelde ruimtelijke visie:



- Het terrein maakt een rommelige indruk door de aanwezigheid van woningen en bedrijven. Voor het bedrijventerrein is meer openheid wenselijk. Een extra aansluiting op de Steenbergseweg kan leiden tot scheiding van vracht- en woonverkeer en de openheid van het gebied verbeteren. Ook een kortsluiting tussen de Industrieweg en de Nijverheidsweg kan het bedrijventerrein ruimtelijk beter toegankelijk maken;
- Langs de Steenbergseweg dient de uitstraling van het bedrijventerrein te worden verbeterd. Door zowel nabij de nieuwe ontsluitingsweg als op het Zunehatereiland een nieuwe ontwikkeling toe te staan kan de uitstraling van het bedrijventerrein worden verbeterd. Langs de Steenbergseweg dient een hoogwaardige beeldkwaliteit te worden voorgestaan. De locatie noordelijk van nieuwe ontsluitingsweg biedt mogelijkheden voor detailhandel in de vorm van een supermarkt. Op de Zunehalocatie zijn mogelijkheden voor gemengde doeleinden, zoals een kantoor of een medisch centrum.
- Omdat het woonprogramma van de gemeente Bergen op Zoom voldoet aan de vraag is omvorming van bedrijventerrein naar woonwijk niet als uitgangspunt genomen. Wel wordt een betere aansluiting voorgestaan op de omliggende woonwijken. Dit kan tot stand worden gebracht door langs de Wouwseweg met name woningbouw voor te staan. Op de Hemi-brandzone zijn mogelijkheden voor nieuwbouw. Bestaande bedrijven langs de Wouwseweg krijgen de mogelijkheden hun bedrijven op te heffen en om te ruilen voor woningbouw. Ook op het Zuneha-terrein zijn aansluitend aan de Rode Schouw enkele woningen voorgestaan.
- Op het gedeelte van het terrein tot de Industrieweg kan het accent komen te liggen op gemengde doeleinden. Dit deel kan functioneren als een gebied binnen Halsteren waar bijzondere functies, die

niet eenvoudig in andere delen van het dorp zijn in te passen een plek te geven.

Onder gemengde doeleinden kan worden verstaan: bedrijven t/m categorie 2, kleine kantoren, ateliers, voorzieningen, etc. Bij inpassing van nieuwe functies is uitgegaan van onderstaande tabel.

Voor gemengd gebied kan een stap terug in de milieucategorisering worden gedaan.

| VNG-categorie | Afstand tot woonbebouwing (m) | Afstand tot gemengd gebied (m) | specificatie     |
|---------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Cat. 1        | 10                            | -                              | Divers bestaand  |
| Cat. 2        | 30                            | 10                             | Divers bestaand  |
| Cat 3.1.      | 50                            | 30                             | Bastiaanse       |
| Cat 3.2.      | 100                           | 50                             | Holonite<br>HEMI |

- Op het gedeelte tussen de Industrieweg en de Kastanjelaan komt de nadruk te liggen op lichte bedrijvigheid (maximaal categorie 2) met geclusterd wonen. Voor de Hemi-brandzone zal wonen wel in de nabijheid van de bedrijfskavel geschieden maar niet in de vorm van een bedrijfswoning op het terrein. Hiervoor is gekozen om een meer duidelijke scheiding te maken wat tot wonen of tot werken is bestemd. Dit komt de beeldkwaliteit ten goede.
- Om de algehele beeldkwaliteit te verbeteren wordt de maximale omvang van een perceel bepaald op 2500 m<sup>2</sup> met een bebouwingsoppervlakte van 80%. Bedrijven met groeipotentie moeten zichzelf niet "opsluiten". Belangrijk is dat er spanning blijft tussen eenheid en variatie in vormgeving en omvang. De beeldkwaliteit kan van zichtlocatie tot achterop het terrein afnemen, echter moet van hoge kwaliteit zijn. Voor de gebouwen aan de Steenbergseweg is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, deze is als bijlage 4 bijgevoegd.
- Langs de Kastanjelaan is groen ingeplant waardoor het bedrijventerrein min of meer wordt afgeschermd. De kwaliteit van deze oorspronkelijke houtwal kan worden hersteld.
- De auto-aansluiting van de Industrieweg op de Kastanjelaan komt te vervallen en wordt vervangen door een langzaamverkeersvoorziening. Dit voorkomt het doorrijden van bedrijfsverkeer door De Schans.
- Vrachtwagens moeten op het eigen terrein geparkeerd worden. Er komen geen vrachtwagenparkeerplaatsen langs de openbare weg.
- Om de verkeersveiligheid te verhogen moeten wegen op het bedrijventerrein minimaal 6,5 meter breed zijn om de doorgeleiding te verbeteren.

### 2.3.3 Nadere invulling

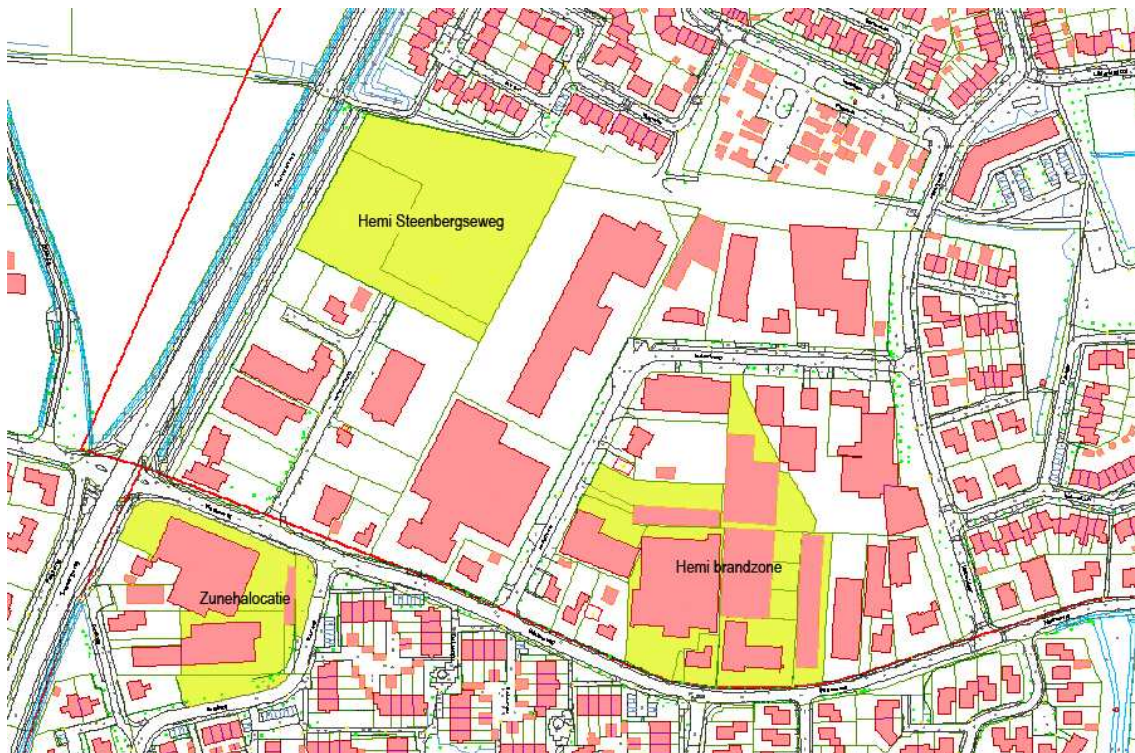
Op basis van de modellenstudie en verschillende haalbaarheidsonderzoeken is uiteindelijk gekomen tot een nadere invulling. Op de eerste plaats wordt ervan uitgegaan dat HEMI verhuist naar een bedrijventerrein waar het bedrijf qua omvang meer passend is.

Er zijn plannen waarbij de activiteiten van Holonite in Halsteren eventueel worden overgeplaatst. Het bedrijf gaat in verband met de nieuwe milieuvergunning investeren op het huidige terrein. Na deze periode gaat het bedrijf waarschijnlijk over naar Tholen, waar een ander deel van Holonite reeds is gevestigd. Het is niet mogelijk hierbij een termijn te noemen. De kortsluiting tussen de Nijverheidsweg en de Industrieweg is daarom niet direct bestemd maar kan op termijn met een wijzigingsbevoegdheid van B. en W. worden gerealiseerd.

Drie delen komen direct in aanmerking voor een nadere invulling. Voor iedere deel zal kort de nu voorgestane stedenbouwkundige invulling worden beschreven. Het betreft de volgende plandelen:

- Hemi Steenbergseweg;
- Zunehalocatie;
- Hemi brandzone.

De nadere invullingen zijn mogelijk binnen de grenzen van dit bestemmingsplan maar nog niet definitief. De uiteindelijke invulling kan dus nog onderhevig zijn aan aanpassingen, maar dan wel binnen de kaders van de hiervoor gestelde uitgangspunten.



*Nadere invulling van drie gebieden*

### Hemi Steenbergseweg



Hemi heeft in 2007 aan de Nijverheidsweg/Steenbergseweg een nieuwe loods gebouwd. Met het vertrek van Hemi verliest de loods haar functie. De loods heeft een lage beeldkwaliteit langs de Steenbergseweg. Bij nadere invulling kan worden onderzocht of delen van de loods kunnen worden hergebruikt.

Tijdens de procedure is bij de vaststelling van dit bestemmingsplan besloten de Hemi loods aan de Steenbergseweg buiten beschouwing te laten. Voor deze locatie wordt een apart bestemmingsplan in procedure gebracht.

### Zunehalocatie

Op de Zuneha-locatie is in de geschetste nadere invulling een medisch centrum beoogd met daarachter nog een ander gebouw voor gemengde doeleinden. Aan de zijde van de woonwijk is een rijtje met circa 9 grondgebonden woningen van twee bouwlagen met een kap gepland.

Op basis van deze schets is op de plankaart een flexibele bestemming opgenomen met gemengde doeleinden. De definitieve invulling is nog niet bepaald en geschiedt op basis van de mogelijkheden zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Om tot een verantwoorde inpassing richting de woonwijk De Rode Schouw te komen zijn langs de Buurtweg maximaal negen grondgebonden woningen geprojecteerd. Ook van deze woningen dient de definitieve invulling nog te worden bepaald.



Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid dat de bedrijven langs het doodlopende deel van de Buurtweg met een wijzigingsbevoegdheid van B. en W. kunnen worden omgezet naar een woning, zodat ook hier een kwaliteitsverbetering kan ontstaan.

Woningstichting Castria verzorgt de nadere uitwerking binnen de kaders van het bestemmingsplan.

### Hemi Brandzone:



Langs de Wouwseweg wordt in lijn met de uitgangspunten ingezet op woningbouw d.m.v. het toevoegen van vrijstaande en/of twee aaneen gebouwde woningen. De huidige bedrijfswoning van Hemi is daarbij ingepast. Castria's kantoor verhuist naar elders.

Op het binnenterrein is kleinschalige bedrijvigheid (maximaal cat. 2) voorgestaan in combinatie met een bedrijfswoning. Om versnippering te voorkomen van bedrijven en bedrijfswoningen is er voor gekozen om de bedrijfskavel duidelijk te scheiden van de kavel voor de bedrijfswoning. In het hierboven getekende voorstel wordt uitgegaan van vijf gecombineerde kavels. De bedrijfskavels hebben een grootte van circa 1100 m<sup>2</sup>. De kavels voor de bedrijfswoningen zijn circa 600 m<sup>2</sup> groot.

Het geheel wordt ontsloten door een nieuwe weg die een kortsluiting vormt binnen de Industrieweg. Langs de ontsluitingsweg is in ruimte voorzien voor een bomenlaan en een voetpad.

### **Verdere nadere invullingsmogelijkheden:**

#### **Kantoor Hemi**

Het kantoor van Hemi aan de Wouwseweg blijft voorlopig als gebouw gehandhaafd en krijgt een functie voor gemengde doeleinden. Het gedeelte van dit perceel dat grenst aan de Wouwseweg kan indien gewenst met een wijzigingsbevoegdheid van B. en W. worden omgezet naar woningbouw.

#### **Holonite**

Zodra het vertrek van Holonite in zicht komt kan deze loods bij een aansluitende planontwikkeling worden betrokken en via een wijzigingsbevoegdheid omgezet worden naar gemengde doeleinden. Ook kan dan ook de nieuwe ontsluitingsweg worden doorgetrokken.

#### **Nijverheidsweg 3**

Het bedrijfskavel Nijverheidsweg 3 kan uiteindelijk via een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet naar gemengde doeleinden, in lijn met de uitgangspunten voor dit plandeel.

#### **Gemeentewerf**

De locatie van de gemeentewerf wordt op termijn beschikbaar gesteld voor een andere gemengde functie. Deze locatie moet een goede beeldkwaliteit krijgen.

#### **Kastanjelaan**

Langs de Kastanjelaan wordt de ontwikkeling van twee woningen op particulier terrein mogelijk gemaakt. Op dit moment staan daar op zeer ongelukkige wijze een aantal loodsen, die zeer ontsierend zijn. Met de bouw van woningen kan de bedrijfsbestemming komen te vervallen en de houtwalstructuur worden hersteld.

#### **Wouwseweg 19 en 21**

In lijn met de uitgangspunten om langs de Wouwseweg de woonfunctie het beeld te laten bepalen, kunnen ook de bedrijven gevestigd op Wouwseweg 19 en 21 indien gewenst worden omgezet naar een woning.

#### **Inrichting openbare ruimte**

Bij de herinrichting zal zoveel mogelijk straatgroen worden toegevoegd. Ook zal de bestrating worden aangepakt in het kader van regulier onderhoud.

#### **Beheer in de nieuwe situatie**

De waarde van onroerend goed wordt grotendeels bepaald door de omgeving. Op perceelsniveau is de eigenaar/huurder verantwoordelijk voor de kwaliteit. Een vereniging van eigenaren kan een rol spelen in het behoud van kwaliteit. De kwaliteitsborging begint al op de tekentafel en manifesteert zich tijdens de bouw. Controle en handhaving van deze fasen moet de kwaliteit borgen. Om de kwaliteit op niveau van bedrijventerrein te waarborgen wordt parkmanagement gestimuleerd. Tevens kunnen met parkmanagement kosten verminderd worden door bijvoorbeeld gezamenlijke inkoop van goederen en diensten.

## 3. Beleidsaspecten

### 3.1 Rijksbeleid

#### *Nota Ruimte*

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

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

1. Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden;
4. 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.

In het plangebied wordt via herontwikkeling een bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gestimuleerd.

#### *Werklandschappen, een regionale strategie voor bedrijventerreinen*

In mei 2006 heeft de VROM-raad het advies 'Werklandschappen, een regionale strategie voor bedrijventerreinen' opgesteld. In dit advies wordt een nieuw perspectief onder de noemer 'Werklandschappen' besproken. In deze notitie is sprake van een driedelig advies;

1. Een nieuwe manier van denken;
2. Een nieuwe aanpak;
3. Een nieuwe rolverdeling.

De monofunctionele, grootschalige uitlegterreinen langs de randen van steden en snelwegen voldoen niet of nauwelijks aan de huidige kwaliteits- en duurzaamheidseisen die de samenleving stelt aan de inrichting van de ruimte. Bovendien geeft de wijze van ontwikkeling en beheer onvoldoende antwoord op de veranderende aard, schaal en omvang van de marktvraag. Het groeitempo van de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen zal op lange termijn naar verwachting afnemen. Voor de periode na 2020 wordt zelfs

rekening gehouden met een absolute daling van de vraag. De VROM-raad doet derhalve een aantal aanbevelingen.

1. Aanbeveling aan rijk, provincies en gemeenten: Bezie werklandschappen als integraal onderdeel van de leefomgeving;
2. Aanbeveling aan overheid en bedrijfsleven: Streef naar functiemenging bij de ontwikkeling en herstructurering van werklandschappen;
3. Aanbeveling aan rijk, provincies en gemeenten: Richt de aandacht primair op bestaande terreinen;
4. Aanbeveling aan rijksoverheid: Breng de informatievoorziening voor het 'werken' op eenzelfde niveau als voor het 'wonen';
5. Aanbeveling aan rijksoverheid: Stimuleer regionale invulling van werklandschappen middels subsidievoorwaarden, ondersteunende wetgeving, faciliteiten en voorzieningen voor fondsvorming en regionale verevening;
6. Aanbeveling aan provincies: Stimuleer regionale samenwerking ook in de uitvoeringsfase met behulp van voorwaarden in provinciale verordening, regionale 'footprints' in de informatievoorziening en een gedeputeerde als trekker;
7. Aanbeveling aan gemeenten: Maak in regionaal verband afspraken over een reële grondprijs voor bedrijventerreinen en gebruik de opbrengsten daarvan voor kwaliteitsverbeteringen op nieuwe en bestaande terreinen;
8. Aanbeveling aan gemeenten: Zet bij (her)ontwikkeling van werklandschappen in op samenwerking met marktpartijen en treed, waar mogelijk en verantwoord, terug als ontwikkelende partij;
9. Aanbeveling aan gemeenten: Initieer en intensiveer de samenwerking met ondernemers en start met 'quick wins'.

Onderhavig plan is gericht op herstructurering, waarbij functiemenging een belangrijk onderdeel van is. Het plan sluit aan bij het actuele beleid met betrekking tot bedrijventerreinen.

