

De Zeeland

Bergen op Zoom

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0748.BP0123-0101

projectnummer:

070506.8403.00

opdrachtleider:

ing. R.G.M. Louwes

planstatus

datum:

10-10-2011

29-02-2012

status:

voorontwerp

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	8
1.1	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan De Zeeland	8
1.2	Ligging plangebied	9
1.3	Hoofdlijnen planopzet De Zeeland	10
1.4	Planvorm	12
1.5	Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	14
2.1	Bergen op Zoom	14
2.2	Bestaande situatie De Zeeland	15
2.3	Toekomstige situatie	17
2.4	Keuzes planopzet	22
Hoofdstuk 3	Programma	26
3.1	Distributieplanologische verantwoording	26
Hoofdstuk 4	Onderzoek	31
4.1	Bodem	31
4.2	Water	32
4.3	Ecologie	35
4.4	Stedenbouw en landschap, archeologie en cultuurhistorie	37
4.5	Verkeer en vervoer	40
4.6	Industrielawaai	42
4.7	Luchtkwaliteit	42
4.8	Externe veiligheid	43
4.9	Bedrijven en milieuzonering	47
4.10	Planologisch relevante straalpaden en leidingen	53
4.11	Onderzoeksplicht mer-wetgeving	54
Hoofdstuk 5	Beleidskader	59
5.1	Rijksbeleid	59
5.2	Provinciaal beleid	60
5.3	Regionaal beleid	61
5.4	Gemeentelijk beleid	62
Hoofdstuk 6	Bestemmingsregeling	74
6.1	Wettelijk kader	74
6.2	Toelichting bestemmingsregeling	75
Hoofdstuk 7	Uitvoeringsaspecten	82
7.1	Economische uitvoerbaarheid	82
7.2	Handhaving	82

Hoofdstuk 8	Procedurele aspecten	84
8.1	Algemeen	84
8.2	Inspraak en overleg	84
8.3	Zienswijzenprocedure	
8.4	Vervolgprocedure	

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 1	Verantwoording distributieplanologische aspecten
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Natuurtoets
Bijlage 4	Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
Bijlage 5	Parkeren
Bijlage 6	Verkeer
Bijlage 7	Onderzoek luchtkwaliteit
Bijlage 8	Bijlage bij commentaarnota

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Gemengd
Artikel 4	Gemengd-1
Artikel 5	Groen
Artikel 6	Verkeer
Artikel 7	Leiding – Gas
Artikel 8	Leiding - hoogspanning
Artikel 9	Waarde - Archeologie

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10	Anti-dubbeltelregel
Artikel 11	Algemene bouwregels
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15	Overgangsrecht
Artikel 16	Slotregel

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Staat van Branches van PDV en GDV
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten
Bijlage 3	Staat van Bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan De Zeeland

Behoud cultuurhistorie

De gemeente Bergen op Zoom heeft vanuit cultuurhistorisch oogpunt nadrukkelijk de wens de gebouwen van De Zeeland te behouden. Het gebouwencomplex De Zeeland is uniek en biedt, zowel aan de buitenzijde als de binnenzijde, kansen voor hoogwaardige herontwikkeling en behoud. De Zeeland kan na herontwikkeling een belangrijke functie vervullen voor het omliggende stedelijk gebied, de stad Bergen op Zoom en de regio.

Initiatief Gebri International BV

Gabri international BV heeft initiatief genomen het gebied in samenwerking met de gemeente te herontwikkelen. Daarbij staan behoud en herstel van de representativiteit van het unieke gebouwencomplex voorop. Daarnaast vraagt het omliggende terrein om een adequate invulling. De noodzaak hiertoe vloeit voort uit de omvang van het terrein, de ligging van de locatie in de structuur van het stedelijk gebied en de huidige desolate uitstraling. Daarbij is de herontwikkeling van Het Geertruidaplein is binnen het plangebied opgenomen

Herontwikkeling De Zeeland en omgeving

Herontwikkeling van De Zeeland, het aangrenzende terrein en het Geertruidaplein is binnen het vigerende planologische regime niet mogelijk. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is om deze reden noodzakelijk. Doel van het voorliggende bestemmingsplan De Zeeland is dan ook om de beoogde herontwikkeling van het gebied en de nieuwe stedenbouwkundige en functionele invulling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan De Zeeland komt voor het gebied een actuele juridisch-planologische regeling beschikbaar, waarbinnen de herontwikkeling gerealiseerd kan worden.

Bestaand gebied: Woonboulevard en naastgelegen percelen

Aan de Van Konijnenburgweg is de woonboulevard te vinden, Daarnaast is Autoschade Hoppenbrouwers gevestigd, alsmede een sportzaak, een speelgoedzaak en een zaak in elektronische huishoudelijke artikelen. Dit gedeelte is eveneens binnen het plangebied opgenomen. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Westelijk Stadsdeel" (vastgesteld 28-10-1977, goedgekeurd 22-11-1978). De percelen hebben op dit moment een bedrijfsbestemming. Het gedeelte dat als woonboulevard is gebouwd is gebouwd op basis van een artikel 19, lid 1, WRO-procedure (oud). De ligging en het feit dat het bestemmingsplan "Westelijk Stadsdeel", of wat daar nog van geldt, voor 1 juli 2013 geactualiseerd moet zijn, is reden om deze percelen binnen het plangebied te betrekken. Daarbij is het vastleggen van het huidige gebruik uitgangspunt.

1.2 Ligging plangebied

Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt aan de westzijde van de binnenstad van Bergen op Zoom. De locatie wordt globaal begrensd door de Van Konijnenburgweg in het noorden, de Markiezaatsweg in het westen en de Calandweg in het zuiden. De oostgrens van het gebied wordt bepaald door de Zuid-Westsingel en het in ontwikkeling zijnde woongebied Kijk in de Pot. De begrenzing van het plangebied is weergegeven op figuur 1.1.



Figuur 1.1. Plangebied

Vigerende regelingen

Voor het plangebied gelden thans verschillende regelingen. In de tabel is hiervan een overzicht opgenomen.

Regeling	Vaststelling gemeenteraad	Besluit Gedeputeerde Staten	Onherroepelijk
Uitbreidingsplan in hoofdzaak	27 juli 1962	27 februari 1963	21 april 1964
Verspreide gebouwen Oude Stad	30 september 1977	26 april 1978	2 juli 1978
Bestemmingsplan in Hoofdzaak	27 juli 1962	17 februari 1963	21 april 1963
Bergen op Zoom Zuid-West	29 oktober 1992	27 mei 1993	12 december 1994
Vestinggronden Zuid	2 september 1993	7 december 1993	15 januari 1994
Westelijk Stadsdeel	28 oktober 1977	22 november 1978	17 augustus 1981

1.3 Hoofdlijnen planopzet

Transformatie

Het gebied is tweeledig. Voor een groot gedeelte wordt het gebied getransformeerd en krijgt een nieuwe invulling en betekenis voor de stad. Voor de percelen aan de Van Konijnenburgweg waar dat niet aan de orde is wordt het huidige gebruik opgenomen.

In het monumentale gebouw van De Zeeland worden een supermarkt (met enkele aanverwante winkels) en enkele PDV- en GDV-zaken ondergebracht. Het gaat dan om perifere detailhandel en grootschalige detailhandel, ofwel winkels groter dan 500 m²; enkele winkels zullen groter zijn dan 1.000 m².

Belangrijk voor de nieuwe identiteit van het gebouw De Zeeland is ook de mogelijkheid tot huisvesting van aan de detailhandelsfunctie complementaire voorzieningen, zoals op het gebied van cultuur en ontspanning alsmede zekere maatschappelijke voorzieningen.

Naast De Zeeland, op het desolate en uitgestrekte terrein, komen twee nieuwe gebouwen. In een L-vormig gebouw worden een bouwmarkt (oostvleugel) en enkele andere PDV- en GDV-zaken (zuidvleugel) gevestigd. De situering is langs de zuid- en oostrand van het gebied. Tussen dit L-vormig gebouw en de bestaande meubelboulevard is een rechthoekig gebouw gedacht voor PDV- en GDV-zaken. Hiermee wordt een doorlopende oostwand van het plein aan die zijde van De Zeeland gevormd. Dit vormt ook een goede afscherming voor de woningbouw van Kijk in de Pot. Deze gebouwen zullen wat bouwhoogte en positionering betreft, ondergeschikt zijn aan het historische gebouwcomplex De Zeeland.

Het Geertruidaplein is binnen het plangebied getrokken met een soortgelijke functie-invulling zodat dit aansluit op de woonboulevard en de Zeeland.

Schakel

De locatie De Zeeland vormt een belangrijke schakel in de ruimtelijke structuur van Bergen op Zoom. Het ligt op het scharnierpunt tussen de historische binnenstad en de Geertruidapolder en de zuidelijker gelegen Bergse Plaat en de Markiezen. Enerzijds wordt voortgebouwd op het functionele concept van de meubelboulevard Van Konijnenburgweg. Anderzijds kan/zal het gebied ook ruimte gaan bieden aan maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen van cultuur en ontspanning. De locatie krijgt hiermee een nieuwe betekenis en wordt toegankelijk voor de inwoners van Bergen op Zoom en de regio.

PDV en GDV

Perifere detailhandelsvestigingen (PDV) zijn op zich de reguliere winkels die buiten het stadscentrum worden gesitueerd, zoals bouwmarkten en meubelzaken. Het gaat hierbij vooral over de volumineuze aard van de goederen. Ook winkels die als grootschalige detailhandelsvestiging (GDV) worden aangemerkt, worden steeds vaker perifeer gevestigd.

De overeenkomst tussen PDV- en GDV-vestigingen is dat deze winkels door de omvang niet in traditionele winkelcentra gevestigd (kunnen) zijn. Het betreft winkels, groter dan 500 m² bruto vloeroppervlak (enkele tussen 1.000 m² en 1.250 m²), die veelal een groot verzorgingsbereik hebben (bovenlokaal/regionaal) en een relatief grotere verkeer- en parkeerbehoefte genereren.

Ten behoeve van eenduidigheid wordt in de voorliggende toelichting en in de bestemmingsregeling, hoofdzakelijk de term grootschalige detailhandel (GDV) gehanteerd.

Meervoudige betekenis van het plangebied

De locatie ligt op een belangrijk knooppunt in de structuur van Bergen op Zoom: nabij de kruising van de Markiezaatsweg en de Van Konijnenburgweg en als schakel tussen de binnenstad en andere delen van het stedelijk gebied. Hieruit vloeit voort dat de locatie bij uitstek ook geschikt is voor enkele andere stedelijke functies.

Door de initiatiefnemer van de nieuw in te vullen percelen wordt nadrukkelijk gezocht naar een functionele invulling in de vorm van maatschappelijke voorzieningen als aanvulling op de GDV-formules en supermarkt, bijvoorbeeld in de vorm van een Ahoed-concept (apotheek en huisartsen onder één dak) en een kinderdagverblijf. Tevens is een programma denkbaar op het gebied van cultuur en ontspanning, leisure, sport en beweging (ateliers, creativiteitscentrum, fitness, spa, wellness). Het gebouw De Zeeland kan (met name op de verdiepingen) daartoe unieke vestigingsmogelijkheden bieden, terwijl daar ook gedacht kan worden aan een gebruik als ontmoetings- en vergaderaccommodatie.

Dit functionele programma draagt bij aan een meervoudige functie en beleving van De Zeeland. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening (afstemming ontwikkelingen elders) worden grenzen gesteld aan de oppervlaktemaat van deze functies op de locatie De Zeeland.

Voor de bestaande percelen is het huidige gebruik uitgangspunt en wordt voor de detailhandelsvestigingen aangesloten bij de regeling uit de Nota Detailhandel 2003.

Renovatie

Met de renovatie van De Zeeland is in 2010 gestart. Hiervoor is door de provincie Noord-Brabant een subsidie toegekend in het kader van de subsidieregeling Impuls Restauratie Monumenten 2009, onderdeel industrieel erfgoed. De subsidie vormt een belangrijke bijdrage voor de restauratie van De Zeeland.

Fasering

Het overgrote deel van de her in te richten locaties is direct beschikbaar. Een uitzondering hierop vormt het dierenasiel in de zuidoosthoek. Deze functie zal tot 2015 ter plaatse aanwezig zijn; daarna is verhuizing aan de orde.

Voor de herstructurering van het gebied betekent dit dat als eerste De Zeeland zal worden getransformeerd. Aansluitend wordt aan de zuidzijde een nieuw gebouw gerealiseerd met vervolgens een afronding in de zuidoosthoek (bouwmarkt), ter plaatse van het dierenasiel. De voorziene bebouwing op het Geertruidaplein zal hieraan parallel lopen.

Essentie

De essentie van het project De Zeeland is dat de gebouwen na vele decennia weer worden opgenomen in het stedelijk weefsel. De locatie en de gebouwen gaan weer een rol spelen in de stad Bergen op Zoom. Het voegt zelfs iets toe aan de stad gezien de verdere completering van het aanbod op het gebied van detailhandel (supermarkt, PDV en GDV). Dat alles is in samenhang een belangrijke gegeven aangezien vele jaren planvorming voor allerlei andere initiatieven, niet hebben geresulteerd in herinvulling van De Zeeland. Het is ook duidelijk dat de omvang van het complex (oppervlakte gebied, grootschalige bedrijfsgebouwen, behouden historische uitstraling) noodzaakt tot een herontwikkeling die op de schaal van de stad betekenis en een duidelijke meerwaarde heeft voor de stad Bergen op Zoom.

1.4 Planvorm

De keuze van de planvorm wordt in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid en de regiefunctie van de gemeente. Het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid speelt hierin een belangrijke rol.

- Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid.
- Globale eindplannen bevatten beduidend minder regels en bieden meer flexibiliteit.
- Het globale nog uit te werken plan is een tussenvorm. Na vaststelling van het bestemmingsplan is een planuitwerking vereist, alvorens kan worden gebouwd.

In het voorliggende bestemmingsplan De Zeeland is ervoor gekozen de diverse aspecten gedetailleerd te regelen. Dit is noodzakelijk gelet op het programma, de parkeerbalans en de cultuurhistorische waarden van de locatie en van het gebouw De Zeeland in het bijzonder.

1.5 Leeswijzer

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt in hoofdlijnen ingegaan op de bestaande situatie, de toekomstige situatie, het programma en de resultaten van de onderzoeken en het beleidskader. Vervolgens komt de juridische regeling aan bod. Deze toelichting is dan ook als volgt opgebouwd.

- Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie
Dit hoofdstuk geeft een korte en bondige beschrijving van de visie voor het plangebied. Om de vereiste belangenafweging zichtbaar te maken, wordt eerst ingegaan op de bestaande situatie. Vervolgens wordt de toekomstvisie beschreven. Het gaat dan met name om beschrijving van de stedenbouwkundige invulling.
- Hoofdstuk 3 Programma
Het programma wordt in dit hoofdstuk beschreven en onderbouwd inzake de functies.
- Hoofdstuk 4 Onderzoeken
Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van de sectorale onderzoeken met de randvoorwaarden voor de planontwikkeling, die daar uit voortvloeien.
- Hoofdstuk 5 Beleidskader
Het actuele ruimtelijke beleidskader wordt in dit hoofdstuk weergegeven, met conclusies met betrekking tot de betekenis van het beleidskader voor het plan. Het gaat om gemeentelijk beleid, het regionaal en provinciaal beleid en het rijksbeleid.
- Hoofdstuk 6 Bestemmingsregeling
In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke overwegingen aan de juridische regeling ten grondslag liggen en hoe deze uiteindelijk is vormgegeven. Het betreft onder meer de verantwoording inzake de combinatie van planvormen en systematiek van bestemmingen.
- Hoofdstuk 7 Uitvoeringsaspecten
In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de economische uitvoerbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen en het beleid inzake handhaving.
- Hoofdstuk 8 procedurele aspecten
In dit hoofdstuk worden te zijner tijd de resultaten van de door te lopen procedures vermeld. De reacties die betrekking hebben op het bestemmingsplan, worden in dit hoofdstuk opgenomen en in het bestemmingsplan verwerkt. In dit hoofdstuk wordt voorts verslag gedaan van de uitkomsten van het overleg ex artikel 3.10 Bro.

- Verbeelding en regels

Naast de toelichting bestaat het bestemmingsplan uit een digitale verbeelding met bijbehorende regels.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

Dit hoofdstuk bevat een korte beschrijving van de geschiedenis van het gebied, het gebouwencomplex De Zeeland en de visie voor De Zeeland en omgeving. Om de vereiste belangenafweging zichtbaar te maken, wordt eerst ingegaan op de bestaande situatie. Daarna wordt de toekomstvisie beschreven. Het betreft de ruimtelijke invulling van het te realiseren programma.

2.1 Bergen op Zoom

Ontstaansgeschiedenis

In de historie van de stad speelt het gebied rondom de Geertruidapolder een belangrijke rol. De nederzetting Bergen op Zoom is omstreeks 1100 ontstaan. Waar nu de gedempte haven is, bevond zich een venig terrein met een kreek, die in verbinding stond met de Schelde. In de 12^e of 13^e eeuw is door middel van kanalisatie een haven aangelegd. In 1584 werd in het schorrengebied een verdedigingswerk gebouwd: de Zuidschans of Waterschans. In 1585 is de Schans via een lange dijk (de Groenendijk) verbonden met de vestingwerken rondom de stad. Zo ontstond de "stadpolder", een langgerekte polder, waar later het industriecomplex van "Holland" gevestigd zou worden.



