

Bestemmingsplan

Oude Molen

Toelichting en Regels

Voorontwerp	5 juli 2010
Ontwerp	21 maart 2011
Vaststelling	30 juni 2011

Inhoud van de toelichting

1.	Doel en opzet bestemmingsplan Oude Molen	4
1.1.	Aanleiding en doel	
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	
1.3.	Geldende (bestemmings)regelingen	
1.4.	Opzet	
2.	Ruimtelijke ontwikkelingen	7
2.1	Beschrijving huidige situatie	
2.2	Ontwikkelvisie	
2.3	Stedenbouwkundige visie	
3.	Beleidsaspecten	16
3.1	Rijksbeleid	
3.2	Provinciaal beleid	
3.3	Regionaal beleid	
3.4	Gemeentelijk beleid	
4.	Onderbouwing op onderdelen	27
4.1	Cultuurhistorie en archeologie	
4.2	Bedrijven	
4.3	Gemengde doeleinden	
4.4	Maatschappelijk	
4.5	Wonen	
4.6	Verkeersvoorzieningen	
4.7	Groenvoorzieningen	
4.8	Flora en fauna	
4.9	Water	
5.	Milieu-aspecten	40
5.1	Bedrijven en milieuzonering	
5.2	Geur	
5.3	Luchtkwaliteit	
5.4	Bodem	
5.5	Externe veiligheid	
5.6	Geluid	
6.	Bestemmingsregeling	51
6.1	Inleiding	
6.2	Verbeelding	
6.3	Regels	
7.	Uitvoeringsaspecten	58
7.1	Economische uitvoerbaarheid	
8.	Resultaten inspraak en overleg	59
Bijlagen:		
1.	Overzicht van Bedrijven	
2.	Beeldkwaliteitplan Oude Molen en Kop van Vijf	
3.	Advies Brabantse Delta	
4.	Advies Brandweer Midden en West Brabant	
5.	Bijlagen onderzoek RMD	

1. Doel en opzet bestemmingsplan Oude Molen

1.1 Aanleiding en doel

In 2000 is er voor het bedrijventerrein Oude Molen een bestemmingsplan opgesteld ter versterking van bestaande bedrijven. Verder biedt het bestemmingsplan vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven en kleinschalige bedrijvigheid met bedrijfswoningen. Het bedrijventerrein is grotendeels gerealiseerd. Mede omdat bouwmogelijkheden voor toekomstige projecten en uit te geven kavels door het bestemmingsplan worden beperkt, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter.

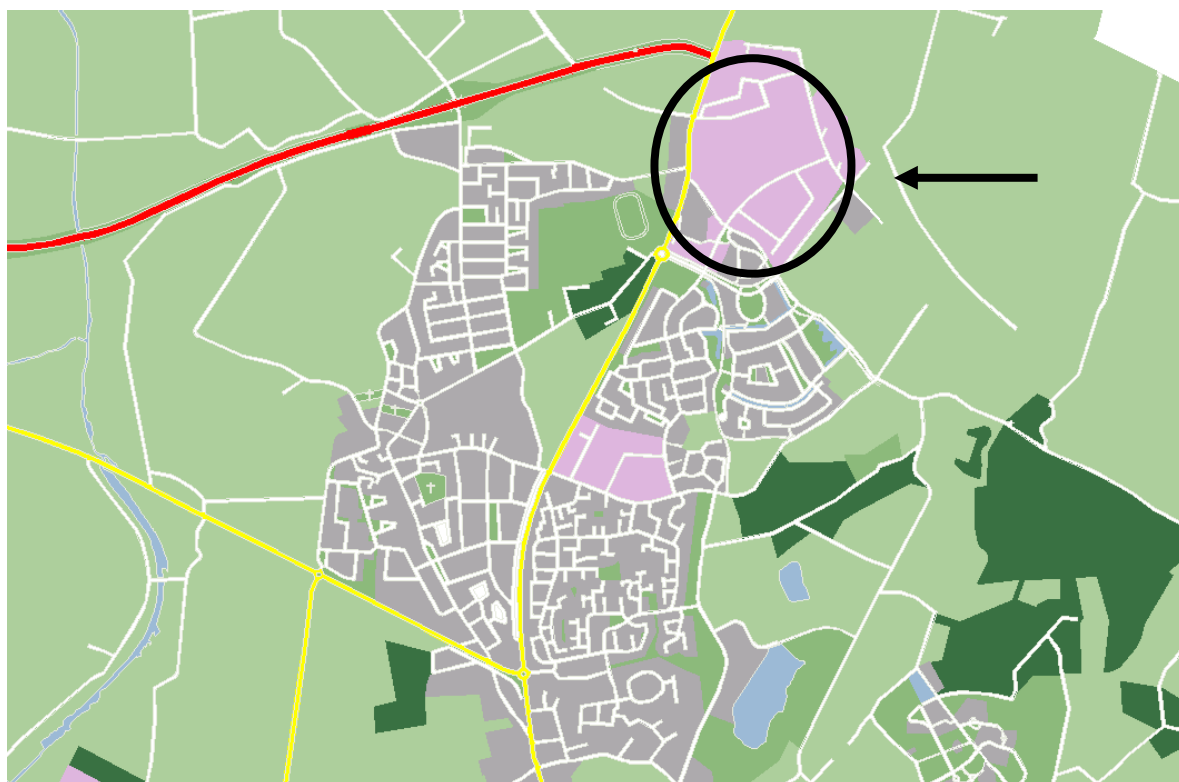
Voor het plangebied is in 2003 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het te realiseren bedrijventerrein c.q. woongebied te bevorderen en een bepaalde basiskwaliteit te garanderen. Dit beeldkwaliteitsplan wordt verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan.

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.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Bergen op Zoom. Het betreft een bedrijventerrein ten noord-oosten van de dorpskern Halsteren. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

1. Schansbaan met woonbebouwing aan de zuidzijde;
2. De Steenbergseweg aan de westzijde;
3. Het Wiekenkruis aan de oostzijde, het perceel van het Agrarisch Opleiding Centrum wordt bij het plangebied getrokken;
4. De rijksweg A4 en afslag naar Steenbergseweg aan de noord-oostzijde.



Situering in Halsteren

1.3 Geldende (bestemmings)regelingen

In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit	Onherroepelijk
1.	Oude Molen 2000*	28-06-2001	29-01-2002	20-01-2002
2.	Kom Halsteren*	30-06-2008	29-01-2009	01-09-2009
3.	Buitengebied Halsteren*	28-11-1996	17-05-1997	19-12-1997

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

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 bedrijvigheid en daarop afgestemde voorzieningen, het (zonodig) 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 vanuit rijk, provincie en gemeente 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. Verder wordt er ingegaan op groen, water, verkeer en flora en fauna.

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

Algemeen

Halsteren heeft zijn ontstaan te danken aan de ontginning van turfvelden. 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.

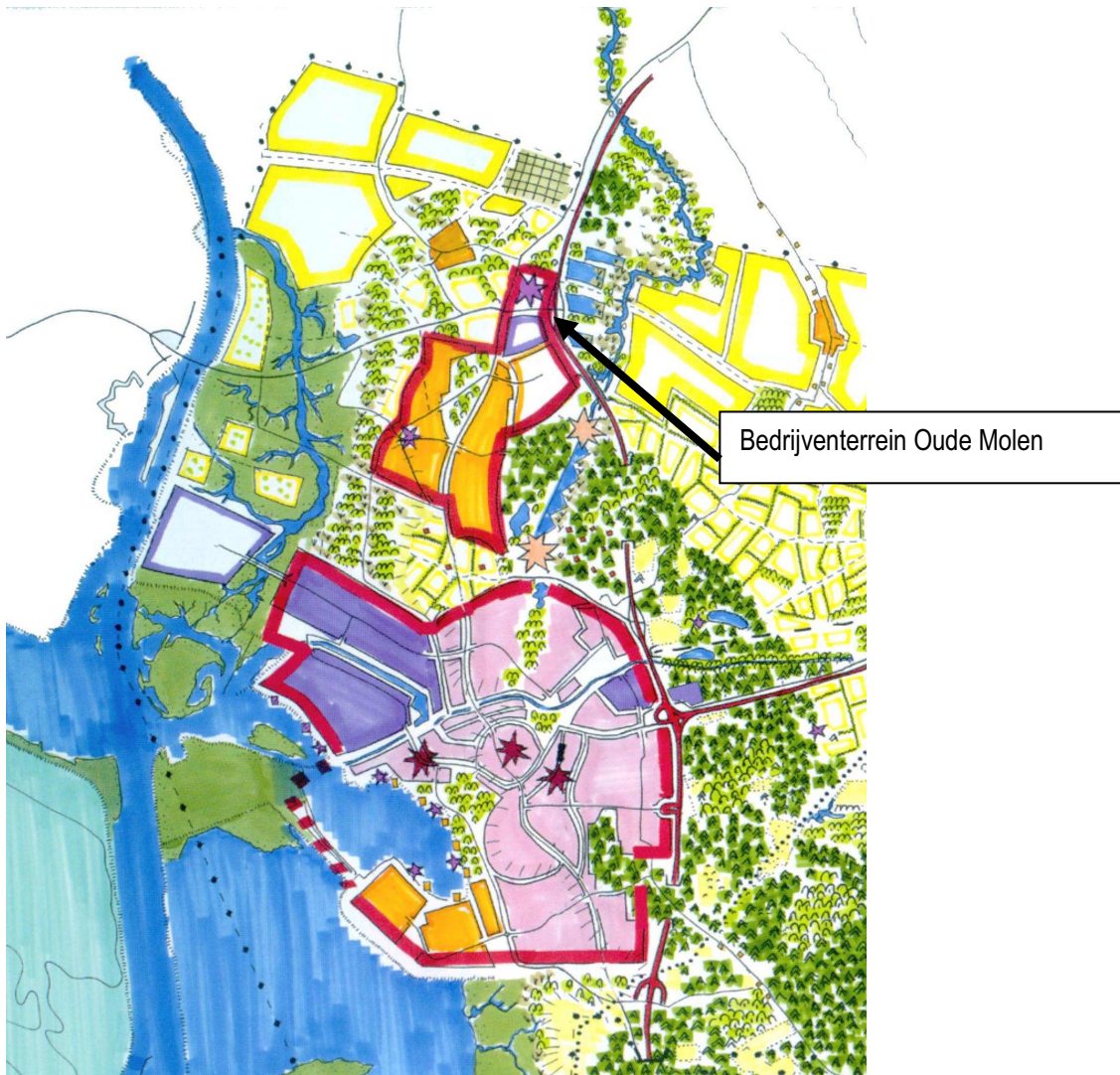
Halsteren ligt vrij hoog en droog op de zandgronden. Ten oosten ligt echter het Halsterse laag op drassige gronden. De lage landen zoals het genoemd werd, waren zeer moeilijk, vaak geheel niet begaanbaar. Vandaar dat dit moeras onderdeel uitmaakte van de verdedigingswerken van de West-Brabantse waterlinie. "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 afgebouwd.

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.

Op 1 januari 2009 woonden in Halsteren 11.957 inwoners in 4.881 woningen. De gemiddelde woningbezetting in Halsteren komt daarmee op 2,45. 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.



Het plangebied ligt ten noord-oosten van de dorpskern Halsteren. Aan de zuidzijde wordt het plangebied zowel visueel als ruimtelijk begrensd door reeds uitgevoerde fases van het uitbreidingsplan De Schans. Aan de oostzijde ligt het tracé van de A4 en vormt een harde begrenzing in het landschap en van het plangebied. Aan de westzijde ligt de Steenbergseweg. Deze noord-zuid radicaal verbindt Halsteren met Bergen op Zoom en loopt door naar Steenbergen.

In het plangebied ligt een aantal waardevolle cultuurhistorisch lijnvormige structuren, gevormd door de houtwallen langs de Schansbaan en de Wipweg. De Schansbaan doorsnijdt het plangebied, loopt vanaf Fort de Roverweg in noord-westelijke richting door het plangebied en sluit vervolgens aan op de Steenbergseweg.

De kruising Wipweg-Steenbergseweg vormt de aanzet van een stuk lintbebouwing langs beide zijden van de Steenbergseweg. Deze lintbebouwing loopt door tot aan het huidige bedrijventerrein "Oude Molen" en omvat enkele woningen en enkele bedrijven.

Het bedrijventerrein Oude Molen is fysiek gezien op te delen in twee delen. Een Noordwestelijk grootschalig deel en een zuidoostelijk deel met kleine bedrijven en woningen. Een oriëntatiepunt in het gebied is de schoorsteen van het bedrijf pack2pack Halsteren B.V. Op de luchtfoto is de variatie in schaalgrootte duidelijk te zien.

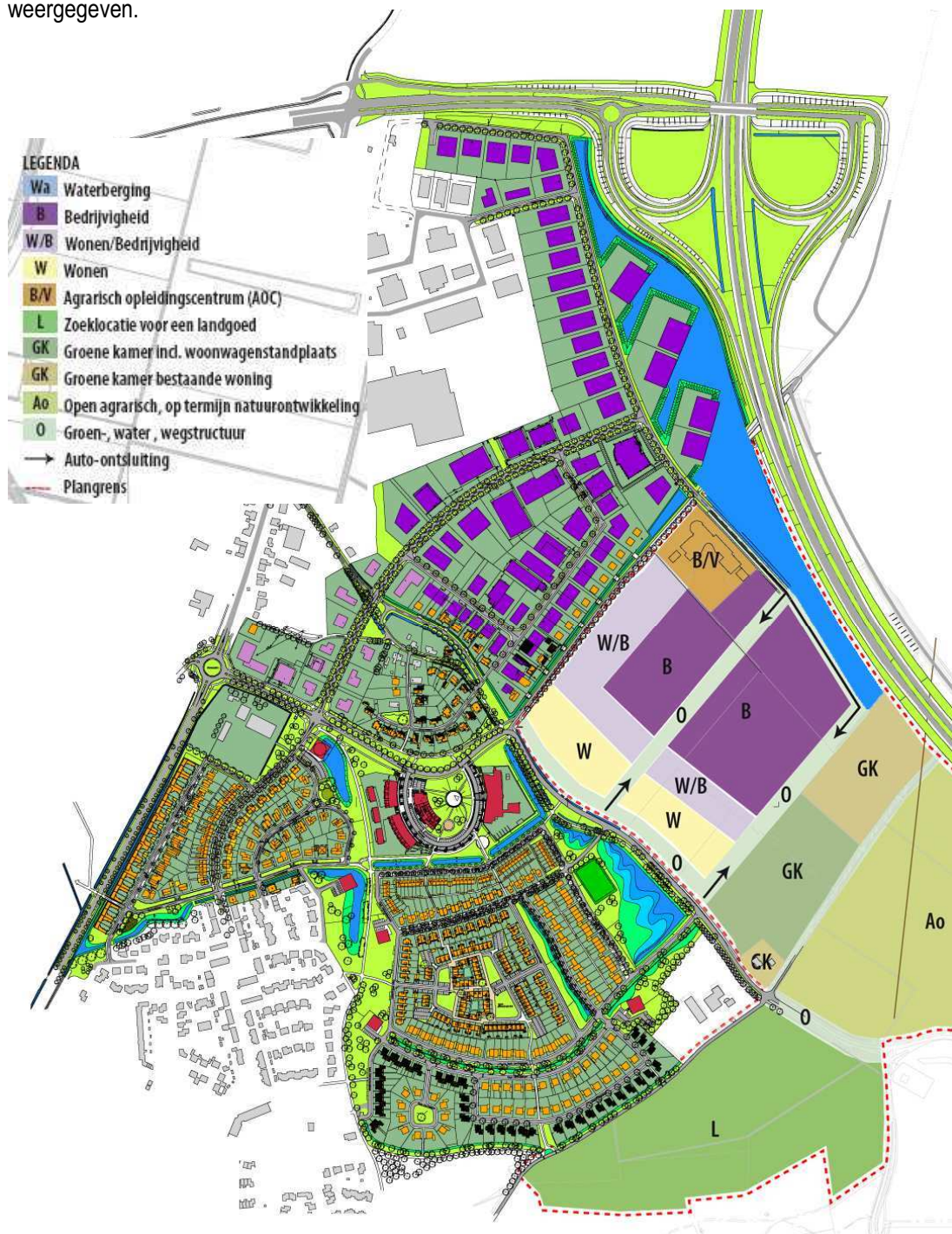


Luchtfoto plangebied (rode contour)

Het structuurplan “Lange Termijn Visie De Schans 6e fase en omgeving; Afronding plangebied De Schans/Oude Molen” geeft de door de gemeente gewenste toekomstige ruimtelijk structuur aan voor het zogenaamde plangebied De Schans 6e fase en de daarvan zuidelijk gelegen gebieden tot aan Fort De Roovere en het tracé van de A4. Het onderzoeksgebied wordt begrensd door respectievelijk het Koestraatje, het tracé van de A4, de bosrand bij Fort De Roovere, de Wouwseweg en de Schansbaan.

In het Provinciale Uitwerkingsplan voor de regio (UP) is het plangebied aangegeven als een reserveringslocatie voor zowel bedrijvigheid als woningbouw voor de verdere toekomst. Door recente ontwikkelingen is de gemeente genoopt reeds nu een lange termijn visie op deze gebieden te ontwikkelen. Door de komst van de A4 krijgen deze gebieden immers een strategische ligging en neemt de programmatische druk voor niet agrarische functies toe. Om over een handvat te beschikken hoe met toekomstige vragen en ruimtelijke initiatieven kan worden omgegaan is deze visie opgesteld. Tegelijkertijd kan met de ontwikkeling van deze plandelen zowel woonwijk De Schans als bedrijventerrein Oude Molen worden afgerond.

Op onderstaande kaart is de overgang van bedrijventerrein Oude Molen naar de toekomstige functies weergegeven.