### 3.2 Provinciaal beleid

*Interimstructuurvisie (27 juni 2008) en Paraplunota (1 juli 2009)*

De Interimstructuurvisie (27 juni 2008) benoemt de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en werkt deze op hoofdlijnen in beleid uit. Het hoofdbelang van de provincie is zorgvuldig ruimtegebruik. Dit hoofdbelang wordt thematisch uitgewerkt in deelbelangen en -doelen. De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn vervolgens uiteengezet aan de hand van vijf leidende principes, welke een ruimtelijke inslag hebben en van belang zijn voor het provinciale schaalniveau. De vijf ruimtelijke principes zijn:

1. Meer aandacht voor de onderste lagen;
2. Zuinig ruimtegebruik;
3. Concentratie van de verstedelijking;
4. Zonerings van het buitengebied;
5. Grensoverschrijdend denken en handelen.

Eén van de mogelijkheden om zuinig ruimtegebruik vorm te geven, is door het intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen en het herstructureren van verouderde bedrijventerreinen. Hier wordt in de Interimstructuurvisie dan ook maximaal aandacht aan besteed.

Ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen geeft de Interimstructuurvisie aan dat het bedrijfsleven, de betrokken overheden en andere initiatiefnemers een gezamenlijke opgave hebben op het vlak van inbreiden, herstructureren en het intensief en meervoudig gebruik van de ruimte.

De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen dient in het algemeen beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen. Uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik dient oneigenlijk

gebruik van bedrijventerreinen (zoals wonen, kantoorlocaties en detailhandelsfuncties) te worden voorkomen.

In de Paraplunota (1 juli 2008) staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de paraplunota wordt concreter aangegeven wat het beleid van de provincie is. Het beleid uit de paraplunota put hiervoor uit verschillende bestaande plannen, zoals het voormalige Streekplan (waarvoor nu de Interimstructuurvisie in de plaats is gekomen), de uitwerkingsplannen, reconstructieplannen, en verschillende thematische nota's zoals de beleidsnota Ecologische bouwstenen en de beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling". Naast het overnemen van het bestaande beleid van deze plannen is op enkele punten nieuw beleid voorgesteld. Deze hebben betrekking op bedrijventerreinen, kantoorlocaties en het landelijk gebied. Het beleid ten aanzien van bedrijventerreinen wordt in de volgende paragraaf nader besproken.

#### *Beleidsbrief Handleiding Ruimtelijke Plannen (2004)*

Provinciaal beleid met betrekking tot bedrijventerreinen is opgenomen in de 'Beleidsbrief Handleiding Ruimtelijke Plannen. Bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en voorzieningen'. Dit beleid legt net als andere beleidsstukken de nadruk op zuinig ruimtegebruik. Een ander aandachtspunt is de concentratie van verstedelijking. Dit betekent dat ernaar gestreefd wordt om in de landelijke regio's bedrijven te laten vestigen die daarin qua aard, schaal en functie als passend kunnen worden beschouwd. Voor bestaande bedrijven in de landelijke regio's die zodanig groeien dat zij vanwege hun aard, schaal of functie niet langer passen in een landelijke regio wordt er naar gestreefd deze te verplaatsen naar passende regio's. Dit neemt niet weg dat binnen het regionale ruimtebudget een zekere mate van vrijheid bestaat om bestaande grote bedrijven te laten groeien. Het voorzien in de ruimtebehoefte van grote bedrijven heeft echter tot gevolg dat in de betreffende regio minder ruimte overblijft voor kleine en middelgrote bedrijven.

Het uitwerkingsplan, welke in de volgende paragraaf aan de orde komt, geeft voor de periode tot 2015 aan welke bestaande bedrijventerreinen kunnen worden uitgebreid en op welke locaties nieuwe bedrijventerreinen kunnen worden ontwikkeld.

Voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein is een op het concrete gebied toegespitste onderbouwing nodig. Deze onderbouwing kan in algemene zin ontleend worden aan het beleidskader waarbij een concretisering gemaakt wordt voor de desbetreffende locatie.

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

Een regionale uitwerking van het streekplan wordt gegeven in de diverse uitwerkingsplannen. Het plangebied maakt deel uit van het uitwerkingsplan Brabantse Buitensteden en Woensdrecht. Dit plan geeft de ruimtelijke ontwikkelingen aan voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2020 voor de gemeenten Bergen op Zoom, Roosendaal en Woensdrecht.

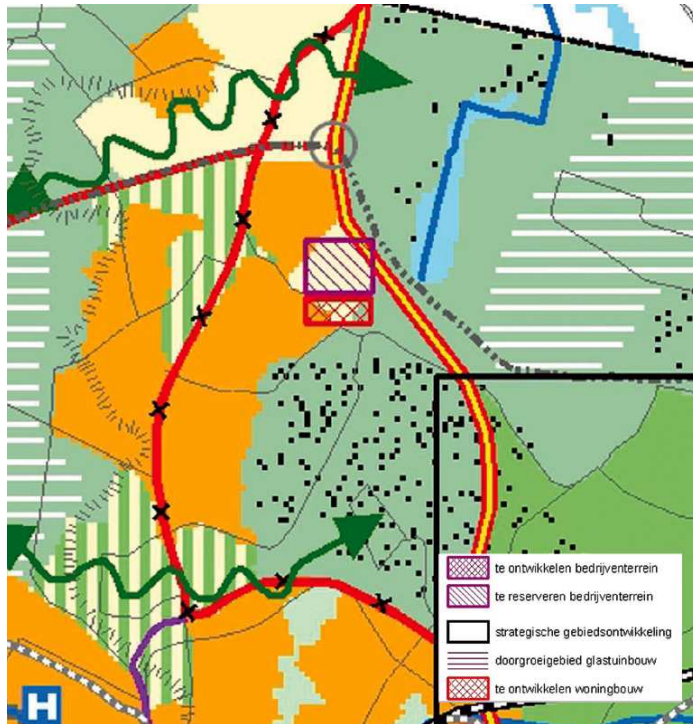
Eén van de hoofdthema's van de stedelijke regio Bergen op Zoom en Roosendaal is dat het gaat om het vormgeven van twee complementaire steden met elk hun eigen identiteit & karakteristiek. De steden vormen de uiteinden van een 'halter' met daartussen een palet van noord-zuid verlopende landschappelijke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

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

*Programma wonen, werken en infrastructuur*

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

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



*Uitsnede voor Halsteren uit het Uitwerkingsplan Brabantse Buitensteden en Woensdrecht (21 december 2004)*

In het uitwerkingsplan is het plangebied aangegeven als een herstructureringsgebied. Dit zijn de gebieden waar nu of in de toekomst een herstructureringsopgave ligt, omdat het gebied nu of binnenkort niet goed genoeg meer functioneert, in ruimtelijke en in functionele zin. Stedelijke vernieuwing door herstructureren wordt in deze gebieden bevorderd. Dit betekent, dat grote delen van deze zones in de toekomst veranderen van inrichting en meestal ook van functie. De strategie herstructurering stedelijk gebied staat dan ook voor het revitaliseren van woon- en werkgebieden, die niet meer optimaal functioneren.

### 3.3 Regionaal beleid

#### *StructuurvisiePlus Bergen op Zoom/Rosendaal*

De StructuurvisiePlus voor de gemeenten Bergen op Zoom en Rosendaal 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.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

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

#### *Toekomstvisie Bergen op Zoom 2025*

In de Toekomstvisie 2025 van de gemeente Bergen op Zoom is onder andere een strategische keuze voor duurzaamheid gemaakt. Vertaald naar bedrijventerreinen betekent dit een wens voor een duurzame inrichting en beheer, echter ook een wens voor duurzame werkgelegenheid. De strategische keuze betekent ook dat geen grootschalige uitbreiding van bestaande c.q. toevoeging van nieuwe grootschalige terreinen plaatsvindt. In de plaats daarvan komt een intensivering van ruimtegebruik op beschikbare locaties. Dat vergt anderzijds een extra inzet op het gebied van samenwerking met andere gemeenten om in gezamenlijkheid aan de regionale behoefte aan bedrijventerreinen te voldoen.

Het gemeentelijk beleid voor bedrijventerreinen is mede gericht op herstructurering. De aspecten duurzame inrichting en intensivering van ruimtegebruik vormen daarbinnen belangrijke uitgangspunten. Eén en ander speelt niet alleen bij nieuw uit te geven bedrijventerreinen, maar evenzeer bij bestaande bedrijventerreinen zoals Wouwseweg.

Naast het voorkomen van herstructurering is uitgangspunt van het gemeentelijk bedrijventerreinenbeleid dat bedrijventerreinen zorgen voor voldoende werk voor de inwoners van de stad in een passende ruimtelijke omgeving. Meer concreet gaat het om het terugdringen van werkloosheid, het aantrekken van extra arbeidsplaatsen en het benoemen van kansrijke sectoren.

#### *Structuurvisie Bergen op Zoom 2030*

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

Het onderhavig plangebied is een werkmilieu met een gemiddeld intensief ruimtegebruik. Het gebied Nijverheidsweg-Industrieweg is aangewezen als transformatiegebied. Het terrein moet deels geherstructureerd en deels gerevitaliseerd worden. Met als doel te komen tot een beter structuur van het stedelijk gebied en het bieden van gevarieerde woon- en werkmilieus.

#### *Groenstructuurplan 2007-2017*

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

*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.

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

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

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

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

1. Het bieden van een alternatief voor autobereikbaarheid in de vorm van een veilig, direct en comfortabel fietsnetwerk.
2. Het concentreren van (de overlast van) het autoverkeer op een hoofdrouthenetwerk, waar betrouwbaarheid in doorstroming wordt geboden.
3. 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.
3. 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.

In het plangebied is de Steenbergseweg aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. De Wouwseweg wordt aangeduid als buurtontsluitingsweg. De overige wegen kunnen geclassificeerd worden als erftoegangswegen.

*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 besteedt integraal aandacht aan de ontwikkelingen en problemen op het gebied van watersystemen en waterketen. Het watersysteem bestaat uit hemelwater, grond- en oppervlaktewater. De waterketen omvat alle drink- en afvalwater, kortom alle water in de buis. Met het waterplan willen de waterpartners het beleid meer op elkaar afstemmen. Bovendien willen ze gezamenlijk werken aan het herstel van veilige, gezonde, duurzame en veerkrachtige watersystemen en een duurzame,

samenhangende waterketen. Daarbij staat centraal de verbetering van het leefmilieu van mens, dier en plant alsmede het evenwicht in economische en ecologische ontwikkelingen.

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

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

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

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

Het waterplan 2001 heeft geen consequenties voor het onderhavig plangebied.

## 4 Onderbouwing op onderdelen

In de navolgende paragrafen volgt een nadere onderbouwing op onderdelen t.a.v. de functionele aspecten in het plangebied.

### 4.1 Cultuurhistorie en archeologie

#### Ligging en geomorfologie

Het terrein ligt ten westen van de dorpskern van Halsteren en maakt ruimtelijk gezien deel uit van de Brabantse Wal. De ondergrond bestaat uit pleistocene eolische zandafzettingen met fluviale leemlagen van afwisselende dikte (Formatie van Tegelen). De zanden werden vanuit het westen opgewaaid en vormden een langgerekte duingordel ('Brabantse Wal'). In de laatste IJstijd zijn hierop stuifzanden afgezet, de dekzanden. Plaatselijk werden deze zanden ook weer weggeblazen of verspoeld waardoor dalen ontstonden. De oostelijke achterzijde van de zandgordel bestaat uit paraboolduinen, die hier en daar scherpe overgangen vormen naar het achtergelegen vlakke dekzandlandschap.

Na de laatste IJstijd trad een klimaatverbetering op. Door stijging van de zeespiegel steeg ook het grondwaterpeil. Door de vernatting van het landschap ontstonden meren en plassen. De ondoordringbare leemlagen in West-Brabant, in combinatie met een slechte afwatering, zorgden voor grote gebieden met stilstaand water, waar veengroei in ontstond. Vanaf ca. 6000 v. Chr. begon dit proces en bereikte 2000 v. Chr. de grootste intensiteit. In eerdere studies is berekend dat een aanzienlijk deel van het Westbrabantse landschap ooit door veen was bedekt. Een deel hiervan was voedselrijk Hollandveen, dat vooral in het lage noordwesten voorkwam; de hogere delen van het pleistocene zand waren bedekt met voedselarm Griendtsveen-veen. De veenkussens bereikten plaatselijk hoogtes van 4 meter.

Het plangebied bestaat uit een lage terrasafzetting van pleistoceen zand. Het maaiveld ligt in het westen nabij de Steenbergseweg, op ruim 6 meter boven NAP en daalt licht naar het oosten, tot 5,50 meter boven NAP.

De bodem van het gebied werd intensief gekarteerd in 1948 (Stiboka). Het betreft een matig vochtige humeuze stuifzandgrond. Plaatselijk bevinden zich leemlagen in de ondergrond. Door extrapolatie van de gegevens op de Indikatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) bestaat een deel van het plangebied (het westelijke deel) uit enkeerdgronden. Dit zijn gronden die door langdurige bemesting werden opgehoogd, waardoor zich een esdek vormde van tenminste 50 cm dikte. Dit esdek dekte de onderliggende grondlaag af en beschermde deze, zodat de kans op het aantreffen van archeologische waarden onder dergelijke esdekken altijd redelijk hoog is. De overige gronden bestaan uit esdekken die minder dan 50 cm dik zijn (ze worden gerekend tot de humuspodzolgronden).

#### Historie

Het gebied was volgens de cijnskaarten van Adan uit de 18<sup>de</sup> eeuw opgedeeld in kleine agrarische percelen. De oudste wegen waren de Wouwseweg in het zuiden en de Kruisberg in het westen. Aan de noordzijde bevond zich een pad dat van de Kruisberg naar het oosten leidde. De destijds opgetekende percelen hadden doorgaans een noord-zuid gerichte ligging, parallel aan de oudste weg van Bergen op Zoom naar Lepelstraat-Steenbergen. Er bevonden zich geen oude boerderijen in de directe omgeving. In het westen was een toponiem 'De Buurt', waarvan de oorsprong niet duidelijk is.

Op de oudste kadastrale kaart van 1811-1832 is de situatie nauwelijks gewijzigd. De akkers werden door houtwallen van elkaar gescheiden. Het noordelijke deel heette 'Zoutendamse Hoek'.

Pas in de 20<sup>ste</sup> eeuw werd het gebied door de aanleg van de Steenbergseweg in tweeën gedeeld. Later volgde de inrichting als industrieterrein.

#### Archeologische trefkans

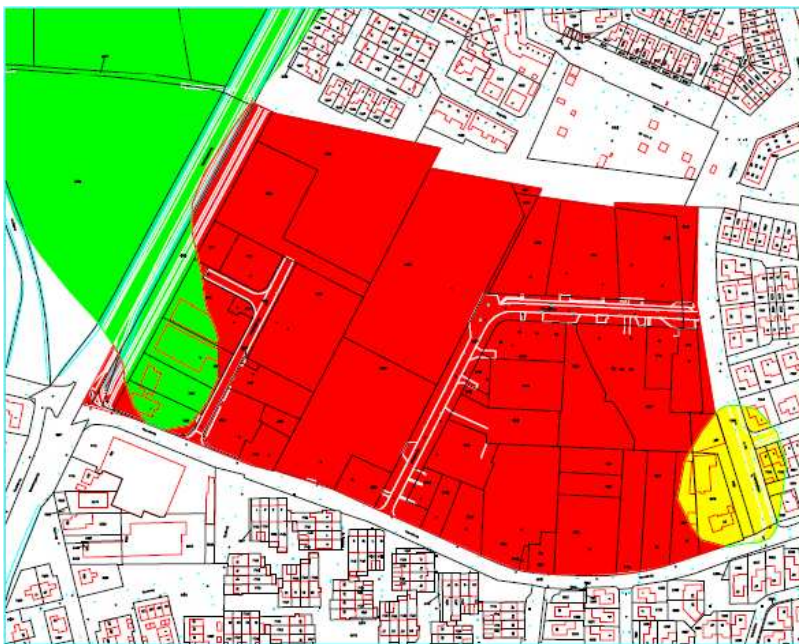
Op de gemeentelijke archeologische waardenkaart is een aanzienlijk deel van het gebied als zone met een hoge archeologische trefkans opgenomen. Dat wil zeggen dat er kans is op het aantreffen van archeologische sporen. De motivatie daarvoor is de aanwezigheid van een beschermend esdek en podzolgronden, in combinatie met de voorgeschiedenis als agrarisch terrein. Het plangebied maakt deel uit van de oudste agrarische gronden buiten de stad.

Ten oosten van het plangebied, ten noorden en zuiden van de Wouwseweg, zijn vindplaatsen uit de Nieuwe Steentijd bekend. Ze liggen ruim 600 meter buiten het plangebied. Het gebied vormde destijds een gradiënt tussen hoge en lage zanden en was geschikt als tijdelijke vestiging van jachtkampen. Sinds de Bronstijd was het gebied veel natter. Het lag toen als een hoge rug tussen de veengronden in het oosten (later het Halsters Laag) en het veen ten westen van Halsteren. Pas in de 13<sup>de</sup> eeuw werd het veen ontgonnen.

In het plangebied zelf is kans op het aantreffen van vindplaatsen uit de steentijd (vuursteenconcentraties), sporen uit de Brons- en IJzertijd en uit de middeleeuwen.

Vanwege de inrichting als bedrijventerrein in de 20<sup>ste</sup> eeuw, is het niet mogelijk om thans door middel van vooronderzoek (proefsleuven) de vermoede archeologische waarde te verifiëren. Evenmin is duidelijk in hoeverre de bestaande bebouwing de ondergrond heeft aangetast.

De aanwezigheid van archeologische resten kan dus pas vastgesteld worden tijdens de afbraak van de bestaande bebouwing.