Figuur 2.1. Uitsnede kaart vestingwerken Menno van Coehoorn
(Bron: Ontwikkelplan Schelde Veste)

Nieuw havenkanaal en vestingwerken

In 1588 werd een nieuw havenkanaal gegraven ten zuiden van de stadpolder en met een tweede dijk beschermd. Deze dijk bestaat nog deels als de Calandweg. Om de Waterschans te beschermen tegen het vloedwater en om een betere verdediging te hebben, is een contrescarpdijk aangelegd rondom de Schans. Deze dijk is in de 20^e eeuw aanzienlijk opgehoogd. De vestingwerken van de stad zelf werden in de 16^e eeuw substantieel vergroot met bastions. Daardoor moest de Houwer (nu omgeving Zeelandcomplex) veranderd worden. Omstreeks 1755 zijn de vestingwerken veranderd naar plannen van Menno Van Coehoorn. De Houwer verdween en er kwamen ter plekke drie grote bastions: Unie, Deutz en Nassau. Het glacis van die werken lag bijna tegen de vloedlijn. Zij strekken zich als een zaagtand uit in de omgeving van de Dr. Ir. Van Veenweg, de Markiezaatsweg en de Zeelandhaven.

Inpoldering

In 1860 is besloten tot een definitieve inpoldering van een deel van het Zuidland tot "Geertruidapolder" door een dijk aan te leggen die vanaf de Waterschans tot aan de voormalige slikbatterij van Menno Van Coehoorn liep. De gronden werden aanvankelijk gebruikt voor akkerbouw. Vanaf het jaar 1880 begon de slechting van de bastions van de vesting. De gemeente kocht in 1888 de watermolen en de oude molenkommen. In 1895 startte de aanleg van de Oude Vissershaven. Met de aanleg van de Zeelandhaven veranderde het noordoostelijk gedeelte van de polder in een industriële zone, waar vooral de suikerfabrieken actief waren.

Recente geschiedenis

Aan de zuidzijde van het plangebied werd in 1950 de draf- en renbaan aangelegd van Kijk-in-de-Pot. De havengeul en de grachten rondom de Waterschans waren in de 19^e eeuw in gebruik als oesterputten en mosselkwekerijen. Na vergiftiging in 1904 zijn deze gesloten en zijn er metaalgieterijen gevestigd. Een deel werd zoutwaterzwembad.

De Waterschans bood na de Tweede Wereldoorlog plaats aan diverse fabrieken en opslagloodsen. Een gedeelte van de Geertruidapolder is geleidelijk in gebruik genomen door kleinschalige bedrijvigheid, zoals kermisexploitanten.

2.2 Bestaande situatie De Zeeland

Ontstaansgeschiedenis

West-Brabant telde ooit de hoogste dichtheid van suikerfabrieken in Nederland. In 1858 is de eerste suikerfabriek in Zevenbergen gesticht en rond 1874 telde Noord-Brabant 21 van het totaal aantal fabrieken van 23 in Nederland. Dit had te maken met de grondsoort en aan- en afvoermogelijkheden (aanvoer per schip en later vrachtwagen; afvoer per trein). De fabricage van suiker vond plaats in de zogenaamde campagnetijd, de tijd waarin de bieten werden geoogst. Deze periode duurde doorgaans van september tot januari. In de tussenliggende periode werd onderhoud aan de fabriek en de installaties gepleegd.

Anno 2010 resten slechts enkele suikerfabrieken in Nederland. Deze staan in Noord-Brabant en Groningen. Veel oude fabrieken in West-Brabant werden of worden gesloopt. Slechts een enkele oudere fabriek bleef behouden. De meeste, tastbare verwijzingen naar het West-Brabantse suikerverleden zijn te vinden in Bergen op Zoom. De oorspronkelijke gebouwen van de Wittouckfabriek aan de Zuidzijdehaven zijn aangewezen als rijksmonument en inmiddels herbestemd. In het voormalige suikerdepot uit 1924 werd het Instituut voor Rationele Suikerproductie gevestigd. Nedalco, in de nabijheid van 'De Zeeland', verwerkte een van de restproducten van de suikerraffinage (melasse) voor het destilleren van alcohol.

Het complex van De Zeeland bleef bewaard, ondanks het ontbreken van een bescherming op grond van de Monumentenwet 1988 of (tot voor kort) bescherming op grond van de gemeentelijke monumentenverordening. Thans is het gebouw als gemeentelijk monument aangewezen.

De Zeeland in de campagne

De bedrijfspanden De Zeeland zijn vernoemd naar de gelijknamige coöperatie, die gevestigd was in Middelburg. De coöperatie is opgericht in 1913 en stichtte fabrieken op verschillende locaties. In 1916 kocht de coöperatie de bestaande fabriek van de familie Wittouck in Bergen op Zoom. Door de Eerste Wereldoorlog was de capaciteit beperkt. Na de Eerste Wereldoorlog besloot de coöperatie te investeren in een geheel nieuw fabriekscomplex met bijbehorende infrastructuur: het gebouwencomplex De Zeeland.

Bij de aanvang van de campagne van 1921 was de fabriek volledig in bedrijf. De eerste campagne ging gepaard met aanloopproblemen. Door aanleg van de Zeelandhaven werden nieuwe laad- en losinrichtingen zorgden voor een efficiënt transport. Ten behoeve van de campagnes van de jaren 1922, 1923 en 1924 werden verbeteringen aangebracht aan de installaties. In 1925 werd tenslotte het suikerhuis (een magazijn) gebouwd aan de Wittoucksingel, het latere onderzoekscentrum 'Instituut voor Rationele Suikerproductie'.

Na 1925 ging het met de suikerbieten in Bergen op Zoom bergafwaarts. Boeren konden hun bieten voor een hogere prijs verkopen aan de Belgische markt; tarieven voor transport per trein werden te hoog, de aanvoer voor De Zeeland daalde. In 1929 werd besloten de voorraad suikerbieten te verkopen aan de fabriek te Dinteloord en werd De Zeeland stilgelegd. De NV Centrale Suikermaatschappij te Amsterdam en de fabrieken van Puttershoek, Dinteloord en Zevenbergen namen De Zeeland over. Zij zetten echter de productie van suiker in Bergen op Zoom niet voort. In 1930 verklaarde de gemeente Bergen op Zoom de haven, de gebouwen en de inventaris te willen overnemen.

De Zeeland na de campagne

Nadat de fabriek door de gemeente werd overgenomen, is de fabriek ontmanteld en herbestemd ten behoeve van defensie. In de hallen werden onderdelen en materialen opgeslagen, in het bijzonder munitie(kisten). Het betrof een opslag voor de schietbanen op Kijk in de Pot, ten oosten van het complex. In 1974 verviel vervolgens de schietfunctie en daarmee ook de opslag van munitie. In 1998 is het complex opnieuw verworven door de gemeente Bergen op Zoom.

Cultuurhistorische waarde De Zeeland

Het complex De Zeeland heeft als geheel een hoge monumentwaarde. Het heeft architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een moderne suikerfabriek uit de jaren '20 van de 19^{de} eeuw. Deze hoge waarde komt tot uitdrukking in de hoofdvorm, de gevels en de kapconstructie alsmede de verschillende onderdelen. Het complex heeft zeldzaamheidswaarde vanwege de relatieve schaarste van dit type fabriek in Nederland. Het complex is een gemeentelijk monument.

Details en hoogteverschillen

Daarnaast is het complex van waarde door de details, die de gebruiksgeschiedenis deels afleesbaar maken. Het gebouwencomplex bestaat uit drie geschakelde en ten opzichte van elkaar verspringende hallen van verschillende afmetingen.

	afmeting	bouwhoogte
Hal 1	54 bij 30 meter	17,5 meter
Hal 2	40 bij 15 meter	10 meter
Hal 3	58 bij 42 meter	15 meter

Hallen en baksteen

De drie hallen hebben een rechthoekige plattegrond en zijn opgetrokken in schoonmetselwerk. De flauw hellende zadeldaken zijn voorzien van houten daken, rustend op stalen spanten. Hal 1 heeft nog een lichtkap ter plaatse van de nok. De lichtkappen van hal 3, die haaks op de nok waren gesitueerd, zijn dichtgezet. De vormgeving van de fabriek wordt gekenmerkt door een grote mate van soberheid. In het ontwerp is evenwel door middel van symmetrie, ritmische geleidingen en indeling in traveeën een vorm van architectuur aangebracht. Uitkragend siermetselwerk in de gevels geeft de gevels een zeker reliëf. Functionele muurankers van gietijzer zijn vormgegeven als knopen en sterren. Deze verlevendigen de gevels eveneens. Boven de deuropeningen aan de noordzijde van hal 3 zijn gepleisterde baksteenreliëfs met de tekst 'Zeeland' aangebracht.

Suikerindustrie Bergen op Zoom

De drie hallen geven mede door de ligging, de hoofdvorm, constructie en details een goed beeld van het belang van de suikerindustrie in West-Brabant en van Bergen op Zoom in het bijzonder. Samen met de reeds herbestemde delen van het rijksmonumentale complex van Wittouck vormen zij het totaal aan gebouwen waarin de gehele productie van suiker plaats vond. In die zin is er sprake van een cultuurhistorisch ensemble, dat door de thans voorgenomen herbestemming behouden kan blijven voor de toekomst. Herinrichting van de omgeving, waarbij een relatie vanuit de stad naar het complex kan worden gelegd, is daarbij een van de uitgangspunten.

2.3 Toekomstige situatie

Strategische ligging en karakter gebouwen de Zeeland

Voor de percelen aan de Van Konijnenburgweg wordt het huidige gebruik opgenomen met in achtneming van de Nota Detailhandel 2003. Voor de herontwikkeling van het gebied van De Zeeland kan het volgende worden opgemerkt.

Het gebied ligt strategisch in de ruimtelijke structuur van Bergen op Zoom.

- De Zeeland is gelegen dicht tegen de binnenstad en maakt deel uit van de 2^e ring rondom de binnenstad.

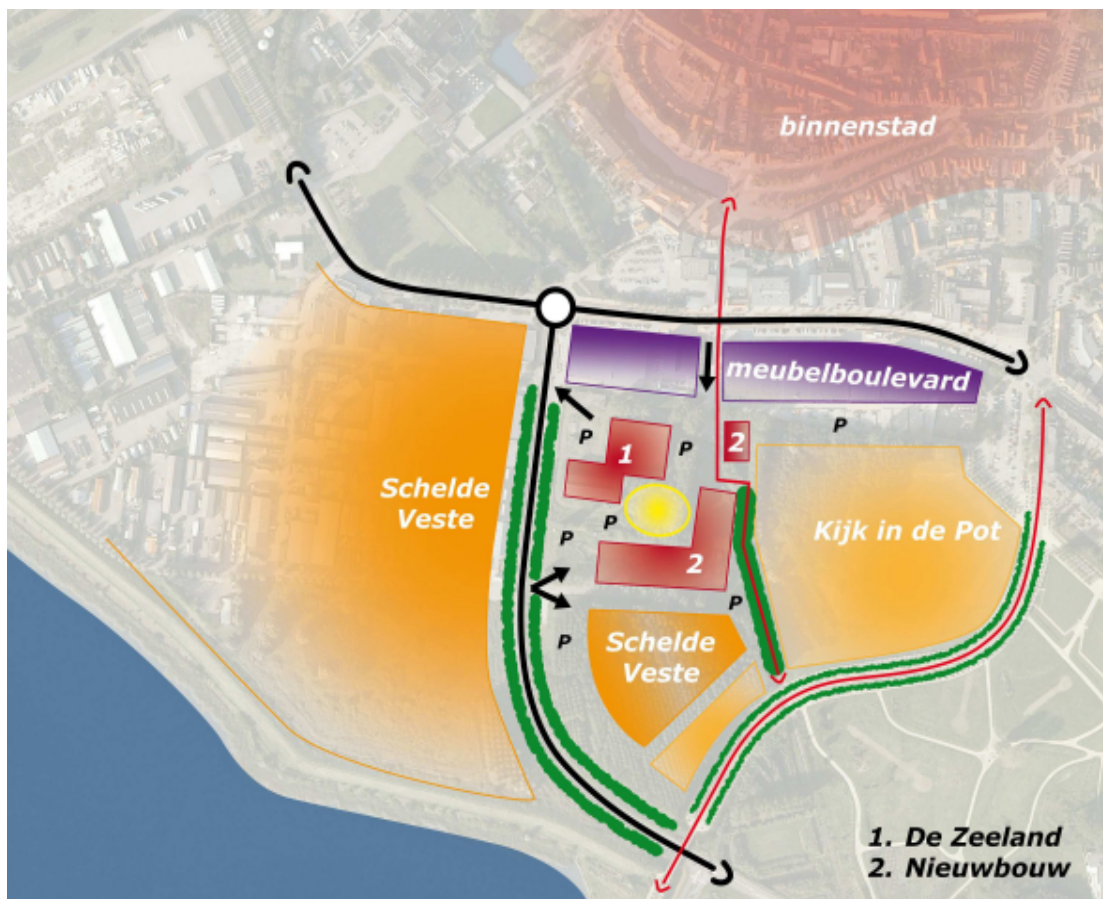
- De locatie grenst aan de meubelboulevard aan de Van Konijnenburgweg (gebied met bouwmarkten en grootschalige detailhandel). In feite betekent het de uitbreiding van de meubelboulevard aan de Van Konijnenburgweg.
- Rondom de locatie wordt woningbouw met nieuwe stedelijke functies ontwikkeld, zoals woningbouw in Kijk in de Pot en herontwikkeling van het Nedalcoterrein en de zuidelijk aangrenzende driehoek (evenementen, bioscoop).
- Op steenworp afstand ligt een belangrijk kruispunt van het radiale wegensysteem: de rotonde in de Markiezaatsweg en de Van Konijnenburgweg.

De locatie en de beoogde invulling hiervan voldoen zodoende aan de ruimtelijke randvoorwaarden die in de Detailhandelsnota zijn vermeld (paragraaf 2.6).

Het gebied heeft door vele factoren een strategische ligging met veel potentie en laat zich als volgt karakteriseren.

- De Zeeland vormt een markant gebouw, dat de plek een bijzondere uitstraling geeft.
- De locatie biedt veel ruimte voor grootschalige functies zowel in het volumineuze gebouw van De Zeeland als op het omringende terrein.
- De bereikbaarheid van de locatie is opvallend goed.
- Door de ligging tegen de binnenstad en grenzend aan een gebied met grootschalige detailhandelsvestigingen, biedt het gebied optimale kansen voor verdere versterking van de ruimtelijk-functionele structuur van het stedelijk gebied.

In dit perspectief is een ambitieus programma ontwikkeld met een Albert Heijn, grootschalige detailhandel en diverse maatschappelijke en ontspanningsfuncties in het gebouw van De Zeeland. Aanvullend worden in de nieuwbouw een bouwmarkt en andere grootschalige detailhandel geprojecteerd.



Figuur 2.1. Structuuropzet De Zeeland

Door het Beleidsatelier van de gemeente is een ontwerpvisie (zie paragraaf 5.4.3) opgesteld inzake de ontwikkelingen rondom De Binnenschelde, De Zeeland en De Boulevard. De visie geeft de uitgangspunten en randvoorwaarden weer voor de ontwikkelingen rondom de Binnenschelde, De Zeeland en De Boulevard en bevat het ruimtelijk en functioneel kader.

De volgende algemene randvoorwaarden zijn in deze visie opgenomen.

- De Zeeland dient zich te manifesteren als een robuust, markant "autonoom" gebouw, dat betekenis krijgt als icoon en herkenningspunt binnen het plangebied en Bergen op Zoom.
- De gevels van de gebouwen dienen te worden georiënteerd op de winkelpromenades en een zekere representativiteit en allure uit te stralen (hoogte tot 10 meter).
- De parkeercapaciteit dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.
- Ontsluiting vindt plaats via de Calandweg.

Hoofdropzet nieuw te realiseren gebouwen: planontwerp

De hoofdropzet van het planontwerp voor de nieuwe ontwikkelingen bestaat uit:

- de oorspronkelijke gebouwen van De Zeeland;
- twee nieuwe gebouwen;
- bebouwing Geertruidaplein;
- parkeren;
- openbare ruimte en inpassing locatie;
- bevoorrading.



Figuur 2.2. Situatie (noord aan de linkerzijde van de afbeelding; bron: Mies Architectuur)

De Zeeland

De Zeeland vormt de spil van de locatie. De Albert Heijn is als belangrijkste trekker in het gebouw van De Zeeland gesitueerd. De grootste achterliggende hal heeft voldoende oppervlak voor de winkelruimte. Het magazijn is als een zelfstandig gebouw aan de noordzijde van De Zeeland toegevoegd.

Het middendeel van De Zeeland krijgt een publieke functie. Hier wordt een atriumconstructie gerealiseerd, waardoor een aantrekkelijke passage tussen het voorterrein aan de Markiezaatsweg en het meer intieme plein achter in het gebied ontstaat. Tevens biedt het atrium bij uitstek ruimte voor aanvullende voorzieningen zoals stalletjes en kiosken (maximaal 3). De functies op de verdiepingen worden via het atrium ontsloten.