Milieubelemmeringen

Bij de ontwikkeling van het gebied is rekening gehouden met een aantal aanwezige milieubelemmeringen. Het bedrijf Pack2Pack heeft in 2009 een revisievergunning gekregen waarmee het formeel geen "grote lawaaimaker" meer is. De 50 dB(A)-contour en de 55 dB(A)-contour komen op de plankaart niet terug. Ten zuidoosten van het plangebied tegen het voormalig Fort de Roovere ligt een waterwingebied. De beschermingszone van het waterwingebied loopt in noordelijke richting tot net buiten het plangebied. Langs het Koestraatje komt een gastransportleiding het gebied binnen. Deze loopt door in zuidelijke richting langs de Schansbaan en vervolgens in westelijke richting langs de Zoutendamseweg. Verder ligt er langs het natuurgebied "Het Laag" in zuidelijke richting een rioolwatertransportleiding alsmede een watertransportleiding in de Zoutendamseweg naar het noorden. Aan de Steenbergseweg 6 zit een LPG vulpunt.

2.2 Ontwikkelingsvisie

Met het aanleggen van de Rijksweg A4 komt de stedelijke contour langs dit tracé te liggen. Het mogelijk binnenstedelijk gebied dat dan ontstaat, tussen de westzijde van het tracé en de bosrand aan de zuidzijde, zal onder druk komen te staan, omdat er een behoefte is naar vestigingsmogelijkheden voor bedrijven, grondgebonden woningen, ruimte en recreatiemogelijkheden in de overgang naar het buitengebied.

In de ontwikkelingsvisie van De Schans/Oude Molen wordt een samenhangend beeld geschetst van het plangebied en de directe omgeving. Het is gericht op het realiseren van een optimaal woonklimaat in De Schans en de uitbreiding van bedrijven terrein Oude Molen. De nadruk ligt hierbij op de nieuw te ontwikkelen stadsentree die is ontstaan door de aanleg van de A4. Laagdynamische gebieden, zoals de oostelijke bosgordel en Het Laag zullen gerespecteerd worden en indien mogelijk versterkt.

De Schansbaan vormt een waardevol landschappelijk element met een belangrijke ruimtelijke en functionele rol. De Schansbaan met zijn directe omgeving vervuld de functie van groene structuurdrager, ecologische verbindingzone, langzaamverkeersroute, verblijfsgebied voor de bewoners en overgangszone tussen westelijk en oostelijk deel van het plangebied. De aanleg van de A4 heeft grote (ruimtelijke) gevolgen voor het plangebied. De wijze waarop het tracé is ingepast, enerzijds vanaf de weggebruiker, anderzijds vanuit het oogpunt van de bewoners/bedrijven aan het tracé is van wezenlijk belang voor de inrichting van het plangebied. Bijna langs de gehele oostzijde van het tracé A58/A4 ligt de stad Bergen op Zoom achter geluidwerende voorzieningen in de vorm van schermen en wallen. Dit concept wordt doorbroken.

Er wordt een eenduidige zone ontwikkeld met een natte zone, waarin bedrijven/kantoren als een soort bastions binnendringen. De open ruimte tussen deze eilanden zal de visuele relatie met het buitengebied mogelijk maken, maar ook de inblik in het plangebied. De beleving vanuit de rijksweg is dan te beschrijven als een ritme van afwisselende functies in de vorm van landschap, bedrijven, kantoren, wonen en natuur. De gronden liggen direct aan een nieuwe stadsentree voor Bergen op Zoom en moeten als zodanig hoogwaardig ontwikkeld worden.

In het kader van ecological engineering worden zelfverzorgende bedrijven aanbevolen. Deze dienen zoveel mogelijk zelf hun energie op te wekken voor het bedrijfsproces. Bij een dergelijk bedrijf horen thema's als cradle to cradle, afval gebruiken als voedsel, energieneutraal en klimaatneutraal. Bij de uitwerking kunnen daktuinen, zonne-energie, windenergie, grondwaterpompen en warmtekoudteopslag een rol spelen. Een nader principe kan zijn om het te bebouwen deel altijd te compenseren met dezelfde hoeveelheid groen. Het water van de vijver kan gebruikt worden voor koeling van het gebouw, voor zuivering van het afvalwater via helofytenfilters of voor het spoelen van het toilet. Tevens kan de vijver worden voorzien van meer natuurvriendelijke oevers zodat ook de biodiversiteit verder kan worden bevorderd.

Aan de overzijde van de snelweg is een nat natuurgebied gelegen, 't Halsters Laag. Bij de verdere inrichting van de omgeving van de snelweg kan nog nader onderzocht worden of natte passages te maken zijn om bijvoorbeeld plassen in de oksels van de snelweg met de plas van het bedrijventerrein en het slotenpatroon van het natuurgebied te maken. Ook kan gekeken worden of voor vogels voorzieningen getroffen kunnen worden aan de gebouwen of wellicht in de taluds van de plas.

Omdat het op een zichtlocatie is gelegen kan het een groen beeldmerk vormen voor Bergen op Zoom. Het thema van zelfverzorging dient samen met bedrijven nader te worden ontwikkeld en uitgewerkt. Onderzocht dient te worden in welke mate er dan belangstelling is voor bedrijfslocaties met dit thema.

Vanuit de structuurvisie is een belangrijk uitgangspunt om de ruimtelijke structuur leidraad te laten zijn bij de ontwikkeling, daarbij spelen landschapselementen een belangrijke rol. Ook de randvoorwaarden uit het Provinciale Uitbreidingsplan zijn leidend gemaakt, oftewel stedelijke en groen functies krijgen primair een plek per deelgebied.

Het gebied De Schans 6e fase wordt door structuurlijnen opgedeeld in drie zones. De twee noordelijke zones lenen zich voor het doortrekken van bedrijventerrein Oude Molen in zuidelijke richting. Langs de snelweg A4 kan een representatief bedrijvenfront worden gerealiseerd, dat met een aantrekkelijk beeld de Gemeente Bergen op Zoom langs de snelweg presenteert. Het Agrarisch Opleiding Centrum (AOC) vormt daarbij de eerste stap. De bedrijvigheid is licht van aard. Richting de Schansbaan kunnen de twee noordelijke zones van functie veranderen naar respectievelijk een zone waarin wonen en werken wordt gecombineerd tot een woongebied langs de Schansbaan. De diepte van de verschillende zones is variabel, zodat in de toekomst ruimte is het aantal m² bedrijventerrein en het aantal woningen aan te passen aan de dan geldende behoefte. Langs het Koestraatje ligt het voor de hand het woonwerkgedeelte uit Oude Molen te spiegelen, zodat de reeds gevestigde bedrijfswoningen aan de andere zijde een passend ruimtelijk tegenwicht krijgen. Het wonen langs de Schansbaan vormt de ruimtelijke afronding van woongebied De Schans en kadert de groenstructuur rondom de Schansbaan op een hoogwaardige manier in. De meest zuidelijke zone in De Schans 6e fase kan vooral een landschappelijke uitstraling krijgen, zodat een groene overgang tot stand wordt gebracht richting Fort De Roovere. De zone kan worden ingevuld met ruime bomenrijke kavels voor enkele vrijstaande woningen, waarbij de reeds aanwezige woningen worden ingepast.

2.3 Stedenbouwkundige visie (uit Beeldkwaliteitsplan)

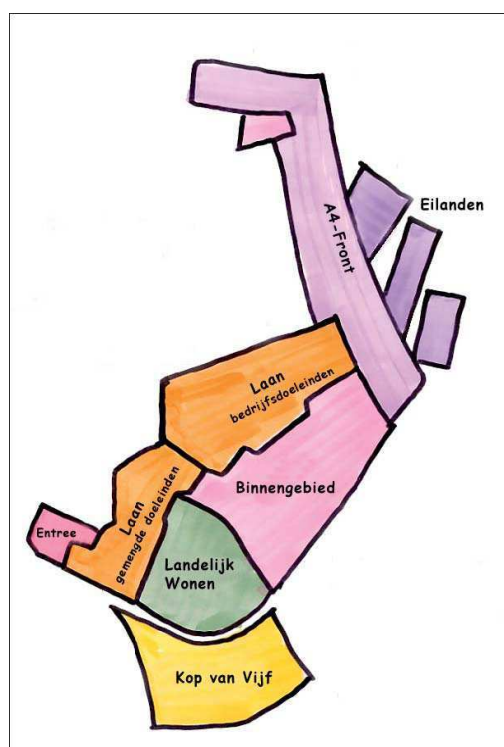
Het stedenbouwkundig verkavelingsplan vormt de leidraad bij de uitgifte van kavels en vormt de basis voor de inrichting van de openbare ruimte. Het nieuwe gedeelte van bedrijventerrein Oude Molen is gelegen aansluitend aan het bestaande terrein en vormt een bedrijvenfront met zichtlocaties richting de rijksweg A4. Een ruime laan (Vang) geeft toegang tot het bedrijventerrein. Zuidelijk van de Schansbaan, die als een groene ader het plangebied doorsnijdt, is een wooncluster (Molenwijken) ontwikkeld met ruime kavels. Verderop zuidelijk wordt het woongebied de Schans uitgebreid. De vijfde fase van dit plan is op dit moment in ontwikkeling.

Beeldkwaliteitsaspecten

Bepaalde gedeeltes van het plan vormen een ensemble Met elkaar en hebben een gezamenlijke functie in het stedenbouwkundige verhaal als geheel. Het plan is onderverdeeld in de ensembles: Entree, Laan, A4-front, Eilanden, Binnengebied, Landelijk wonen en Kop van Vijf.

Per ensemble zijn steeds de beeldkwaliteitsaspecten benoemd die de basis vormen van de Welstandstoets. Sommige richtlijnen zijn daarbij concreet, hieraan dient zonder meer te worden voldaan. Andere richtlijnen zijn meer subjectief, immers beeldkwaliteit is niet kwantitatief te meten. Uiteindelijk wordt ieder bouwplan als geheel gewogen en beoordeeld of het voldoende aan het veronderstelde beeld voldoet.

Voor de ensembles die beeldbepalend zijn voor het bedrijventerrein is de beeldkwaliteit het meest vergaand vastgelegd. Dit geldt met name voor de Entree, het A4-front en de Eilanden en in mindere mate de Laan.



Entree (Grondmolen)



De entree is gelegen aan de rotonde waar de grondmolen aansluit op de Steenbergseweg. De rotonde is een van de belangrijkste toegangen tot woonwijk De Schans en bedrijventerrein Oude Molen. De kavel biedt naast bedrijfsmatige bebouwing de mogelijkheid tot de bouw voor maatschappelijke voorzieningen en gemengde doeleinden.

Laan (Vang)

De laan vormt de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein en wordt begeleid door kastanjabomen in een laanbeplanting. In het zuidelijke deel van de vang is ruimte voor gemengde doeleinden zoals zakelijke dienstverlening, toonzalen, ateliers, praktijkruimten, maatschappelijke voorzieningen etc. In het noordelijke gedeelte van de bedrijfslaan is ruimte voor reguliere bedrijven.



A4 Front (Steenspil)



De steenspil vormt een stevige bedrijfswand richting de A4 met tal van zichtlocaties. De verschillende bedrijven vormen bij wijze van spreken "de nieuwe etalage" van Halsteren. Door de geprojecteerde zichtlijnen tussen de bebouwing van de eilanden is ook het A4 front zoveel mogelijk zichtbaar gemaakt. Zie het zichtlijnenkaartje.

Zichtlijnenkaart



Eilanden

Voor het A4 front staan een aantal bedrijven op eilanden in het water. Deze bedrijven vormen de eye-catchers van het bedrijventerrein. Het zijn architectonische hoogstandjes die in het zicht van de A4 staan te pronken. Ontsluiting geschiedt vanaf de ontsluitingsweg langs het A4-front of door middel van een toerit. Op de eilanden is ruimte voor bedrijven al dan in combinatie met kantoren.

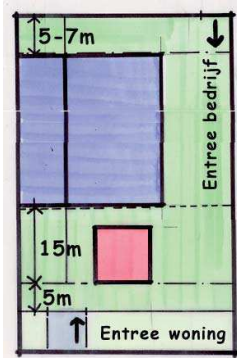


Binnengebied



In het binnengebied is ruimte voor reguliere bedrijven met een bepaalde mate van allure. De woonwikkavels vormen de overgang van bedrijventerrein Oude Molen naar het woongebied De Schans. De woonwikkavels aan de randen hebben een apart bedrijfsgedeelte en een apart gedeelte voor een bedrijfswoning. Het bedrijfsgedeelte heeft een eigen ontsluiting zodat het woongedeelte gevrijwaard blijft van bedrijfsactiviteiten.

Mogelijke positie gebouwen op woon-werkkavel



Landelijk wonen

Woongebied de Molenwieken voor landelijk wonen in vrijstaande villa's op kavels van ongeveer 1000 m². Deze worden particulier verkocht.



Richtlijnen locatiekeuze

Van belang voor de beeldkwaliteit van een bedrijventerrein is een eenduidig straatbeeld, waarbij bedrijven van een bepaalde grootte zoveel mogelijk zijn geclusterd. Per ensemble is een "range" benoemd van kavelgroottes die daar de voorkeur hebben. Daaraan gekoppeld is een minimale kavelbreedte.

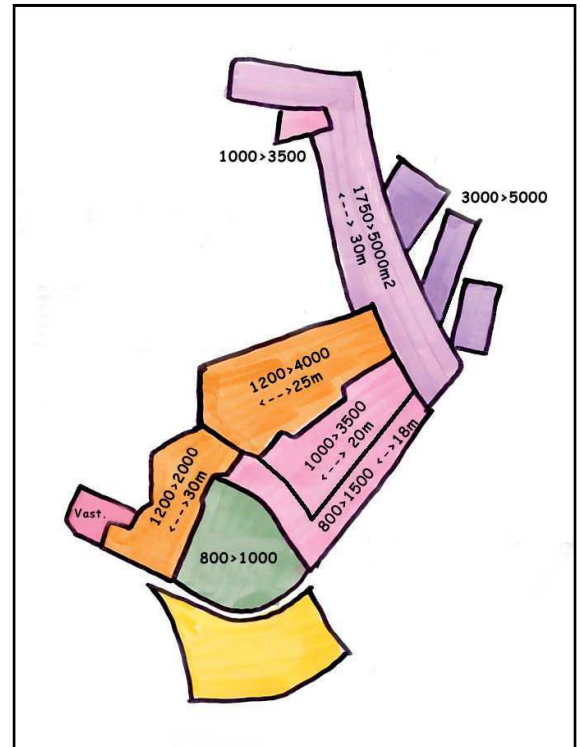
Parkmanagement

Parkmanagement is het inrichten en beheren van een bedrijfsterrein met als doel het verkrijgen van:

- een blijvend hoogwaardig kwaliteitsniveau van de openbare en private ruimte;
- een goede bereikbaarheid van goederen en mensen op het terrein;
- versterking concurrentiekracht van de aanwezige bedrijven bijvoorbeeld door een hoogwaardige presentatie.

De rol van parkmanagement kan eenvoudig of uitgebreid zijn afhankelijk van de doelstelling en ambitieniveau van de aanwezige bedrijven en de gemeente (als beheerder van het openbaar gebied). In theorie kan de rol van parkmanagement die zijn van beheerder, exploitant of ontwikkelaar. Tussen bedrijven en gemeente kan afgesproken worden welk rol en ambitieniveau wordt gehanteerd.

De gemeente richt zich in eerste instantie op een goed gezamenlijk beheer van de openbare ruimte (wegen, voet- en fietspaden, groen etc.), waarbij de ambities zoals neergelegd in het beeldkwaliteitplan ook op langere termijn van toepassing kunnen blijven.



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 ontwikkeling 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 drieledig 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 marktvrugn. 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 een ontwikkeling waarbij functiemenging een belangrijk onderdeel van is. Het plan sluit aan bij het actuele beleid met betrekking tot bedrijventerreinen.

3.2 Provinciaal beleid

De ontwerp structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. In de Structuurvisie RO doet de provincie mee in ontwikkelingen, stelt heldere kaders vooraf en focust op (boven)regionale opgaven en afstemming. Per beleidsonderdeel geeft de provincie aan hoe zij de geformuleerde belangen behartigt en haar beleidsdoelen realiseert.

De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de structuurvisie biedt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie en het biedt duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

In de stedelijke structuur streeft de provincie vijf uitgangspunten na:

1. Concentratie van verstedelijking;
2. Zorgvuldig ruimte gebruik;
3. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
4. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
5. Versterking van de economische kennisclusters.

Concentratie van verstedelijking

De provincie kiest voor concentratie van verstedelijking in de steden met de omliggende kernen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Dit betekent dat het merendeel van de verstedelijkingsbehoefte wordt gerealiseerd in die steden met omliggende kernen.

Dit versterkt ook de (inter)nationale concurrentiepositie van de steden. Er is ruimte voor de ontwikkeling van grootschalige voorzieningen, kantorenlocaties en voor de opvang van grootschalige en zware bedrijvigheid. In de steden, met omliggende kernen, wordt de bovenlokale woningbouwbehoefte opgevangen. Aandacht voor een evenwichtige bevolkingsontwikkeling is belangrijk voor een aantrekkelijke leefomgeving.

De overige (suburbane) kernen en dorpen voorzien in de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt dat er ten hoogste wordt gebouwd voor migratiesaldo-nul. Er is ruimte voor specifieke verbeterprojecten, zoals voor vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen (zoals kloosters, instituutsgebouwen, landgoederen, fabrieken en forten) en de sanering van milieuhinderlijke bedrijvigheid. De provincie hanteert als uitgangspunt dat alleen bedrijven en voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passend zijn in hun omgeving.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon-werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Functiemenging

De provincie streeft naar een verdere menging van woon- en werkfuncties in woongebieden en gemengde gebieden. Mede hierdoor kan de uitgeefbare ruimte op werklocaties gereserveerd worden voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen. Uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik is oneigenlijk gebruik van zware bedrijventerreinen (zoals wonen, kantoorlocaties en detailhandelsfuncties) ongewenst. Gemengde economische terreinen zijn gebieden die geschikt zijn of worden gemaakt voor een mix van diverse economische functies die niet passen op de monofunctionele bedrijventerreinen, zoals detailhandel, leisure, zakelijke en financiële dienstverlening, retail, sportvoorzieningen en zorg. Een goede bereikbaarheid (ook met openbaar vervoer) is een voorwaarde.