Hemi terrein – archeologische waarde

Rood: Hoge archeologische trefkans  
Groen: Middel hoge archeologische trefkans  
Geel: Lage archeologische trefkans

## 4.2. Bedrijven

Binnen het nieuwe bestemmingsplan is het (her)vestigen van bedrijven beperkt tot bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2.

### Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied worden enkele bedrijfsactiviteiten uitgeoefend, die in milieuhygiënisch opzicht invloed hebben op het onderhavige bestemmingsplan.

In het algemeen zijn in een woonomgeving uitsluitend bedrijven toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de lijst van bedrijven (zie bijlage 1 van de regels). Bedrijven die behoren tot milieucategorie 3 of meer zijn uit milieuhygiënisch opzicht in beginsel binnen een woonomgeving ongewenst. Op dit moment zijn binnen het plangebied 2 categorie 3 bedrijven aanwezig: Holonite (Industrieweg 1) en Bastiaanse Autoschade (Nijverheidsweg 3). Bij bedrijfsbeëindiging wordt een bedrijf met maximaal categorie 2 toegestaan.

De vijf nieuwe woonwerkkavels op de Hemi brandzone hebben een milieucategorie van 1 of 2. Voor nadere informatie over de milieuaspecten van de aanwezige en beoogde bedrijvigheid, zie paragraaf 5.

### 4.3 Gemengde doeleinden

De nadruk van het bedrijventerrein komt te liggen op werken geclusterd met wonen. Het terrein ligt omsloten door woonwijken. Aan de zijde van de Steenbergseweg, tussen Steenbergseweg en Industrieweg zijn gemengde functies mogelijk, voor bedrijven tot ten hoogste categorie C van de Staat van Bedrijfsactiviteiten II, maar ook dienstverlening en kantoren. Op de hoek Steenbergseweg/Wouseweg (Zuneha-locatie) zijn ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Op deze wijze wordt voorzien in een terrein waarin functies te huisvesten zijn die op andere plaatsen in het dorp vanwege schaal of omgevingshinder moeilijker een plek kunnen vinden.

### 4.4 Wonen

#### *Woningvoorraad en bevolking*

Statistische en ook andersoortige onderzoeksgegevens geven voeding aan de toelichting en voorschriften bij het opstellen van bestemmingsplannen. De gegevens hiervoor zijn ruimtelijke gegroepeerd binnen de grenzen van de statistische buurten. Het bestemmingsplangebied Wouwseweg maakt deel uit van een (veel) ruimer begrensde statistische buurt. Een beschrijving van de bevolkingsontwikkeling en het wonen in het bestemmingsplangebied zelf op basis van statistische buurtgegevens is daardoor niet goed mogelijk. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van bevolking en wonen in het gemeentedeel Halsteren.

Halsteren telde op 1 januari 2010 12.262 inwoners. Op 1 januari 2000 bedroeg het inwonertal 11.351. In de tussenliggende tien jaar is de woningvoorraad in Halsteren met 560 toegenomen tot 4.968 op 1 januari 2010.

De gemiddelde woningbezetting is de afgelopen jaren geleidelijk teruggelopen en bedroeg op 1 januari 2010 2,47, vergeleken met 2,57 op 1 januari 2000. De totale oppervlakte van het gemeentedeel bedraagt 1.652 ha. Het aantal inwoners per ha komt daarmee uit op 7,4 en het aantal woningen op 3,0. Halsteren valt hiermee volgens de cbs definitie in de stedelijkheidsklassen 4 ("weinig stedelijk") en 5 ("niet stedelijk").

Halsteren kent vergeleken met de gemeente als geheel relatief meer eigen woningbezit: 72% van de woningvoorraad bestaat uit eigen woningen. Van de overige (huur)woningen zijn is het merendeel in beheer bij een woningcorporatie. De woningvoorraad is relatief jong: nog geen 10% dateert van voor 1945. Het aandeel meergezinswoningen in de woningvoorraad is gering (10%). De volgende tabel geeft de stand van de woningvoorraad op 1 januari naar enkele kenmerken.

*Tabel 1. Kenmerken woningvoorraad, 1-1-2009*

| Onderwerp      |                               | Halsteren |    | Gemeente Bergen op Zoom |
|----------------|-------------------------------|-----------|----|-------------------------|
|                |                               | Absoluut  | %  | %                       |
| Huurverhouding | Huurwoning (woningcorporatie) | 1.201     | 25 | 33                      |
|                | Huurwoning (particulier)      | 158       | 3  | 10                      |
|                | Eigen woning                  | 3.521     | 72 | 57                      |
| Bouwperiode    | < 1945                        | 422       | 9  | 18                      |
|                | 1945 – 1970                   | 1.530     | 31 | 27                      |
|                | 1971– heden                   | 2.928     | 60 | 55                      |
| Bouwwijze      | Eengezins                     | 4.400     | 90 | 71                      |
|                | Meergezins                    | 480       | 10 | 29                      |

### Samenstelling bevolking

Het gemeentedeel Halsteren telde op 1 januari 2010 ruim 12.500 inwoners. De leeftijdsopbouw van de bevolking wijkt nagenoeg niet af van die van de gemeente Bergen op Zoom als geheel.

Tabel 2. *Leeftijdsopbouw bevolking, 1-1-2010*

| Leeftijdscategorie | Halsteren | Bergen op Zoom |
|--------------------|-----------|----------------|
|                    | %         | %              |
| 0 – 17 jaar        | 20,7      | 20,1           |
| 18 – 24            | 7,0       | 7,9            |
| 25 – 39            | 16,1      | 17,7           |
| 40 – 54            | 24,7      | 23,7           |
| 55 – 64            | 14,9      | 14,1           |
| 64 jaar en ouder   | 16,6      | 16,5           |
| Totaal             | 100,0     | 100,0          |
| Absoluut           | 12.262    | 65.826         |

De samenstelling van de bevolking is vrij homogeen waar het de etniciteit betreft. 2,6% van de inwoners van Halsteren op 1 januari 2010 kan worden gerekend tot de herkomstgroepering niet-westers. Nog geen één procent van de bevolking heeft een Turkse of Marokkaanse achtergrond. In de gemeente als geheel heeft 13,3% van de bevolking een niet-westerse achtergrond.

### Woonomgeving

De inwoners van Halsteren zijn over het geheel genomen tevreden met hun woon- en leefomgeving. Met een gemiddeld cijfer van 7,7 waarderen ze hun woon- en leefomgeving wat hoger dan de gemiddelde inwoner van de gemeente Bergen op Zoom (7,3). Tabel 3 toont de rapportcijfers voor de woon- en leefomgeving over de afgelopen tien jaar.

Tabel 3. *Waardering woon- en leefomgeving (rapportcijfers)*

|      | Halsteren | Bergen op Zoom |
|------|-----------|----------------|
| 2000 | 7,5       | 7,2            |
| 2002 | 7,4       | 7,0            |
| 2005 | 7,8       | 7,2            |
| 2007 | 7,7       | 7,3            |
| 2009 | 7,7       | 7,3            |

(bron: gemeentepeilingen)

Om het terrein meer te integreren met de omliggende woonwijk zijn het toevoegen van enkele woningen aan de Wouwseweg en Kastanjelaan gewenst. Op de Hemi brandzone zijn langs de Wouwseweg maximaal 8 twee aaneen gebouwde woningen of 6 twee aaneen gebouwde en één vrijstaande woning gedacht. Op het binnenterrein worden vijf bedrijfswoningen gerealiseerd. Op het Zunehatterrein worden maximaal 9 aaneengebouwde grondgebonden woningen gerealiseerd. Totaal worden maximaal 23 nieuwe woningen binnen het terrein ontwikkeld.

Op dit moment is de Gemeente Bergen op Zoom terughoudend met het ter hand nemen van nieuwe initiatieven voor woningbouw. De gemeente richt zich op het afbouwen van de reeds in gang gezette grootschalige nieuwbouwwontwikkelingen zoals De Schans, Bergse Haven en De Markiezaten. In dit specifieke geval is het echter gewenst een beperkt aantal woningen toe te voegen om zowel het bedrijventerrein een betere uitstraling te geven als ook een betere overgang tot de omliggende woonwijken tot stand te brengen.

Voor de korte termijn op regionaal niveau is een grotere plancapaciteit voor woningbouw voorhanden dan op basis van marktontwikkelingen nodig is. De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn om dit onderwerp bestuurlijk op regionaal niveau aan de orde te willen stellen en daarin initiatief te willen nemen. Belangrijk bij de invulling daarvan is wel dat van een integraal beleid wordt uitgegaan en niet van kwantitatieve ontwikkelingen alleen. Een nieuw aandachtspunt in dat opzicht betreft sloop op langere

termijn voor ruimte bij krimp. Juist om die reden gaat de gemeente Bergen op Zoom uit van een beleid waarbij zij zich richt op een "eindvoorraad" waardoor de mogelijkheid ontstaat om de aandacht behalve op het bouwprogramma tevens op de omvang/kwaliteit van de bestaande voorraad te houden. Gesteld kan worden dat op een tijdshorizon van 2030 op regionaal niveau een eindvoorraad mogelijk is die ca 4% hoger ligt dan thans wordt geraamd. Omdat de planningen van de verschillende gemeenten uitgaan van realisatie voor 2020 ontstaat het door de provincie gesignaleerde beeld. Hieruit kan worden geconcludeerd dat niet de planologische plancapaciteit, maar de fasering een aandachtspunt is. Verder zijn er evenals bij de omliggende gemeenten ook argumenten aanwezig om een project met een beperkt aantal woningen reeds in ontwikkeling te nemen, ondanks dat de regionale afspraken nog niet zijn afgerond.

Met een wijzigingsbevoegdheid kunnen enkele bedrijven met een besluit van Burgemeester en Wethouders worden omgezet naar een perceel voor wonen. Bij deze wijziging zal op dat moment worden besloten of het toevoegen van woningen binnen het totaal van de gemeente Bergen op Zoom wenselijk is.

#### **4.5 Verkeersvoorzieningen**

##### **Autoverkeer**

###### Halsterseweg- Steenbergseweg

De Halsterseweg start in Bergen op Zoom en is de historische route tussen Bergen op Zoom en Halsteren. Oorspronkelijk ging de Halsterseweg over in de Tholenseweg waarbij de Dorpsstraat de aansluitende route naar het oude centrum van Halsteren werd. Om in Steenbergse te komen reisde men via de Buurtweg en/of de Beeklaan richting Oude Molen en vervolgens door naar Steenbergse. Na de doortrekking van de Steenbergseweg is dit de belangrijkste noord-zuidverbinding geworden.

Na realisatie van de A4-Zuid zullen de functie en de vormgeving van de Halsterse-Steenbergseweg veranderen van een rijksweg naar een gebiedsontsluitingsweg type 2, waarbij de lijn eveneens een belangrijke groene verbinding kan gaan vormen.

Er wordt vanuit gegaan dat de verkeersbelasting na de realisatie van de A4 afneemt tot circa de helft. Hierdoor zal de recreatieve waarde groter worden. Om de ecologische en landschappelijke waarde van de Halsterseweg en de Steenbergseweg te vergroten is het wenselijk het profiel aan te vullen met groen waarbij extra aandacht zal worden geschonken aan de kruispunten en bijzondere plekken, zoals de kleine stukjes historisch lint en de continuïteit van de oorspronkelijke structuur, vanaf de kern Bergen op Zoom. Het is van belang dat de groenstructuur bijdraagt aan de herkenbaarheid van de route.

Onlangs is de Steenbergseweg opnieuw heringericht. Doordat de autosnelheid is teruggebracht tot 50 km/u. is het mogelijk geworden ook nieuwe aansluitingen te maken op deze gebiedsontsluitingsweg. De nieuwe ontsluiting bij de beoogde supermarkt zal verkeerskundig vanwege de nabijheid in goede samenhang moeten ontworpen met de kruising Wouwseweg-Steenbergseweg.

##### **Gebiedsontsluitingswegen**

Een kortsluiting tussen de Steenbergseweg en de Nijverheidsweg (en uiteindelijk ook met de Industrieweg) maakt het bedrijventerrein ruimtelijk beter toegankelijk en meer overzichtelijk. Daarbij kan de verkeersdruk op de Wouwseweg worden verminderd. Om sluipverkeer door woonwijk De Schans te voorkomen wordt de auto-ontsluiting tussen Industrieweg en de Kastanjelaan opgeheven. Om de verkeersveiligheid te verhogen moeten wegen op het bedrijventerrein minimaal 6,5 meter zijn om de doorgeleiding te verbeteren.

##### **Erftoegangswegen**

Ten behoeve van de woonwerkkavels zal een kortsluiting worden gemaakt tussen de twee delen van de Industrieweg.

**Fietsverkeer**

Langs de Steenbergseweg is een fietspad gelegen en deze vormt tevens de belangrijkste fietstoegang van het plangebied.

**Parkeren**

Vrachtwagens moeten op eigen terrein geparkeerd worden. Er komen geen parkeerplaatsen langs de openbare weg.

**4.6 Groenvoorzieningen**

Het plangebied is gelegen buiten de gebieden die in het groenstructuurplan van de gemeente zijn aangewezen en speelt derhalve geen rol in de hoofdgroenstructuur. Wel zal bij de revalidatie van het terrein gepoogd worden het terrein een meer groene en hoogwaardige uitstraling te geven. Door meer groen toe te voegen aan het stratenpatroon zal de beeldkwaliteit toenemen op het terrein. De bestaande bomenstructuur langs de Kastanjelaan, die door oprukkende bedrijfsbebouwing in de loop der tijd is versmald, zal zoveel mogelijk worden hersteld wanneer bedrijven terplaatse worden omgezet naar woningen.

**4.8 Flora en fauna**

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

Het plangebied omvat verstedelijkt gebied binnen de bebouwde kom en komt niet in aanmerking voor bescherming in het kader van de Flora- en Faunawet. Bovendien zijn in het plangebied geen bijzondere soorten flora en/of fauna aanwezig. Op grond hiervan wordt het niet nodig geacht een nader onderzoek zoals hierboven genoemd uit te voeren.

**4.9 Water**

Vanaf februari 2001 is voor alle nieuwe ruimtelijke plannen, waaronder begrepen procedures als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de zogenaamde “watertoets” van toepassing.

**Vigerend beleid en algemene uitgangspunten**

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Het beleid is verwoord in het provinciale waterhuishoudingsplan. Vigerend beleid is de partiële herziening Waterhuishoudingsplan 2003-2006, die tot 2009 is verlengd. Als uitgangspunten zijn te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is als waterbeheerder het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het beleid van deze waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant (IWWB-2) dat in 2001 is vastgesteld en de “Beleidsnota stedelijk water-van last naar lust”. Voor het waterschap vormen de nieuwste landelijke inzichten, zoals verwoord in het NBW, WB21 en de Vierde nota waterhuishouding, gericht op duurzaam stedelijk waterbeheer het uitgangspunt voor de inrichting en het beheer van stedelijk water. Vanaf 22 december 2009 is de Waterwet van kracht gegaan en er is een nieuwe Keur vastgesteld; Keur waterschap Brabantse Delta. Samen met de gemeente moet invulling worden gegeven aan de stedelijke wateropgave gericht op het voorkomen van wateroverlast. En aan de Europese Kaderrichtlijn Water, die vooral gericht is op verbetering van de waterkwaliteit.

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

Voor de gemeente Bergen op Zoom is in 2001 een waterplan opgesteld waarin alle verschijningsvormen van water in samenhang zijn bekeken. De opstelling van het plan is gebeurd in samenwerking met alle betrokken waterpartners en is in 2002 vastgesteld. De uitgangspunten van het waterplan zijn nog steeds van kracht en bovendien nader uitgewerkt in het geactualiseerde Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP 2008-2012) dat aan het eind 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld.

### **Huidige situatie**

Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Ligne. De bermsloten langs de Steenbergseweg vormen het enige oppervlaktewater in en nabij het gebied. In hydrologisch opzicht is sprake van een inzijgingsituatie. Het freatisch grondwater bevindt zich ter plaatse (ruim) onder het maaiveld. In onderhavige gebied treedt voor zover bekend geen grondwateroverlast op.

De afvoer van het afvalwater van de aanwezige bebouwing gebeurt via aansluiting op het oorspronkelijk gemengde rioolstelsel. Ten behoeve van de afvoer van het regenwater afkomstig van het verhard oppervlak is om een verbeterd gescheiden stelsel te creëren in de Industrieweg een regenwaterafvoerbuīs aangebracht. Het overstortende regenwater hieruit stroomt middels het oppervlaktewater bij de Langstraat naar de Ligne. Als gevolg van optredende wateroverlast bij hevige buien afkomstig van de riolering in de Nijverheidsweg, is het wenselijk verdergaande afkoppeling van regenwater door te voeren en ook in de nijverheidsweg een (verbeterd) gescheiden stelsel en dus een extra regenwaterafvoerleiding aan te brengen. Ook voor de Industrieweg is de capaciteit een aandachtspunt, aangezien bij de theoretische modelbenadering voor de riolering daar een capaciteitstekort wordt berekend.

### **Nieuwe situatie**

De gemeente Bergen op Zoom wenst gebiedsgericht duurzaam waterbeheer te bevorderen. Dit betekent dat gestreefd wordt naar een inrichting waarbij de diverse waterstromen zodanig gescheiden blijven, dat schoon water niet verontreinigd raakt en de hoeveelheid verontreinigd water zoveel mogelijk beperkt wordt. In onderhavige gebied is nog maar slechts ten dele aan genoemde wens voldaan en is uitbreiding hiervan dus nog wenselijk. Ten behoeve van de herinrichting van het gebied ligt het (verder) afkoppelen van regenwater het meest voor de hand.