Figuur 2.3. Gebouw De Zeeland (bron: Mies Architectuur)



Figuur 2.4. Atrium (bron: Mies Architectuur)

Vrijstaand gebouw op het plein

Op het plein is in de zuidoosthoek van het gebouw De Zeeland (oksel), een vrijstaand gebouw geprojecteerd. Op de begane grond komen hier een horecagelegenheid en zo mogelijk een apotheek. Het gebouw krijgt twee bouwlagen, zodat het zich goed voegt tussen de bouwmassa van De Zeeland en de L-vormige nieuwbouw ten zuiden hiervan. Het blijft ondergeschikt, maar valt niet weg tegen De Zeeland. Met dit gebouw wordt de schaal van het plein teruggebracht tot een aantrekkelijke omgeving, die aansluit bij de maat en de

schaal van het complex De Zeeland.

De verdiepingen zijn door middel van loopbruggen in het atrium gekoppeld aan De Zeeland. Op het vrijstaande gebouw komt een open buitenruimte, geschikt voor gebruik door bijvoorbeeld een kinderdagverblijf of een fitnessvoorziening.

Nieuwbouw langs de zuid- en oostrand

Aan de zuid- en oostzijde van De Zeeland wordt in een L-vorm een nieuw gebouw toegevoegd. De rooilijn van de nieuwbouw aan de zuidzijde is zodanig teruggelegd, dat deze gelijk komt te liggen met de richting van de Calandweg. De bouwhoogte van de toegevoegde bebouwing bedraagt 10 meter, ruim onder de bouwhoogte van De Zeeland. De Zeeland blijft zo prominent de blikvanger aan de Markiezaatsweg.

Het nieuwe gebouw tussen de Zeeland en de Calandweg krijgt gedeeltelijk een verdieping, zodat het ruimtelijk harmonieert met beide grote gebouwen aan weerszijden. Aan de voorzijde komt op de verdieping een aparte entree voor deze functie.

De grootschalige detailhandelsvoorzieningen zijn naar het plein gericht. Uitgangspunt is een verdeling in verschillende eenheden van ten minste 500 m² brutovloeroppervlakte. Hierdoor wordt een levendig front naar het plein gerealiseerd.

Tussen het L-vormig gebouw en de meubelboulevard wordt de oostwand gesloten door een rechthoekig gebouw. Hierin kunnen in twee verdiepingen GDV-zaken worden gehuisvest. De omvang van het gebouw beslaat circa 1.000 m² (in twee verdiepingen: 2.000 m²). Bij de situering is rekening gehouden met de noord-zuid gelegen fietsroute vanuit Kijk in de Pot. Tevens is de ligging van een belangrijke riolering van invloed geweest op de situering van het gebouw. In ieder geval ontstaat er een doorlopende oostwand van het plein aan deze zijde van De Zeeland. Voor het Geertruidaplein wordt voorzien in een gebouw dat ca. 3000m² kan beslaan.

Openbare ruimte en inpassing locatie

Plein

Het plein ten zuidoosten van De Zeeland krijgt een centrale bindende plek te midden van De Zeeland, met de twee verschoven grote bedrijfshallen, en de nieuwe gebouwen. De entree van de Albert Heijn en de entrees van de diverse andere functies in De Zeeland en de nieuwe gebouwen, zijn op dit plein georiënteerd. Het plein is bovendien gekoppeld aan de looproute door de centrale passage in De Zeeland naar de winkels aan de zuidzijde en de bouwmarkt aan de oostzijde.

Door oriëntatie van entrees op het plein en het opnemen van het plein in de looproute wordt de levendigheid van het plein gewaarborgd. Langs de oostrand van het plein wordt de fietsroute geleid tussen de binnenstad en Kijk in de Pot/Bergse Plaat. Dit ondersteunt de activiteiten op het plein nog verder. Het centrale plein krijgt een hoogwaardige inrichting.

Parkeerkamers

Uitgangspunt is de parkeervoorzieningen in kleinere eenheden te realiseren, waardoor de maat en schaal van de omgeving beleefbaar blijft. Dit draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit. Bij de inrichting van de parkeerterreinen wordt deze schaalverkleining eveneens nagestreefd. Met bomenrijen en hagen worden "parkeerkamers" gerealiseerd. Belangrijk daarin zijn ook de twee 'waterlijnen', die een relatie hebben met de oorspronkelijke inrichting van dit gebied.

Inpassing omgeving

In het nieuwe profiel van de Markiezaatsweg (westzijde van de projectlocatie) wordt een forse bomenrij ingeplant. De allure van de Markiezaatsweg als stedelijke ontsluitingsweg wordt hiermee onderstreept. Aan de oostkant van het complex is het woongebied Kijk in de Pot thans in ontwikkeling. De aangrenzende woningen worden door een brede groenstrook, gelegen buiten het plangebied De Zeeland, afgeschermd.

Ontsluiting en parkeren

Tussen en rond de gebouwen liggen de parkeerterreinen. Het programma vergt veel parkeerruimte (zie ook hoofdstuk 4) zodat de buitenruimte hiervoor efficiënt wordt aangewend. Tegelijkertijd is het realiseren van een aantrekkelijke inrichting, ruimtelijke kwaliteit en verkeersveilige opzet belangrijk. Er zijn drie meer of minder zelfstandige terreinen, die verspreid over het gebied zijn gelegen. Achter de meubelboulevard wordt de bestaande parkeergelegenheid uitgebreid. Voor de functionele invulling van het gebouw aan het Geertruidaplein wordt ook nog voorzien in parkeergelegenheid zowel achter als voor het gebouw.

De hoofdontsluiting voor de gebouwen van de Zeeland loopt via de Calandweg. Vanaf deze toegang is er een verdeling tussen het eerste parkeerterrein aan de zuidzijde en het parkeerterrein ten noorden van de Zeeland. De automobilist kan een keuze maken tussen deze twee parkeerterreinen, die in omvang nagenoeg gelijkwaardig zijn. De loopafstanden tot de ingang van de Albert Heijn zijn vrijwel gelijk. De Praxis aan de oostzijde (nieuwbouw) heeft eveneens een eigen parkeerterrein. Dit is ook direct vanaf de Van Konijnenburgweg bereikbaar. Achter de nieuwe Praxis ligt een parkeerterrein voor het personeel.

Een tweede aansluiting op de Markiezaatsweg ter hoogte van de noordgevel van De Zeeland, zorgt voor een goede bereikbaarheid van het noordelijk deel (ingang vanaf de Markiezaatsweg). De locatie is aan de noordzijde van De Zeeland ook bereikbaar via de meubelboulevard aan de Van Konijnenburgweg. Ter plaatse is optimalisering van de verkeerssituatie beoogd en mogelijk. De ontsluiting van het gebouw op het Geertruidaplein zal vanaf de Van Konijnenburgweg plaatsvinden.

De toekomstige verkeersstructuur met de aansluitingen van deelgebieden rondom de Markiezaatsweg en Van Konijnenburgweg is nog onderwerp van nader onderzoek, mede in het licht van de plan- en besluitvorming over ontwikkelingen in aangrenzende deelgebieden. Inzet blijft dat een verkeersveilig systeem wordt gerealiseerd. Uit de verrichte analyses blijkt dat dit tot de mogelijkheden behoort (zie hoofdstuk 4).

Bevoorrading

De bevoorrading van de nieuwbouw aan de zuid- en oostzijde (Praxis) vindt via de Calandweg plaats. Hier is een laad- en loszone voor alle winkels geprojecteerd.

Voor de Albert Heijn vindt de bevoorrading aan de noordkant van De Zeeland plaats. Aan beide koppen van De Zeeland zijn laad- en losdocks voorzien. De aanrijroute komt vanaf de Van Konijnenburgweg, het wegrijden kan rechtstreeks in de noordwesthoek naar de Markiezaatsweg. Voor het gebouw aan het Geertruidaplein is de bevoorrading via het Geertruidaplein zelf voorzien.

2.4 Keuzes planopzet

Bestaande situatie Van Konijnenburgweg

Voor de percelen Woonboulevard en de naastgelegen percelen wordt het huidige gebruik vastgelegd met inachtneming van de mogelijkheden uit de Nota Detailhandel 2003. Dit betekent dat grootschalige detailhandel met een maat van 500m² ter plaatse mogelijk conform de Staat van Activiteiten. Het autoschadebedrijf is als zodanig bestemd.

De Zeeland

In de planopzet krijgt De Zeeland een meervoudige, publieke functie. Hierdoor is gekozen voor situering van de supermarkt Albert Heijn in De Zeeland op de begane grond en grootschalige detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en functies in de sfeer van cultuur, sport en leisure en ontmoetings- en vergaderaccommodatie op de verdieping. Deze functies zorgen voor een duurzaam gebruik en voor specifieke levendigheid van het gebouw door een diversiteit aan gebruikers.

Albert Heijn in noordgebouw van De Zeeland

Albert Heijn komt in het meest noordelijke gebouw van De Zeeland. Binnen dat gebouw is er onvoldoende ruimte voor een magazijn. Dit magazijn wordt in een afzonderlijk gebouw aan de noordzijde toegevoegd. Doordat het magazijn 'los' van De Zeeland wordt gebouwd, verbonden door een glazen verbinding, blijft De Zeeland in volle omvang herkenbaar en te beleven. Als gevolg van voortdurende logistiek tussen magazijn en winkel, is het onmogelijk dat het magazijn in het zuidgebouw wordt ondergebracht; dit is te nadelig voor de functie van het atrium als aantrekkelijk winkelgebied. Hierdoor is, zoals aangegeven, een toevoeging aan de noordzijde van De Zeeland noodzakelijk.

Er wordt nadrukkelijk voor gekozen de supermarkt in De Zeeland te situeren in combinatie met een nieuw magazijngebouw gelet op de stabiliteit van de functie in combinatie met de aantrekkingskracht voor bezoekers. Situering van Albert Heijn in een historisch gebouw wordt op vele andere locaties toegepast met als kenmerk een functie die garant staat voor langdurige en passende functionaliteit van een historisch gebouw.

GDV-zaken in zuidgebouw van De Zeeland

In het zuidgebouw van De Zeeland worden voornamelijk GDV-zaken gevestigd. Het is denkbaar, althans voor de begane grond, dat zich hier GDV-winkelformules vestigen die aansluiten op de sfeer van de supermarkt (bijvoorbeeld Blokker-formules).

Extra dimensie

De Zeeland krijgt de beoogde extra dimensie qua functie en betekenis voor de stad door in het complex een programma te realiseren op het gebied van bijvoorbeeld gezondheid, wellness en kinderdagopvang. Het gaat hier om voorbeelden van goed passende functies. Er is ook ruimte voor voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning, zoals een kinderspeelparadijs of bijvoorbeeld een museum, en voor maatschappelijke functies zoals voor (onderdelen van) een muziekschool, voor verenigingsleven of bijvoorbeeld zorginstellingen, voor zover daar behoefte aan bestaat. Het is ongewenst dergelijke functies, die juist goed passen in de opzet en de historische betekenis van De Zeeland, op voorhand uit te sluiten. Deze ruimte kan een aanvullende werking hebben op het gemeentelijk beleid hieromtrent. Dit is ook aan de orde waar het gaat om het toestaan van ontmoetings- en vergaderaccommodatie.

Naast het belang van deze extra dimensie, kan met de genoemde functies een zinvolle functie gegeven worden aan de in De Zeeland te realiseren tweede verdieping.

Voor het gebouw aan het Geertruidaplein wordt in een soortgelijke invulling voorzien. Hierdoor wordt een goede aansluiting met enerzijds de woonboulevard en de Zeeland in het verlengde daarvan en anderzijds de binnenstad voorzien.

Entree en atrium van De Zeeland

Het atrium zorgt voor een totale beleving van De Zeeland, "in één oogopslag". De centrale ligging creëert de mogelijkheid voor het zo veel mogelijk concentreren van activiteiten in het hart van het gebouw. Voorts is hierbij het volgende van belang.

- Hierdoor krijgt het gebouwencomplex als totaliteit een duidelijke meerwaarde ten opzichte van een andere, meer theoretische keuzemogelijkheid, wanneer de oorspronkelijke hoofdentree als zodanig was gekozen als "entree" van het nieuwe complex (de noordgevel tegen de meubelboulevard).
- Bij een entree aan de noordzijde zou het zuidgebouw het "achterliggende" gebouw worden en daarmee "tweede rangs" komen te liggen.
- Nog belangrijker is dat bij een noordelijke hoofdentree, De Zeeland ook verscholen komt te liggen achter de bestaande bebouwing aan de Van Konijnenburgweg. Dat is onaanvaardbaar voor de beoogde markante positie van De Zeeland. De entree en oriëntatie van De Zeeland in de nieuwe constellatie, moeten worden gericht naar de hoofdontsluiting van het gebouw, de Markiezaatsweg.
- Het atrium tussen de twee gebouwen van De Zeeland wordt een glazen constructie. Hiermee wordt een open structuur bereikt. In dit atrium komen op de verdieping verbindingen tussen de gebouwen. Nog belangrijker is dat alle functies via dit atrium bereikbaar zijn. Te plaatsen stalletjes en kiosken brengen voorts een eigen functionele levendigheid met zich mee.

Dit alles zorgt voor een levendig winkelgebied met een grote diversiteit aan bezoekers. De entree vanaf de Markiezaatsweg is hiervoor doorslaggevend. De gekozen opzet doet bij uitstek recht aan de betekenis van De Zeeland.

Vrijstaand gebouw op het plein

Het vrijstaande gebouw in de zuidoosthoek van De Zeeland is noodzakelijk voor invulling van de pleinruimte. Het gebied tussen De Zeeland en de nieuwbouw zuidelijk hiervan, is te groot qua maat en schaal voor een aantrekkelijk winkelgebied. Vandaar dat een nieuw gebouw is gedacht. In de nieuwbouw tegen De Zeeland aan, kunnen zich de drogisterij en slijterij, als gebruikelijk supplement op de supermarkt, vestigen. Op de verdieping kan worden gedacht aan een niet-detailhandelsfunctie, zoals een horecazaak. Dit levert ook een belangrijke, specifieke bijdrage aan de levendigheid van het gebied. Bovenop het gebouw is een open ruimte voor het kinderdagverblijf en fitness in open lucht denkbaar. Ook hiermee wordt ter plaatse een uniek, onderscheidend programma gerealiseerd. Duidelijk is dat verschillende opties voor het programma van dit gebouw nuttig zijn.

L-vormige nieuwbouw en gebouw nabij de meubelboulevard

De gekozen afstand tussen De Zeeland en de nieuwbouw in L-vorm, is zodanig dat het gebouw De Zeeland markant en duidelijk herkenbaar blijft. De beperkte hoogte van de nieuwbouw voorkomt enige vorm van 'concurrentie' tussen de twee gebouwen. Tevens wordt de nieuwbouw op relatief grote afstand van de Markiezaatsweg gerealiseerd. Hierdoor is er vanaf de Markiezaatsweg een vrij en breed zicht op De Zeeland.

Ook het nieuwe gebouw tussen het L-gebouw en de meubelboulevard zal in verhouding kleinschalig zijn (omvang, hoogte). Hiermee wordt een goede aansluiting tussen het gebied van De Zeeland en de meubelboulevard tot stand gebracht.

Nieuwbouw Geertruidaplein

Voor het nieuwe gebouw aan het Geertruidaplein zal eveneens een goede aansluiting tussen enerzijds de woonboulevard en anderzijds de binnenstad worden voorzien.

Materialisering

De materialisering van de toe te voegen gebouwen is afwijkend van de bakstenen architectuur van De Zeeland. Dit zal verder worden uitgewerkt in een helder en krachtig concept. Ook reclamevoering zal hierbij worden betrokken door hier zorgvuldig aandacht aan te besteden. Dit laatste is ook van toepassing op De Zeeland en op het gebouw aan het Geertruidaplein.



Figuur 2.5. Vogelvluicht De Zeeland (Bron: Mies Architectuur)

Terreininrichting

Het bereiken van ruimtelijke kwaliteit is het streven. Daarbij gaat het om een inrichting die aantrekkelijk is voor het publiek. Dit wordt onder meer bereikt door duidelijk zichtbare groenvoorzieningen, zoals bomen. Een zorgvuldige keuze en een passende situering van de toe te passen bomen staan daarbij voorop. Keuzes worden gemaakt tussen solitaire opstellingen of groepsgewijze geleding van het groen. Daarnaast zijn duidelijk gemarkeerde looproutes van belang. Ook de situering van fietsvoorzieningen vraagt aandacht, aangezien De Zeeland als het ware op een knooppunt van fietsroutes ligt. Het waarborgen van verkeersveiligheid is daarbij van groot belang.

Deze aspecten worden momenteel uitgewerkt in een ontwerp voor de inrichting van het onbebouwde gebied. Daarbij zijn de disciplines stedenbouw, landschap, water, verkeer en detailhandel betrokken.

Hoofdstuk 3 Programma

3.1 Distributieplanologische verantwoording

3.1.1 Onderzoek

Programma

Gebri heeft voor de locatie De Zeeland een programma uitgewerkt met voornamelijk perifere detailhandel in de retailsector in-en-om-het-huis, enkele grootschalige detailhandelsvestigingen, een regiogerichte supermarkt en een aanvullend programma met leisure en consumentendiensten. Om de vraag te kunnen beantwoorden of deze ontwikkeling een versterking is voor de detailhandelsstructuur in Bergen op Zoom is een verantwoording van de distributieplanologische aspecten opgesteld Zeeland (zie bijlage 1).