Bedrijven met een hinder- of risicoprofiel

De provincie vindt het belangrijk dat er voldoende aanbod is voor bedrijven die hinder kunnen veroorzaken naar hun omgeving in de vorm van geluid-, stof-, geur- of verkeershinder en voor bedrijven met een extern veiligheidsrisico. De provincie vindt het belangrijk dat er voldoende terreinen geschikt blijven of geschikt worden gemaakt voor de vestiging van dit soort bedrijven. Menging van functies is daarom op die terreinen niet gewenst. Als input voor het maken van afspraken tussen de regio's en de provincie zal de provincie per regio gegevens beschikbaar stellen over de aanbod- en vraagkant van dit soort bedrijven.

Herstructurering

De provincie wil de veroudering van werklocaties voorkomen door de terreinen kwalitatief 'up to date' te houden en de herstructurering van verouderde terreinen te bevorderen. Een deel van de ruimtebehoefte kan gerealiseerd worden door herstructurering van verouderde werklocaties. Daarbij wil de provincie dat gemeenten terughoudend omgaan met de transformatie van verouderde werklocaties naar woningbouwlocaties. Deze verouderde terreinen kennen vaak een multimodale ontsluiting en zijn (ook) belangrijk om de vraag in het functionele segment en de vraag van startende ondernemingen te accommoderen.

Duurzame ontwikkeling

De provincie vindt een duurzame inrichting van werklocaties belangrijk en vraagt daarom specifieke aandacht voor de ecologische kwaliteit van werklocaties. De provincie wil daarnaast de ontwikkeling en opwekking van duurzame energie stimuleren. Daarnaast is het belangrijk dat er zuinig wordt omgegaan

met energie. Daarom vraagt de provincie aandacht voor het gebruik van reststromen en de mogelijkheden van zonne- energie, bodemenergie, en op de grootschalige terreinen windenergie.

Het beleid voor het stedelijk concentratiegebied voor het onderdeel 'werken' is gericht op de ruimtebehoefte van bedrijfskavels die wordt opgevangen in het stedelijk concentratiegebied, op het bovenregionale bedrijventerrein Moerdijk en op het toekomstig Logistiek Park Moerdijk. Het stedelijk concentratiegebied biedt ruimte voor de groei van de eigen bedrijvigheid, voor de vestiging van bedrijven van buiten Noord-Brabant en voor bedrijven die vanwege hun aard, schaal, of functie niet (langer) passen in het overig stedelijk gebied. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor werken. Het stedelijk concentratiegebied bestaat onder andere uit het 'kralensnoer' van steden en kernen afgewisseld door groene geleidingszones op de overgang van zand- naar kleigebied van Bergen op Zoom via Roosendaal, Etten-Leur, Breda, Oosterhout, Waalwijk, 's-Hertogenbosch tot Oss.

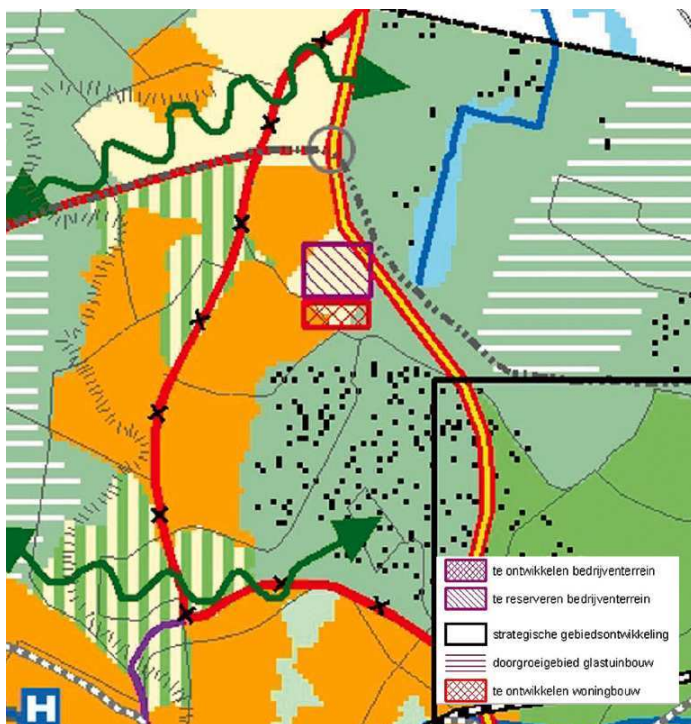
Het beleid voor het overig stedelijk gebied is gericht op het in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen werken. De lokale behoefte voor verstedelijking wordt hier opgevangen (wonen, werken, voorzieningen). Het is belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Voor het onderdeel 'werken' hanteert de provincie als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Gemeenten hebben ruimte voor kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Als doorgroei van bedrijven er toe leidt dat deze qua aard, schaal of functie niet meer passen in de omgeving, wil de provincie dat deze worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk concentratiegebied. Vanwege grote afstand tot het stedelijk concentratiegebied wordt aan de ruimtebehoefte van bedrijven uit deze regio's tegemoet gekomen op een nieuw te ontwikkelen regionaal bedrijventerrein.

De opgave voor Noord-Brabant is om stad en land in samenhang te ontwikkelen op een duurzaam en Europees niveau als concurrerende kennisregio met een diversiteit van florerende economische clusters. Er wordt gestreefd naar een kwalitatieve benadering van werklocaties. Hiervoor moet een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor bedrijven gerealiseerd worden waarbij gemeenten regionaal samenwerken van uit een gemeenschappelijk belang van werkgelegenheid.

Uit het uitwerkingsplan Brabantse Buitensteden en Woensdrecht is voor het programma wonen, werken en infrastructuur het volgende opgenomen:

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)

3.3 Regionaal beleid

StructuurvisiePlus Bergen op Zoom/Roosendaal

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

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 Oude Molen.

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 uitleggebiiden 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 en valt onder de categorie werken op regulier bedrijfsterrein aan de snelweg.

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.

De hoofdontsluiting voor het autoverkeer geschiedt door een ontsluitingsweg (Grondmolen) die ter hoogte van de Beeklaan d.m.v. een rotonde aansluit op de Steenbergseweg. Ten noorden wordt het terrein ontsloten door de Canadaweg. De Schansbaan 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 waterbodem
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.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord Brabant is een notitie opgesteld met betrekking tot bedrijventerreinen en kantorenlocaties in Bergen op Zoom toegespitst op de locatie 'De Eilanden'. Voor de beeldvorming is bedrijventerrein Oude Molen in een breder kader geplaatst.

Het bredere kader: de belangrijkste bedrijventerreinen en kantorenlocaties in Bergen op Zoom

Binnen de gemeente Bergen op Zoom beschikken we over een aantal bedrijventerreinen en kantorenlocaties:

Bedrijventerreinen:

- Theodorushaven/Noord land/De Poort

Het totale terrein heeft een bruto oppervlak van 406 ha. Het bedrijventerrein is ontsloten via water en weg. Het gedeelte Noordland is het enige uitgeefbare terrein van de drie en is vooral geschikt voor grootschalige bedrijvigheid met een perceelgrootte vanaf 5.000 m².

- Lage Meren/Meilust

Het totale oppervlak van het gebied is ca. 110 ha. Het bedrijventerrein biedt huisvesting aan zowel kleine als enkele grotere bedrijven uit diverse sectoren zoals industrie, bouwnijverheid, transport, groot -en detailhandel, onderwijs, gezondheidszorg en zakelijke dienstverlening. Tot de grotere bedrijven behoren Philip Morris en Bruynzeel keukens. Het volledig uitgegeven terrein is ontsloten door aansluitingen op de A58 / A4 en beschikt bovendien, vanaf het terrein van Philip Morris, over een spooraansluiting.

- Oude Molen

Het totale bedrijventerrein is ca. 41 hectare groot. Veel kleine ambachtelijke en gespecialiseerde bedrijven zijn gevestigd op Oude Molen. In 2004 is gestart met de uitgifte van de eerste percelen voor kleinschalige bedrijvigheid (tot 5.000 m²) op het nieuwe gedeelte van bedrijventerrein Oude Molen. De belangstelling voor bedrijfsvestiging op Oude Molen is groot vanwege de uitstekende ligging: direct ontsloten via de A4 (rechtstreekse verbinding Antwerpen-Rotterdam). Op Oude Molen is een grote variëteit aan bedrijvigheid toegestaan, waaronder perifere detailhandel (zone gemengde doeleinden), kleinschalige industriële en ambachtelijke bedrijvigheid, productie en distributie. Het beeldkwaliteitplan geeft een indicatie van de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit. Voor de zones die beeldbepalend zijn, zoals het A4-front en Eilanden, gelden verregaande beeldkwaliteitsnormen.

Bestaande kantorenlocaties:

- Plein 13

Vanouds is dit dé kantorenlocatie in Bergen op Zoom. Rondom de locatie voor betaald parkeren Plein 13 zijn een aantal kantoren gevestigd. Er is sprake van enige leegstand.

- Kantorenpark Krabbepoort

Nabij de snelwegafslag 'Centrum' zijn drie kantoorgebouwen en een hoekpand gesitueerd. De gebouwen zijn in drie bouwlagen gebouwd, met terugliggende dakopbouw.

- Zoomhof I, II en III, Rijtuigweg

Aan de Rijtuigweg, aan de rand van bedrijventerrein De Poort en nabij het centrum, zijn de kantoren Zoomhof I, II en III gelegen.

Nieuwe kantorenlocaties:

- Spoorzone/Stationsgebied

De gemeente bereidt de herinrichting van de stationsomgeving en de Zuid-Oostsingel voor. Een herziening van het bestemmingsplan is in voorbereiding waarin voorzien wordt in o.a. de ontwikkeling van kantorengedrag 'De Schotsen' op het voormalige rangeerterrein. Een bouwvolume van max. 20.000 m² bvo is in de plannen opgenomen, gedeeltelijk in te vullen met kantoren. In dit volume is ook ruimte opgenomen voor onderwijs- en hotelfuncties. Het plangebied is thans in handen van NS Poort en wordt op termijn overgedragen aan een projectontwikkelaar. De termijn van realisatie is nog niet bekend.

- Stadsentree Rooseveltlaan

In de gemeentelijke ontwikkelingsvisie staat de stadsentree via de Rooseveltlaan naar het station als een belangrijke economische drager beschreven, gericht op kantoorontwikkeling. De ligging nabij het station én de A4/A58 maakt deze locatie aantrekkelijk voor (inter)nationale bedrijven om zich te vestigen. De gemeenteraad heeft voor deze entree in december 2007 de ruimtelijke visie vastgesteld. Hierin zijn ook bestaande locaties (sporthal Gageldonk, vm. VW-garage) opgenomen die kansen bieden om nieuwe kantoren naar de gemeente te halen. Voor de realisatie van genoemde locaties is geen termijn bekend.

De Eilanden

Het bedrijventerrein Oude Molen past binnen de harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen. Het meest oostelijke gedeelte van Oude Molen - de Eilanden - heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Groenvoorzieningen' met wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 1'. In verband met de planvorming rondom de verlenging van de A4, direct grenzend aan de Eilanden, is bij

het opstellen van het huidige bestemmingsplan afgezien van het leggen van een rechtstreekse bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 1'. Thans, bij herziening van dit bestemmingsplan, is het leggen van een definitieve bestemming actueel geworden, nu de verlenging van de A4 is gerealiseerd.

De Eilanden zijn drie kavels die in het water in het zicht van de A4 staan te pronken. Deze hebben respectievelijk een oppervlakte van globaal 2.350 m², 5.500 m² en 3.400 m². Ze mogen worden bebouwd met een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 12 meter. In het plan zit een ontheffingsmogelijkheid voor een bouwhoogte van 20 meter.

Dit betekent totaal een bruto vloeroppervlak bij 3 bouwlagen van 33.750 m². Het is lastig om een inschatting van de capaciteit voor bedrijfsruimte te maken. Wanneer er wordt uitgegaan van NEN 2580, komt het nuttig vloeroppervlak uit op 70%, dus 23.625 m².

De reactie van de provincie was vooral gericht op een nadere onderbouwing voor de ontheffingsmogelijkheid voor het vergroten van kantoorruimte op de zogenoemde locatie van de Eilanden. In het overleg van 14 oktober 2010 met de heer M. Kemperman (provincie) is besproken dat door de recente vraag naar bedrijfsruimte er ook ruimte geboden moet worden aan werklocaties voor de groeiende dienstensector.

Onderbouwing

West-Brabant wordt gezien als economisch kenniscluster voor logistiek, maintenance, biobased economy en toerisme. Daarnaast is versterking van de creatieve industrie in Noord-Brabant speerpunt van beleid. We willen een vestigingsklimaat bieden dat de uitwisseling van kennis tussen bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen stimuleert, om de positie van deze kennisclusters te versterken.

Door diverse maatschappelijke en economische ontwikkelingen ontstaan naast 'traditionele' bedrijventerreinen nieuwe werklocaties met uiteenlopende vormen van bedrijvigheid. Een belangrijke oorzaak voor het ontstaan van nieuwe werklocaties is de groei van de dienstensector. Op dit moment omvat deze sector al ruim 70% van alle werkgelegenheid. Dienstverlenende functies vinden vaker een plek op een bedrijventerrein, maar ook in bedrijfsprocessen neemt kantoorwerk een steeds belangrijker plaats in. Meer in het algemeen ontwikkelt zich een andere kijk op bedrijventerreinen. Vergeleken met een tiental jaren geleden stelt de moderne ondernemer hogere eisen aan de kwaliteit van de bebouwing en de omgeving van hun bedrijf. Het gaat dan niet alleen om hoogwaardige locaties, maar ook om terreinen met een kwaliteit die past bij het type bedrijven dat er gevestigd is.

Adviesbureau STEC¹ heeft o.a. onderzocht welke locatie- en huisvestingseisen bedrijven hebben in de regio Westelijk Noord-Brabant. Daaruit blijkt dat traditionele locatiefactoren (goede bereikbaarheid, voldoende ruimte en nabij klanten/personeel) belangrijk blijven. Het bedrijventerreinen Oude Molen voorziet daarin. Naast de traditionele locatiefactoren zijn vooral de uitstraling van pand én locatie belangrijke factoren. Beeldkwaliteit en uitstraling vormen zelfs één van de meest in het oog springende kenmerken van een bedrijventerrein.

Hoogwaardige bedrijfsruimtegebruikers zijn bereid extra huisvestingslasten te betalen (bv. voor intensievere vormen van bebouwing en hogere eisen qua materiaalgebruik) voor bedrijfsruimte op locaties met een hoogwaardige uitstraling. STEC raamt deze hoogwaardige vraag op 8 tot 12 % van de totale bedrijventerreinenvraag. Deze vraag concentreert zich vooral in de vijf grootste steden in West-Brabant: Breda, Oosterhout, Bergen op Zoom, Roosendaal en Etten-Leur. Hier ligt het aandeel van de hoogwaardige vraagcomponent op zo'n 10 tot 15%. De verwachting is dat de hoogwaardige vraag de komende jaren verder toeneemt, door de toenemende rol van innovatie en de verdere verdienstelijking in de diverse bedrijfsruimtesectoren.

Bedrijven met een vraag naar locaties met hoogwaardige verschijningsvorm hebben vaak een hoger aandeel kantoorvloer dan bedrijven met een functionele/traditionele verschijningsvorm. STEC adviseert gemeenten hiermee bij de opzet van terreinen rekening te houden, bijvoorbeeld op zichtlocaties of puur

¹ Onderzoek 'Kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen in West-Brabant in opdracht van SES West-Brabant (18 maart 2009).

hoogwaardige terreinen hogere maximale percentages kantoorvloeroppervlakte en op functionele terreinen lagere percentages.

STEC definieert samenvattend hoogwaardige terreinen als volgt:

Hoogwaardig terrein
Algemeen
<ul style="list-style-type: none"> • Toplocaties voor bedrijfsruimtevestigers in de SES-regio. • Locatie voor bedrijfsruimtegebruikers met een hoogwaardige huisvestingsvraag (8% tot 12% van de totale vraag) die ook bereid zijn daarin te investeren. • Vormen van intensief ruimtegebruik (meer dan één bouwlaag, of parkeren op het dak) worden zoveel mogelijk toegepast. • Gemeenschappelijke voorzieningen betreffen vooral facilitaire diensten (kantine, kinderopvang) maar ook parkeren. Het parkmanagement houdt zich vooral bezig met het beheer van zulke faciliteiten en van de hoogwaardige werkomgeving en met parkeren.
Ligging locaties en voorwaarden
<ul style="list-style-type: none"> • Hoogwaardige terreinen liggen bij voorkeur aan de rand van de stad, slechts een zeer beperkt deel van de bedrijven (minder dan 10%) heeft voorkeur voor een binnenstedelijke locatie. • Voorwaarde voor een hoogwaardig bedrijvenpark is een excellente ligging en bereikbaarheid met belangrijke zichtlocaties. Dit is alleen mogelijk op een stadsrandlocatie. • Bepaalde schaarste is belangrijk: gebruikers moeten regelmatig naar deze locatie gedirigeerd worden. Hoogwaardige gebruikers kunnen ook vaak op (zichtlocaties van) reguliere bedrijventerreinen terecht, tenzij de gemeente strakke selectiecriteria hanteert en bedrijven begeleidt.
Gebruikers / doelgroepen
<ul style="list-style-type: none"> • Hoogwaardige bedrijfsruimtevestigers, meestal met een relatief hoog % kantoorvloer of R&D-ruimte. • Ook: kantoorvestigers die graag in een (semi)industriële of technologische omgeving gevestigd zijn. Zoals sommige typen adviesbureaus, architecten en ontwerpers. • Hoogwaardige gebruikers zijn te vinden in alle sectoren en activiteiten, er worden daarom geen economische criteria gesteld aan potentiële vestigers. • Showrooms horen ook op het eerste klas bedrijvenpark. Vanzelfsprekend investeren deze bedrijven in uitstraling, zichtbaarheid en representativiteit (gemiddeld hoog aandeel kantoor/showroom en hoge huurprijs). • Regionale bedrijven en deels ook bovenregionale vraag gezien de specifieke kwaliteiten van de locatie.