De realisatie van een vergrote ondergrondse afvoer voor afgekoppeld water is problematisch door de aanwezigheid van de reeds bestaande en te handhaven ondergrondse infrastructuur. Bovendien dient vertraagd afgevoerd te worden om het rioleringsgebied stroomafwaarts niet te overbelasten. Aanleg van bovengrondse buffering is economisch niet haalbaar omdat met de beschikbare ruimte gewoekerd moet worden. Verder levert regenwater afkomstig van verhard oppervlak in dit gebied kwalitatief een risico op. Daarom wordt er voor gekozen om op openbare en particuliere grond in de Nijverheidsweg, Industrieweg en nieuw aan te leggen wegen waterdoorlatende verharding toe te passen op een fundering met voldoende waterbergend vermogen om in combinatie met de afvoer bui 8 van de Leidraad Riolering te kunnen verwerken zonder dat er water op straat ontstaat. Vanuit dit cunet wordt voor zo ver mogelijk geïnfiltreerd en de rest wordt via drainage afgevoerd naar het oppervlaktewater van de Linie.

Verder dient voldaan te worden aan de eis van het waterschap dat herinrichting van het gebied waterneutraal dient te geschieden, hetgeen middels de keur is te garanderen.

Uiteindelijk is het de bedoeling om het bestaande verbeterd gescheiden stelsel in de Industrieweg te integreren in het zojuist beschreven systeem.

Voor alle nieuwe te realiseren bebouwing in het plangebied geldt als vanzelfsprekend dat overtollig water door middel van gescheiden (huis)aansluitingen zal worden aangeboden.

Vanuit het principe dat voorkomen dient te worden dat het schone regenwater vervuild raakt door contact met toegepaste bouwmaterialen, is de (uitwendige) toepassing van uitlogende materialen niet gewenst.

Door gerichte communicatie zal ten behoeve van verbouwingen en aanpassingen bij gebouwen informatieverstrekking over de mogelijkheden van duurzaam bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen plaats hebben.

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

## 5. Milieuaspecten

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

### 5.1 Bedrijven en milieuzonering

#### 5.1.1 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.

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.

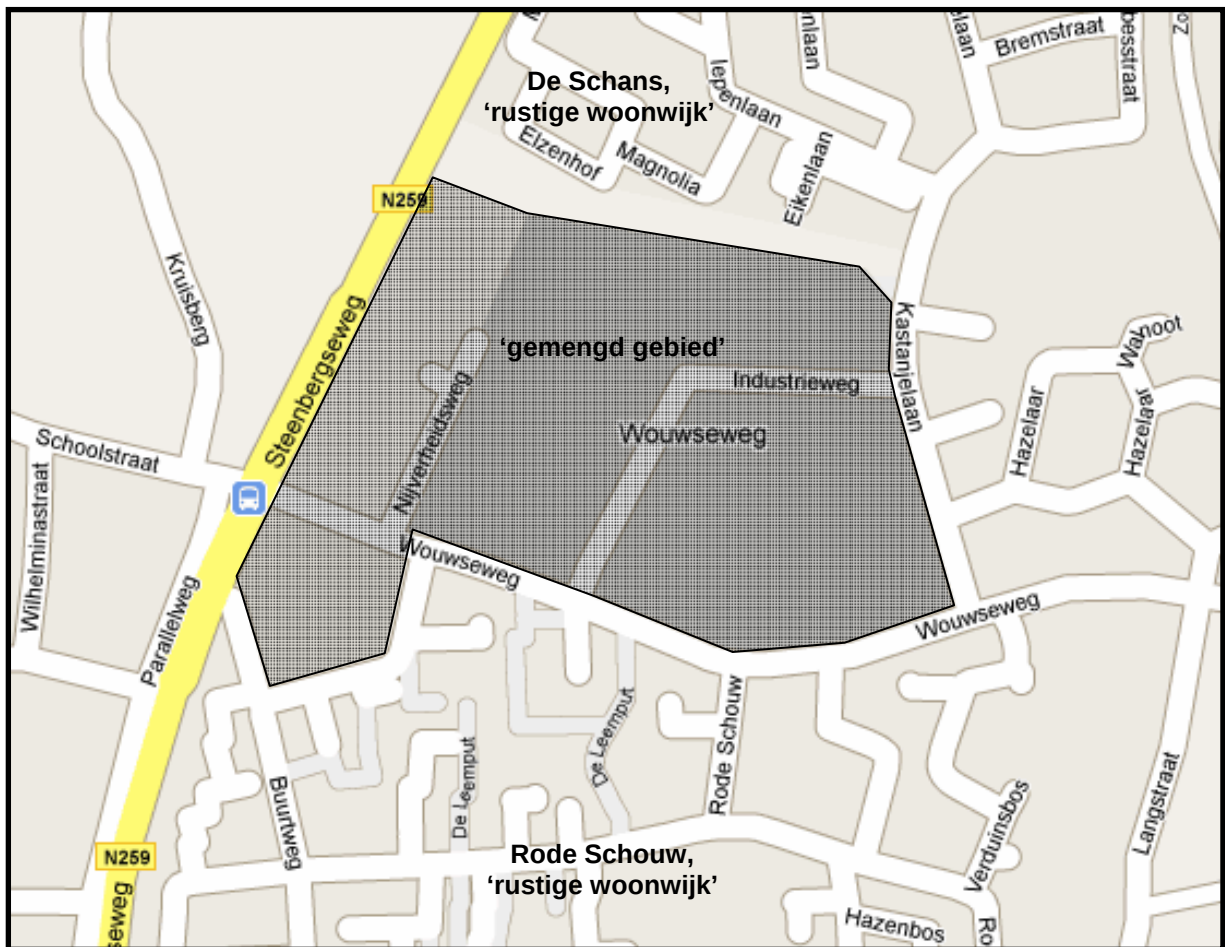
In de onderstaande toets bedrijven en milieuzonering is ervan uitgegaan dat de uiterste situering van de gevel van de woning gelijk is aan de grens van het bouwblok.

De bedrijven die vallen onder het regime van de Wet milieubeheer kunnen op basis van het Activiteitenbesluit ('Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer') meer gedetailleerd worden beoordeeld.

#### 5.1.2 Keuze voor een omgevingstype

Het plangebied Wouwseweg Steenbergseweg kenmerkt zich door een vermenging van werken en wonen. Er is sprake van een sterke functiemenging. Het plangebied kan volgens de VNG-publicatie worden aangeduid met omgevingstype 'gemengd gebied'. Bij het toetsen van voorkomende situaties aan deze publicatie, kunnen kleinere richtafstanden dan die zijn opgenomen in de richtafstandenlijst, worden aangehouden. De richtafstanden voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' kunnen dan met één afstandstap worden verkleind. Aangezien het aspect gevaar niet verandert bij wijziging van het omgevingstype kunnen de richtafstanden voor het milieuaspect gevaar niet worden gereduceerd.

De woongebieden De Schans en Rode Schouw die direct gelegen zijn nabij het plangebied zijn aan te merken als gebieden met het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Binnen deze woongebieden is er alleen sprake van wonen en beperkt aanwezige wijkvoorzieningen. Toetsing van situaties in relatie met woningen in deze gebieden rechtvaardigt geen verkleining van de richtafstand. Uitzondering hierop is het gedeelte van woongebied Rode Schouw dat onderdeel uitmaakt van het plangebied. In dit gedeelte van woongebied Rode Schouw is reeds veel bedrijvigheid aanwezig en het gebied ligt direct aan de drukke Steenbergseweg en Wouwseweg.



### 5.1.3 Onderzochte situaties

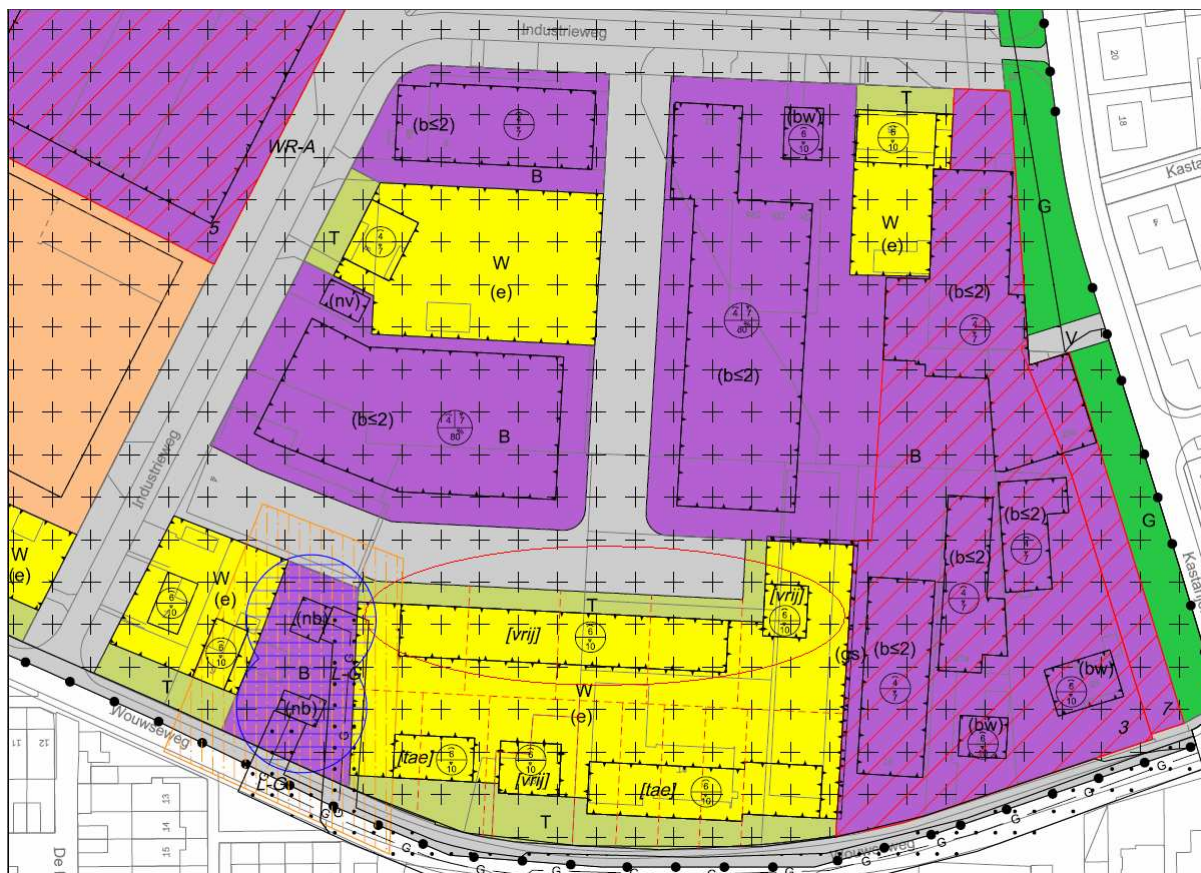
Binnen en in de directe omgeving van het plangebied is er sprake van bestaande en geprojecteerde bedrijven en bestaande en geprojecteerde woningen. Dit levert een vijftal te onderzoeken situaties op voor bedrijven en milieuzonering.

1. Nieuwe woningen in het plangebied / aanwezige bedrijven in het plangebied;
2. Nieuwe woningen in het plangebied / nieuwe bedrijven in het plangebied;
3. Nieuwe woningen in het plangebied / aanwezige bedrijven buiten het plangebied;
4. Nieuwe bedrijven in het plangebied / aanwezige woningen in het plangebied;
5. Nieuwe bedrijven in het plangebied / aanwezige woningen buiten het plangebied.

Bij de onderstaande behandeling van deze situaties is bij de eerste vier situaties uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied', bij de vijfde situatie van het omgevingstype 'rustige woonwijk' en steeds is de grootste richtafstand per bedrijf gepresenteerd. Een beoogde situatie die vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering bezwaar ontmoet wordt later nader beschouwd.

In de bijlage zijn de aanwezige bedrijven/bedrijfsactiviteiten weergegeven met de bijbehorende milieucategorie en grootste richtafstand.

### 1. Nieuwe woningen in het plangebied / aanwezige bedrijven in het plangebied, omgevingstype 'gemengd gebied'



figuur 1

Aan de Industrieweg zijn blokken voor vrije woningbouw geprojecteerd. Deze blokken zijn ter oriëntatie in figuur 1 met een elips gemarkeerd. In het definitieve bestemmingsplan zijn dit bedrijfswoningen. Deze woningen liggen in de directe omgeving van de volgende bedrijven:

| Bedrijf                          | Adres          | Milieu-categorie | Richtafstand 'gemengd gebied' | Werkelijke afstand |
|----------------------------------|----------------|------------------|-------------------------------|--------------------|
| Houghkoeling                     | Wouwseweg 19   | 2                | 10                            | 8,5                |
| Derks fietsenhandel              | Wouwseweg 19   | 1                | 0                             | 8,5                |
| Aannemersbedrijf E. de Verbouwer | Wouwseweg 21a  | 2                | 10                            | 30                 |
| P&P cars                         | Wouwseweg 23   | 2                | 10                            | 45                 |
| P&P onderhoud/schilderwerken     | Wouwseweg 23   | 2                | 10                            | 45                 |
| CV Koopjes                       | Wouwseweg 23a  | 2                | 10                            | 42                 |
| Essent                           | Wouwseweg 11   | 2                | 10                            | 10                 |
| Holonite                         | Industrieweg 1 | 3.2              | 50                            | 90                 |

Een woningbouwblok valt binnen de richtafstand voor het milieuaspect geluid van het bedrijf Houghkoeling. Er is vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering bezwaar tegen het projecteren van woningen binnen dit blok. Als door middel van een akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat door het bedrijf Houghkoeling aan de geluidgrenswaarden ter plaatse van de woning(en), zoals die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit, kan worden voldaan is er milieuhygiënisch geen bezwaar tegen de projectie van de woning(en). Zie verder paragraaf 5.1.4, ontwikkeling 1.

Aan de Wouwseweg zijn 4 woningen geprojecteerd ter hoogte van de bestaande woning Wouwseweg 13a. De woningen liggen in de directe omgeving van de volgende bedrijven:

| Bedrijf             | Adres        | Milieu-categorie | Richtafstand 'gemengd gebied' | Werkelijke afstand |
|---------------------|--------------|------------------|-------------------------------|--------------------|
| Derks fietsenhandel | Wouwseweg 19 | 1                | 0                             | 6                  |
| Houghkoeling        | Wouwseweg 19 | 2                | 10                            | 6                  |
| Essent              | Wouwseweg 11 | 2                | 10                            | 10                 |

De meest oostelijk geprojecteerde woning, ten westen van Wouwseweg 19, ligt binnen de richtafstand voor het milieuaspect geluid van 10 meter behorende bij Houghkoeling.

Er is vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering bezwaar tegen het projecteren van deze woning. Als door middel van een akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat aan de geluidgrenswaarden ter plaatse van de woning, zoals die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit, kan worden voldaan is er vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar tegen de projectie van de woningen aan de Wouwseweg. Zie verder paragraaf 5.1.4, ontwikkeling 2.

Aan de Wouwseweg en Buurtweg ligt een perceel met de bestemming gemengde doeleinden. Binnen de bestemming gemengde doeleinden is het mogelijk woningen, kantoren, bedrijven in milieucategorie 2, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Het perceel ligt in de directe omgeving van het volgende bedrijf:

| Bedrijf         | Adres         | Milieu-categorie | Richtafstand 'gemengd gebied' | Werkelijke afstand |
|-----------------|---------------|------------------|-------------------------------|--------------------|
| Karwei (opslag) | Buurtweg 162a | 2                | 10                            | 3                  |

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er bezwaar tegen het projecteren van woningen in het zuidoosten van het perceel met de bestemming gemengde doeleinden op een afstand kleiner dan 10 meter van de perceelsgrens van Buurtweg 162a.

Indien een afstand van 10 meter wordt aangehouden tot de perceelsgrens van Buurtweg 162 is er vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar tegen het projecteren van gevoelige objecten in het zuidoosten van het perceel met de bestemming gemengde doeleinden.

## **2. Nieuwe woningen in het plangebied / nieuwe bedrijven in het plangebied, omgevingstype 'gemengd gebied'**

Aan de Industrieweg zijn blokken voor vrije woningbouw geprojecteerd. Deze blokken zijn ter oriëntatie in figuur 1 met een elips gemarkeerd. Deze woningen liggen in de directe omgeving van de volgende bedrijven:

Een perceel met geprojecteerd bouwblok aan de Industrieweg, ten zuiden van de woning Industrieweg 14, waar een bedrijf maximaal in milieucategorie 2 zich mag vestigen. De richtafstand is 10 meter, de werkelijke afstand tussen dit bedrijfsperceel en het noordoostelijke woningblok bedraagt circa 10 meter; Een perceel met geprojecteerd bouwblok aan de Industrieweg, ten zuiden van de woning Industrieweg 6, waar een bedrijf maximaal in milieucategorie 2 zich mag vestigen. De richtafstand is 10 meter, de werkelijke afstand tussen dit bedrijfsperceel en het zuidelijke woningblok bedraagt circa 19 meter. Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er geen bezwaar tegen het projecteren van de nieuwe woningen op de gegeven afstanden van de nieuwe bedrijven aan de Industrieweg.