Verantwoording

In de verantwoording wordt de volgende hoofdvraag beantwoord:

Is het beoogde toegevoegde commerciële voorzieningenprogramma in de herontwikkeling van De Zeeland planologisch verantwoord?

Deze hoofdvraag valt uiteen in twee deelvragen.

- Leidt het beoogde commerciële programma tot verstoring van de distributieplanologische structuur?
- Is realisatie van het beoogde commerciële programma versterkend voor de voorzieningenstructuur in Bergen op Zoom?

Om deze vragen te kunnen beantwoorden is inzicht nodig in de volgende aspecten:

- het programma van de gebiedsontwikkeling De Zeeland;
- het relevante beleid van de gemeente Bergen op Zoom;
- de structuur van de detailhandel in dagelijkse goederen;
- het distributieplanologisch effect van de ontwikkeling in de dagelijkse goederensector;
- de structuur van de detailhandel in de PDV/GDV-sector;
- het distributieplanologisch effect van de ontwikkeling in de PDV/GDV-sector.

In de rapportage Verantwoording distributieplanologische aspecten De Zeeland is hierop uitvoerig ingegaan. Hierna zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

3.1.2 Programma herontwikkeling

De karakteristieke gebouwen van De Zeeland kunnen weer een onderdeel van het stedelijk weefsel van Bergen op Zoom worden door hierin (publieke/commerciële) functies te vestigen. Met herontwikkeling en de aanvullende nieuwbouw op het terrein krijgt de locatie weer de uitstraling die het verdient.

De Zeeland bevindt zich op een centrale, goed bereikbare locatie in Bergen op Zoom, aansluitend aan de woonboulevard aan de Van Konijnenburgweg. Het is een logische plek om de uitbreiding van regiogerichte grootschalige detailhandel gericht op doelgerichte aankopen te realiseren.

Het totale programma voor het gebied De Zeeland en Geertruidaplein bedraagt ruim 25.000 m² bvo. Het retailprogramma bedraagt in totaal circa 17.500 m² wvo:

- In gebouw De Zeeland: een supermarkt en perifere detailhandelsbranches (PDV) en overige grootschalige winkels (GDV).
- In de nieuwbouw: verplaatsing van de Praxis aangevuld met overige, vooral perifere detailhandelsbranches (PDV).
- In het gebouw op het Geertruidaplein worden, soortgelijk als in de Zeeland, overige detailhandelsfuncties met een minimale maat van 1.000 m² toegestaan.

Naast detailhandel worden nog enkele niet-detailhandelsfuncties gevestigd.

In de verantwoording van de distributieplanologische aspecten is de vraag beantwoord of 'het beoogde detailhandelsprogramma in de herontwikkeling van De Zeeland planologisch verantwoord is'.

3.1.3 Conclusie

De conclusie van de uitgevoerde analyse is dat de beoogde herontwikkeling planologisch verantwoord is.

- De ontwikkeling past binnen de beleidsdoelstellingen.
- Er is nadrukkelijk geen sprake van verstoring van de distributieplanologische structuur. Weliswaar kan bij volledige benutting enige overmaat ontstaan voor PDV/GDV-branches. Dit is echter beperkt tot circa 1% van de marktruimte. Dit heeft geen relevante invloed op het functioneren van met name de binnenstad. Voor enkele specifieke branches is de overmaat circa 5 tot 10%. Ook in die situaties, zeker ook gelet op het beperkte aantal van twee branches/winkels, zal zich geen verstoring van de structuur voordoen.
- De ontwikkeling houdt juist een versterking van de voorzieningenstructuur van Bergen op Zoom in.

De ontwikkeling past binnen de beleidsdoelstellingen

Het gemeentelijk (en regionaal/provinciaal) beleid zet in op versterking van de sterke onderdelen van de detailhandelsstructuur: onder andere de binnenstad en de PDV-locatie Van Konijnenburgweg. Structuurversterking wordt vooral bereikt door verplaatsing van bestaande, slecht gesitueerde aanbieders en gerichte toevoeging van nieuwe aanbieders.

In het beleid is de locatie woonboulevard / De Zeeland aangewezen voor vestiging van een grootschalige supermarkt (door verplaatsing van een bestaande supermarkt) en grootschalige winkels (> 500 m² bvo) in de PDV-branches. Het beoogd programma past hier grotendeels binnen. Ontwikkeling van De Zeeland leidt ook tot de beleidsmatig gewenste structuurversterking van het winkelaanbod in Bergen op Zoom.

Vestiging van de beoogde grootschalige winkels (GDV) in niet-PDV-branches is beleidsmatig toegestaan als deze winkels passen binnen de functie van het winkelgebied en binnen de detailhandelsstructuur van Bergen op Zoom.

- De beoogde winkels passen binnen de functie van de woonboulevard als locatie voor doelgerichte aankopen.
- Winkels in de branches speelgoed en huishoudelijke artikelen zijn trouwens reeds op de woonboulevard gevestigd. Daarnaast wordt op deze wijze ruimte geboden aan de gewenste schaalvergroting, hetgeen in het stadscentrum niet mogelijk is.
- In veel plaatsen zijn de Blokkerformules (Xenos, Intertoys en Blokker-Tuin) zowel in de binnenstad als op GDV-locaties (zoals De Zeeland) gevestigd (onder andere Roosendaal).

Bij verplaatsing van AH Vlaszak naar locatie De Zeeland, waarbij deze wordt uitgebreid tot regionale trekker, voldoet de ontwikkeling aan het beleidsvoornemen tot structuurversterking.

Geen sprake van verstoring van de distributieplanologische structuur

De detailhandelssectoren dagelijkse goederen, de voor dit gebied relevante PDV branches (samen te vatten als detailhandel 'in-en-om-het-huis') en een aantal branches in de overige grootschalige detailhandel (GDV) zijn geanalyseerd.

Dagelijkse goederen

In de uitgevoerde kwantitatieve analyse zijn de plannen tot (verplaatsing en) uitbreiding van de Plus in Halsteren, de AH in De Zeeland en de supermarkt in het nieuwe winkelcentrum Borgvliet meegenomen. Na realisatie van deze plannen zal in Bergen op Zoom sprake zijn van een situatie waarbij de gehaalde omzet in Bergen op Zoom enigszins (minder dan 5%) onder het landelijk gemiddelde ligt, omdat de omvang van het aanbod iets groter is dan in de meest ideale situatie. Er is echter nadrukkelijk geen sprake van een verstoring van de detailhandelsstructuur in dagelijkse goederen. In kwalitatieve zin is sprake van structuurversterking omdat er een gevarieerder aanbod ontstaat.

De relevante PDV-branches en overige grootschalige detailhandel (GDV)

Door ontwikkeling van De Zeeland is het mogelijk de dynamiek in de detailhandel te faciliteren. Ontwikkeling van het gebied De Zeeland en Geertruidaplein biedt ruimte voor een verdere concentratie van grotere winkelunits ($> 500 \text{ m}^2 \text{ bvo}$ / $> 1.000 \text{ m}^2 \text{ bvo}$) die in het centrumgebied zeer moeilijk inpasbaar / niet overal gewenst zijn.

Uit de uitgevoerde analyse blijkt dat het faciliteren van deze dynamiek leidt tot een kwantitatief iets groter aanbod dan optimale situatie, in de relevante PDV-branches (samengevat de sector "in-en-om-het-huis en sport & spel"). Dit verschil (3% en 10%) is echter niet zodanig groot dat sprake is van verstoring van de structuur in kwantitatieve zin.

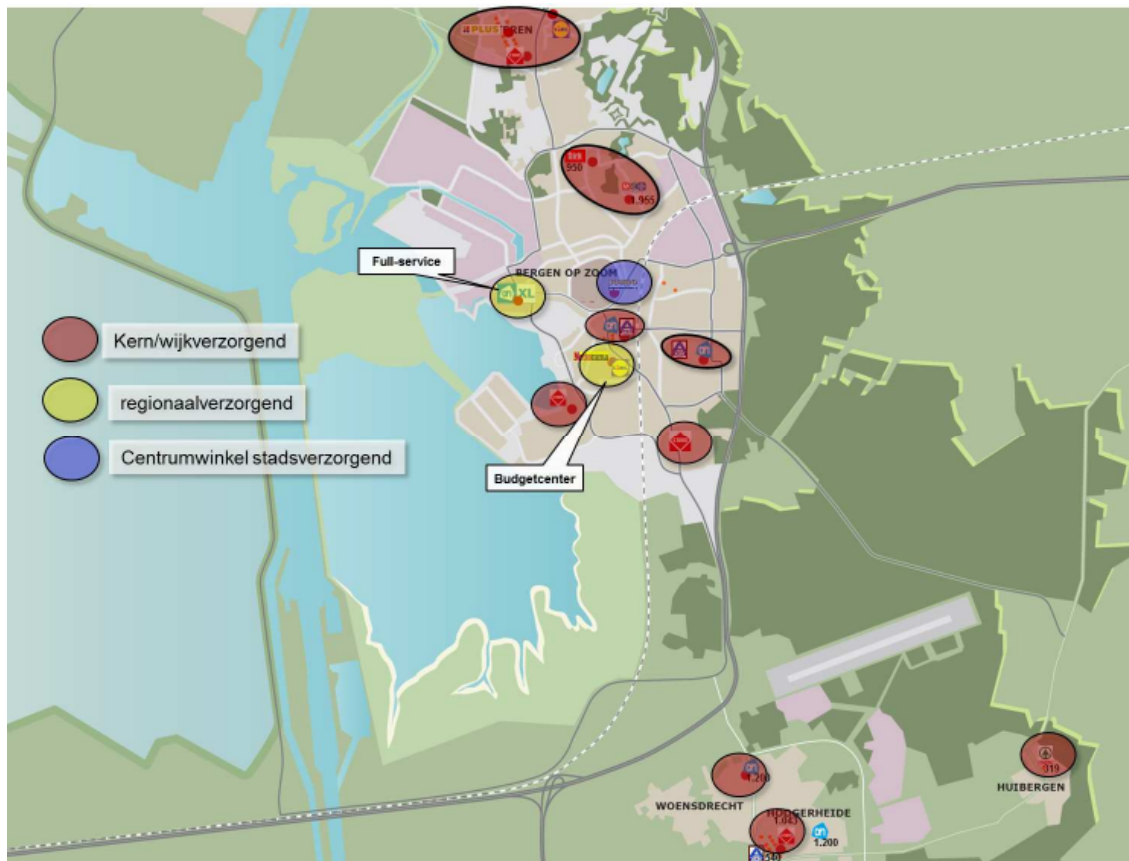
Kwalitatieve versterking van de voorzieningenstructuur

De conclusie is allereerst dat er geen sprake is van verstoring van de distributieplanologische structuur. Het beleid zet in op versterking van de voorzieningenstructuur in Bergen op Zoom. Daarom is de volgende vraag beantwoord: "is realisatie van het beoogde commerciële programma versterkend voor de voorzieningenstructuur in Bergen op Zoom?"

Versterking structuur in dagelijkse goederen

In kwalitatief opzicht leiden de ontwikkelingen tot een – beleidsmatig gewenste – verbetering van de structuur van buurt- en wijkwinkelcentra (figuur 3.1). Want hoewel het aanbod door de ontwikkelingen groter wordt dan in de kwantitatief optimale situatie:

- wordt de totale structuur in de sector dagelijkse goederen sterker en toekomstgerichter;
- wordt de differentiatie naar grootte – en daarmee soort supermarkt – groter, hetgeen sterk bijdraagt aan de keuzemogelijkheid voor de consument door een betere spreiding van het supermarktaanbod naar aanloopmoment (dagelijks = wijk/kern, wekelijks = regionaal verzorgend + aanvullend stadsverzorgend/centrum).

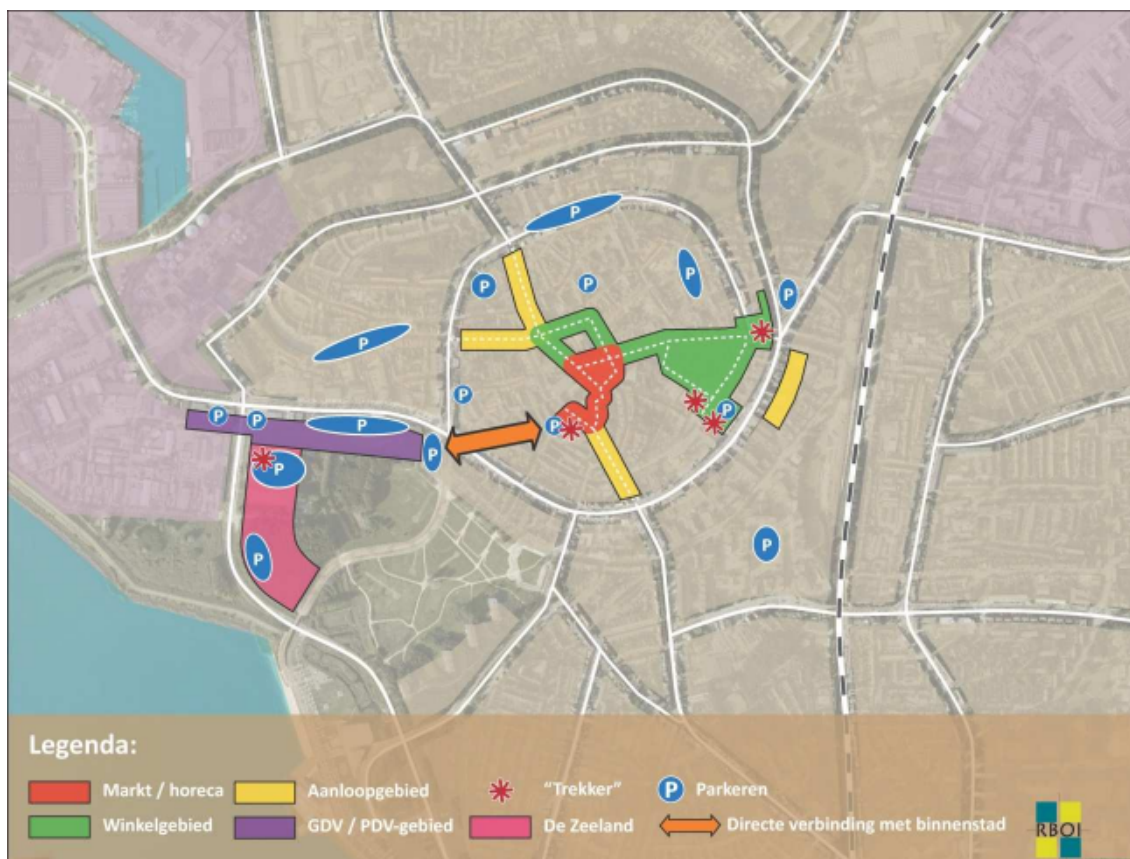


Figuur 3.1. Toekomstige structuur stadscentrum en buurt- en wijkwinkelcentra

Versterking Bergen op Zoom als winkelstad in de relevante PDV-branches (in-en-om-het-huis (PDV) en overige grootschalige detailhandel (GDV)

De kwalitatieve effecten van de afronding van de woonboulevard door herontwikkeling van De Zeeland zijn positief.

- Het faciliteren van de dynamiek in de detailhandel leidt tot een betere ruimtelijke structuur, omdat verdere concentratie van verspreid liggende detailhandel mogelijk wordt gemaakt.
- De positie van Bergen op Zoom als winkelstad wordt versterkt, waarbij de binnenstad in samenhang functioneert met een goed gesorteerde woonboulevard (zie figuur 3.2).
- De omvang en compleetheid van het aanbod is van groot belang voor het functioneren van woonboulevards/winkelgebieden voor grootschalige detailhandel en beoogde uitbreiding maakt het winkelaanbod in dit gebied completer en daarmee aantrekkelijker voor de consument.
- De concurrentiepositie ten opzichte van Goes en Roosendaal blijft op peil of wordt verbeterd.
- Het gebied ligt in aansluiting op de binnenstad (figuur 3.2), waardoor binnenstad en woonboulevard/De Zeeland nadrukkelijk kunnen profiteren van elkaars nabijheid. Dit heeft specifiek onderzoek uitgewezen.
- Het verblijfsgebied rondom de Grote Markt wordt het schakelpunt tussen doelgericht winkelen en recreatief winkelen – een dagje uit – in Bergen op Zoom.



Figuur 3.2. Locatie ontwikkeling De Zeeland met mogelijke verbindingroutes met het stadscentrum aangegeven

3.1.4 Overige functies

De initiatiefnemer voert besprekingen met uiteenlopende instanties, zoals een kinderdagverblijf, Ahoed-organisatie en een organisatie gericht op fitness en wellness. Uit deze consultaties is in ieder geval duidelijk geworden dat er belangstelling bestaat voor invulling van De Zeeland, ook door andere functies dan een supermarkt en GDV-formules. Daarnaast wordt ruimte geboden voor andere instanties, voor zover daar behoefte aan bestaat. Denkbaar zijn bijvoorbeeld onderdelen van een muziekschool, een museum of zorg- of welzijnsinstellingen. Ook deze instellingen passen in de opzet en de historische betekenis van De Zeeland. Tevens wordt met een beperkt programma voor ontmoetings- en vergaderaccommodatie (1.200 m²), de diversiteit en aantrekkingskracht van de locatie versterkt. Deze ruimte kan een aanvullende werking hebben op het gemeentelijk beleid hieromtrent.