Bron: Stec Groep, 2009

STEC concludeert voorts naar aanleiding van een vraag-aanbodconfrontatie dat er op dit moment weinig hoogwaardige locaties worden aangeboden in de regio. De betreffende locaties die nu in uitgifte zijn, zijn volledig geconcentreerd in Breda en Oosterhout. Ook de geplande terreinen die aan deze specifieke vraag voldoen concentreren zich in Breda, Oosterhout en Etten-Leur; het oostelijk deel van de regio. Geconstateerd wordt tevens dat het geplande 'hoogwaardige' aanbod niet groot genoeg is om aan de verwachte vraag te voldoen.

Om de groeiende vraag naar hoogwaardige locaties te kunnen bedienen, worden de drie Eilanden-kavels op het bedrijventerrein Oude Molen hiervoor uitermate geschikt geacht. Voor Bergen op Zoom geldt dat de Eilanden de enige locatie voor nieuwbouwplannen is waar op korte termijn in deze vraag kan worden voorzien. De overige nieuwe locaties waar bedrijven met een vraag naar hoogwaardige locaties terecht kunnen (Sporzone, Rooseveltlaan) kennen niet alleen een ander sfeerbeeld (nabij NS-station resp. aan de hoofdtoegangsweg van Bergen op Zoom versus een zichtlocatie aan de A4); realisatie van deze plannen gebeurt op de middellange (Sporzone) of lange termijn (Rooseveltlaan) en is nog met de nodige voorbehouden omgeven, o.a. onderhandelingen grondposities en planologische procedures. De locatie De Eilanden biedt een heel eigen sfeerbeeld, direct gelegen op een zichtlocatie aan de A4, en kan nagenoeg direct in de vraag uit de markt voorzien. De locatie is daarbij in eigendom van de gemeente, hetgeen maximale sturingsmogelijkheden voor de invulling van de locatie biedt.

We denken hierbij aan ingenieursbureaus, softwarebedrijven en bedrijven in nieuwe media. Dit soort bedrijven voorzien in een groter gedeelte kantoorachtige ruimte dan gemiddeld. Ook vallen dit soort bedrijven binnen milieucategorie 1. Ondanks het feit dat deze bedrijven met een lichte milieucategorie passen binnen een woonwijk, zijn deze te grootschalig (o.a. parkeeroverlast, ruimtebeslag) om in een woonwijk te situeren. Om deze groeiende sector te stimuleren, willen we een mogelijkheid bieden om dit type bedrijven zich te laten vestigen op de Eilanden.

Ten slotte: in de vraag naar hoogwaardige locaties voor bedrijvigheid neemt Bergen op Zoom een bescheiden positie in. Vanwege het gebrek aan dit soort locaties is er weinig dynamiek in deze markt. Juist door een specifiek vestigingsmilieu te creëren aan de rand van het bedrijventerrein Oude Molen op een drietal Eilanden, waarbij bedrijven gevestigd kunnen worden met hogere maximale percentages kantoorvloeroppervlakte dan op het naastgelegen gedeelte van Oude Molen, kan deze dynamiek gerealiseerd worden. Daarbij ontstaat geen concurrentie met toekomstige kantorenlocaties Sporzone/Rooseveltlaan vanwege de andere profilering in het stedelijk gebied. Uitsluitend

kantooractiviteiten worden niet toegestaan op de Eilanden, hierin wordt het onderscheid gemaakt met deze kantoorlocaties.

Beeldkwaliteit en duurzaamheid

De toekomstige bedrijven op de Eilanden vormen de eye-catchers van het bedrijventerrein Oude Molen. Het is de bedoeling dat dit architectonische hoogstandjes worden die in het zicht van de A4 staan te pronken, onderscheidend van Oude Molen. Naast een hoogwaardige architectuur willen we ook inzetten op duurzaamheid (energieneutraal) als thema voor de Eilanden. Het is een zichtlocatie langs de A4 en toekomstig visitekaartje van de Gemeente Bergen op Zoom en de gehele regio West-Brabant. We hebben de wens om enkel op de Eilanden uitzonderlijke bedrijven te realiseren: bedrijven met een representatieve uitstraling en een open gevelbeeld. Daarop aansluitend de nadrukkelijke wens om hier duurzame bedrijven te realiseren, die op deze zichtlocatie reclame kunnen maken voor klimaatneutraal bouwen.

Om het gewenste beeld te doen ontstaan zal de gemeente sterk sturen op de juiste keuze van bedrijven. De gemeente heeft de grond in eigendom en heeft de kaveluitgifte volledig in eigen hand. Het is uitdrukkelijk niet gewenst om hier speculatie in bedrijfspanden te bevorderen. De gronden zullen worden verkocht aan eindgebruikers. Het gaat om een ander soort segment bedrijvigheid die normaliter nabij openbaar vervoerpunten gewenst zijn.

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, geologie en bodem

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

De zandafzettingen van het Laat-Weichselien worden onderverdeeld in oud dekzand van gelaagd lemig zand (30.000-13.000) en jong dekzand (13.000-10.000) in de vorm van paraboolduinen. Deze duinen zijn nog goed herkenbaar aan de oostzijde van het bosgebied tussen Halsteren en Huijbergen. De dekzanden vormen een hoge noord-zuid gerichte gordel die bij Woensdrecht vele kilometers breed is, maar bij Lepelstraat in een smalle spie uitloopt.

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

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

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

Een groot deel van het humusarme stuifzandgebied tussen Halsteren en de Belgische grens werd vanaf de 17^{de} eeuw beplant met bos. In de 19^{de} eeuw gebeurde dat vooral door systematische aanleg van plantages met naaldhout.

Op de geomorfologische kaart wordt het plangebied aangeduid als terrasafzettingsswelingen, bedekt met dekzand.

Het gebied wordt gekenmerkt door een scherpe maaiveldval naar het oosten. Dit is in feite de oostelijke flank (achterzijde) van de Brabantse Wal, dat grenst aan het voormalige veengebied van het Halsterse Laag. Dat veen werd in de middeleeuwen uitgegraven, maar zal oorspronkelijk tot vrij hoog tegen de zandwal hebben gelegen. Thans ligt het hoogste punt in het zuidwesten van het plangebied, nabij Oude Molen, op meer dan 7 meter +NAP. Het laagste punt ligt in het uiterste noordoosten, op minder dan 2 meter +NAP.

Op de bodemkaart (Siboka 1948, 1:10.000¹) wordt het gebied ingedeeld onder de matig vochtige tot droge humeuze heide- of bos-ontginningsgronden. Deze zijn bedekt door een relatief dunne laag teelaarde (minder dan 50 cm) en behoren derhalve tot de laarpodzolgronden. Alleen in het uiterste zuiden zijn deze lagen dikker dan 50 cm en behoren ze tot de enkeerdgronden. Deze humeuze teelaarde is het gevolg van eeuwenlange bemesting met plaggen en stalmest.

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



Uitsnede van de bodemkaart van 1948. De als S3b en S2b aangeduide gronden zijn oude landbouwgronden; H3b en H4b zijn droge tot matig vochtige ontginningsgronden.

Historie

De onderzoekslocatie ligt bij het buurtschap Oude Molen, ten noordoosten van Halsteren. Oude Molen lag op het kruispunt van de Schansbaan en de Beeklaan, van waaruit een weg noordwaarts naar Steenbergseweg leidde. Het zuidelijke deel van de huidige Steenbergseweg tussen de Halsterseweg en de Oude Molen is kort na de Tweede Wereldoorlog aangelegd, waardoor de oude structuur van wegen, paden en percelen doorbroken werd. De ouderdom van Oude Molen is niet bekend. De bewoningsgeschiedenis van Halsteren gaat tenminste tot de 13^{de} eeuw terug. Het buurtschap is waarschijnlijk wat later ontstaan. Het buurtschap is genoemd naar de molen die er waarschijnlijk al in de 15^{de} eeuw stond (aan de westkant van de huidige Steenbergseweg). De molen is diverse malen herbouwd. De laatst gebouwde molen werd in 1885 gesloopt¹.

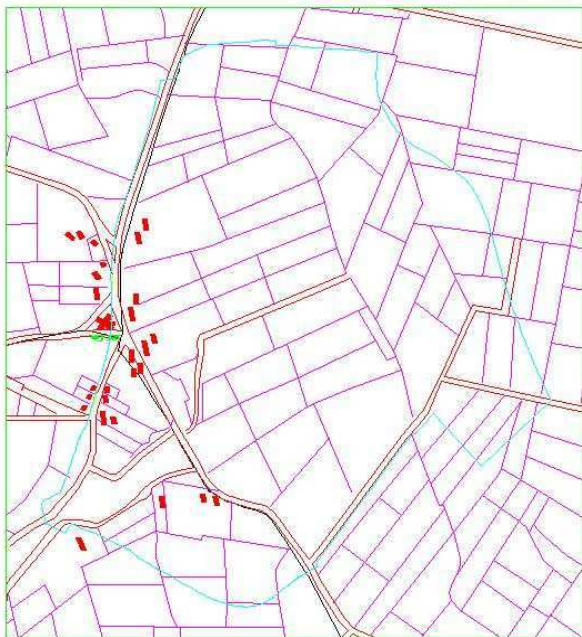
Historische kaarten uit de 18^{de} eeuw laten al een concentratie van bebouwing bij Oude Molen zien. De eerste gedetailleerde kaart dateert uit 1783 en werd door de landmeter J.B. Adan vervaardigd op basis van driehoeksmetingen. Langs de Schansbaan en Steenbergseweg bevond zich een concentratie van woningen. Ten oosten ervan was het landschap in lange rechthoekige percelen verkaveld, met een zuidwest-noordoost richting.

In dit lager gelegen landschap bevonden zich vrijwel geen huizen of boerderijen.

Tot ver in de 20^{ste} eeuw bleef het gebied agrarisch van karakter. Pas op het einde van de 20^{ste} eeuw werd het als bedrijventerrein ingericht.

In het noordelijke gedeelte, bij de Canadaweg, is in de 20^{ste} eeuw op grote schaal grond afgegraven. Ten zuiden van de Wipweg werd ook grond afgegraven, dan wel geëgaliseerd.

¹ <http://www.molendatabase.org/molendb.php?step=details&nummer=4093>.



De verkeveling van de omgeving, met bebouwing, in 1783



Het plangebied in de 19^{de} eeuw

Reeds bekende archeologische waarden

In het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten of AMK terreinen.

Archeologische vondsten van vóór 1994 zijn niet bekend, of niet gemeld. In het kader van de trajectkeuze voor de A4 werd in 1994 een eerste archeologische verkenning uitgevoerd¹. Dit leverde diverse vindplaatsen uit het Neolithicum op. Zij bevinden zich aan de westelijke flank van het Halsters Laag: rondom Fort de Roovere, langs de Schansbaan, het Koestraatje, ter hoogte van de Steenspil/Randweg Oost en verder noordwaarts tot Klutsdorp. Projectie van deze vindplaatsen op de bodemkaart laat zien dat ze meestal op wat drogere zandopduikingen liggen. Deze plaatsen waren blijkbaar aantrekkelijk als

¹ Oude Rengerink, J.A.M., Stichting RAAP. Een archeologische inventarisatie en kartering in het kader van de M.E.R. t.b.v. de Rijksweg A4 tussen Bergen op Zoom en Steenbergen, Amsterdam 1994

jachtgebied in de steentijd. Het gebied fungeerde toen als een gradiënt: de overgang van hoge lemige zanden naar uitgetrekte laagten met een wisseling in vegetatie.

Door de gemeente Bergen op Zoom werd in 2008 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd op de locatie Kommers (Steenbergseweg 2)¹ ten zuiden van het plangebied. Dit leverde enige bewoningssporen uit de 15^{de} en 16^{de} eeuw op, die te relateren zijn aan de agrarische ontwikkeling van het gebied na of tijdens de turfwinning in het Laag. Het terrein lag op de overgang naar een zeer venig gebied (restveen). Oudere vondsten werden niet aangetroffen.

Archeologische aanduiding

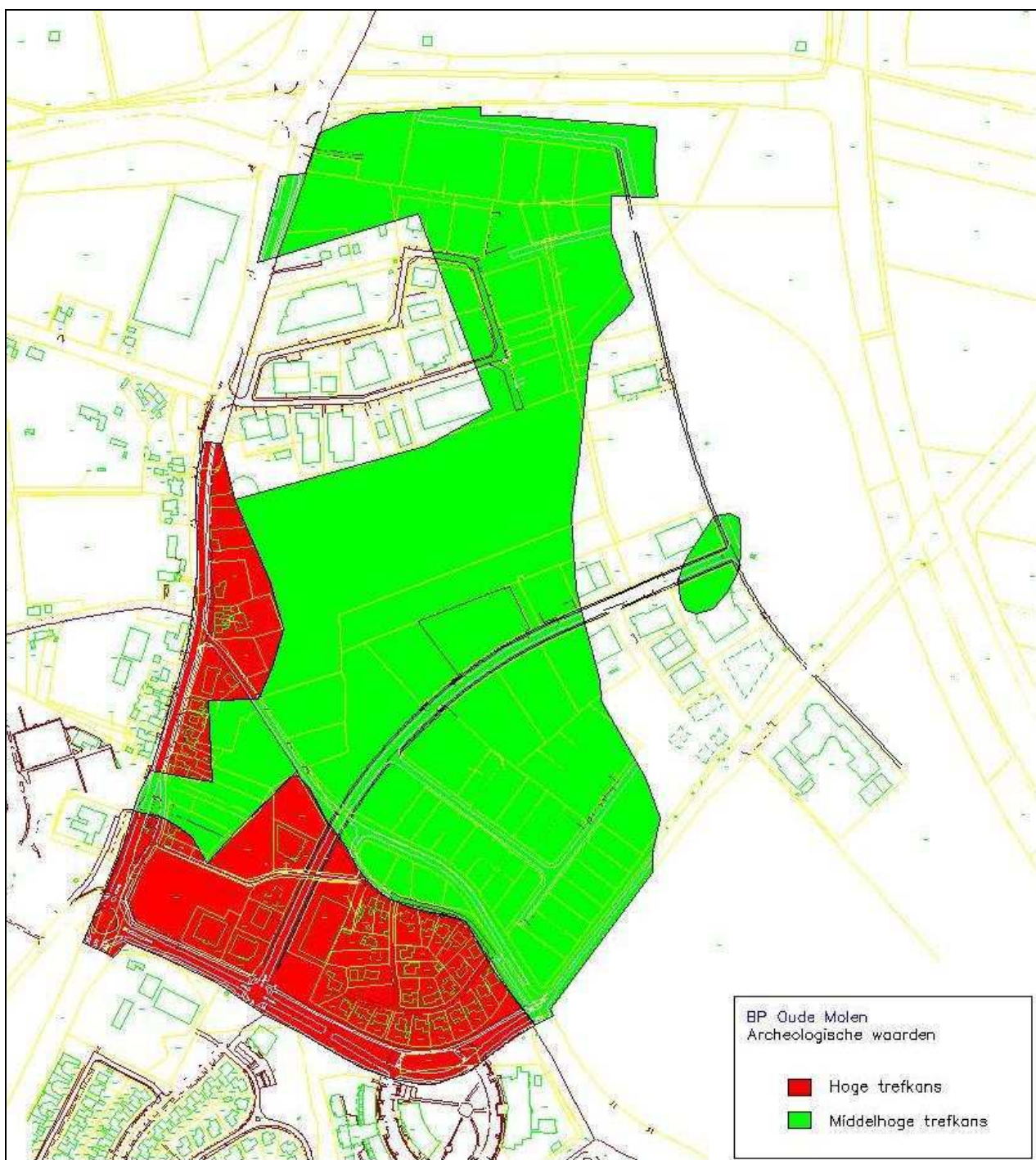
Op de gemeentelijke archeologische waardenkaart van Bergen op Zoom heeft een deel van het gebied de aanduiding "hoge archeologische trefkans". Dit betreft de omgeving van Oude Molen aan de Steenbergseweg en het zuidelijke deel tussen Schansbaan en Grondmolen. Deze aanduiding is gebaseerd op het voorkomen van esdekken, die oudere archeologische sporen beschermend afdekken, in combinatie met de historische (kartografische) gegevens voor het buurtschap Oude Molen. In deze gebieden bestaat in principe kans op het aantreffen van laat- en postmiddeleeuwse bewoningssporen, gerelateerd aan het buurtschap Oude Molen en omgeving. Dit is per locatie uiteraard afhankelijk van het plaatselijk nog aanwezig zijn van een ongestoord bodemprofiel.

Een groot deel van het plangebied heeft de aanduiding "middelhoge archeologische trefkans". Het gaat hier in ruime zin om de overgang van hoog dekzand naar voormalig veengebied. In dit overgangsgebied bestaat de kans op het aantreffen van vindplaatsen uit de steentijd, zoals in de tracéstudie voor de A4 al werd aangetoond. Deze vindplaatsen bevinden zich op de overgang van de podzolbodems naar de bovenliggende teelaarde. Ook hier geldt dat plaatselijk de podzol vergraven kan zijn, wat de kans op het vinden van sporen in situ aanmerkelijk verkleint.