Aan de Buurtweg worden woningen geprojecteerd. Deze woningen liggen in de directe omgeving van: Buurtweg 160, mogelijkheid tot vestigen van een bedrijf in milieucategorie 2; richtafstand (gemengd gebied) 10 meter, werkelijke afstand 2 meter.

De woningen aan de Buurtweg liggen binnen de richtafstand van het toekomstig bedrijf aan de Buurtweg 160.

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er bezwaar tegen het projecteren van de woningen aan de Buurtweg.

In het bestemmingsplan wordt bepaald dat op het perceel Buurtweg 160 een bedrijf in ten hoogste milieucategorie 1 wordt toegelaten, dan is er vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar tegen het projecteren van gevoelige objecten in de directe nabijheid van het perceel buurtweg 160. Zie verder paragraaf 5.1.4, ontwikkeling 4.

Aan de Buurtweg worden woningen geprojecteerd. Deze woningen liggen ten zuiden van het perceel gelegen aan de Wouwseweg en Buurtweg met de bestemming gemengde doeleinden. Binnen de bestemming gemengde doeleinden is het mogelijk woningen, kantoren, bedrijven in milieucategorie 2, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. De werkelijke afstand tussen het bouwblok van de woningen aan de Buurtweg en het perceel ten noorden van de woningen bedraagt in het noordoosten slechts 6 meter.

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er bezwaar tegen het projecteren van bedrijvigheid in milieucategorie C in het noordoosten van het perceel met de bestemming gemengde doeleinden.

Indien een afstand van 10 meter wordt aangehouden tussen de nieuwe woningen aan de Buurtweg en het perceel ten noorden van die woningen is er vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar tegen het projecteren van bedrijvigheid in milieucategorie 2 in het noordoosten van het perceel met de bestemming gemengde doeleinden. Zie verder paragraaf 5.1.4.

Aan de Wouwseweg en Buurtweg ligt een perceel met de bestemming gemengde doeleinden. Binnen de bestemming gemengde doeleinden is het mogelijk woningen, kantoren, bedrijven in milieucategorie C, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Het perceel ligt in de directe omgeving van:

Buurtweg 160, mogelijkheid tot vestigen van een bedrijf in milieucategorie 2; richtafstand (omgevingstype gemengd gebied) 10 meter, werkelijke afstand 6 meter;

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er bezwaar tegen het projecteren van woningen in het zuidoosten van het perceel met de bestemming gemengde doeleinden.

In het bestemmingsplan wordt bepaald dat op het perceel Buurtweg 160 een bedrijf in ten hoogste milieucategorie 1 wordt toegelaten, dan is er vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar tegen het projecteren van gevoelige objecten in de directe nabijheid van het perceel buurtweg 160. Zie verder paragraaf 5.1.4, ontwikkeling 7.

### **3. Nieuwe woningen in het plangebied / aanwezige bedrijven buiten het plangebied, omgevingstype 'gemengd gebied'**

Nabij het plangebied bevindt zich op het adres Wouwseweg 25 het bedrijf Duinmetaal B.V. Dit bedrijf bewerkt metalen producten door middel van slijpen, schuren en boren. In de richtafstandenlijst kan het bedrijf ingedeeld worden onder 'Overige metaalbewerkende industrie' met de bijbehorende milieucategorie 3.2. De richtafstand van 50 meter voor geluid ligt binnen het plangebied.

#### **Wet milieubeheer**

Aan de milieuvergunning voor Duinmetaal B.V. zijn voor geluid op maat geschreven voorschriften gevoegd. Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de piekniveaus zijn waarden opgenomen, die gelden ter plaatse van de (voor)gevel van enige niet tot de inrichting behorende woning.

Voor de milieuaspecten stof en gevaar staat een richtafstand van 30 meter. De richtafstand voor het milieuaspect stof kan worden verkleind naar 10 meter. De richtafstand voor gevaar blijft gehandhaafd op 30 meter, omdat dit milieuaspect in beide omgevingstypen eenzelfde impact kan hebben.

Aan de Industrieweg zijn nieuwe woningen geprojecteerd. Deze liggen op 100 meter en meer van het bedrijf. Dit is meer dan de richtafstand voor het milieuaspect geluid en meer dan de 30 meter voor het milieuaspect gevaar.

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er geen bezwaar tegen de projectie van deze woningen.

Aan de Wouwseweg zijn 4 woningen geprojecteerd ter hoogte van de bestaande woning Wouwseweg 13a. De woningen aan de Wouwseweg liggen op 100 meter en meer van het bedrijf. Dit is meer dan de richtafstand voor het milieuaspect geluid en meer dan de 30 meter voor het milieuaspect gevaar. Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er geen bezwaar tegen de projectie van de woningen aan de Wouwseweg.

#### **4. Nieuwe bedrijven in het plangebied / aanwezige woningen in het plangebied, omgevingstype 'gemengd gebied'**

Aan de Wouwseweg 5 is, onder de bestemming gemengde doeleinden, mogelijk een kantoor voorzien. Een kantoor kan worden ondergebracht in milieucategorie 1, richtafstand 0 meter. De werkelijke afstand tot de woning Wouwseweg 3 is 3 meter. Tot de woning Wouwseweg 5a bedraagt de werkelijke afstand 3 meter. De werkelijke afstand is groter dan de richtafstand. Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er geen bezwaar tegen de projectie van het kantoorgebouw.

Aan de Industrieweg zijn nieuwe bedrijfsloodsen geprojecteerd, waar bedrijven van ten hoogste categorie 2 zullen worden toegelaten. De richtafstand is 10 meter.

In de directe omgeving van deze locaties liggen een aantal bestaande woningen:

- woning Wouwseweg 7 ligt op circa 34 meter;
- woning Wouwseweg 9 ligt op circa 34 meter;
- woning Wouwseweg 13a ligt op circa 46 meter;
- woning Industrieweg 6 ligt op minimaal 12 meter;
- bedrijfswoning Industrieweg 7 ligt in gebied met bestemming bedrijven;
- bedrijfswoning Industrieweg 14 ligt in gebied met bestemming bedrijven;
- woning Industrieweg 16 ligt in gebied met bestemming bedrijven.

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er geen bezwaar tegen de projectie van de nieuwe bedrijven.

Ten zuiden van de woning Industrieweg 14 is een bouwblok geprojecteerd voor een nieuwe loods waar een bedrijf in milieucategorie 2 zich mag vestigen. De bijbehorende richtafstand is 10 meter. De woning Industrieweg 14 wordt de bedrijfswoning bij de geprojecteerde loods. In de directe omgeving van het bedrijf in milieucategorie 2 liggen:

Woning Industrieweg 16 ligt op 0 meter;

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er bezwaar tegen het vestigen van een bedrijf in milieucategorie 2 aan de Industrieweg 14. Zie verder paragraaf 5.1.4, ontwikkeling 3.

Aan de Wouwseweg en Buurtweg ligt een perceel met de bestemming gemengde doeleinden. Binnen de bestemming gemengde doeleinden is het mogelijk woningen, kantoren, bedrijven in milieucategorie C, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Bedrijven in milieucategorie C hebben (in omgevingstype 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter. In de directe omgeving van het perceel liggen een aantal woningen:

Woning Buurtweg 164 ligt op 0 meter;

Woning Buurtweg 162 ligt op 25 meter;

Woning Buurtweg 158 ligt op 25 meter.

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er bezwaar tegen het projecteren van bedrijven in milieucategorie C in het noordwesten van het perceel met de bestemming gemengde doeleinden.

Indien een afstand van 10 meter wordt aangehouden tot de bestaande woningen aan de Buurtweg 164, 162 en 158, is er vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar tegen het projecteren van bedrijven in milieucategorie C in het noordwesten van het perceel met de bestemming gemengde doeleinden. Zie verder paragraaf 5.1.4, ontwikkeling 6.

### **5. Nieuwe bedrijven binnen het plangebied 'gemengd gebied' / aanwezige woningen buiten het plangebied, omgevingstype 'rustige woonwijk'**

Aan de Wouwseweg en Buurtweg ligt een perceel met de bestemming gemengde doeleinden. Binnen de bestemming gemengde doeleinden is het mogelijk woningen, kantoren, bedrijven in milieucategorie C, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Bedrijven in milieucategorie C hebben (gebiedstype 'rustige woonwijk') een richtafstand van 30 meter. In de directe omgeving van het perceel liggen zes woningen:

Woning De Leemput 1 ligt op 21 meter;  
Woning De Leemput 2 ligt op 27 meter;  
Woning De Leemput 3 ligt op 33 meter;  
Woning De Leemput 76 ligt op 24 meter;  
Woning De Leemput 75 ligt op 30 meter;  
Woning De Leemput 74 ligt op 36 meter.

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er bezwaar tegen het projecteren van bedrijven in milieucategorie 2 op het noordoosten van het perceel met de bestemming gemengde doeleinden.

Indien een afstand van 30 meter wordt aangehouden tot de bestaande woningen aan de Leemput 1 en 2 en de woning De Leemput 76 is er vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar tegen het projecteren van bedrijven in milieucategorie 2 in het noordwesten van het perceel met de bestemming gemengde doeleinden.

In het bestemmingsplan zijn diverse wijzigingsgebieden opgenomen. Bij het daadwerkelijk wijzigen van de bestemming van deze gebieden dienen de nieuwe situaties te worden beoordeeld vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering.

#### **5.1.4 Nader onderzochte situaties**

Uit de onderzochte locaties volgt dat, bij toepassing van het omgevingstype 'gemengd gebied' voor het plangebied, er vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering bezwaar is t.o.v. een aantal ontwikkelingen. De ontwikkelingen die vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering niet zonder meer mogelijk zijn:

1. de meest oostelijk geprojecteerde woning aan de Industrieweg;
2. de meest oostelijk geprojecteerde woning aan de Wouwseweg;
3. het projecteren van een bedrijf in milieucategorie 2 aan de Industrieweg 14;
4. het projecteren van woningen aan de Buurtweg;
5. het projecteren van bedrijvigheid in milieucategorie 2 in het noordoosten van het perceel gelegen aan de Wouwseweg en Buurtweg met de bestemming gemengde doeleinden;
6. het projecteren van bedrijvigheid in milieucategorie 2 in het noordwesten van het perceel gelegen aan de Wouwseweg en Buurtweg met de bestemming gemengde doeleinden;
7. het projecteren van woningen in het zuidoosten van het perceel gelegen aan de Wouwseweg en Buurtweg met de bestemming gemengde doeleinden.

In de hierna volgende beschouwing wordt voor elk van de genoemde knelpunten ingegaan op de mogelijke oplossingen.

#### **Ontwikkelingen 1, 2, 3**

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er bezwaar tegen het projecteren van de woningen aan de Wouwseweg, omdat de ontwikkelingen vallen binnen de richtafstand van het milieuaspect geluid van het bedrijf Houghkoeling en binnen de richtafstand van het bedrijf in milieucategorie 2 aan de Industrieweg 14.

Het bedrijf Houghkoeling heeft, op basis van het Activiteitenbesluit, bepaalde geluidrechten. Om te voorkomen dat door de voorgenomen nieuwbouw het bedrijf wordt gehinderd in zijn bedrijfsvoering heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de geluidbelastende activiteiten van dit bedrijf en de geluidbelasting daarvan op de geplande nieuwbouw.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de zijgevel van de meest oostelijk geprojecteerde woning aan de Wouwseweg 44 dB(A) in de dagperiode bedraagt en 34 dB(A) in de avond. De inrichting overschrijdt hiermee niet de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit of de gehanteerde grenswaarde voor "gemengd gebied". Het maximale geluidniveau op deze woning bedraagt in de dagperiode 78 dB(A) en in de avondperiode 61 dB(A). Hiermee worden de grenswaarden voor het maximale geluidniveau in de dagperiode met 8 dB(A) overschreden.

Om aan de geluidgrenswaarden voor het maximale geluidniveau in de dagperiode te kunnen voldoen worden maatregelen getroffen. Op de grens van de inrichting wordt een geluidscherm opgericht. Zie de notitie 'Geluidaspecten bij bestemmingsplan Wouwseweg-Steenbergseweg, excl wegverkeerslawaaï' van 05-11-2009.

Eveneens is vanuit het milieuaspect geluid nader gekeken naar het bedrijf Derks-Wielersport en het geprojecteerde bedrijf in milieucategorie 2 aan de Industrieweg 14. Het bedrijf Derks-Wielersport huurt een deel van de loods achter Houghkoeling. Het bedrijf is een online-fietsenwinkel (geen brommers of scooters). Aangezien de ontsluiting van het bedrijf over de westzijde van het perceel plaatsvindt is in het akoestisch onderzoek eveneens gekeken naar het bedrijf Derks-Wielersport.

Van het geprojecteerde bedrijf in milieucategorie 2 aan de Industrieweg 14 is reeds bekend dat het de loods gaat gebruiken voor opslag. Bij opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) is, bij toepassing van het omgevingstype 'gemengd gebied' voor het plangebied, de (grootste) richtafstand voor het milieuaspect geluid 10 meter.

Om de realisatie van de meest oostelijk gelegen woning aan de Industrieweg en de meest oostelijk gelegen woning aan de Wouwseweg mogelijk te maken wordt het geluidscherm dat op de grens van de inrichting van Houghkoeling wordt opgericht doorgetrokken over de perceelsgrenzen van de oostelijke woning aan de Industrieweg en het bedrijf Derks-Wielersport. Zie de notitie 'Geluidaspecten bij bestemmingsplan Wouwseweg-Steenbergseweg, excl wegverkeerslawaaï' van 05-11-2009 (dat is een aangepaste versie van de notitie van 29-05-2009).

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er tevens bezwaar tegen het vestigen van het bedrijf in milieucategorie 2 aan de Industrieweg 14, omdat de werkelijke afstand tot de woning Industrieweg 16 0 meter bedraagt. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel waarop het mogelijk is om een bedrijf in milieucategorie 2 te vestigen echter reeds een bedrijfsbestemming en is de woning Industrieweg 14 een bedrijfswoning. In de huidige situatie wordt het perceel ten zuiden van de woning Industrieweg 14 ontsloten tussen de woningen Industrieweg 14 en 16. In de nieuwe situatie zijn er voor het geprojecteerde bedrijf in milieucategorie 2 aan de Industrieweg 14 meerdere ontsluitingsmogelijkheden. Er is derhalve geen sprake van een verslechtering van de situatie voor de woning Industrieweg 16.

#### Ontwikkeling 4

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er bezwaar tegen het projecteren van woningen aan de Buurtweg, omdat de woningen binnen de richtafstand van het bedrijf aan de Buurtweg 160 zijn gelegen. Het perceel aan de Buurtweg 160 dient derhalve terugbestemd te worden naar milieucategorie 1. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat op het perceel Buurtweg 160 een bedrijf in ten hoogste milieucategorie 1 (richtafstand 0 meter t.o.v. omgevingstype 'gemengd gebied') wordt toegelaten. Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er dan geen bezwaar tegen het projecteren van gevoelige objecten in de directe nabijheid van het perceel buurtweg 160. Het perceel Buurtweg 160 krijgt een woonbestemming, waardoor de belemmering is opgeheven.

#### Ontwikkeling 5, 6, 7

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er bezwaar tegen het projecteren van bedrijvigheid in milieucategorie 2 in het noordoosten van het perceel gelegen aan de Wouwseweg en Buurtweg met de bestemming gemengde doeleinden, omdat de werkelijke afstand tussen het bouwblok van de woningen aan de Buurtweg en het perceel ten noorden van de woningen in het noordoosten slechts 6 meter bedraagt.

*Indien een afstand van 10 meter wordt aangehouden tussen de nieuwe woningen aan de Buurtweg en het perceel ten noorden van die woningen is er vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar tegen het projecteren van bedrijvigheid in milieucategorie 2 in het noordoosten van het perceel met de bestemming gemengde doeleinden.*

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er bezwaar tegen het projecteren van bedrijvigheid in milieucategorie 2 in het noordoosten van het perceel gelegen aan de Wouwseweg en Buurtweg met de bestemming gemengde doeleinden, omdat bij het projecteren van bedrijvigheid in milieucategorie 2 in het noordoosten van het perceel de woningen De Leemput 1, 2 en De Leemput 76 binnen de richtafstand van bedrijvigheid in milieucategorie 2 zijn gelegen.

*Indien een afstand van 30 meter wordt aangehouden tot de bestaande woningen aan de Leemput 1 en 2 en de woning De Leemput 76 is er vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar tegen het projecteren van bedrijven in milieucategorie 2 in het noordwesten van het perceel met de bestemming gemengde doeleinden.*

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er bezwaar tegen het projecteren van bedrijvigheid in milieucategorie 2 in het noordwesten van het perceel gelegen aan de Wouwseweg en Buurtweg met de bestemming gemengde doeleinden, omdat de werkelijke afstand tot de woning Buurtweg 164 0 meter bedraagt.

*Indien een afstand van 10 meter wordt aangehouden tot de bestaande woningen aan de Buurtweg 164, 162 en 158, is er vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar tegen het projecteren van bedrijven in milieucategorie 2 in het noordwesten van het perceel met de bestemming gemengde doeleinden.*

### Conclusie

Met inachtneming van bovengenoemde planningswijze wordt voldaan aan de wetgeving in het kader van bedrijven en milieuzonering.

## **5.2 Luchtkwaliteit**

### *Wettelijk kader 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 betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit nibm;
- de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen de Regeling nibm;
- de 'Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007';
- de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007'.

Sinds 16 januari 2009 geldt bovendien:

- het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit gevoelige bestemmingen.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>), 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.