Naar verwachting resulteert het bieden van deze vestigingsmogelijkheden, waaronder ook voor een horecavestiging, in extra levendigheid in en rondom het monumentale gebouw. Deze aanvullende functies worden bij voorkeur en op de eerste plaats ondergebracht in De Zeeland en het daaraan te koppelen "vrijstaande" gebouw. In de bestemmingsregeling worden waarborgen opgenomen ter voorkoming van nadelige effecten op ontwikkelingen die door de gemeente elders worden beoogd.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Bergen op Zoom dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met uiteenlopende aspecten, zoals verkeer en parkeren en zeker ook de milieuhygiënische aspecten die voor het plangebied en de omgeving hiervan van belang zijn. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld.

In dit hoofdstuk worden de verschillende maatregelen en de sectorale en milieuaspecten die van belang zijn voor het plangebied en de beoogde ontwikkeling, nader toegelicht.

4.1 Bodem

4.1.1 Toetsingskader

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dat onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

4.1.2 Onderzoek

Door ingenieursbureau Oranjewoud BV is in juni 2010 een historisch onderzoek¹ uitgevoerd (zie bijlage 2). Doel van het historisch bodemonderzoek is om voor het ontwikkelingsgebied alle beschikbare broninformatie en huidige gebruiksgegevens over het gebruik in relatie tot de bodemkwaliteit systematisch te ontsluiten en samen te vatten in één rapportage. Nagegaan is of vervolgonderzoek nodig is.

Op basis van de verzamelde basisinformatie, de aanleiding voor het onderzoek en de mate van verdachtheid van de locatie is gekozen voor een standaard vooronderzoek. Er is informatie verzameld over:

- voormalig gebruik;
- huidig gebruik;
- toekomstig gebruik;

- bodemopbouw en geohydrologie.

Op het onderzoeksterrein zijn gevestigd geweest een suikerfabriek en een timmerfabriek. De gebouwen van de suikerfabriek zijn behouden. Thans is tevens nog een dierenpension gevestigd. Voor een beschrijving van de beschikbare onderzoeksresultaten wordt verwezen naar bijlage 2), (hoofdstuk 2 en 3)). Ten behoeve van het onderzoek is tevens een terreininspectie (16 juni 2010) uitgevoerd.

4.1.3 Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Tijdens de uitvoering van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken zijn verspreid over het gehele onderzoeksterrein diverse bijmengingen met bodemvreemd materiaal in de bodemlaag aangetroffen tot een diepte van 1,0 tot 1,5 meter onder het maaiveld. De grond in deze bodemlaag bevat licht tot sterk verhoogde gehalten aan PAK en lichtverhoogde gehalten aan zware metalen en minerale olie. De verhoogde gehalten worden gerelateerd aan de aanwezigheid van bodemvreemde materialen.

Bodembedreigende activiteiten die in het verleden op de onderzoekslocatie hebben plaatsgevonden, zijn reeds van de locatie verwijderd. Alleen de gebouwen van de voormalige suikerfabriek zijn nog op de locatie aanwezig, evenals het dierenpension.

Op de locatie van de voormalige timmerfabriek is een restverontreiniging met enkele zware metalen en minerale olie aanwezig. Onduidelijk is waar de verontreiniging precies is gelokaliseerd. Het grondwater bevat licht tot sterk verhoogde gehalten arseen (achtergrondconcentraties). Enkele overige zware metalen worden in licht verhoogde concentraties aangetoond. Ter plaatse van de locatie van het dierenpension is, op basis van informatie van bodemloket.nl, een ophooglaag met industrieel en bedrijfsafval aanwezig.

Aanbevelingen

Ten behoeve van de realisering van het project wordt een omgevingsvergunning onder andere voor bouwen aangevraagd. Een dergelijke aanvraag om omgevingsvergunning dient vergezeld te gaan van een bodemonderzoek conform NEN 5740.

Het uitgevoerde bodemonderzoek ten behoeve van Funcity (2003) is gedateerd. Door het bevoegd gezag wordt gebruikelijk een geldigheid van 3 tot 5 jaar gehanteerd voor de onderzoeksresultaten. Mogelijk kan worden volstaan met een actualisering van de reeds uitgevoerde onderzoeken. Dit wordt overlegd met het bevoegd gezag. De resultaten van het overleg en de mogelijk geactualiseerde bodemrapportages worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

4.2 Water

4.2.1 Algemeen

Voor ruimtelijke plannen is de watertoets verplicht. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Brabantse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. De waterparagraaf is voorgelegd aan de waterbeheerder. Het waterschap zal het wateradvies geven in het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro.

4.2.2 Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa	Kaderrichtlijn Water (KRW)
Nationaal	Nationale Waterplan (NW) Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21) Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Waterwet
Provinciaal	Provinciaal Waterplan Noord Brabant 2010-2015

Waterschapsbeleid

Met het Waterbeheersplan 2010-2015 van het waterschap Brabantse Delta 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.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Bergen op Zoom heeft 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 zowel door de gemeenteraad als het waterschapsbestuur in 2002 vastgesteld. De uitgangspunten van het waterplan zijn nog steeds van kracht en bovendien nader uitgewerkt in het geactualiseerd Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP 2008 - 2012) dat aan het eind van 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 stedelijke gebied. Het gaat om de zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor het stedelijk afvalwater is deze zorgplicht al uitgewerkt in het vigerende GRP. De zorgplichten voor hemel- en grondwater komen voor de gemeente pas om de hoek kijken als grondeigenaren 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 (2009).

Tenslotte zorgt de gemeente voor de ruimtelijke inpassing van de diverse voorzieningen voor het waterbeheer. Ook in dat opzicht wordt bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening gehouden met noodzakelijke voorzieningen vanuit zowel het integraal waterbeleid als het rioleringsplan.

4.2.3 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Molenbeek. Uiteindelijk watert de Molenbeek via de Plaatvliet af op de Schelde-Rijn verbinding. De regionale grondwaterstroming is globaal oost-west gericht. De stroming wordt veroorzaakt door het hoogteverschil tussen het plangebied en omgeving en de hoger gelegen Brabantse Wal en de plaatselijke bodemopbouw. Omdat het plangebied aan de voet van de Brabantse Wal ligt, kan er sprake zijn van kwel.

Het grondwaterniveau bevindt zich ongeveer op 1,2 tot 1,6 m beneden maaiveld. Er zijn geen gegevens bekend over het voorkomen van zout of brak grondwater. Regen- en afvalwater in het plangebied wordt middels een gescheiden rioolstelsel ingezameld en afgevoerd.

4.2.4 Nieuwe situatie

Algemeen

De gemeente Bergen op Zoom wenst 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 oogpunt van kwaliteit en kwantiteit niet toegestaan. Bovendien dient het schone (hemel)water zoveel mogelijk binnen dan wel bij het (plan)gebied te worden gehouden door infiltratie in de bodem of door berging in de omgeving. Slechts als het vasthouden en bergen van het schone regenwater niet mogelijk of niet 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 uitlopende materialen niet gewenst. Daarom zal aandacht worden besteed aan de mogelijkheden van duurzaam bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen.

Oppervlaktewater

Het plangebied is bijna 4 ha groot. Het waterschap stelt vanuit de keur een eis aan retentie voor het lozen van regenwater afkomstig van verhard oppervlak van 2.000 m² of groter om het afwentelen van een bui van T=100 te kunnen voorkomen. Momenteel wordt daartoe als uitgangspunt gehanteerd een berging van 780 m³/ha aan retentie in relatie tot genoemde acute buien. De waterbergingscapaciteit die op basis van nieuwe verharding (bebouwing 7134 m², wegverharding 24.345 m²) gerealiseerd moet worden, bedraagt 2.457 m³.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de aangrenzende delen van Schelde Veste wordt wel oppervlaktewater aangelegd. Daar kan ruimte worden gecreeerd voor de waterbergingsbehoefte van De Zeeland. Hiervoor zullen de benodigde overeenkomsten worden gesloten tussen Gebri en de gemeente. Dit heeft ook de instemming van het waterschap.

Regen- en afvalwatersysteem

Het scheiden van vuil en schoon water is een uitgangspunt van het duurzame waterbeheer. De afvoer van overtollig (schoon) regenwater naar een retentievoorziening is hiervoor al beschreven bij het oppervlaktewater; hetgeen hierbij tevens kan worden aangemerkt als het regenwaterstelsel.

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) die ter plaatse aanwezig is.

Positief wateradvies

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de brief van 22 december 2011 een positief wateradvies gegeven.

4.3 Ecologie

4.3.1 Toetsingskader

Wettelijk kader

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het plangebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden, met als doel dat aan deze waarden zo min mogelijk schade wordt toegebracht. Indien schade aan beschermde soorten niet te voorkomen is, is mogelijk een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing meer aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van toepassing.

Flora- en faunawet

Het project is te beschouwen als een ruimtelijke ontwikkeling, waarvoor een toetsing noodzakelijk is om eventuele strijdigheid met de natuurwetgeving te bepalen. In het geval van het plangebied van 'De Zeeland' speelt de Flora- en faunawet een rol.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur spelen geen rol, omdat het plangebied zich ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en de EHS op grote afstand bevindt: de 'Brabantse Wal' op circa 3 km, het gebied 'Markiezaat' op circa 1,5 km en het 'Zoommeer' op circa 1,4 km.

De natuurtoets³, opgenomen in bijlage 3 geeft inzicht in de voorkomende, dan wel te verwachten, beschermde planten- en diersoorten in het plangebied. In bijlage 1 bij deze natuurtoets is het wettelijk kader uitgeschreven.

4.3.2 Onderzoek

Het doel van de toetsing is het opsporen van strijdigheden van de voorgenomen werkzaamheden in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van De Zeeland e.o. te Bergen op Zoom, met de Flora- en faunawet en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is. Hiervoor zijn de volgende stappen doorlopen.

- Stap 1. Bureaustudie
Op basis van literatuuronderzoek en verspreidingsatlassen is nagegaan of er wettelijk beschermde planten- of diersoorten in het plangebied voorkomen. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van het natuurloket, ravon-site en waarneming.nl.
- Stap 2. Terreinbezoek
Na het bureauonderzoek is eenmaal een terreinbezoek aan het plangebied en de omgeving gebracht. Hierbij is, op basis van de gegevens van de bureaustudie, beoordeeld voor welke soorten het plangebied daadwerkelijk een geschikte habitat biedt en daarmee welke soorten er daadwerkelijk voor kunnen komen.

- Stap 3. Effectenonderzoek

Op basis van de beschrijving van de voorgenomen maatregelen en de verzamelde gegevens van stap 1 en 2 zijn de (mogelijke) effecten (vernietiging, verstoring, versnippering) op de verwachte beschermde soorten beschreven. Voor de verwachte negatieve effecten op de beschermde soorten worden mitigerende maatregelen voorgesteld.

- Stap 4. Conclusies en advies

Op basis van stap 1 tot en met 3 zijn conclusies getrokken met betrekking tot eventuele overtredingen van verbodsbepalingen zoals genoemd in de Flora- en faunawet artikel 75. In het rapport worden aanbevelingen gedaan voor de te nemen vervolgstappen.

4.3.3 Conclusies

Resultaten

Kort samengevat is het resultaat van de natuurtoets, dat zich in het plangebied geen strikt beschermde dier- of plantensoorten bevinden die de voorgenomen renovatie en herinrichting van het plangebied wezenlijk kunnen beïnvloeden. Vanuit de Flora- en faunawet zijn er geen belemmeringen voor deze ingreep.

Sinds de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit geldt voor de groep van algemene soorten (tabel 1-soorten) een vrijstelling van de ontheffingsplicht. De aangetroffen en verwachte soorten in het plangebied die effecten ondervinden van de voorgenomen ingreep vallen onder deze groep van algemene soorten. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Werken buiten kwetsbare periode

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet alle gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien voorbereidende werkzaamheden, bijvoorbeeld bouwrijp maken, in die periode worden uitgevoerd, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Werken in kwetsbare periode

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare periode van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen worden verwijderd, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

4.4 Stedenbouw en landschap, archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Toetsingskader

Stedenbouw en landschap

Het plangebied valt binnen de 19e eeuwse schil en binnen de werking van de Nota Structuurbeeld Binnenstad, het Beeldkwaliteitsplan en de Nota openbare ruimte.

- In de Nota Structuurbeeld Binnenstad wordt voor de Zeeland een ontwikkeling tot een toeristisch-recreatief complex met een bovenregionale uitstraling voorzien.
- In het Beeldkwaliteitsplan worden algemene richtlijnen voor het bouwen benoemd. De Zeeland wordt een karakteristiek industrieel complex genoemd, met als kenmerk het ontbreken van groen en een steenachtige erfinrichting.
- De Nota Openbare Ruimte is een onderdeel van het drieluik: Structuurbeeld, Beeldkwaliteitsplan en Nota Openbare Ruimte. De Nota Openbare Ruimte is richtinggevend bij de inrichting en beheer van de openbare ruimte. Ten aanzien van De Zeeland zijn geen bijzonderheden vermeld.
- Het Ontwikkelplan Schelde Veste geeft een beeld van de toekomstige ontwikkelingen rondom de locatie De Zeeland.

Archeologie

Archeologische waarden zijn beschermd in het kader van het Verdrag van Valetta. Archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in-situ behouden te blijven. Bij graafwerkzaamheden dient vooraf onderzoek plaats te vinden naar de kans op verstoring van archeologische waarden. Wanneer verstoring van waarden verwacht wordt, dient onderzocht te worden of de planvorming zodanig kan worden aangepast dat de waarden beschermd blijven. Indien dit niet mogelijk is, dienen de waarden die verloren gaan door archeologisch onderzoek gedocumenteerd te worden.

Cultuurhistorie

Het nationaal, provinciaal en lokaal beleid streeft naar behoud van cultuurhistorische waarden en structuren. Conform de Belvédère-beleidslijn heeft behoud alleen niet de voorkeur, maar behoud met een functionele invulling (behoud door ontwikkeling).

De planlocatie is niet gelegen binnen het beschermd stadsgezicht van Bergen op Zoom. Het plangebied omvat geen elementen of lijnen die als waardevol op de Cultuurhistorische kaart van de provincie zijn aangegeven. Een klein deel ligt binnen het schootsveld van de waterschans.

4.4.2 Stedenbouw en landschap

Ontstaan

De locatie ligt ten westen van de Brabantse Wal: de overgang tussen het zandlandschap in het oosten van Noord-Brabant en de klei- en veenlandschappen in het westen van de provincie. De Brabantse Wal is een belangrijke aardkundige waarde in de regio, maar vanuit de planlocatie nauwelijks waarneembaar.

De planlocatie maakt landschappelijk en stedenbouwkundig gezien deel uit van de Geertruidapolder. Het gebied lag tot 1300 buitendijks en is onder invloed van Oosterschelde en de Noordzee opgeslibt. Na 1300 werd het gebied tussen de stad Bergen op Zoom en de Schelde ingedijkt en werd Zuidland genoemd. Ter hoogte van de planlocatie werd rond 1500 een spaarbekken gegraven ten behoeve van de watermolen "de Houwer". In 1551 braken de dijken en overstroomde het gebied. Tot in de tachtigjarige oorlog bestond het gebied uit heuvelachtig terrein en werd het gebied "Holwegenberg" genoemd. Pas in 1861 is het gebied opnieuw ingedijkt. Het noordelijk deel, waarin de planlocatie is gelegen, is ontwikkeld tot bedrijventerrein, het oostelijk deel als stadspark en het westelijk deel als woon- en recreatiegebied. In het plangebied zijn geen landschappelijke waarden bewaard gebleven: door de ontwikkeling tot bedrijventerrein is het gebied grotendeels vergraven.

Ruimtelijk-visuele kwaliteit

De Geertruidapolder is nog redelijk herkenbaar als eenheid en afgescheiden van de stad door de Calandweg, Van Konijnenburgweg, Zuidwestsingel, Gertruidsboulevard en Scheldelaan. De grenzen tussen polder en stad zijn vervaagd door het "overlopen" van het bedrijventerrein van polder naar stad, het doorkruisen van de polder door de spoorlijn, Markiezaatsweg, Boulevard en Gertruidsboulevard en de recente stedelijke ontwikkelingen langs de Boulevard. De openheid van de polder is, op het Stadspark en de doorsteek van het Stadspark naar de Binnenschelde na, verdwenen.

Thans is sprake van een achterkantsituatie: bedrijventerrein Geertruidapolder (inclusief De Zeeland) keert zich af van de binnenstad en daarmee van de Schelde. Door herontwikkeling van De Zeeland en de realisering van de plannen voor Schelde Veste wordt de relatie binnenstad - Binnenschelde hersteld.

Landschappelijke waarden

De herontwikkeling van de locatie heeft geen effect op de landschappelijke waarden. In de omgeving hebben veelvuldig ontwikkelingen en vergravingen plaatsgevonden. Er is reeds sprake van bestaand stedelijk gebied. De instandhouding van de Brabantse Wal is niet in het geding, vanwege de beperkte herkenbaarheid hiervan vanuit de locatie.