Voor beide archeologische zones geldt, dat grondversturende activiteiten dieper dan 50 cm onder maaiveld en groter dan 50 m² voor de gebieden met een hoge trefkans en groter dan 100 m² voor de gebieden met een middelhoge trefkans, eerst mogelijk zijn ná een nader archeologisch onderzoek. Een dergelijk locatiegericht onderzoek dient nader inzicht brengen in de daadwerkelijke aan- of afwezigheid van archeologische resten.

De niet aangeduide gebieden hebben geen archeologische beperkingen; grondwerk is hier zonder meer toegestaan.

¹ M.J.A. Vermunt, Inventariserend veldonderzoek "Stal Kommers" in Halsteren (Archeologische rapporten gemeente Bergen op Zoom 12), Bergen op Zoom, augustus 2009

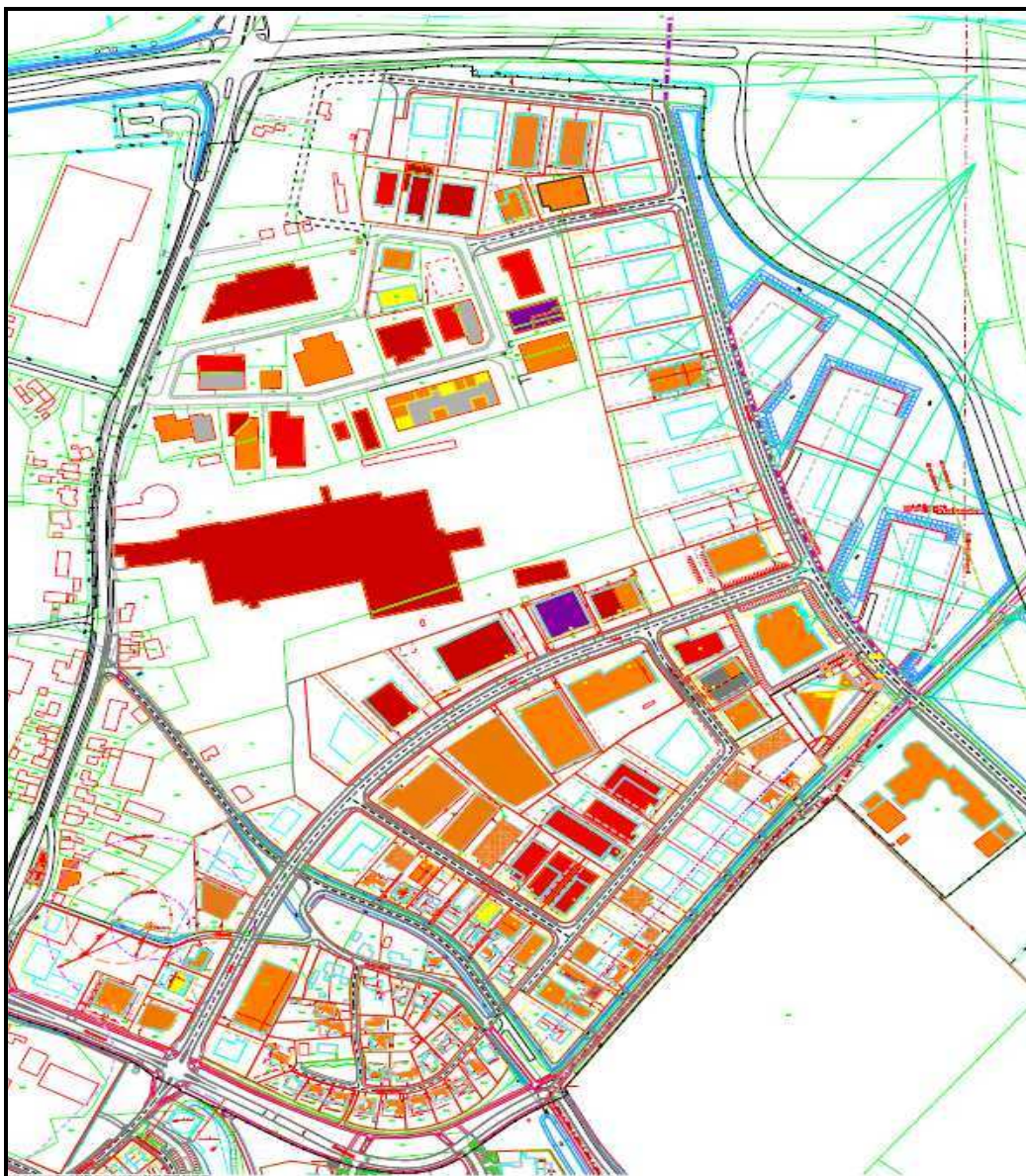


De archeologische contouren in het plangebied.

4.2. Bedrijven

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn vooral actief in de productie, bouwnijverheid en handel in de categorieën 1 tot en met 4. Het betreft in milieuhygiënische zin, buiten Pack2Pack, relatief lichte bedrijvigheid. In het plangebied zijn nog kavels uitgeefbaar, om die reden is de maximale milieucategorie per kavel opgenomen. Bedrijvigheid behorende bij de bedrijfswoningen in het zuiden van het plangebied mag tot maximaal categorie 2. De kavel van het bedrijf Pack2Pack is dusdanig van omvang dat er voor is gekozen om deze kavel voor de milieuzonering op te delen en per deel te voorzien van één milieucategorie, i.p.v. één milieucategorie voor de gehele kavel.

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. Voor nadere informatie over de milieuaspecten van de aanwezige en beoogde bedrijvigheid, zie paragraaf 5.



Bedrijf per RO-categorie

- De paarse locaties zijn bedrijven met categorie 4.1
- De rode locaties zijn bedrijven met categorie 3.1 of 3.2
- De oranje locaties zijn bedrijven met categorie 2
- De gele locaties zijn bedrijven met categorie 1
- De grijze locaties zijn leegstaande panden.

In het gebied is aan de Steenbergseweg 6 een benzineservicestation gevestigd met LPG vulpunt. Verder zit er aan de Grondmolen een Fitnesscentrum.

Aan de Steenspil zijn een aantal autobedrijven gevestigd en een onderwijslocatie. Hier zijn nog een aantal lege kavels.

Aan de Vang is een bouwmarkt (Fixet) gevestigd, er vinden een aantal dienstverlenende activiteiten plaats en industrie/productie bedrijven. Aan de Canadaweg is onder andere een bedrijfsverzamelgebouw gevestigd. De bedrijven aan de Canadaweg zijn voornamelijk groothandels, keukenzaken, aannemers enz. Aan het Koningspolder zijn tevens een aantal lege kavels. Verder zitten hier aannemersbedrijven, en groothandels enz.

Voor een volledig overzicht van de bedrijven zie bijlage.

Aan de Schansbaan en Koestraatje is ruimte voor bedrijven met een bedrijfswoning. Aansluitend hiervan is ten zuiden de woonwijk Molenwieken gevestigd.

Aan de Steenbergseweg is er een functie menging van woningen en bedrijven met bedrijfswoningen. Ook liggen ten noordwesten van het gebied een aantal woningen.

4.3 Gemengde doeleinden

In het zuidelijk gedeelte van de Vang en het gedeelte van Grondmolen tot aan de Steenbergseweg, zijn gemengde functies mogelijk, voor bedrijven tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar ook dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. 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. Bestaande functies op deze locatie zijn een fitnesscentrum, tandarts, bouwmarkt e.d. Op het hoekperceel Grondmolen/ Steenbergseweg is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor lichte horeca.

4.4 Maatschappelijk

Het gebouw van het Agrarisch Opleiding Centrum (AOC) aan de Steenspolder is bij het plangebied betrokken. Op gronden met gemengde doeleinden is tevens een maatschappelijke functie toegestaan.

4.5 Wonen

Het plangebied Oude Molen valt samen met het noordelijke gedeelte van de statistische buurt De Schans-Oude Molen. Terwijl het (grootste) zuidelijke deel van de statistische buurt vrijwel uitsluitend bestaat uit woongebied, omvat het plangebied Oude Molen voornamelijk bedrijfsterrein, met in het zuidelijk deel een overgangszone waarin woonfuncties zijn gemengd met bedrijfsfuncties. Omdat het plangebied slechts een betrekkelijk klein deel vormt van de statistische buurt worden woningvoorraad en bevolking hierna beschreven op basis van gegevens die betrekking hebben op het plangebied zelf.

Woningvoorraad

Oude Molen bestaat voornamelijk uit bedrijfsterrein met in het zuidelijk deel een klein woongebied en in het zuidwestelijk deel een klein gebied waarin bedrijfsfuncties zijn gekoppeld aan woonfuncties. In het westelijk deel van het plangebied, langs de Steenbergseweg, ligt een strook (grotendeels oudere) woningen.

De woningvoorraad in Oude Molen is voor ongeveer tweederde van recente datum. Ongeveer eenderde van de woningen, voornamelijk de woningen gelegen aan de Steenbergseweg, dateert van voor 1945. De volledige woningvoorraad in het gebied bestaat uit eengezinswoningen, op een enkele woning na alle eigen woningen. De woningvoorraad zal de komende jaren vrijwel niet meer veranderen.

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

Tabel 1. Samenstelling woningvoorraad Oude Molen, 01-01-2010 (%)

		Oude Molen	Bergen op Zoom (2009)
Huurverhouding	Huurwoning	2	42
	Eigen woning	98	58
Bouwperiode	< 1945	33	18

	1945 – 1970	6	27
	1971 – heden	61	55
Bouwwijze	Eengezins	100	71
	Meergezins	0	29

Bevolking

In het plangebied Oude Molen wonen op 1 januari 2010 165 personen. Tabel 2 toont de leeftijdsopbouw van de bevolking van het plangebied, vergeleken met de bevolking van Bergen op Zoom als geheel. De bevolking van het plangebied is over het geheel iets jonger dan gemiddeld genomen de bevolking van Bergen op Zoom. Het zwaartepunt in de leeftijdsopbouw is gelegen in de leeftijdsgroep 40 t/m 64 jaar. Met 28% ligt het aandeel jeugdigen (t/m 17 jaar) in het gebied boven het gemeentelijke cijfer.

Tabel 2. Leeftijdsopbouw Oude Molen, 01-01-2010

Leeftijdscategorie	Oude Molen	Bergen op Zoom
0 – 17 jaar	28 %	20 %
18 – 24	5 %	8 %
25 – 39	22 %	18 %
40 – 54	27 %	24 %
55 – 64	6 %	7 %
64 jaar en ouder	11 %	16 %
Totaal	100 %	100 %
Absoluut	165	65.854

O&S 29-01-2010

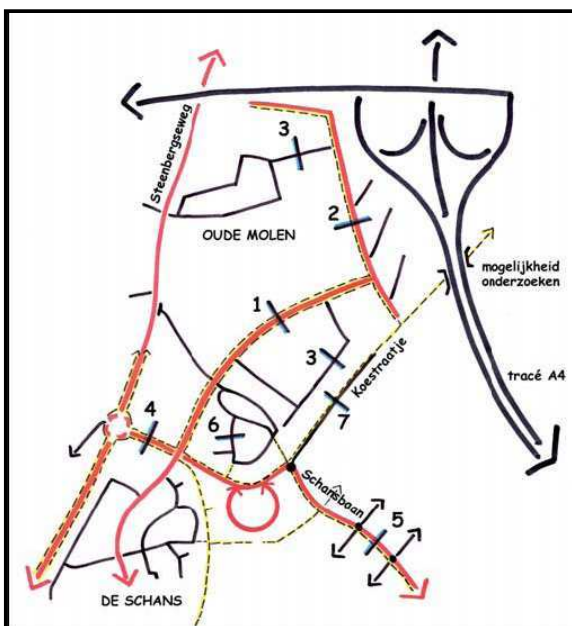
Met een wijzigingsbevoegdheid kunnen enkele woningen worden omgezet naar bedrijven tot categorie 2. Bij deze wijziging zal op dat moment worden besloten of het omzetten van een woning wenselijk is.

Op 27 oktober 2010 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in verband met het vastgestelde bestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan Oude Molen 2000". De Afdeling heeft het beroep van appellanten gegrond verklaard. De aanleiding is dat het bestreden besluit, voor zover dat betrekking heeft op het plandeel met de bestemming "wonen" ter plaatse van het perceel, kadastraal bekend, Halsteren, sectie K, nummer 332, niet berust op een deugdelijke motivering. Het standpunt van het college van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant dat een woonbestemming zonder bouwtitel niet onredelijk is, is niet zonder meer te volgen, nu zowel de bebouwing als het gebruik van het perceel volgens de planvoorschriften slechts is toegestaan als behorend bij een woning. Voor dit perceel is binnen de bestemming Wonen een bouwblok opgenomen. Er kan nu een woning worden opgericht.

4.6 Verkeersvoorzieningen

Wegenstructuur

De hoofdontsluiting voor het autoverkeer geschiedt door de Grondmolen die ter hoogte van de Beeklaan d.m.v. een rotonde aansluit op de Steenbergseweg. Deze ontsluitingsweg vertakt zich snel in een ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Oude Molen en een ontsluitingsweg voor de verschillende delen van de Schans. De hoofdontsluitingsweg (Vang) op het bedrijventerrein is voorzien van een ruime rijbaan met vrijliggende fiets/voetgangersstroken. In het noordelijke deel is een verbinding gelegd met het bestaande deel van Oude Molen. De kop van de vijfde fase is aan de noordzijde ontsloten voor autoverkeer met een directe verbinding richting rotonde aan de Steenbergseweg. Het Koestraatje dient als ontsluitingsweg voor de daargelegen bedrijfswoningen. Onderzocht wordt of het mogelijk is het Koestraatje d.m.v. een fietstunnel onder de aan te leggen A4 met het buitengebied te verbinden.



wegenstructuur

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 Steenberg te komen reisde men via de Buurtweg en/of de Beeklaan richting Oude Molen en vervolgens door naar Steenberg. 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. Ter hoogte van de Beeklaan is een rotonde aangelegd, waardoor er noordelijk (Canadaweg) en zuidelijk een ontsluiting naar het bedrijventerrein is.

Gebiedsontsluitingswegen

De inrichting van het gebied gaat uit van het doortrekken van het Koestraatje met de aansluiting op de Steenbergseweg via de rotonde ter hoogte van de Beeklaan. Via de Grondmolen is een ontsluiting aan de zuidelijke kant en via de Canadaweg is een ontsluiting aan de noordelijke kant. De overige wegen worden aangeduid als erftoegangswegen.

Fietsverkeer

Langs de Steenbergseweg is een fietspad gelegen en deze vormt tevens de belangrijkste fietstoegang van het plangebied. Verder zijn ook aan de Schansbaan, Vang en Steenspil fietsstroken aangelegd.

Parkeren

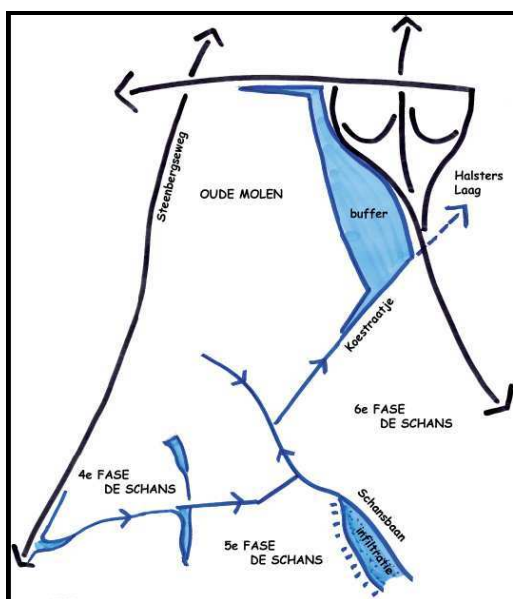
Vrachtwagens moeten op eigen terrein geparkeerd worden. Er komen geen parkeerplaatsen langs de openbare weg.

4.7 Groenvoorzieningen

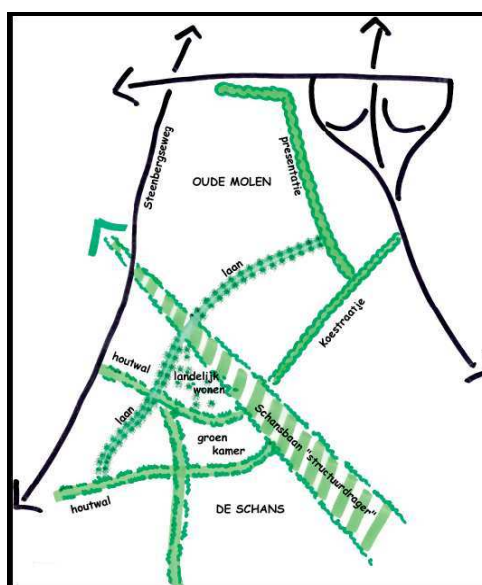
Het plangebied is gelegen buiten de gebieden die in het groenstructuurplan van de gemeente zijn aangewezen en speelt derhalve geen rol in de hoofdgroenstructuur. De inrichting van het terrein krijgt een groene en hoogwaardige uitstraling. Door meer groen toe te voegen aan het stratenpatroon zal de beeldkwaliteit toenemen op het terrein. Door laanbeplanting wordt en de bestaande bomenstructuur langs de Schansbaan gehandhaafd.