Volgens artikel 5.16, lid 1 onder a tot en met d Wet milieubeheer, is er, wat de luchtkwaliteit betreft, geen belemmering voor een ontwikkeling indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling niet leidt tot het overschrijden van de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden;
- b. aannemelijk is gemaakt dat (1) de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de ontwikkeling per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of (2) bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de ontwikkeling

- samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (saldering);
- c. aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen;
  - d. de ontwikkeling is genoemd, beschreven ofwel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een vastgesteld programma.

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. Indien de immissieconcentratietoename als gevolg van een ontwikkeling niet meer dan  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  bedraagt, draagt die ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In dergelijke gevallen is verdere toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

In dit geval gaat het om een project dat niet is genoemd in de Regeling nibm en er kan niet zonder meer worden gesteld dat de immissieconcentratietoename als gevolg van een ontwikkeling niet meer dan  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  bedraagt. Het is dus nodig om te toetsen aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden.

#### Concentraties luchtverontreinigende stoffen

De concentratie van luchtverontreinigende stoffen in en om het plangebied wordt voornamelijk bepaald door de emissies van het wegverkeer. Voor de berekening van de concentraties, veroorzaakt door het wegverkeer, wordt gebruik gemaakt van het computerprogramma 'Calculation of Airpollution from Roadtraffic II', afgekort CAR II, versie 7.0.1.0.

Bij de berekening gaat de aandacht uit naar de stoffen  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$ , aangezien deze bepalend zijn voor de luchtkwaliteit. Uit de eerder opgedane ervaringen met luchtkwaliteitsberekeningen is gebleken dat de overige stoffen (zwaveldioxide, lood, koolmonoxide en benzeen) geen probleem vormen wanneer de grenswaarden voor  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  niet worden overschreden.

De verkeersgegevens, waarvan is uitgegaan voor de luchtkwaliteitsberekening, zijn overgenomen uit het 'Akoestisch onderzoek t.b.v. Bestemmingsplan Wouwseweg-Steenbergseweg Halsteren, gemeente Bergen op Zoom' van december 2008.

De invoergegevens en resultaten zijn vermeld in de bijlagen 1 en 2 van deze paragraaf.

In de onderstaande tabellen 1, 2 en 3 zijn de resultaten samengevat.

**Tabel 1: Berekende concentraties 2010**

|                                                                                         | Steenbergseweg | Wouwseweg | Kastanjelaan | Industrieweg | Grenswaarde |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|--------------|--------------|-------------|
| $\text{NO}_2$ jaargem. concentratie ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )                        | 21,2           | 20,3      | 18,7         | 19,9         | 40          |
| $\text{PM}_{10}$ jaargem. concentratie ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) gecorr.voor zeezout | 21,0           | 20,7      | 20,4         | 20,5         | 40          |
| $\text{PM}_{10}$ etmaalgem. aantal dagen gecorr.voor zeezout                            | 10             | 9         | 8            | 9            | 35          |

**Tabel 2: Berekende concentraties 2015**

|                                                                                         | Steenbergseweg | Wouwseweg | Kastanjelaan | Industrieweg | Grenswaarde |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|--------------|--------------|-------------|
| $\text{NO}_2$ jaargem. concentratie ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )                        | 18,6           | 18,0      | 16,8         | 17,7         | 40          |
| $\text{PM}_{10}$ jaargem. concentratie ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) gecorr.voor zeezout | 19,9           | 19,6      | 19,4         | 19,5         | 40          |
| $\text{PM}_{10}$ etmaalgem. aantal dagen                                                | 7              | 7         | 6            | 7            | 35          |

|                     |  |  |  |  |  |
|---------------------|--|--|--|--|--|
| gecorr.voor zeezout |  |  |  |  |  |
|---------------------|--|--|--|--|--|

**Tabel 3: Berekende concentraties 2020**

|                                                                                    | Steenbergseweg | Wouwseweg | Kastanjelaan | Industrieweg | Grenswaarde |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|--------------|--------------|-------------|
| NO <sub>2</sub> jaargem. concentratie(µg/m <sup>3</sup> )                          | 16,5           | 16,0      | 15,2         | 15,7         | 40          |
| PM <sub>10</sub> jaargem. concentratie (µg/m <sup>3</sup> )<br>gecorr.voor zeezout | 19,0           | 18,7      | 18,6         | 18,7         | 40          |
| PM <sub>10</sub> etmaalgem. aantal dagen<br>gecorr.voor zeezout                    | 6              | 5         | 5            | 5            | 35          |

**Conclusie luchtkwaliteit**

De ontwikkelingen binnen het gebied Wouwseweg-Steenbergseweg hebben weliswaar gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving, maar de concentraties van de genormeerde stoffen liggen ruim beneden de gestelde grenswaarden van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

**5.3 Bodem**

Uit de door de gemeente Bergen op Zoom verstrekte informatie blijkt dat het gebied dat voor herontwikkeling in aanmerking komt bestaat uit twee deelgebieden.

- A) Industrieweg/Nijverheidsweg – het gebied omsloten door de Nijverheidsweg, de Industrieweg en de Wouwseweg;
- B) Industrieweg/Kastanjelaan – deel van het gebied omsloten door de Industrieweg, Kastanjelaan en Wouwseweg.

De gebieden zijn omgeven door woonwijken. Langs de Wouwseweg en Buurtweg staan in het gebied ook woningen.

In de voormalige gemeente Halsteren, waarin de locaties liggen, waren in het verleden een aantal steenfabrieken actief. Deze hebben in de directe omgeving van het dorp percelen ontgrond voor de zand- en kleiwinning (zand- en kleiputten). De exacte ligging van deze putten is niet altijd bekend. Van sommige putten is bekend dat ze later opgevuld zijn met afval (misbaksels, gieterijzand, puin, e.d.).

Aan de bebouwing te zien is het industrieterrein 40 – 50 jaar oud. Het gebied B grenst aan de waterwinbeschermingszone van het pompstation Halsteren.

**Gebied A - Industrieweg/Nijverheidsweg**

In het deelgebied staan langs de Wouwseweg een aantal woningen. De overige locaties zijn bedrijven. Het merendeel hiervan is onderdeel van het hout- en metaalverwerkend bedrijf HEMI. Op het terrein bevinden zich ook een brandweerpost en een gemeentewerf. In het verleden was het gebied onderdeel van het terrein van metaalgieterij en constructiebedrijf van Van Mechelen.

| straat         | Huisnummer | functie | opmerking        |
|----------------|------------|---------|------------------|
| Wouwseweg      | 1a         | wonen   |                  |
|                | 3          | wonen   |                  |
|                | 5          | bedrijf | HEMI             |
|                | 5a         | wonen   |                  |
| Nijverheidsweg | 2          | bedrijf | tankstation      |
|                | 6          | bedrijf | Brandweer + werf |

|              |     |         |          |
|--------------|-----|---------|----------|
|              | 8   | bedrijf | HEMI     |
| Industrieweg | 1   | bedrijf | Holonite |
| Buurtweg     | 166 | Bedrijf | Zuneha   |

#### Gebied B - Industrieweg/Kastanjelaan

Het deelgebied omvat het terrein waarop het door brand verwoeste bedrijfspanden van HEMI staat plus de direct aangrenzende locaties ten noorden hiervan. Er zijn twee woningen in het deelgebied.

| straat       | Huisnummer | functie | opmerking   |
|--------------|------------|---------|-------------|
| Wouwseweg    | 13 + 13a   | bedrijf |             |
|              | 15 + 17    | bedrijf |             |
| Industrieweg | 8d         | bedrijf | taxibedrijf |
|              | 12         | bedrijf | zonweringen |
|              | 12a        | bedrijf |             |
|              | 12b        | bedrijf |             |
|              | 12c        | bedrijf |             |
|              | 14         | bedrijf | botenhandel |

#### Algemene Bodemaspecten

Het plangebied ligt op de Brabantse Wal. In het gebied is sprake van een zwak glooiend terrein met hoogteverschillen tot enige decimeters. De bodem bestaat uit oude zandduinen van Holocene duinen die na de laatste ijstijd zijn gevormd als rivierduinen van de toen nog aan de voet van de Brabantse Wal lopende Schelde. Ten oosten van het gebied lag tot in de middeleeuwen een uitgestrekt veengebied. Het maaiveld laag daar ca 2 meter boven het huidige maaiveld.

Het oorspronkelijk agrarische gebied ligt ten zuidoosten en oosten van het, inmiddels verdwenen, buurtschap "de Buurt". Dit terrein is vergraven en uitgevlakt voor landbouwkundig gebruik, het winnen van zand en klei en later mogelijk nog eens bij de inrichting als industrieterrein. Van de oorspronkelijke topografie zijn geen resten meer aanwezig.

In de directe omgeving is in het verleden zand en klei gewonnen voor de fabricage van baksteen, bloempotten en draineerbuisen. Daarbij zijn klei- en zandputten ontstaan die vaak later weer opgevuld zijn met afvalmateriaal en –grond. Onbekend is of dit in dit gebied ook het geval is of waar ze liggen.

#### Geologie en geomorfologie

Het plangebied maakt, zoals hiervoor is verwoord, deel uit van de Brabantse Wal. Dit is een duinmassief dat begint in Lepelstraat en uitloopt tot in de Kalmthoutse Heide in Vlaanderen in België. De lengte van dit duinmassief is ongeveer 25 kilometer. De Brabantse Wal bevindt zich juist op de grens van het laaggelegen zeekleigebied van Zeeland en de hoger gelegen zandgronden van de Kempen.

Geologisch gezien is de ontstaanswijze van deze wal te verklaren door de kantelende bodembeweging in de Belgisch-Nederlandse ondergrond. Het Massief van Brabant, waar de Brabantse Wal op ligt, werd opgeheven en delen van Noord-Brabant en Midden-Nederland daalden. Daardoor zijn afzettingen ten zuiden van Bergen op Zoom uit het begin van de IJstijd aan de oppervlakte te vinden. De afzettingen, die uit klei en zand bestaan, vormen de basis van de Brabantse Wal. Bij Ossendrecht is deze basis ongeveer 30 à 40 meter dik. Door de aanwezigheid van deze klei heeft voorkomen dat de noordelijke loop van de Schelde daar vat op heeft gekregen (erosie). Op deze wijze ontstonden de hoge steilranden welke nog steeds zichtbaar zijn in het landschap. Gedurende de laatste IJstijd is de Brabantse Wal nog bedekt geraakt met een pakket rivierzand, in de vorm van stuifduinen, waardoor de Wal zijn huidige vorm kreeg.

Het maaiveld ter plaatse van het plangebied bevindt zich op en nabij 5,5 meter boven NAP (Normaal Amsterdams Peil). Ter vergelijking: de polders ten westen van Halsteren liggen rond 0,5 meter +NAP. Naar het oosten en noorden toe daalt het maaiveld naar 4,5 meter +NAP. Dit duidt al aan dat er ten oosten van de Brabantse Wal een laaggelegen gebied ligt. Historisch gezien was dit ook een moerasachtig veengebied. Het regenwater dat in de, uit zand bestaande, Brabantse Wal infiltreerde treed aan de zijkant daarvan uit wat kwel wordt genoemd. Zoals hiervoor al genoemd bestaat de basis van de

Wal uit kleiafzettingen. Op deze laag stagneerde het infiltrerende regenwater en zodoende stroomt dat naar deze laagte op natuurlijke wijze af. Zo ontstonden door de rijke plantengroei de veenmoerassen.

De duinen van de Brabantse Wal zijn niet meer als zodanig in het terrein herkenbaar. Door cultuurmaatregelen zijn ze vergraven en uitgevlakt. De hiervoor in de algemene beschrijving genoemde zanden zijn hier enige tientallen meters dik en liggen op zoals gezegd op de (vroeg-Pleistocene) kleilagen. De bovenzijde van deze kleilagen, hier aanwezig op een diepte van circa 70 meter beneden maaiveld, vormt de begrenzing van het geohydrologisch als zodanig aangeduide eerste watervoerende pakket.

### **Verwachte algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit**

#### *Bodem*

In door mensen bewoonde gebieden kunnen door jarenlang gebruik van de bodem (m.n. ophogingen, dempingen, industriële activiteiten en het aanbrengen van halfverhardingen)) verhoogde gehalten aan vooral polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en zware metalen (in het bijzonder koper, lood en zink) in de bodem voorkomen. Deze gehalten zijn vaak gerelateerd aan het voorkomen van puin- en/of kooldeeltjes en worden voornamelijk in de toplaag (0-0,5 m-mv) aangetroffen. Het (matig tot sterk) verhoogd voorkomen van lood is daarnaast niet geheel ondenkbaar.

Omdat zich in de directe omgeving van het bedrijventerrein nog enkele zand- en kleiputten bevinden, kan niet worden uitgesloten dat ook op het bedrijventerrein zich nog dergelijke putten met opvulling bevinden.

Verder is er een aantal keer brand geweest op het bedrijventerrein. Hierdoor kan de bodem met zware metalen, PAK en asbest zijn verontreinigd.

#### *Grondwater*

Het freatische (of ondiepe) grondwater bevindt zich veelal rond 5 meter beneden maaiveld. Echter er kan ook op geringere diepte grondwater worden aangetroffen. Doordat erin de ondergrond een voor regenwater slecht doordringbare leemlaag aanwezig is. Het betreft dan veelal schijngrondwaterspiegel. Bekend is dat dergelijke schijngrondwaterspiegels wisselende hoeveelheden water met sterk uiteenlopende samenstellingen bevatten. Licht tot sterk verhoogde concentraties aan zware metalen en een lage zuurgraad zijn kenmerkend voor dit soort water.

Bodemonderzoeken in de omgeving tonen aan dat verhoogde gehalten zware metalen in het grondwater in de regio geen onbekend verschijnsel is.

Het freatische of ondiepe grondwater stroomt volgens de grondwaterkaart van Nederland in noordwestelijke richting. Deze richting kan in de omgeving van de grondwateronttrekking voor de winning van drinkwater ook noordoostelijk zijn.

In het plangebied is sprake van inzigging. Aan de voet van de steilrand van de Brabantse Wal (westzijde) en aan de oostelijke overgang van de Brabantse Wal naar de voormalige veenvlakte, treedt dit diepere grondwater echter uit en vormt kwelzones met een grote ecologische betekenis.

#### *Bekende bodemonderzoeken*

Momenteel is een aanzienlijk deel van het gebied reeds (recentelijk) onderzocht en in sommige gevallen reeds gesaneerd. Over het algemeen is de huidige bodem "schoon" tot licht verontreinigd. Plaatselijk worden ook hogere concentraties gemeten. De plaatsen waar hogere concentratie zijn aangetoond dienen nog nader onderzocht te worden om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de (toekomstige) functie. Mocht dit niet het geval zijn zal door middelen van sanerende maatregelen dit mogelijk dienen te worden gemaakt.

## **5.4 Externe veiligheid**

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

### Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi, herzien per 1 juli 2007 en 1 januari 2008) 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 Theodorushaven op een afstand van ca. 2500 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.

Binnen het plangebied zijn aan de Wouwseweg 11 twee gasreducerstations gevestigd.

In de richtafstandenlijst van "bedrijven en milieuzonering" zijn deze vermeld als gasdrukregel en meetruimten (kasten en gebouwen) cat. B en C. De aan te houden VNG-afstanden tussen de bedrijfsperceelgrens en woningen zijn in een rustige woonwijk 0 meter vanwege geur, 0 meter vanwege stof en 30 meter vanwege geluid en gevaar 10 meter. Opgemerkt wordt dat dit richtafstanden zijn en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

### Activiteitenbesluit

Voor de aan te houden afstanden met betrekking tot gevaar, zijn gasreducerstations ingedeeld in verschillende categorieën op basis van het Activiteitenbesluit (Barim). Uit het milieudossier van de gasreducerstations blijkt dat het gaat om twee reducerstations van de categorie C2. Voor beide stations geldt dan ook een aan te houden afstand van 15 meter tot aan kwetsbare objecten (waaronder woningen), op grond van art. 3.12 van het Barim.

Tabel 1: veiligheidsafstanden.

| Categorie-indeling | Opstelwijze                                                   | Kwetsbare objecten | Beperkt kwetsbare objecten |
|--------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|
| B                  | Kast                                                          | 4 meter            | 2 meter                    |
|                    | (semi) Ondergronds station                                    | 4 meter            | 2 meter                    |
|                    | Kaststation                                                   | 6 meter            | 4 meter                    |
|                    | Open opstelling/vrijstaand gebouw                             | 10 meter           | 4 meter                    |
| C                  | Alle stations t/m 40000 normaal kubieke meter per uur aardgas | <b>15 meter</b>    | <b>4 meter</b>             |

|  |                                                                 |          |         |
|--|-----------------------------------------------------------------|----------|---------|
|  | Alle stations boven 40000 normaal kubieke meter per uur aardgas | 25 meter | 4 meter |
|--|-----------------------------------------------------------------|----------|---------|

bron: Barim

Kwetsbaar object: kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder m, van het Bevi.

Beperkt kwetsbaar object: beperkt kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a van het Bevi.

Op het terrein van de gasreducerstations (wouwseweg 11) staan drie gebouwen. Het middelste gebouw betreft een werkplaats en de andere gebouwen herbergen de reducerstations. In de omgeving is er sprake van een bestaande woning aan de Wouwseweg 9, dat is gelegen op een afstand van 13 meter van het voorste reducerstation en op een afstand van 9.5 meter van het achterste reducerstation (waarbij de schuur, achterste deel van de woning, buiten beschouwing is gelaten).