Conclusie

Herontwikkeling zorgt ervoor dat de gebouwen een markante en opvallende positie in de ruimtelijke structuur terugkrijgt, als een duidelijk landmark in het gebied. Op de versterking van de stedelijke structuur is in hoofdstuk 2 reeds uitvoerig ingegaan.

4.4.3 Archeologie

Vestingwerken

De locatie maakt deel uit van een gebied dat sinds 1600 in gebruik is geweest voor de aanleg van de vestingwerken, ter bescherming van het zuidwestelijk deel van de stad. Tot eind 17^e eeuw lag het plangebied in het waterbekken voor de watermolen "De Houwer". Vervolgens werden de vestingwerken rond 1700 aanzienlijk uitgebreid. De locatie maakt deel uit van het ravelijn Orange (later Deutz genoemd).

De oude linie ten zuiden van de locatie, bestaande uit bastions, werden vervangen door een stelsel van drie lunetten, waarvan één Kijk in de Pot werd genoemd. Daarnaast werd een rechthoekige stenen redoute gerealiseerd. De verdedigingslinie is benut in 1747 en 1814. Na 1867 werden de vestingwerken geslecht. Kijk in de Pot bleef echter een militaire bestemming houden. De redoute werd gehandhaafd.

Resterende archeologische waarden

Van de vestingwerken in en rond het plangebied is weinig bewaard gebleven. Het redoute is een van de weinige bewaard gebleven relict, maar ligt buiten het plangebied. Door vergraving is een groot deel van het archeologisch bodemarchief verstoord. Het is mogelijk dat onder De Zeeland nog restanten van de historische vestingmuur bewaard zijn gebleven. Hier vinden echter thans geen graafwerkzaamheden plaats.

Het plangebied heeft over het algemeen een lage archeologische verwachtingswaarde. Door natuurlijke erosie en graafwerkzaamheden (spaarbekken, vestingwerken, aanleg bedrijventerrein) zijn veel archeologische sporen verloren gegaan.

Langs de goederenspoorlijn zijn door amateurarcheologen scherven aardewerk uit de Karolingische tijd gevonden. Nader onderzoek moet uitwijzen in hoeverre hier sprake is van te behouden of te beschermen archeologische waarden. Overigens worden hier geen nieuw te realiseren gebouwen voorzien.

Conclusie

Naar verwachting is de kans op verstoring van archeologische waarden bij de herontwikkeling van het plangebied gering. Het complex De Zeeland blijft behouden en daarmee tevens de mogelijk hieronder gelegen aanwezige restanten van de oude vestingsmuur. Bij graafwerkzaamheden kunnen archeologische sporen worden gevonden. Verkennend archeologisch onderzoek is hiervoor in dit gebied noodzakelijk. Dergelijk onderzoek vindt plaats wanneer voorbereidingen worden getroffen voor realisering van die fase. Op voorhand wordt ervan uitgegaan dat onderzoek plaatsvindt na overleg en instemming door de gemeentelijke archeoloog.

4.4.4 Cultuurhistorie

De Zeeland

Het complex De Zeeland vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. De Zeeland (zie ook paragraaf 2.2) betreft een gebouwencomplex waar begin 20^e eeuw korte tijd suiker is geproduceerd. Op het terrein waren pulpbasins aanwezig. Grondstoffen werden via de spoorlijn en de haven aangevoerd. Na de suikerindustrie is het complex aangewend voor militaire doeleinden. In 1974 is de militaire functie vervallen en het complex aan de gemeente verkocht.

Resterende cultuurhistorische waarden

Gemeentelijk monument

Het complex is aangewezen als gemeentemonument. De cultuurhistorische waarde manifesteert zich in het feit dat De Zeeland:

- één van de oudste, grootste en uitwendig grotendeels ongeschonden en goed herkenbare voormalige suikerfabrieken in West-Brabant is;
- een belangrijke verwijzing naar het suikerverleden van Bergen op Zoom is;
- een grote stedenbouwkundige waarde heeft als landmark (oriënteringspunt);
- mogelijkheden biedt voor "behoud door ontwikkeling".

De opzet van de herontwikkeling, waaronder de renovatie van het gebouw De Zeeland, alsmede de uitwerking, met name de architectuur, is vanaf het begin van de planontwikkeling door de initiatiefnemer uitvoerig en met grote regelmaat met de gemeente besproken en doorgenomen.

Welstand Monumenten Commissie

Ten aanzien van de cultuurhistorie, stedenbouwkundige opzet en beoogde architectuur is door Gebri en Mies Architectuur en Architectenbureau Prent veelvuldig met de stedenbouwkundigen van de gemeente overleg gevoerd. Tevens is de

Welstand Monumenten Commissie bij de planvorming betrokken.

- De commissie heeft uitgesproken dat er sprake is van een heldere uitwerking en van kracht bij de keuzes die gemaakt moeten worden in het totale plan en dat ze akkoord is gegaan met de hoofdopzet.
- Aandacht wordt gevraagd voor de ruimtelijke kwaliteit en de inrichting van het terrein. De vroegere spoorlijn kan mogelijk als thema dienen.
- Voorts vraagt de reclame-uitvoering in het totaalplan aandacht.
- Opgemerkt is dat de oorspronkelijke voorgevel niet de nieuwe voorgevel wordt. Ter plaatse wordt een magazijn beoogd. Ondanks dat de commissie dit betreurt, heeft ze daarvoor begrip getoond nu dit voortvloeit uit de stedenbouwkundige opzet en de looproutes van de bezoekers vanaf de Markiezaatsweg en de Van Konijnenburgweg.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting, is de planopzet vanuit diverse invalshoeken nader belicht.

Conclusie

Het complex De Zeeland blijft behouden en vormt de basis voor het ontwerp. Hiermee wordt invulling gegeven aan het Belvederebeleid, dat de voorkeur geeft aan "behoud door ontwikkeling". Tevens wordt het markante karakter van het gebouw behouden en blijft het gebouw manifest herkenbaar. De omliggende nieuwbouw is lager. De aan het gebouw De Zeeland toegevoegde nieuwe onderdelen zijn duidelijk ondergeschikt (magazijn en kubus). De aantasting van het schootsveld Waterschans is zeer beperkt.

4.5 Verkeer en vervoer

In bijlage 6 zijn de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek opgenomen dat Goudappel-Coffeng ten aanzien van de verkeersontsluiting heeft opgesteld. Het parkeren is opgenomen in bijlage 5. In de volgende paragrafen volgt een korte samenvatting.

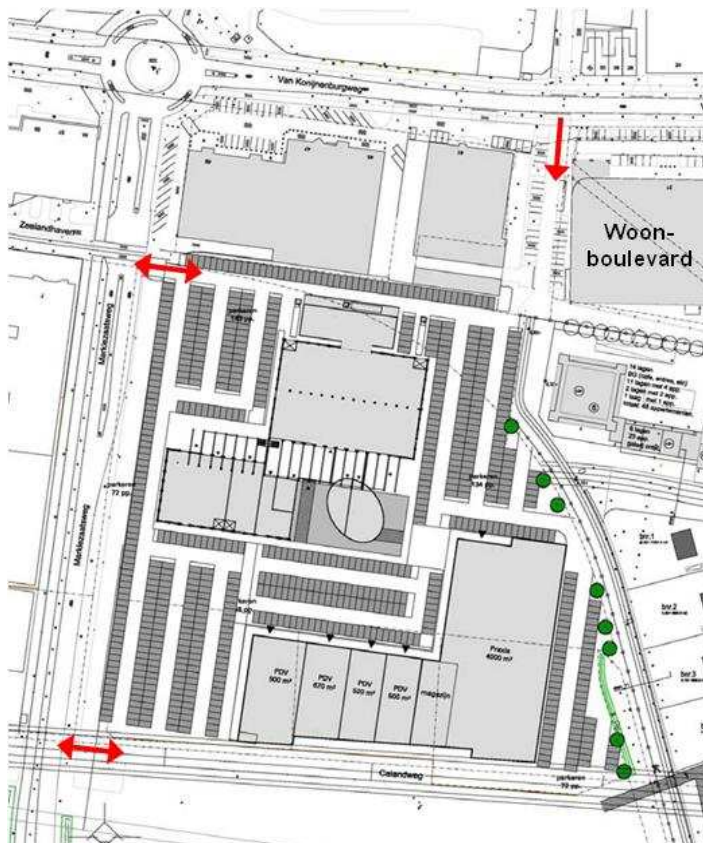
4.5.1 Verkeersontsluiting

Autoverkeer

Ontsluiting

De Zeeland wordt op 3 plaatsen ontsloten op het omliggend wegennet (zie afbeelding 4.1).

- De huidige westelijke aansluiting van de woonboulevard op de Van Konijnenburgweg zal tevens een functie gaan vervullen voor de ontsluiting van De Zeeland. Om de doorstroming op de Van Konijnenburgweg zo min mogelijk te verstoren, wordt alleen het ingaande verkeer gefaciliteerd.
- Ter hoogte van de bestaande Calandweg krijgt De Zeeland een volledige aansluiting op de Markiezaatsweg. De bedoeling is dat bij deze aansluiting verkeerslichten worden geplaatst.
- In het verlengde van de Zeelandhaven komt een nieuwe, halve aansluiting. Verkeer kan De Zeeland vanuit zuidelijke richting (rechtsaf) het terrein op en het terrein in noordelijke richting (rechtsaf) verlaten.



Figuur 4.1. Aansluitingen De Zeeland op bestaand wegennet

Er wordt tijdig voorzien in het treffen van maatregelen, waaronder de aanpassing van de Markiezaatsweg en de Van Konijnenburgweg. Hiermee wordt voorzien in maatregelen die de doorstroming en verkeersveiligheid waarborgen.

Langzaam verkeer en Openbaar Vervoer (OV)

In de directe omgeving van het plangebied zijn voldoende voorzieningen voor het fietsverkeer. Zowel langs de Van Konijnenburgweg als de Markiezaatsweg zijn vrijliggende fietspaden aanwezig. De Zeeland zal op twee locaties voor fietsverkeer worden ontsloten. Het Geertruidaplein is via de Zuidwest-singel danwel de Van Konijnenburgweg bereikbaar.

In de directe omgeving van het plangebied zijn ook voldoende voorzieningen aanwezig voor het openbaar vervoer. Zowel langs de Van Konijnenburgweg als langs de Markiezaatsweg zijn bushaltes aanwezig.

4.5.2 Parkeren

Autoparkeren

De gebouwen aan de woonboulevard en in het verlengde daarvan maken gebruik van de bestaande parkeervoorzieningen zowel voor als achter de gebouwen.

Bij de ontwikkeling wordt in tenminste 880 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, inclusief de parkeerruimte achter de meubelboulevard en bij de voorziene bebouwing op het Geertruidaplein. Voor het gebouw op het Geertruidaplein worden voor en achter het gebouw circa 120 parkeerplaatsen gerealiseerd; deze maken deel uit van het totaal van 880 parkeerplaatsen. Gezien de parkeervraag van 880 parkeerplaatsen op piekmomenten (vrijdagavond, zaterdagmiddag) is sprake van een sluitende parkeerbalans.

Fietsparkeren

Fietsenstallingen zijn bij de bestaande gebouwen aanwezig. Voor het voorziene programma voor De Zeeland worden rond de 140 extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Verwacht mag worden dat de overige functies ook fietsverkeer zullen aantrekken. Derhalve is ook de vraag naar stallingsvoorzieningen bepaald. Dit is gebeurd met behulp van de "fietsparkeertool" van het fietsberaad.

4.6 Industrielawaai

Wet geluidhinder

Een groot deel van het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Theodorus haven c.a., op basis van artikel 53 van de Wet geluidhinder. De geluidszone rond het plangebied en industrieterrein Theodorus haven / Noordland is op 15 juni 2000 door de Kroon in een specifiek zonebesluit vastgesteld. Wijziging van een zone is op grond van de Wet geluidhinder alleen mogelijk via het bestemmingsplan. Geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningbouw, zijn in beginsel niet toegestaan binnen de geluidszone.

Wijziging grens gezoneerd industrieterrein

Met de woningbouwontwikkeling in Schelde Veste komt de industrie functie van de Geertruidapolder voor een deel te vervallen. Dit betekent dat de grens van het gezoneerde industrieterrein kan worden teruggebracht tot buiten het plangebied. Het wordt dan beperkt tot de industrieterreinen Theodorus haven en Noordland. In het kader van de deelbestemmingsplannen voor Schelde Veste wordt de geluidszone verlegd.

Vooralsnog wordt de vigerende geluidszone in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Dit heeft evenwel geen consequenties voor de voorgestane ontwikkeling nu die niet voorziet in de realisering van geluidsgevoelige bestemmingen.

4.7 Luchtkwaliteit

Uit de conclusies van het onderzoek naar de luchtkwaliteit (bijlage 6) blijkt dat langs alle getoetste wegen in alle (prognose)jaren wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk. Aangezien langs deze wegen geen grenswaarden uit de Wlk worden overschreden, zal ook ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen aan de grenswaarden worden voldaan. De Wet luchtkwaliteit staat de realisatie van de ontwikkelingen dus niet in de weg.

4.8 Externe veiligheid

Bedrijven

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht het bevoegde gezag Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) – in deze de gemeente en de provincie – afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen.

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

Transport

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

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

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

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

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

Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook het maximale invloedsgebied dat wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Zodoende kan het invloedsgebied wel verder reiken dan 200 meter. Indien dat het

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

geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

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

Situatie ter plaatse

Bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)² als ook de professionele risicokaart³ geraadpleegd. Tevens is navraag gedaan bij de Provincie Noord-Brabant m.b.t. de actualiteit van de gegevens weergegeven op de professionele risicokaart. Hieruit blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied van meerdere Bevi-inrichtingen ligt, namelijk: Sabic Innovative Plastics B.V., Nuplex Resins B.V. en Mepavex Logistics B.V.

In onderstaande tabel zijn de betreffende Bevi-inrichtingen opgenomen. Per inrichting is de afstand tot aan het plangebied plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar (PR 10^{-6}), het invloedsgebied en het maximale groepsrisico (GR) vermeld.

Bevi-inrichtingen	PR 10^{-6} [m]	Invloeds- Gebied [m]	Afstand inrichtings- grens tot plan [m]	Maximale GR t.o.v. de OW
1. Sabic Innovative Plastics B.V.	20-30	6100	1850	0.002
2. Nuplex Resins B.V.	400	2050	1100	0.2
3. Mepavex Logistics B.V.	10	3260	600	0.02

Tabel 1: Risicoafstanden relevante Bevi-inrichtingen in relatie tot het plangebied.

Toelichting bij tabel 1:

- Het plaatsgebonden risico PR 10^{-6} [m] geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen;
- De afstand van bovengenoemde Bevi bedrijven tot het plangebied is de kortst mogelijke afstand;
- Het maximale GR t.o.v. de OW is de cumulatieve kans (per jaar) dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof. De gegevens mbt het GR zijn afkomstig uit de gevoeligheidsanalyse groepsrisico Bevi-inrichtingen d.d. 6 januari 2012.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet is gelegen binnen het plaatsgebonden risico van Bevi-inrichtingen.

² Het RRGS is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

³ De professionele risicokaart laat zien waar onder andere risicobronnen liggen.

Uit de gevoeligheidsanalyse groepsrisico Bevi-inrichtingen, die in het kader van het uitvoeringsprogramma externe veiligheid in 2011 is uitgevoerd (rapportage 6 januari 2012) blijkt dat het groepsrisico in alle gevallen ruim onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico is gelegen. Uit deze gevoeligheidsanalyse blijkt tevens dat grote ruimtelijke ontwikkelingen niet of nauwelijks invloed hebben op het groepsrisico van betreffende inrichtingen. In de gevoeligheidsanalyse is ook de ontwikkeling van De Zeeland meegenomen en daarnaast ook de realisatie van een Leisurecomplex. Uit de berekening blijkt dat een dergelijke ontwikkeling geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico van de genoemde inrichtingen.

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

Transport

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

Vaarwegen, spoorwegen en autowegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een vaar-, spoor- en/of autoweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Buisleidingen

Om te bepalen of er in het plangebied of in de directe omgeving buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, liggen is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat nabij het plangebied diverse buisleidingen zijn gelegen.

Hogedruk aardgasleidingen

Op basis van de door de leidingexploitant aangeleverde leidingdata blijkt dat binnen het plangebied diverse hogedruk aardgasleidingen zijn gelegen. Deze leidingen zijn in tabel 2 weergegeven. Hierbij zijn de relevante resultaten uit de Carola risicoberekening versie 1.0.0.51 (bijlage 3) vermeld.

Per buisleiding is aangegeven of deze een plaatsgebonden risicocontour heeft van 10^{-6} per jaar en of er sprake is van een GR. Hierbij is tevens de hoogte van het GR vermeld t.o.v. de oriënterende waarde.