Water

Doel van de waterstructuur is het water zo lang mogelijk in het gebied vast te houden en zoveel mogelijk te infiltreren. Infiltratie van water in dit gebied kan een bijdrage leveren aan het tegengaan van de verdroging van de Brabantse Wal. Voor het rioolsysteem wordt uitgegaan van een verbeterd gescheiden stelsel. In het plangebied is sprake van een sterk aflopend maaiveld richting het Halsters Laag. Door gebruik te maken van dit niveauverschil kan het open water getrapt worden afgevoerd. In de vierde fase Schans is een waterbuffer aangelegd in de vorm van vijverpartijen langs de Zoutendamseweg. Vanuit deze buffer wordt het water doorgesluist naar een lager gelegen infiltratiegebied nabij de Schansbaan. Het overtollige water wordt opgevangen in een vijverpartij langs de aan te leggen A4. Van daaruit kan dit worden afgevoerd naar het Halsters Laag. (Zie ook paragraaf 4.9.)



Waterstructuur



Groenstructuur

Groen

De aanwezige groenstructuur heeft als basis gediend om bestaande landschapselementen zo sterk mogelijk met de nieuwe structuur te verweven. De Schansbaan vormt daarbij de centrale groenstructuur van het plangebied. De laanbeplanting langs de Schansbaan wordt zoveel mogelijk behouden en in ere hersteld. Aansluitend zijn ter versterking van de groenstructuur twee groene clusters toegevoegd. Tussen bedrijventerrein en woongebied (Molenwieken) kan in een bomenrijke omgeving landelijk worden gewoond. Ter plaatse van de bestemming bijzondere doeleinden zijn de gebouwen in een groene kamer gesitueerd die omrand wordt door houtwallen. Langs de hoofdontsluitingswegen worden bomenlanen aangelegd.

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 voor een conserverend bestemmingsplan een nader onderzoek zoals hierboven genoemd uit te voeren.

4.9 Water

Algemeen

Voor alle (nieuwe) ruimtelijke plannen, waaronder procedures als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is de zogenoemde "watertoets" van toepassing. Doel van de watertoets is om vanaf de start zowel de consequenties van het ruimtelijke plan of ontwikkeling voor de waterhuishouding in beeld te brengen, alsmede voldoende rekening te houden met het belang van het water bij de ruimtelijke ontwikkeling.

Vigerend beleid en algemene uitgangspunten

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Het beleid is verwoord in het Provinciale Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 dat met name voortborduurde op gemaakte beleidsafspraken passend binnen de randvoorwaarden van het Europese en nationale waterbeleid. Als belangrijkste uitgangspunten zijn met name 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 waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het vigerende beleid van deze waterbeheerder is afkomstig uit het in 2009 vastgestelde Waterbeheerplan 2010-2015. Met het waterbeheerplan is op consistente wijze het beleid voortgezet voor duurzaam stedelijk waterbeheer als uitgangspunt voor de inrichting en het beheer van stedelijk water zoals afkomstig uit het NBW en WB21 en de Beleidsnota stedelijk water – van last naar lust. Daarnaast is aanvullende regelgeving van het waterschap opgenomen in de Keur waarmee, zeker bij aanpassingen aan water(stromen), altijd rekening gehouden dient te worden. Samen met de gemeente zal nader invulling worden gegeven aan de stedelijke wateropgave, met de bedoeling wateroverlast te (blijven) voorkomen. Eveneens geldt deze gezamenlijke samenwerking voor de Europese Kaderrichtlijn Water, die vooral gericht is op verbetering van de waterkwaliteit.

Voor de gemeente Bergen op Zoom is in 2001 een waterplan opgesteld waarin alle verschijningsvormen van water in samenhang zijn bekeken. Dit plan is opgesteld in samenwerking met alle betrokken waterpartners en door de gemeenteraad en het waterschap 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.

Bovendien heeft de gemeente sinds de inwerkingtreding van de wet gemeentelijke watertaken (2008) verschillende zorgplichten ten aanzien van water in het stedelijk gebied. Het gaat om de zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor het stedelijk afvalwater gaat deze zorgplicht het verst, en is uitgewerkt in het vigerende GRP.

De zorgplichten voor hemel- en grondwater komen voor de gemeente pas om de hoek kijken als huiseigenaren zelf niet voor een adequate verwerking van het water kunnen zorgen. In deze gevallen dient de gemeente voor voorzieningen te zorgen waarop particulieren kunnen aansluiten. Belangrijke voorwaarde is wel dat de maatregelen doelmatig zijn.

Welke maatregelen worden getroffen, is zeer sterk locatie-afhankelijk. Zo zijn andere maatregelen nodig als de grondwaterstand laag is en er sprake is van een zandige bodem dan wanneer de bodem uit klei

bestaat en het grondwater in een groot deel van het jaar reikt tot aan het maaiveld. Gezamenlijk met het waterschap dient hieromtrent een juiste (lees passende) keuze te worden gemaakt. Een en ander is vastgelegd in de nota Watertaken: Gemeentelijke Wateropgave Bergen op Zoom van 2009 vastgelegd.

Tenslotte 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 zowel het integraal waterbeleid als het rioleringsplan.

Huidige situatie

Het plangebied, dat grotendeel als uitbreidingswijk voor wonen en vooral werken in de afgelopen jaren is gerealiseerd, is gelegen in het stroomgebied van de Ligne. Het noordelijk gelegen bedrijventerrein Oude Molen is aan de zuidzijde, waar het inmiddels grenst tegen de ontwikkelende woonwijk van de Schans, ook deels ingevuld met woningen. Op een enkele bermsloot na zijn de oorspronkelijke waterlopen, als aanwezige oppervlaktewater in het toendertijd landelijke gebied, binnen het plangebied inmiddels verdwenen. Aan de oostzijde van zowel het plangebied als bij de woonwijk de Schans zijn retentievijvers voor de opvang van het schone overtollige regenwater ontwikkeld. Afvoer vanuit deze vijvers naar de Ligne gebeurt conform de met het waterschap overeengekomen normen om wateroverlast te voorkomen. De afvoer van het (schone overtollige regenwater en verontreinigde afval)water bij de woningen gebeurt volgens een gescheiden rioolstelsel terwijl bij de bedrijven is voorzien in een verbeterd gescheiden stelsel. In hydrologisch opzicht is in het plangebied sprake van infiltratie. Het freatisch grondwater bevindt zich ter plaatse (ruim) onder het maaiveld. In onderhavige gebied treedt, voor zover bekend, geen grondwateroverlast op.

Voor zover tot op heden zaken nog in ontwikkeling zijn met betrekking tot water en de riolering in het plangebied op basis van de momenteel nog vigerende plannen, is of wordt dit met het waterschap overlegd en afgestemd.

Nieuwe situatie

Aangezien sprake is van een actualisatie van het bestemmingsplan betreft het voor water in principe een neutrale situatie.

De gemeente Bergen op Zoom wenst echter blijvend gebiedsgericht duurzaam waterbeheer te bevorderen. Dit betekent dat de diverse waterstromen in de toekomst zodanig gescheiden moeten blijven dat schoon water niet verontreinigd raakt en de hoeveelheid verontreinigd water zoveel mogelijk beperkt blijft. Rechtstreekse aansluitingen van schoon hemelwater op het vuilwaterstelsel zijn daarbij vanuit het oogpunt van kwaliteit en kwantiteit niet toegestaan. Waar toepasbaar dient bovendien het schone (hemel)water zoveel mogelijk binnen het (plan)gebied te worden gehouden door middel van infiltratie in de bodem of berging in de omgeving. Slechts als het vasthouden en bergen van het schone regenwater niet mogelijk, noch doelmatig is, zal afvoer geschieden via het watersysteem of eventueel de waterketen. Centrale doelstelling blijft dat alleen slechts het afvalwater wordt geloosd op de vuilwaterriolering (DWA-stelsel).

Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen, is voor nieuwbouw en of renovatie de (uitwendige) toepassing van uitlogende materialen niet gewenst. Door gerichte communicatie, waar mogelijk met de ontwikkelaar/eigenaar zelf, zal informatieverstrekking over de mogelijkheden van duurzaam bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen plaats hebben.

Oppervlaktewater

In aansluiting op hetgeen zojuist al is gesteld, zal berging van overtollig schoon regenwater (vooral) moeten gebeuren binnen het plangebied. Ten behoeve hiervan zal bij (grootschalige) ontwikkelingen in het gebied de mogelijkheid tot invulling van infiltratievoorzieningen dan wel retentievijvers uitdrukkelijk een onderdeel (blijven) vormen voor realisatie van genoemde elementen. Een en ander om een toename in de afvoer naar het oppervlaktewater met eventuele overlastconsequenties voor het gebied zelf of elders te voorkomen. Bij situaties met een verandering van de afvoer is tenminste de keur van het waterschap van belang en dus van toepassing. Overeenstemming omtrent afvoerwijziging, inclusief de uitwerking van infiltratie en/of retentie, bij bouwprojecten dient daarom voorafgaand aan de bouw samen met gemeente en het waterschap tot stand te komen.

Regen- en afvalwatersysteem

Het scheiden van vuil en schoon water is een uitgangspunt van het duurzame waterbeheer. In principe is het streven daarom gericht op een gescheiden rioolstelsel. Afvoer van overtollig (schoon) regenwater naar een infiltratievoorziening en/of retentievijver(s, zie oppervlaktewater) gebeurt middels het regenwaterstelsel. Waar mogelijk betreft het oppervlakkige afstroming van regenwater, maar uiteindelijk gaat het afstromende regenwater in of door een kunstwerk (bijvoorbeeld een buis) ten behoeve van infiltratie of retentie. Om te komen tot een optimale uitwerking van het regenwaterstelsel in relatie tot oppervlaktewater is afstemming met gemeente en waterschap tenminste noodzakelijk.

Bij elk gebouw is de afvoer van het (huishoudelijke) afvalwater op systematische wijze gescheiden van het (schone) regenwater. De afvoer van het afvalwater is aangesloten op de vuilwaterriolering (DWA). Voor wat betreft de omvang van de riolering wordt voor woningen uitgegaan van een gemiddelde afvoer van 135 l/pers/etmaal.

Terreinen of gebouwen met bestemmingen, waarbij dusdanige risico's bestaan dat hemelwater te zeer vervuild raakt, waardoor aansluiting op het regenwaterstelsel niet wenselijk is, dienen aan te sluiten op een (aan te leggen) verbeterd gescheiden stelsel (VGS) dat de first flush afpompt op de vuilwaterriolering (DWA). In het VGS is een berging van tenminste 2 mm aanwezig gerelateerd aan de hoeveelheid aan te sluiten verhard oppervlak. Bovendien bedraagt de pompcapaciteit van een VGS 0,2 mm per uur.

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 Inleiding

Milieuzonering is in de ruimtelijke ordening het rekening houden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, is door de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave maart 2009) opgesteld. In de publicatie zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelasting en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. Per milieucategorie wordt een richtafstand gegeven tot het omgevingstype 'rustige woonwijk' en tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. De categorie-indeling en richtafstanden zijn voor dit bestemmingsplan gehanteerd. Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gekozen voor het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de omgeving van het plangebied komt naast het omgevingstype 'gemengd gebied' het omgevingstype 'rustige woonwijk' voor.

5.1.2 Bestemmingsplan Oude Molen

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn vooral actief in de productie, bouwnijverheid en handel in de categorieën 1 tot en met 4. Een overzicht van de aanwezige bedrijven is opgenomen in de bijlage. Het betreft in milieuhygiënische zin, buiten Pack2Pack, relatief lichte bedrijvigheid. In het bestemmingsplan Oude Molen 2000, vastgesteld door de raad op 28 juni 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29 januari 2002, is op de plankaart een milieuzonering opgenomen.

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

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

5.1.3 Milieuzonering

Aangezien in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan veel kavels nog uitgeefbaar zijn is de maximale milieucategorie per kavel opgenomen. Uitgangspunt voor het bepalen van de milieucategorieën was de milieuzonering van het bestemmingsplan Oude Molen 2000. Uitzondering hierop is de bedrijvigheid behorende bij de bedrijfswoningen in het zuiden van het plangebied. In het bestemmingsplan Oude Molen 2000 was het op deze kavels deels mogelijk categorie 3.1 bedrijven te vestigen. Het vestigen van categorie 3.1 bedrijven op deze kavels is vanuit milieuoogpunt niet wenselijk. De bedrijvigheid voor deze kavels is teruggebracht tot maximaal categorie 2. De bedrijvigheid ten zuidwesten van de Schansbaan kent in het bestemmingsplan Oude Molen 2000 geen milieuzonering. Voor deze bedrijvigheid is voor het bepalen van de milieucategorieën uitgegaan van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave maart 2009) en de bestaande bedrijvigheid. De kavel van het bedrijf Pack2Pack is dusdanig van omvang dat er voor is gekozen om deze kavel voor de milieuzonering op te delen en per deel te voorzien van één milieucategorie, i.p.v. één milieucategorie voor de gehele kavel.

5.1.4 Ontwikkelingen

Vestiging van nieuwe bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Daartoe is in het bestemmingsplan vastgelegd welke milieucategorie per kavel maximaal toelaatbaar is. Vervolgens zullen de betreffende bedrijven

moeten voldoen aan de milieuvorschriften die verbonden zijn aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of aan de omgevingsvergunning voor de milieu-inrichting.

5.2 Geur

5.2.1 Inleiding

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

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

5.2.2 Ontwikkelingen

Van de aanwezige bedrijven in het plangebied was tot 2007, met name bij het productiebedrijf voor metalen verpakkingen aan de Steenbergseweg 42, het geuraspect een aandachtspunt. Met behulp van het instrumentarium van de Wet milieubeheer wordt erop toegezien dat het hinderniveau acceptabel is. Uit het inrichtingeninformatiesysteem (geraadpleegd in februari 2010) blijkt dat er sinds 2007 slechts enkele klachten over de geur van deze inrichting zijn ingediend.

Vestiging van nieuwe bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch, onder andere qua geur, acceptabel zijn. Daartoe is in het bestemmingsplan vastgelegd welke milieucategorie toelaatbaar is. Over de eventuele vestiging van nieuwe bedrijven wordt opgemerkt, dat de betreffende bedrijven moeten voldoen aan de milieuvorschriften die verbonden zijn aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of aan de omgevingsvergunning voor de milieu-inrichting.

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Inleiding

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen. Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm is vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk, indien aannemelijk is gemaakt dat:

- a. als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de grenswaarden niet worden overschreden (artikel 5.16, eerste lid, sub a, van de Wm);
- b. als gevolg van het plan de concentratie van stoffen in de buitenlucht per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (artikel 5.16, eerste lid, sub b1 van de Wm);
- c. als gevolg van het plan bij een beperkte toename van de concentratie van stoffen in de buitenlucht, door een met de activiteiten samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (artikel 5.16, eerste lid, sub b2 van de Wm);
- d. als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de toename van stoffen waarvoor grenswaarden zijn gesteld 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16, eerste lid, sub c van de Wm); of

- e. het te nemen besluit een besluit is dat genoemd of beschreven is in of betrekking heeft op een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een door de Minister (NSL) of andere bestuursorganen vastgesteld programma dat is gericht op het bereiken van de grenswaarden (artikel 5.16, eerste lid, sub d van de Wm).

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

Gelet op artikel 5.16, eerste lid, sub b1 van de Wm is vaststelling van een conserverend bestemmingsplan mogelijk, waarbij toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet aan de orde is.

5.3.2 Achtergrondconcentraties

Om een indruk te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied, zijn de achtergrondconcentraties van de twee belangrijkste stoffen bepaald met behulp van het computerprogramma 'Webbased CAR II versie 8.1' (Calculation of Airpollution from Roadtraffic). Het programma is gemaakt door TNO. Met behulp van CAR kunnen de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen, als gevolg van het wegverkeer, worden berekend. In het rekenprogramma zijn gegevens over de achtergrondconcentraties beschikbaar, voor afgelopen jaren en voor toekomstige jaren (geprognosticeerd). Door de verkeersintensiteit in het model op nul te stellen, geeft het programma de achtergrondconcentraties. Dit is gedaan op vier punten aan de rand van het plangebied: aan de noordzijde, de oostzijde, de zuidzijde en de westzijde van het plangebied.

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

In onderstaande tabellen 2 t/m 4 wordt voor NO₂ en PM₁₀ inzicht gegeven in de achtergrondconcentraties voor 2011, 2015 en 2020, overgenomen uit Webbased CAR II versie 8.1. In deze tabellen zijn de resultaten voor PM₁₀ weergegeven inclusief de zeezout-af trek voor fijnstof (voor de gemeente Bergen op Zoom bedraagt deze af trek 4 µg/m³ voor het jaargemiddelde van PM₁₀ en 6 dagen voor het etmaalgemiddelde van PM₁₀). In bijlage 4 zijn de volledige tabellen met resultaten terug te vinden. In de onderste rij van de tabellen 2 t/m 4 zijn de grenswaarden vermeld.

Tabel 2 Achtergrondconcentraties 2011 Oude Molen (incl. zeezoutcorrectie)

Locatie	NO ₂ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ etmaalgemiddelde aantal dagen per jaar*
Steenspil (noord)	17,5	22,7	5
Koestraatje	21,1	22,9	7
Molenwieken	18,0	23,0	6
Steenbergseweg	17,3	22,7	5
grenswaarden	40,0	40,0	35

Tabel 3 Achtergrondconcentraties 2015 Oude Molen (incl. zeezoutcorrectie)

Locatie	NO ₂ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ etmaalgemiddelde aantal dagen per jaar*
Steenspil (noord)	15,8	21,9	4
Koestraatje	18,4	22,1	5
Molenwieken	16,6	22,2	5
Steenbergseweg	15,3	21,9	4
grenswaarden	40,0	40,0	35

Tabel 4 Achtergrondconcentraties 2020 Oude Molen (incl. zeezoutcorrectie)

Locatie	NO2 jaargem. µg/m3	PM10 jaargem. µg/m3	PM10 etmaalgemiddelde aantal dagen per jaar*
Steenspil (noord)	12,9	20,6	3
Koestraatje	14,7	20,8	3
Molenwieken	13,5	20,9	3
Steenbergseweg	12,5	20,6	2
grenswaarden	40,0	40,0	35

* hier is het aantal dagen per jaar vermeld, waarop de etmaalgemiddelde concentratie van PM10 groter is dan 50 µg/m3.