De bestaande situatie voldoet niet aan de afstandeisen uit het Barim. In het bestemmingsplan dient op grond van artikel 5, Bevi (dit artikel is overigens nog niet formeel in werking getreden) rekening te worden gehouden met AMvB-inrichtingen (zoals Barim) waarvoor krachtens art. 8.40 van de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op externe veiligheid, tenzij deze veiligheidsafstanden binnen de eigen perceelsgrens liggen en met uitzondering van gasreducer-, compressor-, meet en regelinstallaties categorie A. Derhalve is formeel gezien toetsing aan het Bevi niet aan de orde. Wel is het raadzaam om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is rekening te houden met bedoelde veiligheidsafstanden.

Het plangebied voorziet daarnaast in woningen waarvan de dichtsbij zijnde woning geprojecteerd is op een afstand van ca. 20 meter van het voorste reducerstation. Tevens is een loods geprojecteerd op een afstand van ca. 15 meter van het achterste reducerstation.

Voor de geprojecteerde bestemmingen is rekening gehouden met de veiligheidsafstanden.

Volgens de professionele risicokaart is een propaantank gelegen binnen het plangebied op een perceel aan de Nijverheidsweg. De tank blijkt inmiddels niet meer aanwezig te zijn. Daarom is deze opslag (inmiddels) van de risicokaart verwijderd.

### Transport en externe veiligheid

#### Spoorwegen, vaarwegen en autowegen

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

Toetsing van nieuwe ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportas dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, Tweede Kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de in augustus 2004 gepubliceerde circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Binnen de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar mogen geen kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoorgebouwen met minder dan 1500 m<sup>2</sup> bvo) is dit een richtwaarde. Daarnaast kent de circulaire de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Indien binnen het invloedsgebied (binnen 200 meter vanaf de as van de transportroute) nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het RO-besluit, het groepsrisico te worden verantwoord.

Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een snelweg, spoorlijn of vaarweg. De A4 is gelegen op een afstand van ca. 1300 meter van het plangebied. Ten westen grenzend aan het plangebied ligt de provinciale weg (N259) Steenbergseweg.

Uit de "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" rapportage 17 april 2008, blijkt dat vervoer van gevaarlijke stoffen over de Steenbergseweg een redelijke omvang heeft. Bij de inventarisatie is echter nog geen rekening gehouden met de verlenging van de A4. In de rapportage is echter aangegeven dat door de realisatie van de verlenging van de A4, het overgrote deel van het vervoer van gevaarlijke stoffen direct via de Randweg Noord naar de A4 verloopt. Hierdoor wordt de kern Halsteren gemeden en wordt het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Steenbergseweg beperkt en bestaat uiteindelijk voornamelijk uit brandbare vloeistoffen. Door toepassing van de vuistregels uit de handreiking Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen kan vervolgens worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar. Tevens wordt geconcludeerd 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.

#### 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.

Daarnaast adviseert VROM gemeenten om te anticiperen op de nieuwe regelgeving door bij voorbereiding van plannen rekening te houden met de contour voor het plaatsgebonden risico (PR) en de verantwoording van het groepsrisico (GR).

De nieuwe afstandseisen zijn nog niet bekend en het is de verantwoording van de gemeente om hier al dan niet een berekening (van zowel de PR als GR) voor uit te voeren. VROM adviseert gemeenten niet binnen de nieuwe PR  $10^{-6}$  contour woningen te bouwen.

In het besluit zal qua typering van objecten de systematiek van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) worden aangehouden. Dat wil zeggen dat onderscheid gemaakt wordt in kwetsbare- en beperkt kwetsbare objecten. Woningen en kantoren met een bruto vloeroppervlak van 1500 m<sup>2</sup> of meer, worden (ondermeer) beschouwd als kwetsbaar.

Een belangrijk aspect is tevens het groepsrisico en de verantwoording daarvan. Om hierover anticiperend op bedoelde regelgeving iets te kunnen zeggen dienen de risico's berekend te worden. De Gasunie kan deze berekeningen uitvoeren waartoe door een gemeente een verzoek kan worden ingediend.

Binnen het plangebied en langs de zuidgrens van het plangebied over de Wouwseweg is een aardgasleiding gelegen. Het betreft een aardgasleiding met een diameter van 4 inch en een ontwerpdruk van 40 bar.

Voor de aardgasleiding geldt op basis van de huidige regelgeving (circulaire uit 1984) een bebouwingsafstand van 4 meter. Daarnaast geldt een toetsingsafstand van 20 meter. Het plangebied voorziet in woningen welke zijn gelegen binnen de bebouwingafstand (5 stuks waarvan 1 bestaande woning).

Op basis van de door de gemeente beschikbaar gestelde gegevens en de professionele risicokaart blijkt dat het plaatsgebonden risico van de binnen en langs het plangebied gelegen aardgasleidingen in alle gevallen is gelegen op de leiding. Dat wil zeggen dat anticiperend op de nieuwe regelgeving, buiten de belemmerde strook (t.b.v. zakelijk recht) van 4 meter, er met betrekking tot het plaatsgebonden risico, geen belemmeringen bestaan.

Een belangrijk aspect is tevens het groepsrisico en de verantwoording daarvan. Om hierover, anticiperend op bedoelde regelgeving, iets te kunnen zeggen kunnen de risico's berekend worden.

#### Hoogspanningsleidingen en windturbines

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

### **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 groepsrisico te worden verantwoord. Hiertoe dient op grond van artikel 13 van het BEVI advies te worden gevraagd aan regionale brandweer (Brandweer Midden- en West Brabant).

#### 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 binnen en langs het plangebied gelegen aardgasleidingen in alle gevallen is gelegen op de leiding. Dat wil zeggen dat anticiperend op de nieuwe regelgeving, buiten de belemmerde strook van 4 meter er geen belemmeringen bestaan met betrekking tot het plaatsgebonden risico.

Daarnaast is een belangrijk aspect het groepsrisico en de verantwoording daarvan. Om hierover met betrekking tot het plangebied, anticiperend op bedoelde regelgeving, iets te kunnen zeggen dienen de risico's berekend te worden.

## 5.5 Geluid

### *Inleiding*

De gemeente Bergen op Zoom is van plan diverse nieuwe ontwikkelingen in het gebied mogelijk te maken, waaronder de vestiging van een supermarkt, een grootschalige detailhandel, een medisch centrum en (zorg)-woningen. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

#### 5.5.1 Zonering industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone (50 dB(A)-contour) van een ingevolge de Wet geluidhinder gezoned industrieterrein.

#### 5.5.2 Bedrijven

Het plangebied is weliswaar niet gelegen op een geluidgezoneerd industrieterrein wel maakt het plan de vestiging mogelijk van geluidgevoelige bestemmingen op relatief korte afstand tot bedrijven en omgekeerd. In januari 2009 is door de RMD een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke invloed van bestaande bedrijven op geprojecteerde woningen. Het onderzoek heeft plaatsgevonden aan de hand van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Daarnaast is voor drie bedrijven specifiek gekeken wat de consequenties zijn voor de geprojecteerde dan wel bestaande woningen.

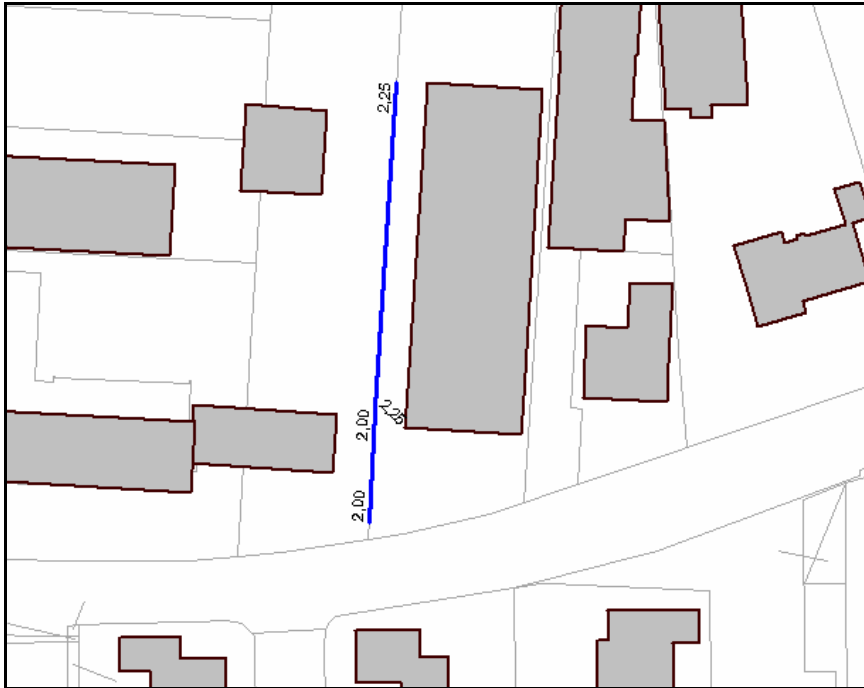
#### **Houkkoeling**

De geprojecteerde woningen aan de industrieweg en de nieuwe woningen aan de Wouwseweg zijn op zeer korte afstand van het bedrijf Houkkoeling aan de Wouwseweg 19 te Halsteren gelegen. Dit bedrijf heeft, op basis van het Activiteitenbesluit, bepaalde geluidrechten. Om te voorkomen dat door de voorgenomen nieuwbouw het bedrijf worden gehinderd in zijn bedrijfsvoering heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de geluidbelastende activiteiten van dit bedrijf en de geluidbelasting daarvan op de geplande nieuwbouw.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de zijgevel van de geprojecteerde woningen aan de Wouwseweg 44 dB(A) in de dagperiode bedraagt en 34 dB(A) in de avond. De inrichting overschrijdt hiermee niet de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit of de gehanteerde grenswaarde voor "gemend gebied". Het maximale geluidniveau op deze woning bedraagt in de dagperiode 78 dB(A) en in de avondperiode 61 dB(A). Hiermee worden de grenswaarden voor het maximale geluidniveau in de dagperiode met 8 dB(A) overschreden.

Om aan de geluidgrenswaarden voor het maximale geluidniveau in de dagperiode te kunnen voldoen worden maatregelen getroffen. Op de grens van de inrichting wordt een geluidscherm van 2 meter hoog opgericht, zie figuur 2.

#### **Figuur 2 scherm t.b.v. Houkkoeling en Derks-Wielersport**



### Derks-Wielersport

Het bedrijf Derks-Wielersport huurt een deel van de loods achter Hougkoeling. Het bedrijf is een online-fietswinkel (geen brommers of scooters). Om de geluidemissie van het bedrijf te bepalen zijn enkele berekeningen uitgevoerd.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de zijgevel van de geprojecteerde woning aan de Industrieweg 45 dB(A) in de dagperiode bedraagt en 40 dB(A) in de avond. De inrichting overschrijdt hiermee niet de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit of de gehanteerde grenswaarde voor "gemend gebied". Het maximale geluidniveau op deze woning bedraagt in de dagperiode 80 dB(A) en in de avondperiode 73 dB(A). Hiermee worden de grenswaarden voor het maximale geluidniveau in de dagperiode met 10 dB(A) overschreden en in de avondperiode met 8 dB(A).

### Maatregelen

Om aan de geluidgrenswaarden voor het maximale geluidniveau te kunnen voldoen is het noodzakelijk dat maatregelen worden getroffen. Op de grens van de inrichting wordt een geluidscherm van 2,25 meter hoog opgericht. Door middel van dit scherm kan in de dagperiode en avondperiode aan de grenswaarde van 70 dB(A) voor het maximale geluidniveau worden voldaan. De ligging van het scherm is weergegeven in figuur 2.

### 5.5.3. Wegverkeerslawaaï

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van enkele woningen, een mogelijke maatschappelijke voorziening en nieuwe (ontsluitings)wegen. Het te ontwikkelen gebied is gelegen binnen de zone van de Steenbergseweg. In het kader van dit ontwikkelingsplan is de invloed van het wegverkeer voor de al aanwezige geluidgevoelige functies van belang. Een akoestisch onderzoek is daarom uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in het akoestisch onderzoek t.b.v. het bestemmingsplan *Wouwseweg-Steenbergseweg te Halsteren*, gemeente Bergen op Zoom, opgesteld door de Regionale Milieudienst West-Brabant in december 2008. Het rapport is opgesteld op basis van een eerder ontwerp. De resultaten blijven echter ongewijzigd van toepassing.

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van het project met maximaal 8 dB wordt overschreden.

In het akoestisch onderzoek is onderzocht of er maatregelen mogelijk zijn om ter plaatse van de projectie de geluidbelasting te reduceren om zodoende toch aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen. Hierbij is gekeken naar maatregelen aan de bron, maatregelen in de overdrachtssfeer en maatregelen die ter plaatse van de projectie kunnen worden getroffen.

#### Maatregelen bij de bron:

Maatregelen bij de bron zijn in dit geval mogelijk, zo niet noodzakelijk. Zo kan met het stilste soort geluidarm asfalt tot circa 4 dB reductie worden bereikt ten opzicht van de huidige situatie. Met een dergelijke reductie wordt de gevelbelasting weliswaar zodanig omlaag gebracht dat de maximale ontheffingswaarde wordt *onderschreden*, maar de voorkeursgrenswaarde zal zeker niet bereikt kunnen worden.

Het omlaag brengen van de verkeersintensiteit en het toepassen van snelheidsverlaging (bijvoorbeeld 30 km/h-weg instellen) zijn ook effectieve bronmaatregelen, maar in dit geval niet toepasbaar zonder de functie van de Steenbergseweg ernstig aan te tasten.

#### Maatregelen in de overdrachtsweg:

Maatregelen in de overdrachtsweg zijn het meest effectief zo dicht mogelijk bij de bron en bij het te beschermen object.

Afscherpende maatregelen langs de geluidbron zijn in deze situatie slechts zeer beperkt toepasbaar gezien de ligging in de nabijheid van een rotonde. De geluidbelasting zal door deze maatregel dan ook slechts zeer beperkt omlaag gebracht kunnen worden. Afscherming creëren in de nabijheid van het medisch centrum lijkt ook problemen op te leveren door de slechts zeer beperkt beschikbare ruimte. Feitelijk vallen beide afscherpende mogelijkheden, wat betreft mogelijke locatie, min of meer samen. Afgezien van de fysieke beperkingen zijn financiële bezwaren ook een redelijk argument om van de maatregel af te zien.

#### Maatregelen bij de ontvanger:

Een potentiële maatregel is het voorzien van de meest geluidbelaste gevels van een soort voorhangscherm. Dit is echter een kostbare maatregel. Ook kan overwogen worden om één of meer geveldelen 'doof' uit te voeren. Een dergelijk gevel bevat geen te openen delen, behalve noodvoorzieningen en onttrekt zich zo aan toetsing aan de Wgh. Dergelijke gevels gaan echter moeizaam samen met een aangenaam woon- en leefklimaat.

#### *Conclusie:*

Voor deze situatie lijkt het verdedigbaar om na het terugbrengen van de gevelbelasting tot tenminste de maximale ontheffingswaarde er ontheffing wordt verleend voor de resterende dB's. Er kan echter gekozen worden voor de zwaarst belaste gevels doof uitvoeren en voor het overige, voor zover noodzakelijk, ontheffing aanvragen.

#### *Hogere waarde*

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaaï bedraagt maximaal 8 dB. De maximaal te verlenen hogere waarde wordt ter plaatse van het medisch centrum met 3 dB overschreden. Daar waar de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde zal een hogere waarde worden aangevraagd tot de maximaal te verlenen hogere waarde. Hier dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de geluidgevoelige ruimten minimaal het verschil tussen de berekende etmaalwaarde (exclusief de aftrek art. 110g Wgh) van de gevelbelasting en 33 dB te bedragen. Daar waar de geluidbelasting de maximaal te verlenen hogere waarde overschrijdt zullen de gevels doof worden uitgevoerd.

#### 5.5.4. Wegverkeerslawaaï niet-gezoneerde wegen

De gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen binnen het plangebied, inclusief de 30 km/uur wegen, ligt aanzienlijk hoger dan alleen de geluidbelasting vanwege de Steenbergseweg. Met name ter hoogte van het voormalige bedrijf Zuneha, met belastingen tot 62 dB  $L_{den}$  (exclusief 5 dB aftrek conform artikel

110g van de Wgh) is de geluidbelasting hoog te noemen. Dit is met name te wijten aan de aanvullende invloed van de Wouwseweg.

Formeel (voor de Wgh) is het geen probleem dat een niet gezoneerde weg aanleiding geeft tot een hoge gevelbelasting. Ten behoeve van de af te geven bouwvergunningen voor de geprojecteerde woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen zal hiervoor, bij de bepaling van de minimaal noodzakelijke gevelwering (Bouwbesluit), wel rekening mee gehouden worden.

#### 5.5.5. Wegverkeerslawaaï nieuwe ontsluitingsweg en Nijverheidsweg

De eventuele nieuwe ontwikkeling van de Hemi-loods wordt deels via een nieuwe ontsluitingsweg op de Steenbergseweg ontsloten. Een klein deel van het verkeer zal echter via de Nijverheidsweg ontsluiten op de Wouwseweg. De Nijverheidsweg en de nieuwe ontsluitingsweg zullen worden ingericht en aangewezen als 30 km per uur wegen. Op wegen waar de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt is de Wet geluidhinder niet van toepassing. In het kader van de Wet geluidhinder hoeft de geluidbelasting vanwege de nieuwe toegangsweg niet nader in kaart te worden gebracht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel degelijk van belang de geluidbelasting vanwege de nieuwe weg op de omliggende woningen in beeld te brengen.