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	PR 10-6	Max. GR t.o.v. OW	100% letaliteit (m)
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-526-01	219	40.00	NEE	<0.01	50
N.V. Nederlandse	Z-526-03	219	40.00	NEE	0	50

Gasunie						
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-526-12	323	40.00	NEE	0.07	70

Tabel 2: *Leidingdata t.b.v. bestemmingsplan De Zeeland en ontwikkeling Escarp*

Naast de ontwikkeling van De Zeeland is het gehele gebied rondom De Zeeland in ontwikkeling. Het betreft ondermeer de strook ten zuiden van de Woonboulevard aangeduid als Escarp. Uit de in voorbereiding van de plannen blijkt hier sprake te zijn van ca. 20 woningen en 16 appartementen. Ten zuiden daarvan is de woonwijk Kijk in de Pot gelegen en ten westen daarvan zijn ook woningen en een appartementencomplex geprojecteerd. Tevens is een Leisurecomplex in voorbereiding waar zowel overdag als 's avonds veel mensen kunnen verblijven. Bij de modellering van de bevolking is daarom ook al rekening gehouden met al deze nieuwe ontwikkelingen. Hiermee is feitelijk geanticipeerd op de toekomstige situatie.

Belemmeringenstrook

In verband met de bescherming en het beheer van de leiding, dient de belemmeringenstrook van alle leidingen als zodanig te worden bestemd in het bestemmingsplan. De belemmeringenstrook bedraagt tenminste 5 meter aan weerszijden van een leiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Binnen deze afstand is in beginsel geen bebouwing toegestaan.

Hierop is een uitzondering voor hogedruk aardgasleidingen met een druk tot 40 bar. Hiervoor geldt een belemmeringenstrook van tenminste 4 meter aan weerszijden van een leiding.

Opgemerkt wordt dat het bouwblok op het Geertruidaplein in principe binnen de belemmerende zone van een hogedruk aardgasleiding is gelegen. De bepalingen zijn relevant voor zover de buisleiding is gebruik is. Er geldt een vergunningplicht voor het aanleggen van werken. Voor de berekening van het groepsrisico is anticiperend op deze te verwachten toekomstige situatie het groepsrisico berekend voor het hele bouwblok. Hierdoor is het groepsrisico conservatief benaderd (overschatting).

Plaatsgebonden risico

Uit de uitgevoerde Carola berekeningen blijkt dat er voor de in en nabij het plangebied gelegen hogedruk aardgasleidingen geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar wordt berekend.

Groepsrisico

Voor de hogedruk aardgasleidingen is op basis van de uitgevoerde Carola berekeningen gebleken dat er in en nabij het plangebied geen sprake is van een benadering of overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Het maximaal berekende groepsrisico ligt tussen 0.01 en 0.1 van de oriënterende waarde. Het hoogste berekende groepsrisico ligt ter hoogte van De Zeeland en het Leisurecomplex en bedraagt ca. 0.07 van de oriënterende waarde.

Omdat het groepsrisico als gevolg van de hogedruk aardgasleidingen minder dan 0.1 van de oriënterende waarde bedraagt, kan worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording opgesteld. Hiertoe is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio inzake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening. Bij de verantwoording is gebruik gemaakt van het Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen

4.8.2 Conclusie

Bevi-inrichtingen

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van drie Bevi-inrichtingen. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar veroorzaakt door deze inrichtingen levert geen beperking op ten aanzien van de planontwikkelingen. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het PR.

Het groepsrisico is in zowel de huidige als toekomstige situatie onder de oriënterende waarde gelegen. Desondanks is een verantwoording van het GR noodzakelijk. Deze verantwoording zal door de RMD worden opgesteld, nadat een advies de Veiligheidsregio is ontvangen.

Transport

Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van een risicorelevante vaarweg, spoorweg of autoweg ligt, hoeven er geen groepsrisicoberekeningen te worden uitgevoerd. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg) levert geen beperking op ten aanzien van de planontwikkelingen. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het PR.

De nabij het plangebied gelegen aardgas hogedruktransportleidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het PR.

Omdat het groepsrisico als gevolg van de hogedruk aardgasleidingen minder dan 0.1 van de oriënterende waarde bedraagt, kan worden volstaan met een zogenaamde beperkte groepsrisicoverantwoording. Hiertoe dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio inzake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening.

De Regionale Brandweer heeft op 29 februari 2012 advies uitgebracht. De Regionale brandweer adviseert maatregelen te nemen op het gebied van hulpverlening, bouwkundige maatregelen, planologische en organisatorische maatregelen. Ten aanzien van de hulpverlening adviseert de regionale brandweer voldoende bluswater in het gebied aan te leggen. Ten aanzien van bouwkundige maatregelen adviseert de brandweer de bouwwerken in het plangebied goed tocht dicht uit te voeren en de aanwezige mechanische ventilatie afschakelbaar uit te voeren en dit met de ontwikkelaar op te nemen. Dit is aangegeven.

In het plangebied worden ook maatschappelijke functies mogelijk gemaakt. De brandweer is hier geen voorstander van gezien het invloedsgebied van diverse risicobronnen. Het plangebied ligt tegen de binnenstad van Bergen op Zoom aan. Gezien de locatie en de omvang van de gebouwen is de gemeente voorstander van een brede bestemming. De risico's zullen met ontwikkelaar worden gecommuniceerd. Op deze wijze is men op de hoogte van wat men moet doen. Dit wordt eveneens door de brandweer geadviseerd. Bovendien adviseert de brandweer aandacht te besteden aan ontruimingsplannen. Ook dit zal aan ontwikkelaar worden gecommuniceerd.

4.8.3. Verantwoording groepsrisico

Voor het groepsrisico moet worden beschouwd welke populatie mogelijk wordt getroffen door een ongeval met gevaarlijke stoffen, in onderhavige situatie een ongeval als gevolg van een brand in een opslagvoorziening met gevaarlijke stoffen ontstaat er een wolk met toxische verbrandingsproducten. Deze toxische wolk zal zich in de omgeving verspreiden (activiteiten bij de genoemde risicovolle bedrijven). Tevens kan door lekkage of (kleine) scheur in de buisleiding kan er aardgas vrijkomen en tot ontbranding worden gebracht door een

ontstekingsbron in de nabijheid. Het vrijgekomen aardgas zal hierbij in brand vliegen wat gepaard gaat met een druk en hevige hitteontwikkeling in de vorm van een fakkelbrand. Daarnaast kan bij een volledige breuk en opvolgende explosies zullen drukeffecten ook een rol spelen. De gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan voor het groepsrisico zijn bekend en vormen samen met de aanwezige mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een calamiteit en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van in de nabijheid aanwezige personen, de basis voor de verantwoording groepsrisico.

Inrichtingen

Het plangebied is gelegen binnen de invloedsgebieden van 3 inrichtingen namelijk Sabic, Nuplex en Mepavex. De invloedsgebieden van deze inrichtingen reiken ver over de gemeente Bergen op Zoom waardoor nagenoeg ieder plangebied binnen deze invloedsgebieden een verantwoording op moet stellen. Om deze reden heeft de gemeente Bergen op Zoom een gevoeligheidsanalyse groepsrisico Bevi-inrichtingen uitgevoerd (6 januari 2012). Hieruit is gebleken dat het groepsrisico in alle gevallen ruim onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico is gelegen. Bij deze groepsrisicoanalyse zijn grote ruimtelijke ontwikkelingen (met een grote personendichtheid) ingevoerd welke niet of nauwelijks invloed hebben op het groepsrisico. In deze gevoeligheidsanalyse is ook de ontwikkeling van De Zeeland meegenomen. Uit de berekeningen blijkt dus dat dergelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In en in de nabijheid van het plangebied zijn diverse buisleidingen gelegen welke zijn opgenomen in onderstaand overzicht.

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	PR 10-6	Max. GR t.o.v. OW	100% letaliteit (m)	1% letaliteit (m)
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-526-01	219	40.00	NEE	<0.01	50	100
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-526-03	219	40.00	NEE	0	50	100
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-526-12	323	40.00	NEE	0.07	70	140

Leidingdata t.b.v. bestemmingsplan De Zeeland en ontwikkeling Escarp

Aardgas

De gasleidingen Z-526-01 en Z-526-12 zijn gelegen binnen het plangebieden de gasleiding Z-526-03 is gelegen buiten het plangebied. De invloedsgebieden van de hogedruk-aardgasleidingen, liggen ruim over het plangebied. (De 1%-letaliteit 100 en 140 meter)

Door lekkage van een buisleiding kan het aardgas vrijkomen en tot ontbranding worden gebracht door een ontstekingsbron in de nabijheid. Het vrijgekomen aardgas zal hierbij in brand vliegen, wat gepaard gaat met een druk en hevige hitte. Gezien het feit dat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt, kunnen nieuwe ontwikkelingen welke gepaard gaan met een toename van de bevolking, leiden tot een (significante) toename van het groepsrisico. Door de RMD zijn voor de aardgasleiding met behulp van het rekenprogramma CAROLA groepsrisicoberekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het groepsrisico berekend per leiding in beide gevallen ruim onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico is gelegen. Het groepsrisico als gevolg van de planontwikkeling blijft onder 0.1 van de oriënterende waarde. Ter hoogte van het plangebied bedraagt het groepsrisico ca. 0.07 van de oriënterende waarde. Omdat het groepsrisico is gelegen onder 0.1 van de oriënterende waarde en er geen sprake is van een toename van meer dan 10%, wordt volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Derhalve wordt met betrekking tot dit aspect nog aandacht geschonken aan preventieve maatregelen, bestrijding en beperking van de omvang van een calamiteit en zelfredzaamheid.

Opgemerkt wordt dat, zoals aangegeven in het EV advies van 16 januari 2012, naar verwachting 1 leiding zal worden verwijderd of verplaatst.

Maatregelen en alternatieven

Mogelijkheden om het groepsrisico als gevolg de bedrijven Sabic, Nuplex en Mepavex te verminderen zijn t.b.v. het BP De Zeeland reeds beoordeeld. Specifiek voor deze ontwikkeling zijn bronmaatregelen niet realistisch. Het stellen van nadere voorschriften ter beperking van het groepsrisico is niet noodzakelijk. In de bestaande vergunning zijn al grenzen gesteld aan de risico's waardoor het groepsrisico als direct gevolg van de activiteiten binnen de inrichting niet zal stijgen.

Voor de in- en nabij het plangebied gelegen buisleidingen geldt dat vanwege het zeer lage groepsrisico volstaan kan worden met een beperkte verantwoording. Derhalve zijn alternatieven voor de ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico niet aan de orde.

Opgemerkt wordt dat in het nieuwe bestemmingsplan Bevi inrichtingen in principe worden uitgesloten. Hierdoor zal geen sprake zijn van introductie van een (nieuw) groepsrisico als gevolg van (nieuw)vestiging van een bedrijf.

Bestrijding en beperking van omvang calamiteit

Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een ongeval zijn de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen van belang. De hulpverleningsdiensten moeten voldoende capaciteit beschikbaar te hebben om alle effecten binnen een kort tijdsbestek te kunnen bestrijden. De opkomsttijd voldoet aan de daarvoor geldende normen.

Uit onderzoek van de Veiligheidsregio is geconstateerd dat binnen het plangebied onvoldoende bluswatervoorzieningen aanwezig. Momenteel ligt voor de Zeeland aan de Markiezaatsweg een bluswatervoorziening (100 mm) met een theoretische capaciteit van 60-80 m³/h. De overige brandkranen bevinden zich op 125 en 225 meter. De Veiligheidsregio adviseert voldoende bluswatervoorzieningen aan te leggen in het plangebied. Het plangebied is voor hulpverleningsdiensten goed bereikbaar. Bij een nadere invulling van het plangebied dienen standaardvoorschriften ten aanzien van bereikbaarheid uit de Handreiking bereikbaarheid en Bluswatervoorziening (NVBR) in acht genomen te worden. Daarnaast heeft de Veiligheidsregio geadviseerd over aanvullende bouwkundige, planologische of organisatorische maatregelen die uitgevoerd moeten worden om de effecten te verkleinen. Aangezien de bouwwerken in de invloedsgebieden zijn gelegen van risicobronnen met een toxisch scenario :

- is het raadzaam om de bouwwerken goed tocht dicht uit te voeren;
- is het noodzakelijk dat aanwezige mechanische ventilatie afschakelbaar is.

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in staat zijn om zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Bij een ongeval met een explosieve stof of een brandbare vloeistof komt het neer op zo snel mogelijk op veilige afstand verwijderd raken van de plaats van de dreigende explosie of plasbrand.

In het bestemmingsplan worden maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. Dit is een bevolkingsgroep die kwetsbaar en niet geheel zelfredzaam is. De zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringsinstallatie, ontruimingsplannen en risico-communicatie. De mogelijkheden om gevaar in te schatten bij een toxische wolk zijn voor de meeste aanwezigen beperkt. Dit kan worden verbeterd door mensen te informeren over de gevaren en risico's en de eventueel te nemen maatregelen. De Veiligheidsregio adviseert actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen. Werknemers en bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval. Een ander belangrijk aspect bij zelfredzaamheid is dat er aandacht wordt besteed aan goede ontruimingsplannen bij inrichtingen (ook voor externe incidenten), hoorbaarheid sirenes en nooduitgangen. De zelfredzaamheid binnen het plangebied kan met behulp van ontruimingsplannen en de bedrijfshulpverleningsorganisatie worden voorbereid en beoefend.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie Bedrijven en milieuzonering in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van dit bestemmingsplan.

Het voornemen is gepland aan de westzijde van Bergen op Zoom, tegen het stadscentrum aan. Het plangebied grenst aan de noord- en oostzijde aan een meubelboulevard. Aan de westzijde is een bedrijventerrein aanwezig. Dit zal grotendeels worden herontwikkeld in het kader van Schelde Veste, met dien verstande dat de bedrijfsfunctie van het direct aangrenzende gebied wordt gehandhaafd. De oostgrens van het plangebied wordt bepaald door het in ontwikkeling zijnde woongebied Kijk in de Pot.

De VNG-publicatie geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit. Gelet op de omliggende woongebieden wordt bij de beoordeling in eerste instantie de richtafstanden aangehouden zoals die gelden voor een 'rustige woonwijk'.

Richtafstanden

Richtafstandenlijst

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG publicatie overgenomen.

Tabel 4.1. Milieucategorieën en richtafstanden

milieucategorie	richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'*
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300

5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

* indien de omgeving is te typeren als 'gemengd gebied', gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner (Zie de VNG-publicatie, paragraaf 2.3.).

Wijze van meten

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het (bestemmings)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

4.9.2 Onderzoek

Bestaande bedrijfsactiviteiten in het plangebied

In de zuidoosthoek van het plangebied is aan de Calandweg 95 dierenasiel H'Onderdak gelegen. Voor dierenasiels en -pensions (sbi-code 9305) geldt op grond van het milieuaspect geluid een richtafstand van 100 meter. Voor geur is een richtafstand van 30 meter aan de orde. Het dierenasiel verhuist uiterlijk 2015 naar een nieuwe locatie.

Aan de noordzijde is het autoschadeherstelbedrijf Hoppenbrouwers gevestigd. Het plaatwerk van beschadigde auto's wordt er uitgedeuft en voorzien van een nieuwe laklaag. Volgens de VNG-publicatie moeten bij autospuitinrichtingen in beginsel afstanden worden aangehouden van 50 meter vanwege het geuraspect en 30 meter vanwege de stof-, geluids- en gevaaraspect. Bij plaatwerkerijen bedragen de afstanden 10 meter ingevolge geur, 30 meter voor stof, 100 meter als gevolg van het geluid en 10 meter vanwege het gevaaraspect. Indien de plaatwerkerij-activiteiten als maatgevend worden aangemerkt, dan is een afstandscriterium van 100 meter van toepassing.

Relevant is dat gelet op de ligging van het bedrijf en het gebouw De Zeeland, voldaan wordt aan de relevante afstandsmaten 30, 50 en 100 meter. Daarbij is overigens van belang dat de afstandsmaten gelden tussen bedrijven en reguliere woongebieden. In deze situatie gaat het om een afstand voor een detailhandelsvoorziening in een gemengd gebied. De locatie ligt aan een hoofdontsluiting. In de omgeving is een diversiteit aan functies aanwezig. Daarvoor zijn de genoemde afstandsmaten strikt genomen niet aan de orde.

Beoogde bedrijfsactiviteiten in het plangebied

Op grond van de VNG-brochure gelden voor de activiteiten die na realisering in het plangebied zullen plaatsvinden, de richtafstanden uit de tabel.

Tabel 4.2. Richtafstanden omgevingstype "rustige woonwijk"

SBI-code	omschrijving SBI-code	geur (m)	stof (m)	geluid (m)	gevaar (m)	grootste afstand	milieu-cat.	verkeer
5211/2, 5246/9	supermarkten, warenhuizen	0	0	10	0	10	1	2P*
5246/9	bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3P**
5511, 5512	ontmoetings- en vergaderaccommodatie	10	0	10	10	10	1	2P*

6321.1	autoparkeerterreinen , parkeergarages	10	0	30	0	30	2	3P*
853	kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2P*
553	restaurants, cafetaria's, snackbars, e.d.	10	0	10	10	10	1	2P*
8512, 8513	artsenpraktijken	0	0	10	0	10	1	2P*

* Er is sprake van een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking voor personenvervoer.

** Er is sprake van een potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking voor personenvervoer.

Onderzoek

Gelet op de hiervoor genoemde richtafstanden is de grootste richtafstand 100 meter, vanwege het milieuaspect geluid voor het bestaande dierenasiel. Deze afstand loopt grotendeels over het plangebied. De beoogde ontwikkelingen in het plangebied voorzien echter niet in gevoelige bestemmingen, daarom vormt het dierenasiel geen milieubelemmeringen voor de planontwikkeling. Daarbij speelt ook nog mee dat het asiel in 2015 zal verhuizen, naar een locatie buiten het plangebied.