Conclusie

De achtergrondconcentraties in het plangebied Oude Molen voor de stoffen NO2 en PM10 zijn relatief laag, zodat luchtkwaliteitsknelpunten niet direct te verwachten zijn.

5.4 Bodem

5.4.1 Inleiding

Het plangebied wordt begrensd door de Steenbergseweg, de Grondmolen, het Koestraatje, de Rijksweg A4 en de Randweg Oost. In onderhavige bodemparagraaf worden de bodemaspecten van het plangebied (onderzoekslocatie) besproken.

5.4.2 Regionale bodemopbouw en grondwaterbeschermingsgebied

De regionale bodemopbouw in de omgeving van de onderzoekslocatie kan als volgt worden omschreven:

Het maaiveld ter plaatse van het plangebied bevindt zich rond 3,5 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 stijgt het maaiveld naar 4,5 meter +NAP.

De bodem in de regio van de onderzoekslocatie is tot een diepte van circa 37 meter beneden maaiveld voornamelijk opgebouwd uit fijn zand ("middelste fijn"). Daaronder wordt tot een diepte van ongeveer 68 meter beneden maaiveld grof zand aangetroffen ("onderste grof"). Op een diepte van circa 68 meter beneden maaiveld bevindt zich een circa 23 meter dikke scheidende laag, bestaande uit klei ("afzetting van Kallo").¹

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.²

5.4.3 Bodemkwaliteitsgegevens

In de afgelopen jaren zijn op het bedrijventerrein diverse bodemonderzoek uitgevoerd, alleen voor de afgelopen vijf jaar zijn het er al 20.³ Hoewel uit deze bodemonderzoeken blijkt dat de bovengrond en het grondwater niet schoon zijn, gaat het in alle gevallen om lichte verontreiniging. Het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen. Dit blijkt uit vrijwel alle onderzoeken. De parameters waarvan licht verhoogde concentraties worden aangetroffen variëren, maar het betreft meestal chroom en zink, enkele keren arseen en cadmium en een enkele keer xylenen en minerale olie.

Bij de RMD is het bekend dat in het grondwater in de omgeving van de onderzoekslocatie zware metalen in verhoogde gehalten voorkomen. De aangetoonde verontreinigingen geven derhalve geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader of aanvullend bodemonderzoek.

¹ Grondwaterkaart van Nederland, kaartblad 49 west, TNO, 1970

² Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant, 2004

³ Bodeminformatiesysteem Nazca, Regionale Milieudienst

Op de locaties waar bodemonderzoek uit wees dat er matige tot sterke verontreiniging aanwezig was, hebben inmiddels bodemsaneringen plaatsgevonden. Het betreft de volgende locaties:

- Steenbergseweg 6
- Steenbergseweg 6a (grondwatersanering is momenteel in passieve fase)
- Canadaweg, ten oosten van nrs. 30-32

5.4.4 Historische informatie

Er is historische informatie bekend over eventuele bodembedreigende activiteiten op of direct nabij de onderzoekslocatie.¹ Het betreft de volgende locaties:

Tabel 1 Locaties eventuele bodembedreigende activiteiten

Locatie	Voldoende onderzocht
Steenbergseweg 6	Ja, gesaneerd
Steenbergseweg 26	Nee
Steenbergseweg 42 / 44	Ja, gesaneerd
Schansbaan 2	Nee

5.4.5 Tankenbestand

Binnen het plangebied staan voor vier locaties ondergrondse brandstoftanks geregistreerd.² Voor drie locaties geldt dat de aanwezige tanks gesaneerd zijn met KIWA certificaat. Ter plaatse van Canadaweg 28 zouden nog twee dieseltanks met ieder een inhoud van 15 m³ aanwezig zijn.

5.4.6 Conclusie bodemkwaliteit

In het freatische grondwater kunnen verhoogde gehalten aan zware metalen voorkomen. Deze veelal licht verhoogde gehalten worden gerelateerd aan verhoogde achtergrondconcentraties. Van nature verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater zijn in de regio geen onbekend verschijnsel.

Op basis van de beschikbare bodeminformatie wordt verwacht dat de bodem binnen het plangebied over het algemeen niet tot licht verontreinigd is. Een dergelijke bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie van het bedrijventerrein. Wanneer bij de ontwikkeling van het terrein een locatie ongeschikt zou blijken, dan is het middels maatregelen mogelijk deze geschikt te maken.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Inleiding

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. Hoewel het bestemmingsplan Oude Molen hoofdzakelijk een conserverend plan betreft is er, conform het Bevi, sprake van een nieuwe situatie.

5.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Inleiding

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

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

¹ Historisch bodembestand gemeente Bergen op Zoom

² Tankenbestand gemeente Bergen op Zoom, Regionale Milieudienst

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen geraadpleegd. Uit het RRGGS blijkt dat in het plangebied een LPG-tankstation is gelegen waarop het Bevi van toepassing is.

LPG-tankstation Van Sabben, Steenbergseweg 6 te Halsteren

Binnen het plangebied is het LPG tankstation Van Sabben gelegen met een in de Wm-vergunning vastgestelde doorzet van maximaal 499 m³ LPG per jaar. Op grond van artikel 2, lid 1, onderdeel e van het Bevi is dit een inrichting waarop het Bevi van toepassing is.

Op grond van artikel 6 en bijlage 2, tabel 1 van de Revi bedraagt de afstand tot de rand van het invloedsgebied 150 meter, gemeten vanaf het vulpunt van de tank en de tank zelf.

Plaatsgebonden risico

Op grond van artikel 2 en bijlage 1 tabel 1 van de Revi bedraagt het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar: 45 meter vanaf het vulpunt, 15 meter vanaf de afleverzuil en 25 meter vanaf het ondergrondse LPG-reservoir.

Resultaat LPG-rekentool

In figuur 1 is het resultaat van de groepsrisico berekening weergegeven conform Revi 2004 en Revi 2007 (dat wil zeggen zonder en met hittewerende bekleding en verbeterde vulslang).

Op de X-as is het aantal dodelijke slachtoffers weergegeven, op de Y-as de bijbehorende kans per jaar. De schuine lijn is de oriënterende waarde voor het groepsrisico die als een indicatie geldt. De volledige rapportage van de berekening middels de LPG-rekentool zowel met en zonder deze hittewerende bekleding en verbeterde vulslangen is in bijlage 6 opgenomen.

Vanaf 1 januari 2011 is in de nieuwe LPG-rekentool een invloedsgebied van 160 meter relevant. Het wettelijk vastgestelde invloedsgebied bedraagt 150 meter, gemeten vanuit het vulpunt en de ondergrondse tank, bovengrondse deel van de leidingen en –vanaf de pomp bij het reservoir. De LPG-rekentool hanteert ook deze afstand. QRA berekeningen met Safeti-NL geven echter een invloedsgebied aan van 160 meter rond LPG tankstations. Het RIVM adviseert daarom om bij saneringsberekeningen met Safeti uit te gaan van een invloedsgebied van 160 meter. Wanneer de LPG-rekentool ter indicatie wordt gebruikt, kan bij de inventarisatie van de personendichtheid de buitenste schil (van 130 tot 160 meter) verruimd tot 160 meter. De LPG-rekentool zal dan wel een overschatting van de uitkomst geven.

Ten behoeve van de actualisatie van de Externe Veiligheidsparagraaf Bestemmingsplan Oude Molen (februari 2011) is geen nieuwe LPG-rekentoolberekening uitgevoerd. De eerder uitgevoerde berekening, zoals in de bijlage 6 is opgenomen, zijn zoals aangegeven in deze rapportage reeds een overschatting. Tevens zal de personendichtheid door het verruimen van het invloedsgebied van 150 naar 160 meter een minimale stijging met zich meebrengen waardoor het groepsrisico niet significant zal stijgen ten opzicht van de eerder uitgevoerde LPG-rekentoolberekening van maart 2010.

Conclusie Bevi

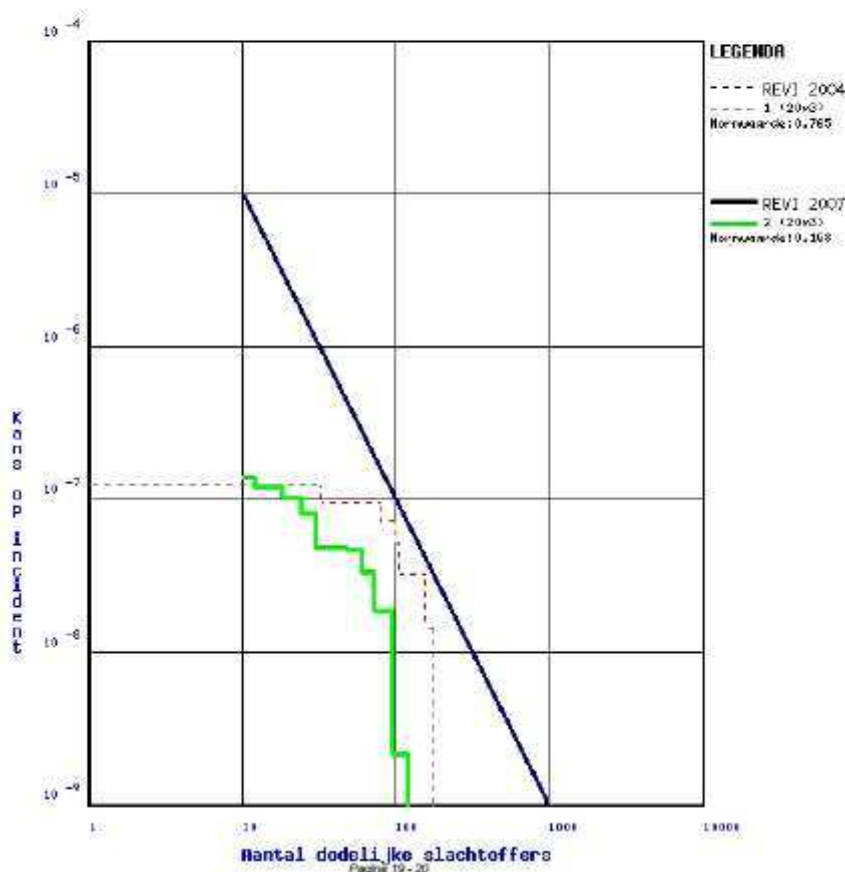
Het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar bedraagt: 45 meter vanaf het vulpunt, 15 meter vanaf de afleverzuil en 25 meter vanaf het ondergrondse LPG-reservoir.

Het groepsrisico, veroorzaakt door het LPG-tankstation aan de Steenbergseweg 6, ligt vlak onder de oriënterende waarde.

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan, waarvan het plangebied voor een gedeelte is gelegen binnen het invloedsgebied van een LPG tankstation, zal niet zorgen voor een stijging van het groepsrisico binnen dit invloedsgebied. Het aantal personen binnen het invloedsgebied zal vanwege het conserverend karakter van het bestemmingsplan niet wijzigen.

Resultaat grafisch weergegeven

Groepsberekening 1 BP Oude Molen GR 2004
 Groepsberekening 2 BP Oude Molen GR 2007
 Groepsberekening 3
 Groepsberekening 4



Figuur: Fn-curve berekend met LPG rekentool met Revi 2004 en Revi 2007

5.5.3 Transport en externe veiligheid

Inleiding

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs wegen en vaarwegen die deel uitmaken van Basisnet Weg of Basisnet Water kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Bij Basisnet Weg gelden namelijk de afstanden die in bijlage 5 van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1 januari 2010" zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor de situaties waarin de afstand '0' is vermeld, betekent dit dat het plaatsgebonden risico vanwege dat vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Tot bovengenoemde veiligheidsafstanden wordt eveneens gerekend het Plasbrandaandachtgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de weg waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De 30 meter voor het PAG wordt gemeten vanaf de rechterraand van de rechtterijstrook. In het (concept) Besluit transportroutes externe veiligheid is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient

bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook het maximale invloedsgebied dat wordt gegenereerd door de stoffen die over het wegvak worden vervoerd.

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

Spoorwegen, vaarwegen en autowegen

Het plangebied is meer dan 200 meter (buiten het invloedsgebied) van een spoorlijn gelegen, hetgeen betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor voor deze ruimtelijke ontwikkeling niet risicorelevant is.

Het plangebied is daarnaast op meer dan 200 meter (buiten het invloedsgebied) gelegen van een risicorelevante vaarweg.

De rijksweg A4 is gelegen tegen het plangebied. Omdat het nieuwe weggedeelte van de A4 (nog) niet is opgenomen in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1 januari 2010 en omdat het plangebied reikt tot op circa 50 meter van het midden van de rijksweg A4, is zowel het plaatsgebonden risico als ook het groepsrisico voor de toekomstige situatie kwantitatief bepaald. Middels RBM-II (versie 1.3.0; d.d. 10-10-2008) is een gestandaardiseerde kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd (bijlage). Hierbij is uitgegaan van de vervoersgegevens zoals opgenomen in tabel 5 en 6.

Tabel 5 vervoersgegevens rijksweg A4 huidige situatie*

Verkeers- beweging	LF1	LF2	LT1	LT2	LT3	GF0	GF1	GF2	GF3	GT3
A4	1436	1001	14	0	0	0	0	0	164	0

Tabel 6 vervoersgegevens rijksweg A4 toekomstige situatie verstrekt door rijkswaterstaat.

Verkeers- beweging	LF1	LF2	LT1	LT2	LT3	GF0	GF1	GF2	GF3	GT3
A4	2800	2100	1000	0	0	0	0	0	1100	0

*Voor de vervoersgegevens voor de huidige situatie is uitgegaan van de telgegevens over het wegvak B23 (N259 voor realisatie A4). Aangenomen is dat als gevolg van de realisatie en opening van de nieuwe A4 Dinteloord – Bergen op Zoom, het doorgaande verkeer m.b.t. vervoer gevaarlijke stoffen niet langer over de N259 plaatsvindt maar geheel over de A4.

Op basis van de RBM-II berekeningen is er geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar. Het aanhouden van een minimale bebouwingsafstand tot de rijksweg A4 is dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast blijkt uit de RBM-II berekeningen dat in zowel de huidige als ook de toekomstige situatie het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 x de oriënterende waarde.

Aansluitend op het toekomstige beleid (Besluit transportroutes externe veiligheid / Basisnet) zou een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico achterwege kunnen blijven. Formeel geldt dit pas zodra het BTEV in werking treedt.

Ondanks dat een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven, laat dit onverlet dat de omvang van het invloedsgebied wordt bepaald door de stof die over de betreffende weg wordt vervoerd met grootste 1% letaliteitgrens. In het geval van de rijksweg A4, toxische vloeistoffen (toxische wolk van Acrylonitril ca. 3 km) en LPG (warme BLEVE ca. 300 m). Overeenkomstig de nieuwe circulaire dient het invloedsgebied van de stof met de grootste 1% letaliteitgrens, welke over de rijksweg wordt vervoerd, betrokken te worden bij de verantwoording.

Naast de rijksweg A4 is het plangebied gelegen aan de N259 / N286 (zie bijlage 1). Uit de "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" (rapportage 26 maart 2008) blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze provinciale weg zeer beperkt is (minder dan 100 transporten per jaar). Het betreft de bevoorrading van ca. 6 propaantanks en een LPG-tankstation. In het rapport wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar en dat van een benadering dan wel overschrijding van de oriënterende waarde eveneens geen sprake is. Deze conclusie wordt (nogmaals) bevestigd door de uitgevoerde RBM II berekeningen (bijlage 7).

Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat op ca. 120 en 60 meter van het plangebied buisleidingen zijn gelegen, te weten:

Buisleiding	Naam Leiding		Invloeds- Gebied vanuit risicokaart [m]	Afstand tot plangrens [m]	Druk (bar)
doorsnee (mm)					
Gasunie leiding	Z-525-01-KR-007		75	60	40
	Z-525-09-KR-004		75	120	40

Tabel 7: Gegevens van de buisleidingen nabij het plangebied.

. Het betreffen hier een tweetal hogedruk aardgas transportleidingen (40 bar, 6.6 inch). Op basis van de gegevens uit het RRGs is er geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar.

De toetsingsafstand bedraagt voor dit soort leidingen 40 meter (onder de toetsingsafstand wordt verstaan de afstand waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan). Gelet op de ligging van de leidingen ten opzichte van het plangebied geeft dit geen beperkingen voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

Door het ministerie van VROM wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe zoneringregeling, ter vervanging van de thans vigerende circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984. De in de circulaire opgenomen deterministische afstanden worden in de nieuwe regeling vervangen door een risicobeleid. Dit beleid zal naar verwachting op 1 januari 2011 in werking treden middels de AMvB Buisleidingen, het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Hierin zal met name het (PR) plaatsgebonden- en (GR) groepsrisico een prominente rol gaan spelen.

Vooruitlopend op dit nieuwe beleid heeft de gasunie advies gegeven betreffende het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de belemmerde strook. De afstanden die hieruit voortvloeien, kunnen gebruikt worden om de planontwikkeling te verantwoorden.

Voorheen kon worden geconcludeerd dat op basis van de gegevens uit het RRGs is er geen sprake was van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. De toetsingsafstand bedroeg voor dit soort leidingen 40 meter (onder de toetsingsafstand wordt verstaan de afstand waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan). Gelet op de ligging van de leidingen ten opzichte van het plangebied zou dit geen beperkingen voor de ruimtelijke ontwikkeling opleveren

Plaatsgebonden risicocontour:

De plaatsgebonden risico contour van 10^{-6} is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Tussen de 10^{-5} en 10^{-6} contour mogen zich gemotiveerd beperkt kwetsbare bestemmingen bevinden. Wij hebben i.v.m. de planontwikkeling het plaatsgebonden risico berekend. Uit deze berekening blijkt dat de PR 10^{-6} risicocontour ligt op 0 meter van de leiding. Hieruit blijkt tevens dat zich geen kwetsbare objecten bevinden (worden toegelaten) binnen deze contour. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het plan.