Uit berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer in de richting van de Steenbergseweg de Nijverheidsweg 11 57 dB bedraagt. Op de achtergevel van de deze woning bedraagt de geluidbelasting 54 dB. Vanwege de Steenbergseweg ondervindt deze woning reeds een geluidbelasting (horizonjaar 2020) op de achtergevel van 54 dB en op de zijgevel 51 dB. Wanneer de geluidbelasting vanwege deze twee wegen wordt gecumuleerd blijkt dat de op de zijgevel een geluidbelasting van 58 dB wordt berekend en op de achtergevel een geluidbelasting van 57 dB.

Met het deels ontsluiten van het verkeer van en naar de ontwikkeling via de Nijverheidsweg zal het geluidklimaat ter hoogte van de woning aan de Nijverheidsweg 7 sterk verslechteren.

##### *Maatregelen Nijverheidsweg 11*

De geluidbelasting op de achtergevel van de woning aan de Nijverheidseweg 11 neemt vanwege de nieuwe ontsluitingsweg toe met 3 dB en op de zijgevel met 6 dB. Om deze overschrijdingen terug te dringen kunnen maatregelen getroffen worden. Hierbij kan gedacht worden aan maatregelen aan de bron, maatregelen in de overdracht en maatregelen bij de ontvanger.

Het treffen van maatregelen aan de passerende voertuigen is niet mogelijk. Het aanbrengen van geluidarm asfalt is niet doelmatig gezien de lage rijsnelheid op de weg.

Het treffen van maatregelen in de overdracht is wel mogelijk. Door het plaatsen van een scherm op de grens van het perceel (zie blauwe lijn in figuur 1) met een hoogte van 1,8 meter een lengte van 40 meter neemt de geluidbelasting vanwege de nieuwe ontsluitingsweg ter plaatse van de zijgevel van de woning aan de Nijverheidsweg 11 af met 5 dB. De geluidbelasting is dan gelijk aan de reeds bestaande geluidbelasting vanwege de Steenbergseweg. Het bestaande geluidklimaat zal door de nieuwe ontsluitingsweg ter plaatse van de woning aan de Nijverheidsweg 11 verslechteren. De gecumuleerde geluidbelasting neemt toe met 3 dB. Gezien het belang van de gemeente Bergen op Zoom bij de nieuwe ontwikkeling kan deze verslechtering echter als aanvaardbaar worden geacht.

De situatie voor de woning aan de Nijverheidsweg 7 is minder eenvoudig. Het plaatsen van een scherm voor de voorgevel is niet wenselijk en om verkeertechnische redenen niet haalbaar. Uit onderzoek blijkt dat de gevelwering ( $G_{a;k}$ ) van de woning aan de Nijverheidseweg 7 27 dB bedraagt. Hieruit blijkt dat de binnenwaarde van 33 dB wordt gerespecteerd. Gezien dit feit en het feit dat de woning is gelegen op een bedrijventerrein wordt de geluidbelasting vanwege de Nijverheidsweg acceptabel geacht.

Figuur 1: locatie scherm Nijverheidsweg 11



#### 5.5.6. Railverkeerslawaa

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn. Nader akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege spoorweglawaa is derhalve niet noodzakelijk.



## 6. Bestemmingsregeling

### 6.1 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 situatie is bestemd en dat het plan erop is gericht deze bestaande situatie 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.

#### 6.1.1. Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening, die per 1 juli 2008 in werking is getreden. Deze wet heeft per 1 juli 2008 de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) vervangen. In dit plan kan op basis van de regels van het bestemmingsplan 'onthefing' worden verleend, terwijl daar onder het "oude" wettelijk kader het begrip 'vrijstelling' voor zou worden gebruikt. Ook gaat het bestemmingsplan uit van de Standaard Voorschriften Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) waarin richtlijnen worden gegeven over de presentatie van plannen. Onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en bijbehorende regelgeving) worden deze richtlijnen voorgeschreven.

### 6.2 Verbeelding

Op de verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0748.BP0089 hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

### 6.3 Regels

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

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

#### 6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

### Begrippen

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

### Wijze van meten

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

#### 6.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels waarin bepalingen 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 doeleindenomschrijving vormt de eerste "toetssteen" voor bouwactiviteiten en/of gebruiksvormen. Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

- Bouwregels

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

- Ontheffing van de bouwregels

In een aantal gevallen zijn voor de bestemming specifieke ontheffingsbevoegdheden opgenomen. Met toepassing van een ontheffingsbevoegdheid kunnen onder voorwaarden en binnen de betreffende bestemming gebruiksvormen of bouwactiviteiten worden toegelaten, welke niet als recht zijn toegestaan en waarvoor burgemeester en wethouders een nadere afweging dienen te maken.

- Specifieke gebruiksregels

In een aantal gevallen zijn voor een bestemming specifieke gebruiksregels opgenomen. Deze gebruiksregels vormen een aanvulling op het volgens de bestemming (doeleindenomschrijving) toelaatbare gebruik. Specifieke gebruiksregels kunnen gebruiksvormen verbieden dan wel toestaan.

- Ontheffing van de gebruiksregels

- Aanlegvergunning

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

- Wijzigingsbevoegdheid

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

##### 6.3.2.1 Bestemmingen

De in dit hoofdstuk opgenomen bestemmingen worden hieronder achtereenvolgens toegelicht.

### **Bedrijf**

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

Gebouwen zijn toegestaan binnen het bebouwingsvlak. Het bebouwingsvlak mag voor 80% worden bebouwd. Op de plankaart is de bouwhoogte opgenomen. De bouwhoogte is vastgelegd in de regels. Voor de nieuwe bedrijfswoningen is er een regeling voor 'erf- bebouwing' opgenomen. De bestemming Bedrijf is tevens opgenomen voor de bestaande nutsvoorzieningen in het plangebied.

### **Gemengd**

Een aantal panden hebben de bestemming 'Gemengde doeleinden' gekregen, om zodoende meer functiewisseling rechtsreeks mogelijk te maken. Dit geldt voor de zone ten westen van het plan, aan de Steenbergseweg. Deze bestemming heeft als uitgangspunt de bestaande functie en bebouwing te handhaven. Deze bestemming is opgenomen voor de panden met een bedrijf-/kantoorfunctie. Tevens voor de voormalige gemeentewerf, de brandweerkazerne, Nijverheidsweg 8 (Hemi terrein) en de ontwikkeling aan de Buurtweg 165. De volgende functies zijn hieronder toegestaan: bedrijven tot ten hoogste categorie C van de Staat van Bedrijfsactiviteiten II, dienstverlening en kantoren. Voor de Zuneha locatie is de aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen. Hier mag voor maximaal 600m<sup>2</sup> aan maatschappelijke voorzieningen worden opgericht. Gebouwen zijn toegestaan binnen het bebouwingsvlak. Het bebouwingsvlak mag voor 80% worden bebouwd. Op de plankaart is de bouwhoogte opgenomen. De bouwhoogte is vastgelegd in de regels. Via een wijzigingsplan kan het Hemiterrein worden omgezet naar een supermarkt, een grootschalige detailhandelsvestiging en een recreatieve (sport) functie. De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" hanteert voor "gebieden met functiemenging" een andere interne zonering en een andere categorie-indeling welke is opgenomen in Bijlage 4 van deze uitgave. Derhalve is voor dit gemengde gebied een andere Staat van Bedrijfsactiviteiten van toepassing, Staat van Bedrijfsactiviteiten II, Bijlage 2 van de regels.

De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt.

#### **Categorie A:**

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

#### **Categorie B:**

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

#### **Categorie C:**

De activiteiten zoals genoemd in categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging is afgeleid van de richtafstandenlijst uit Bijlage 1 van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering".

- Voor categorie A gaat het om activiteiten in categorie 1.
- Voor categorie B gaat het om activiteiten:
  - in categorie 1 voor het aspect gevaar;
  - in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
  - in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen)
- Voor categorie C gaat het om de activiteiten zoals bij categorie B, echter met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

### **Groen**

De gronden met deze bestemming betreffen gebieden met (openbare) groenvoorzieningen welke binnen de ruimtelijke hoofddopzet van het plan van belang zijn en om die reden behouden dienen te blijven. Binnen de bestemming Groen is uitsluitend de bouw van andere bouwwerken, zoals speelvoorzieningen ten behoeve van extensieve dagrecreatie, toegestaan.

**Tuin**

De voortuinen die van belang zijn voor het ruimtelijk beeld, zijn voorzien van de bestemming Tuin. In verband met de ruimtelijke kwaliteit en het open en onbebouwd laten van deze perceelsgedeelten is in beginsel slechts de bouw van ondergeschikte andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, toegestaan.

**Verkeer**

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

**Wonen**

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

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

Voor bijzondere woonvormen, zoals een gezinsvervangend tehuis is een specifieke regeling opgenomen. Dit is noodzakelijk omdat dergelijke woonvormen afwijken van de reguliere bewoning door een gezin of een daarmee vergelijkbaar vast samenlevingsverband (samenwoning, eenpersoonshuishouden). Het onderscheid vloeit in de bijzondere woonvormen veelal voort uit de zorgcomponent die een essentieel onderdeel van de woonvorm vormt. Dit heeft doorgaans twee effecten op de omgeving: extra verkeers- en parkeerdruk door personeel en bezoekers en ander woonmilieu (hinder, gewenste rust). Om deze redenen is er sprake van afwijkende effecten op het woon- en leefmilieu in vergelijking met reguliere bewoning en is een ontheffingsbevoegdheid nodig voor het toestaan van bijzondere woonvormen.

**Leiding - Gas**

Binnen het plangebied zijn de leidingen en de beschermingszones van de hoofdtransportgasleidingen bestemd als Leiding - Gas. De betreffende gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen bestemd voor een ondergrondse hoofdtransportgasleiding ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding - gas, het beheer en onderhoud van de leiding en de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

Op de voor Leiding - Gas bestemde gronden zijn geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Binnen een afstand van 4 m aan weerszijden van de gasleiding mogen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd. Voor grondwerkzaamheden anders dan voor het normale onderhoud en beheer van de leidingen dient een aanlegvergunning aangevraagd te worden bij burgemeester en wethouders.

**Waarde - Archeologie**

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

**6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels****Algemene bouwregels**

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

**Algemene aanduidingsregels**

In het artikel algemene aanduidingsregels is de gebiedsaanduiding 'geluidszone' en 'veiligheidszone' als gevolg van het gasreduceren aan de Wouwseweg opgenomen. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruijme en veiligheid in verband met de nabijheid van een geluidszoneringsplichtige inrichting en risicovolle inrichting. De milieuzone- geurzone is opgenomen voor de geurhinder van Holonite.

**Algemene ontheffingsregels**

Deze ontheffingsmogelijkheden, gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, hebben tot doel flexibiliteit in het plan in te bouwen. Het afwijken van de bouwregels, ten behoeve van bijvoorbeeld het oprichten van nutsvoorzieningen en het in beperkte mate afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen, kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een ontheffingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen.

**Algemene wijzigingsregels**

In dit artikel zijn voor burgemeester en wethouders enkele mogelijkheden gecreëerd om, via een voorgeschreven procedure, in iets ruimere mate dan bij de "algemene ontheffingen" af te wijken van de bestemmings- en bouwregels. De wijzigingsbevoegdheden dragen bij aan een meer flexibel plan. Er zijn 7 wijzigingsgebieden opgenomen. Voorwaarden zijn hierbij de milieu-aspecten, het moet passen binnen het bestaande ruimtelijk functioneel patroon en de aanwezige samenhang en parkeercapaciteit,

**Algemene procedureregels**

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

### 6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

#### **Overgangsregels**

De overgangsregels, geregeld in lid 1, hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Lid 2 betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming. De overgangsregels zijn overgenomen uit artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2 van het Ontwerp Besluit ruimtelijke ordening, welke op 1 juli 2008 in werking is getreden.

#### **Slotregel**

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

### 6.3.5 Wijzigingsgebieden

#### Wijzigingsbevoegdheid 1

##### **Zone Kastanjelaan**

Het gedeelte met de bestemming bedrijf langs de Kastanjelaan, kan worden omgezet naar de bestemming Groen. Op deze manier wordt de houtwalstructuur hersteld. Bij de herinrichting zal zoveel mogelijk straatgroen worden toegevoegd.

#### Wijzigingsbevoegdheid 2 en 3

##### **Kastanjelaan**

Langs de Kastanjelaan wordt de ontwikkeling van twee woningen op particulier terrein mogelijk gemaakt. Op dit moment staan daar op zeer ongelukkige wijze een aantal loodsen, die zeer ontsierend zijn. Met de bouw van woningen kan de bedrijfsbestemming komen te vervallen en de houtwalstructuur worden hersteld.

##### **Wouwseweg 19 en 21 en Buurtweg 162a**

In lijn met de uitgangspunten om langs de Wouwseweg en Buurtweg de woonfunctie het beeld te laten bepalen, kunnen ook de bedrijven gevestigd op Wouwseweg 19 en 21 en Buurtweg 162a indien gewenst worden omgezet naar een woning.

#### Wijzigingsbevoegdheid 4

##### **Nijverheidsweg 3**

Het bedrijfskavel Nijverheidsweg 3 kan uiteindelijk via een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet naar gemengde doeleinden, in lijn met de uitgangspunten voor dit plandeel.

#### Wijzigingsbevoegdheid 5

##### **Holonite (Industrieweg 1)**

Zodra het vertrek van Holonite in zicht komt kan deze loods bij een aansluitende planontwikkeling worden betrokken en via een wijzigingsbevoegdheid omgezet worden naar gemengde doeleinden.

#### Wijzigingsbevoegdheid 6

##### **Kantoor Hemi (Wouwseweg 5)**

Het gedeelte van Hemi met het kantoor aan de Wouwseweg blijft voorlopig gehandhaafd en krijgt een functie voor gemengde doeleinden. Het gedeelte van de dit perceel dat grenst aan de Wouwseweg kan indien gewenst met een wijzigingsbevoegdheid van B. en W. worden omgezet naar woningbouw.

## 7. Uitvoeringsaspecten

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Op grond hiervan rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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

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

Het betreft hier gedeeltelijk een conserverend bestemmingsplan. De herontwikkeling van Hemi vindt plaats op gronden die in eigendom zijn van de gemeente.

Omdat de gronden, waarop ontwikkeling plaatsvindt, in handen van de gemeente zijn en daarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is, is geen exploitatieplan benodigd.

Voor ontwikkelingen die via wijzigingsbevoegdheden 1 t/m 6 mogelijk worden gemaakt, zal het kostenverhaal op dat moment aan de orde komen en via anterieure overeenkomst of exploitatieplan worden geregeld.

Naar aanleiding van de brand op het terrein van Hemi heeft de Commissaris van de Koningin daags na de brand een bezoek gebracht aan de locatie. Zij heeft hierbij aangegeven aan het college van Burgemeester en Wethouders de helpende hand te willen bieden. Mede naar aanleiding hiervan heeft de provincie Noord Brabant aan de BOM/BHB (Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij/Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen) een budget toegekend om samen met de gemeente te komen tot herontwikkeling van het gebied in het kader van de zogenaamde versnellingsprojecten, aangezien de herontwikkeling een verliesgevend project is. De BOM/BHB zal participeren in de ontwikkeling van het gemeentelijke grondbedrijf, aangezien de BOM/BHB geen subsidies mag verstrekken, maar wel mag participeren. De gemeente en BOM/BHB sluiten hiervoor een participatieovereenkomst.

## 8 Resultaten inspraak en overleg

### 8.1 Inspraak en overleg

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geen inspraak vereist. De gemeente Bergen op Zoom heeft wel een inspraakverordening vastgesteld waarin is geregeld in welke gevallen inspraak verleend kan worden. In dit geval is de gelegenheid gegeven voor inspraak. Op 18 januari 2010 is er een informatieavond gehouden en vanaf 11 januari 2010 heeft het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zowel mondeling of schriftelijk zijn reactie over het concept van genoemd ontwerpbestemmingsplan bij het gemeentebestuur kenbaar te maken. Deze inspraakmogelijkheid heeft geleid tot 16 reacties. De reacties zijn puntsgewijs samengevat. Het antwoord van het gemeentebestuur is cursief weergegeven. De insprekers hebben schriftelijk bericht gekregen over de behandeling van hun reactie.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en met die diensten van Rijk en Provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerp is toegezonden aan de volgende overlegpartners:

- Provincie Noord-Brabant
- Inspectie Vrom
- Waterschap Brabantse Delta
- NV Nederlandse Gasunie
- Regionale Brandweer Midden- en West Brabant
- Rijksdienst voor Archeologie Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)
- Kamer van Koophandel
- Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant
- Essent Netwerk
- Regionale Brandweer Midden- en West Brabant
- Brandweer Bergen op Zoom-Roosendaal

De reacties hebben geresulteerd in een wijziging van de plankaart ten aanzien van de waterberging. De waterparagraaf is bijgesteld. Daarnaast is de paragraaf externe veiligheid aangevuld en is de onderbouwing van het woningbouwprogramma verduidelijkt. Verder is een wijziging t.o.v. de 'Hemi-locatie' aangebracht, door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen naar één supermarkt in plaats van rechtstreeks twee supermarkten toe te staan.

#### Procedure

Het bestemmingsplan zal als ontwerp ter inzage worden gelegd. Dit betekent dat het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en iedereen een zienswijze kan indienen. De zienswijzen worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Na vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het ook direct onherroepelijk. Indien er beroep wordt ingesteld is de onherroepelijkheid en – bij een voorlopige voorziening – de inwerkingtreding, afhankelijk van de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Parallel aan deze procedure wordt de procedure hogere grenswaarden gevolgd.