Groepsrisico:

In tegenstelling tot een berekening van het plaatsgebonden risico, dat enkel een eigenschap is van de leiding, is het groepsrisico juist een eigenschap van de leiding en de omgeving van die leiding. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Wanneer we uitgaan van het nieuwe externe veiligheidsbeleid komen we, tot de volgende veiligheidsafstanden.

Leidingnr.	Diameter	Ontwerp druk	Belemmerde strook *	1 % Letaliteitsgrens *	100 % Letaliteitsgrens *
Z-525-01-KR-007 t/m 008-2	6 inch	40 bar	4 meter	70 meter	50 meter

* Afstanden zijn ter weerszijden van de hartlijn van de leiding gemeten.

Zoals blijkt uit de tabel ligt de 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/M² contour) van deze leiding op 70 meter. De planontwikkeling vindt derhalve plaats binnen de invloedssfeer van deze leiding. De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m² contour) ligt op 50 meter van de leiding. Planontwikkelingen, waarbij meer bemensing mogelijk is, in de buurt van deze leidingen kunnen leiden tot toename van het groepsrisico.

Het bestemmingsplan is een actualisatie van het bestaande bestemmingsplan en leid niet tot een toename van bemensing.

Conclusie Transport en externe veiligheid

Uit de milieutechnische onderbouwing van de bestemmingsplanwijziging, welke is uitgevoerd door de RMD en geactualiseerd in februari/maart 2010, volgt:

- Dat de plaatsgebonden risico 10-6 contour (veiligheidszone) welke is berekend door de RMD voor de rijksweg A4 (incl. afslagen) 0 meter bedraagt. Dit is inclusief toekomstige groei van het vervoer. De rijksweg A4 geeft geen beperkingen voor de ruimtelijke ontwikkelingen.
- Dat voor de Steenbergesweg / N259 geen plaatsgebonden risico 10-6 contour is berekend. Dit geldt eveneens voor de situatie gebaseerd op de toekomstige groei van het vervoer. De Steenbergesweg / N259 geeft geen beperkingen voor de ruimtelijke ontwikkelingen.
- Dat er geen plaatsgebonden risico 10-6 contour veroorzaakt door hogedruk aardgasleidingen binnen het plangebied is gelegen. De buiten het plangebied gelegen buisleidingen geven geen beperkingen voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

5.6 Geluid

5.6.1 Inleiding

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het bestemmingsplan Oude Molen is conserverend van karakter. Binnen het plangebied worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Gezien dit feit is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het wegverkeer, railverkeer en industrie voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang. Er is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

In het vorige plan, Oude Molen 2000, was op het perceel aan de Steenbergesweg 42 de vestiging van zogenoemde "grote lawaaimakers" mogelijk. In het voorliggende bestemmingsplan Oude Molen zal de vestiging van "grote lawaaimakers" niet langer mogelijk zijn.

5.6.2 Bedrijven

Voor inrichtingen die een vergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit milieu hebben gelden de geluidvoorschriften, verbonden aan die vergunning of de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer. In deze voorschriften worden maxima gesteld aan de geluidniveaus die een inrichting mag veroorzaken, gemeten ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bestemmingen van derden, dan wel ter plaatse van vastgestelde referentiepunten. Zo wordt geluidhinder voorkomen dan wel zo veel als mogelijk beperkt.

5.6.3 Zonering industrielawaai

In het bestemmingsplan Oude Molen 2000 is op het perceel aan de Steenbergseweg 42 de vestiging van "grote lawaaimakers" mogelijk. Welke inrichtingen als grote lawaaimakers moeten worden beschouwd is vastgelegd in onderdeel D van Bijlage I Bor. Dergelijke bedrijven kunnen zich alleen vestigen op ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterreinen. Rondom een gezoneerd industrieterrein wordt een gebied aangewezen waarbuiten het geluidniveau ten gevolge van de activiteiten van alle bedrijven op het industrieterrein de 50 dB(A) niet mag overschrijden. De 50 dB(A)-contour vormt de grens van dit gebied.

Het bedrijf Pack2Pack, gevestigd aan de Steenbergseweg 42, omvat het gehele gezoneerde industrieterrein "Plametha" binnen het bestemmingsplan Oude Molen 2000. Dit bedrijf heeft in 2009 een revisievergunning gekregen waarmee het formeel geen "grote lawaaimaker" meer is. De gemeente wenst in de toekomst de vestiging van zonegenaamde "grote lawaaimakers" binnen het bestemmingsplan Oude Molen niet langer mogelijk te maken. Daarom is, in voorliggend bestemmingsplan, de mogelijkheid voor het vestigen van "grote lawaaimakers" binnen het bestemmingsplan uit het plan verwijderd. De 50 dB(A)-contour (de feitelijke zonegrens) en de 55 dB(A)-contour komen op de plankaart (verbeelding) niet terug. Voor het bedrijf Pack2Pack zal deze wijziging geen gevolgen hebben. Het bedrijf zal zijn activiteiten gewoon kunnen voortzetten.

Voor de omliggende woningen zal deze wijziging ook geen gevolgen hebben. De aan Pack2Pack vergunde geluidgrenswaarden blijven onverkort van kracht.

5.6.4 Verkeerslawaaai

Omdat het plangebied Oude Molen conserverend van karakter is, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het wegverkeer voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang. Voor deze functies is de situatie namelijk niet gewijzigd. In dit bestemmingsplan wordt alleen de huidige situatie vastgelegd. Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies in het plangebied worden niet toegestaan. Een akoestisch onderzoek is daarom niet uitgevoerd.

Opgemerkt wordt nog dat in het gebied de Steenbergseweg (N259) en de Rijksweg A4 dominant aanwezig zijn. Met een zonebreedte van 200 tot 600 meter ligt een aanzienlijk deel van het plangebied binnen de invloedssfeer van deze wegen. Daarnaast zijn binnen en rond het plangebied een groot aantal wegen gelegen met een zonebreedte van 200 meter.

5.6.5 Railverkeerslawaaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn. Nader akoestisch onderzoek naar de geluidemissie vanwege spoorweglawaaai 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.

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 'ontheffing' worden verleend, terwijl daar onder het "oude" wettelijk kader het begrip 'vrijstelling' voor zou worden gebruikt. Ook gaat het bestemmingsplan uit van de Standaard Voorschriften Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) waarin richtlijnen worden gegeven over de presentatie van plannen. Onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en bijbehorende regelgeving) worden deze richtlijnen voorgeschreven.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0748.BP0100 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 procedureregeling;
- 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.

- Afwijken van de bouwregels / gebruiksregels

In een aantal gevallen kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels. Onder voorwaarden en binnen de betreffende bestemming kunnen gebruiksvormen of bouwactiviteiten worden toegelaten, welke niet als recht zijn toegestaan en waarvoor het bevoegd gezag 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.

- 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

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de reeds bestaande (planologische) situatie van het bedrijventerrein Oude Molen juridisch planologisch vast te leggen. Eén van de voornaamste bestemmingen in het plan is derhalve ook de bestemming "Bedrijf".

Inschaling bedrijfsactiviteiten

Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze Staat is gebaseerd op Bijlage 1 en Bijlage 3 van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2007 (gewijzigd maart 2009). In deze bijlagen van genoemde publicatie worden bedrijfsactiviteiten gegroepeerd en wordt, op grond van mogelijk optredende hinder, per groep of categorie aangegeven welke afstand indicatief tot het omgevingstype "gemengd gebied" in acht genomen zou moeten worden. Deze indicatieve afstanden worden aangehouden om een aanvaardbaar woonmilieu te

kunnen garanderen. Hoe groter de onderlinge afstand tussen het gevoelige object, de woning, en de bron, het bedrijf, des te zwaarder mag de bedrijfsactiviteit zijn.

Voor een overzicht van de in het plangebied aanwezige bedrijven en de bij de bedrijfsactiviteiten behorende milieucategorie wordt verwezen naar de bijlage bij dit plan.

Milieuozoner

De omgeving van het bedrijventerrein is bepalend voor de milieuozoner van het bedrijventerrein. Middels deze zoner worden beschermende bufferzones rondom milieugevoelige functies gecreëerd. De algemene gedachtegang is dat op het bedrijventerrein op korte afstand van gevoelige functies slechts weinig belastende activiteiten toelaatbaar zijn. Hoe groter de afstand tot de gevoelige functie, hoe groter de toelaatbare hinder mag zijn.

De basis voor deze bufferzones, ook wel milieuozoner genoemd, is gelegen in de zogenaamde richtafstanden. Deze afstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, welke wordt onderscheiden in omgevingstypen.

Door de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuozoner" worden twee omgevingstypen onderscheiden, de "rustige woonwijk" en "gemengd gebied". De "rustige woonwijk" wordt omschreven als "een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding, afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor". Het omgevingstype "gemengd gebied" wordt aangehaald als "een gebied met een matige tot sterke functiemenging, direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven".

Voor de beiden omgevingstypen gelden de navolgende richtafstanden:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Gezien het feit dat door de aanwezige functiemenging een "gemengd gebied" al een hogere milieubelasting kent, kan, mits gemotiveerd, voor dit omgevingstype een kleinere richtafstand worden aangehouden. Dit blijkt ook uit vorengaannde tabel.

De omgeving van bedrijventerrein Oude Molen kan in hoofdzaak worden aangemerkt als "gemengd gebied". In de omgeving van het plangebied komt naast het omgevingstype 'gemengd gebied' het omgevingstype 'rustige woonwijk' voor.

Voor de milieuozoner is derhalve, uitgegaan van het omgevingstype "gemengd gebied". De richtafstanden uit bovenstaande tabel zijn doorvertaald in een milieuozoner zoals aangegeven op de verbeelding. Aangezien in het plangebied veel kavels nog uitgeefbaar zijn is de maximale milieucategorie per kavel opgenomen.

De opgestelde zoner is teruggebracht naar een voor dit bedrijventerrein werkbare en logische zoner. Immers, de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuozoner" spreekt niet voor niets van indicatieve dan wel richtafstanden. Het betreffen geen normen maar richtlijnen. Bij de uitwerking en vertaling van de

milieuzonering op de verbeelding zijn logische begrenzingen van de verschillende milieuzones aangehouden. Als grens zijn perceelsgrenzen en wegen gehanteerd. Dit is praktisch bij de toetsing van de toelaatbaarheid van nieuwe bedrijven aan het bestemmingsplan. Om te komen tot de op de verbeelding aangegeven milieuzonering zijn keuzes gemaakt. Bij het maken van deze keuzes is met name gekeken naar de aard van het bedrijventerrein, de aard en schaal van de bedrijven, logische begrenzingen en afrondingen van de zones van de betreffende milieucategorieën. Uitgangspunt is in ieder geval dat bestaande bedrijven hun bedrijfsactiviteiten onbelemmerd kunnen voortzetten.

Gezien de aard van het bedrijventerrein en de grootschaligheid worden bedrijven in categorie 1 niet toegestaan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een van de uitgangspunten van zuinig ruimtegebruik.

Op het bedrijventerrein zijn bedrijven uit categorie 5 eveneens uitgesloten.

Bestemmingsregeling afzonderlijke bedrijven

Bedrijven die voorkomen in een hogere milieucategorie dan de categorie die overeenkomstig de verbeelding op de betreffende locatie aanvaardbaar wordt geacht, zijn voorzien van een aanduiding. In onderhavig plangebied betreft het een drukkerij, timmerfabriek en verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG.

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

Bouwmogelijkheden

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bebouwingsvlak. Voor de situering van gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzicht van elkaar zijn regels opgenomen. Per bouwvlak mag overeenkomstig het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd. Tevens is een maximum en een minimum opgenomen voor de oppervlakte bebouwing per perceel. Op de verbeelding is de maximale en minimale goot- en/of bouwhoogte opgenomen. Dienstwoningen zijn uitsluitend toegestaan op de daar aangegeven locaties. De bestaande dienstwoningen zijn voorzien van een aanduiding.

Gebruiksmogelijkheden

Voor een aantal gebruiksvormen zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Het betreft gebruik dat binnen de bestemming "Bedrijf" expliciet wordt uitgesloten. Hieronder valt bijvoorbeeld het gebruik van gronden of bebouwing voor detailhandel, zelfstandige kantoren, geluidszoneringsplichtige inrichting e.d.

Het gebied aan de Steenspil krijgt een specifieke aanduiding 'autoshowroom' toegestaan. Zodat ook autobedrijven met een showroom zich hier kunnen vestigen. Verder is voor de bestaande keukenshowroom in het bedrijfsverzamelgebouw aan de Canadaweg een aanduiding voor showroom opgenomen.

Gemengd I

Het zuidelijk gebied langs de Vang en de Grondmolen aansluitend aan de Steenbergseweg heeft de bestemming 'Gemengd I' gekregen, om zodoende meer functiewisseling rechtsreeks mogelijk te maken. Deze bestemming heeft als uitgangspunt de bestaande functie en bebouwing te handhaven en benadrukt dat in dit gebied sprake is van een overgang van bedrijventerrein naar gemengd stedelijk milieu. De volgende functies zijn hieronder toegestaan: bedrijven tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en perifere detailhandel. Gebouwen zijn toegestaan binnen het bebouwingsvlak. Het bebouwingsvlak mag voor 80% worden bebouwd. Tevens is een minimum opgenomen voor de oppervlakte bebouwing per perceel. Op de verbeelding is de maximale en minimale goot- en/of bouwhoogte opgenomen. Voor het hoekperceel Steenbergseweg/ Grondmolen is een ontheffingsmogelijkheid voor lichte horeca opgenomen.

Gemengd II

Voor de zogenoemde Eilanden is gekozen om deze met de bestemming 'Gemengd II' aan te duiden. Deze bestemming heeft als uitgangspunt bedrijfsgebouwen met een hoogwaardige verschijningsvorm aan

te trekken. Deze bedrijven hebben een hoger aandeel kantoorvloer dan bedrijven met een functionele/traditionele verschijningsvorm. Dit gebied vormt de eye-catcher van het bedrijventerrein Oude Molen. Binnen deze bestemming zijn tevens bedrijven met categorie 1 toegestaan en kantoren met dien verstande dat deze deel moeten uitmaken van een bedrijf en het kantooroppervlak niet meer bedraagt dan 40% van het totale bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 2.000m². Bij dit artikel zit een afwijking om bij een noodzakelijke bedrijfsvoering, het kantooroppervlak te vergroten naar 60% van het totale bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 3.000m². Gebouwen zijn toegestaan binnen het bebouwingsvlak. Het bebouwingsvlak mag voor 100% worden bebouwd. Tevens is een minimum opgenomen voor de oppervlakte bebouwing per perceel. Op de verbeelding is de maximale en minimale goot- en/of bouwhoogte opgenomen.

Groen

De gronden met deze bestemming betreffen gebieden met (openbare) groenvoorzieningen welke binnen de ruimtelijke hoofdpopzet 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.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen voor de in het plangebied aanwezige school (Agrarisch Opleiding Centrum) aan de Steenspil. Binnen deze bestemming zijn gebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bebouwingsvlak. Per bouwperceel mag overeenkomstig het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd. Op de verbeelding is de maximale goot- en/of bouwhoogte opgenomen. Voor de gronden buiten het bebouwingsvlak is het beleid, in verband met de ruimtelijke kwaliteit, gericht op het open en onbebouwd laten van deze gronden. Op deze gronden is in beginsel slechts de bouw van ondergeschikte andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, 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 en halfvrijstaande woningen / twee aan een 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 mag bedragen dan 30% van de woning tot een maximum van 50 m².

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 meter 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 m² 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 'veiligheidszone bevi en lpg' als gevolg van het lpg vulpunt aan de Steenbergseweg 6 opgenomen. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de veiligheid in verband met de nabijheid van een risicovolle inrichting.

Algemene afwijkingsregels

Deze afwijkingsmogelijkheden, gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, hebben tot doel flexibiliteit in het plan in te bouwen. Het afwijken van de bouwregels, ten behoeve van bijvoorbeeld het oprichten van nutsvoorzieningen en het in beperkte mate afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen, kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag 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 afwijkingen" af te wijken van de bestemmings- en bouwregels. De wijzigingsbevoegdheden dragen bij aan een meer flexibel plan.

Er is 1 wijzigingsgebied opgenomen voor de woningen in de hoek Steenbergseweg / Eendrachtsweg. Voor het wijzigen van Wonen naar Bedrijf. 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 in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Lid 2 betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming. De 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).

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 een conserverend bestemmingsplan, waarin geen bouwplan zoals dat in het BRO is omschreven voorkomt. Er hoeft geen exploitatieplan worden vastgesteld.

Voor ontwikkelingen die via een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt, zal het kostenverhaal op dat moment aan de orde komen en via anterieure overeenkomst of exploitatieplan worden geregeld.

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. Vanaf 5 juli 2010 tot 16 augustus 2010 heeft het plan 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 3 reacties. Ze hebben geleid tot het aanpassen van de staat van bedrijfsactiviteiten (onderhoud van auto's) en het aanpassen van een bouwblok bij de bestemming 'Wonen' en bij de bestemming 'Bedrijf'. 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
- Rijksdienst voor Archeologie Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)
- Kamer van Koophandel
- Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant
- Essent Netwerk
- Regionale Brandweer Midden- en West Brabant

De reacties hebben geresulteerd in een wijziging van de plankaart ten aanzien van de bestemming 'Water' (gasunie). Daarnaast is de toelichting aangevuld met een onderbouwing van het programma op de Eilanden en is deze bestemming aangepast naar 'Gemengd – II'.

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.