Uit de tabel blijkt dat er voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied geen sprake is van grote richtafstanden. De grootste afstand is 30 meter, vanwege het milieuaspect geluid.

Aan de westzijde blijft de bedrijvigheid grotendeels gehandhaafd. Ten oosten van het plangebied zijn woningen geprojecteerd in het woongebied Kijk in de Pot. De meest dichtbij geprojecteerde woning is op een afstand van minimaal 40 meter van het plangebied geprojecteerd. In het geprojecteerde woongebied ten zuiden van het plangebied ligt eventuele woningbouw op een afstand van minimaal 40 meter. Deze afstand vanaf de woningen aan de Zuidwestsingel tot aan het gebouw aan het Geertruidaplein is ca. 35-40meter. Bij de inrichting van dat gebied is voldoende rekening gehouden met de afstandsvereisten tot de nieuwe ontwikkelingen.

Zodoende wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen in het plangebied in de toekomstige situatie geen relevante milieuhinder veroorzaken ter plaatse van woningen in de directe omgeving.

4.9.3 Conclusie

De beoogde herontwikkeling betreft de realisering van diverse voorzieningen: vooral grootschalige detailhandel en extra parkeerfaciliteiten. Aangezien voor de geprojecteerde voorzieningen beperkte richtafstanden gelden (ten hoogste 30 meter) en de meest nabij gelegen woningen op grotere afstand van het plangebied liggen, zal de herontwikkeling van het plangebied niet leiden tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van woningen.

Voor het aanwezige dierenasiel geldt een grotere richtafstand (100 meter). Mede gelet op de verplaatsing in 2015, vormt deze voorziening geen belemmering voor het project.

4.10 Planologisch relevante straalpaden en leidingen

Straalpaden

In het plangebied lopen geen straalpaden.

Radarverstoringsgebied

De Zeeland is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Woensdrecht. Dit houdt in dat teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 63 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van onder andere hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Gebouwen, Werken & Terreinen, directie Zuid te Tilburg. Ondanks het gegeven dat de voorwaarden van het plan het niet mogelijk maken om hoger dan 61 meter boven NAP te bouwen, zal hiermee rekening moeten worden gehouden met een eventuele zelfstandige projectprocedure of planherziening.

In het voorliggende bestemmingsplan worden objecten tot 18 meter hoogte toegestaan. Dit valt ruim onder de hoogtemaat van het radarverstoringsgebied. Er is dan ook geen nadere regeling noodzakelijk.

Aardgasleiding

Naast de in paragraaf 4.8 behandelde aardgasleiding bevinden zich in het plangebied geen andere planologisch relevante leidingen.

Rioolwaterleiding

In het oostelijk deel van het gebied ligt een belangrijke rioolwaterleiding. Deze leiding is belangrijk voor verschillende woongebieden. Bij de situering van nieuwe gebouwen nabij deze leiding is het aanhouden van enige afstand nodig, zodat er in voorkomend geval voldoende ruimte beschikbaar is om aan de leiding te werken, zoals onderhoud of reparatie. Doorgaans vindt onderhoud plaats van binnenuit, gezien de dimensionering en diepteligging van de leiding. De aanwezigheid van de leiding is niet bezwaarlijk voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Niet relevante kabels en leidingen

Langs de randen van en in het plangebied liggen wel diverse niet planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen). Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige infrastructuur.

In het kader van de realisering van de ontwikkeling zal tenminste drie werkdagen voor de aanvang van graafwerkzaamheden door degene die de graafwerkzaamheden uitvoert contact moeten worden opgenomen met het KLIC², waarbij dient te worden gemeld waar en wanneer wordt gegraven.

4.11 Onderzoeksplicht mer-wetgeving

Toetsingskader

De Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage 1994 maken onderscheid tussen:

- een mer-plicht voor plannen (planmer);
- een mer-(beoordelings)plicht voor projecten (projectmer);

- een vormvrije mer-beoordeling voor projecten die als activiteit genoemd zijn in het Besluit m.e.r., ook al blijven zij onder de genoemde drempelwaarden. Dit laatste is een nieuw instrument dat sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 is geïntroduceerd. Het betekent dat het bevoegd gezag ook bij deze kleinere activiteiten (die niet aan de drempelwaarden voldoen), na moeten gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:
- de kenmerken van de projecten (waaronder de cumulatie met andere projecten);
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek

Waarom vormvrije mer-beoordeling?

Bij toetsing van de beoogde ontwikkelingen is het volgende relevant.

- De enige categorie in het Besluit m.e.r. dat hier relevant is, is 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De drempel voor een formele mer-beoordeling voor deze activiteit ligt op 100 ha, 2.000 woningen en 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlak. Ontwikkelingen met een grotere omvang dan 1 van deze drempelwaarden zijn mer-beoordelingsplichtig.
- Het project blijft ruimschoots onder deze drempelwaarden.
- Het gebied Schelde Veste, waar het plangebied deel van uitmaakt, omvat (inclusief woningen) circa 80 hectare en 170.000 m² bvo. Hiermee wordt eveneens niet aan de drempelwaarden voldaan. Voor de beoogde woningbouw is in het verleden reeds een volledige projectmer-procedure doorlopen; uit jurisprudentie blijkt dat daarmee voor die specifieke activiteit de mer-plicht is uitgewerkt. De beoogde woningbouw is dan ook niet meer relevant (leidt niet tot een vorm van mer-plicht). Voor de jachthaven is separaat een mer-plicht van toepassing (separate categorie in het Besluit m.e.r.).

Uit deze constatering blijkt dat voor het plangebied een vormvrije mer-beoordeling nodig is, waarbij de cumulatieve effecten met projecten in de omgeving worden betrokken.

Vorm en beoordelingscriteria vormvrije mer-beoordeling

Bij de vormvrije mer-beoordeling gaat het om een extra onderdeel van de plantoelichting, waarin wordt aangetoond dat geen belangrijke negatieve milieueffecten kunnen optreden. Dit wordt mede gebaseerd op het onderzoek dat ten behoeve van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd. Getoetst moet worden aan de criteria uit de EEG-richtlijn zoals genoemd onder het toetsingskader (de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten). Daarbij moet de samenhang in milieueffecten van alle ontwikkelingen in Schelde Veste (inclusief woningbouw en verkeerseffecten jachthavens) worden betrokken. Dit is nodig omdat cumulatie met projecten in de omgeving een belangrijk beoordelingscriterium is bij een (vormvrije) mer-beoordeling: kunnen de ontwikkelingen binnen het plangebied tezamen met de ontwikkeling van Schelde Veste belangrijke negatieve milieueffecten tot gevolg hebben?

Vormvrije mer-beoordeling

Verkeerseffecten

De ontwikkelingen hebben voor de omgeving effecten op het gebied van verkeer (verkeerstoename). Dit verkeersaspect is voor dit bestemmingsplan onderzocht. Tevens wordt onderzoek verricht voor het plan Schelde Veste. In dat kader zullen maatregelen worden getroffen gericht op het voorkomen van verkeerskundige knelpunten. De planvorming voorziet in herinrichting van de Markiezaatsweg en een ingrijpende capaciteitsvergroting van de rotonde aan de noordzijde (Van Konijnenburgweg). Vanuit De Zeeland wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de kosten voor deze maatregelen. In

het kader van de planvorming voor Schelde Veste en het algemene beleid gericht op verbetering van de verkeersinfrastructuur worden de overige benodigde financiële middelen beschikbaar gesteld. Daaruit volgt dat de samenhang in milieueffecten van alle ontwikkelingen in Schelde Veste (inclusief woningbouw en verkeerseffecten jachthavens) in het onderzoek zijn betrokken.

Voldaan is aan het beoordelingscriterium 'cumulatie met projecten in de omgeving' bij een mer-beoordeling. Geconstateerd wordt dat er, na het treffen van de in het kader van het plangebied en Schelde Veste voorziene aanpassingen aan de verkeersinfrastructuur, geen belangrijke negatieve milieueffecten kunnen optreden op verkeersgebied.

Overige effecten

De voorziene herontwikkelingen hebben buiten het aspect verkeer evenmin belangrijke negatieve milieueffecten op de omgeving tot gevolg. Dit blijkt uit alle verrichte onderzoeken die in het kader van dit bestemmingsplan zijn verricht, zoals hiervoor gerapporteerd. Er wordt voldaan aan de wetgeving en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de kenmerken van het project (zoals samenhang met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, kunnen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Ook gelet op 'cumulatie met Schelde Veste' kunnen voor de milieuaspecten buiten verkeer geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit is in de volgende tabel opgenomen.

Milieuaspect	Conclusies onderzoek bestemmingsplan De Zeeland	Cumulatie met ontwikkeling Schelde Veste
Bodem	Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat over het gehele terrein diverse bodemverontreinigingen verspreid zijn aangetroffen, waarvan de meeste licht zijn. Ook is op de locatie van de voormalige timmerfabriek een restverontreiniging aanwezig. Er wordt overlegd met de gemeente over de actualisatie van de onderzoeken.	Op dit vlak is geen sprake van cumulatie die leidt tot mogelijke belangrijke negatieve milieugevolgen. Daar waar op locaties elders in het gebied Schelde Veste sprake is van bodemverontreiniging, zal de bodem functiegericht gesaneerd worden. De bodemsituatie wijzigt niet of verbetert juist.
Water	De waterbergingscapaciteit die voor de nieuwe verharding gerealiseerd moet worden, bedraagt 2.457 m ³ . In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de aangrenzende delen van Schelde Veste wordt wel oppervlaktewater aangelegd. Daar kan ruimte worden gecreëerd voor de waterberingsbehoefte van De Zeeland. Hiervoor zullen overeenkomsten worden gesloten tussen Gebri en De Zeeland. Dit heeft ook instemming van het waterschap. Het Geertruidaplein is nu al verhard. Bebouwing levert hier geen nieuwe verharding op.	De waterbergingscapaciteit voor De Zeeland wordt in het gebied Schelde Veste gerealiseerd. Er is dan ook geen sprake van cumulatie van negatieve milieugevolgen. Schelde Veste zorgt er juist voor dat het aspect water voor het gehele gebied goed wordt geregeld.
Ecologie	De Natuurbeschermingswet en de EHS spelen geen rol, omdat het plangebied zich ten opzichte van de Natura 2000-gebieden	De ontwikkeling van het gebied heeft geen relevante invloed op beschermde flora en fauna

	en EHS op grote afstand bevindt. In het plangebied bevinden zich geen strikt beschermde dier- of plantensoorten die de beoogde ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. Vanuit de Flora- en faunawet zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Er zijn geen soorten aanwezig waar een algemene ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd voor uitvoering van werkzaamheden. Er geldt alleen een algemene zorgplicht.	buiten het plangebied. Het verkeer van Schelde Veste wordt over de hoofdinfrastructuur afge- wikkeld die op dusdanige afstand van het Zoommeer als Natura 2000-gebied ligt, dat dit geen significant gevolgen of belangrijke negatieve milieugevolgen kan hebben.
Landschap, archeologie en cultuurhistorie	Herontwikkeling zorgt ervoor dat De Zeeland een markante en opvallende positie in de ruimtelijke structuur terugkrijgt. De ontwikkelingen hebben verder geen effect op de landschappelijke waarden. Archeologische waarden dienen zo veel mogelijk in-situ behouden te blijven. Bij graafwerkzaamheden dient vooraf onderzoek plaats te vinden naar de kans op verstoring van archeologische waarden. Het plangebied omvat geen elementen/lijnen die waardevol zijn volgens de provinciale Cultuurhistorische kaart.	Op archeologisch, landschappelijk en cultuurhistorisch vlak is er geen sprake van cumulatieve effecten: de herontwikkeling van het gebied zorgt (zeker) niet voor een negatiever milieueffect op deze aspecten elders in Schelde Veste.
Industrie- lawaai	Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. De ontwikkeling en hebben geen negatief effect op de werking van de aanwezige geluidszone.	Met de woningbouwontwikkeling in Schelde Veste komt de industrie functie in de Geertruidapolder deels te vervallen. Dit betekent dat de grens van het gezoneerde industrieterrein kan worden teruggebracht. De ontwikkelingen in het plangebied hebben hierop geen effect en geen cumulatief effect.
Luchtkwaliteit	Ook na realisatie van de beoogde ontwikkeling wordt ruimschoots aan de grenswaarden uit de wetgeving voor luchtkwaliteit voldaan.	De concentratie luchtverontreinigende stoffen is dermate laag dat ook na ontwikkeling van Schelde Veste voldaan wordt aan de grenswaarden. Dit beeld wordt bevestigd door de Monitoringstool.
Externe veiligheid	De enige relevante risicobron betreft een ondergrondse aardgastransportleiding. Er is geen plaatsgebonden risico aanwezig. Ten aanzien van het groepsrisico geldt dat de resultaten van het onderzoek worden opgenomen in het	De herontwikkeling heeft geen gevolgen voor risicorelevante bronnen in de omgeving. Als gevolg van Schelde Veste zal het groepsrisico rondom een enkele risicobron toenemen. De

	ontwerpbestemmingsplan. Alhoewel het groepsrisico zal toenemen, zal geen sprake zijn van belangrijke negatieve milieugevolgen.	herontwikkeling heeft hierop weinig invloed. Bovendien zal geen sprake zijn van een belangrijk negatief milieueffect.
Bedrijvigheid	Voor de functies bij de beoogde herontwikkeling gelden richtafstanden conform VNG-uitgave van maximaal 30 meter. De meest nabij gelegen woningen staan op grotere afstand, waardoor de ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van woningen.	De dichtst bijzijnde geprojecteerde woningen van Schelde Veste liggen op een afstand van minimaal 40 meter van het plangebied. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden. Er is geen sprake van cumulatieve milieueffecten op dit vlak.
Planologisch relevante leidingen en radarverstoring sgebied	De ontwikkeling van het plangebied heeft gelet op de maximumbouwhoogte geen invloed op de werking van de radars van vliegbasis Woensdrecht. Met de relevante rioolwaterleiding wordt in de planvorming rekening gehouden. Zie voor de aardgastransportleiding het aspect 'externe veiligheid'.	Er is geen sprake van cumulatieve effecten.

Conclusie

De conclusie luidt dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen kunnen optreden die het doorlopen van een volledige projectmer-procedure of formele mer-beoordelingsprocedure conform het Besluit m.e.r. noodzakelijk maken.

Hoofdstuk 5 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van het relevante (toegepast op plangebied) actuele algemene ruimtelijke beleidskader weer met conclusies met betrekking tot de betekenis van het beleidskader voor het plan.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland blijft een land waarin het goed wonen en werken is. Nederland heeft ruimte nodig; ruimte om economisch te kunnen blijven groeien en ruimte voor burgers en bedrijven om initiatief te nemen. Het Rijk kan en wil niet alles zelf doen. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. In de gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De provincies zullen regels stellen inzake detailhandel, gericht op het waarborgen dat nieuwe locaties voor detailhandel niet ten koste gaan van de detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden, rekening houdend met Europese Dienstenrichtlijn en intergemeentelijke vormen van samenwerking ter zake van beleid voor detailhandel.

5.1.3 Plangebied

Essentieel is dat de herontwikkeling van De Zeeland wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied en voor een belangrijk deel in bestaande gebouwen. Een optimale inpassing en bereikbaarheid zijn belangrijke kenmerken van het plan. Daarmee wordt invulling gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik in combinatie met het geven van een passend antwoord op de 'daadwerkelijke vragen' die door bedrijfsleven en burgers worden gesteld en leidend zijn voor de gemeentelijke gebiedsontwikkeling.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's).

Voor voorzieningen streeft de provincie naar een robuuste, dat wil zeggen economisch levensvatbare, voorzieningenstructuur. Vanwege de verwachte geringe groei van de bevolking is er een beperkte ruimte voor de uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen. Daarom is het belangrijk zorgvuldig om te gaan met de bestaande winkelcentra. Dit is een primaire verantwoordelijkheid van de gemeenten.

5.2.2 Verordening Ruimte

Algemeen

De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciale ruimtelijke belangen en doelen. Deze zijn benoemd in de Structuurvisie Ruimte. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar, welke regels van toepassing zijn.

Detailhandel en leisure

Relevant voor de herontwikkeling van het plangebied is het beleid ten aanzien van detailhandel en leisurevoorzieningen (artikel 2.1.11).

In de Structuurvisie Ruimtelijke ordening is aangegeven dat de ontwikkeling van detailhandel van bovenregionaal schaalniveau een provinciaal belang betreft. In lid 1 van artikel 2.1.11 van de provinciale Verordening Ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in de ontwikkeling van een nieuw winkelconcentratiegebied en van een nieuwe leisurevoorziening of in de uitbreiding van een bestaand winkelconcentratiegebied of van een bestaande leisurevoorziening, mits deze ontwikkeling of uitbreiding niet leidt tot de ontwikkeling van een bovenregionaal winkelconcentratiegebied of een bovenregionale leisurevoorziening.

Het vorenstaande is in het tweede lid van artikel 2.1.11 geobjectiveerd. Er is pas sprake van een bovenregionale detailhandelsontwikkeling indien 20% van de bezoekers afkomstig is van buiten een straal van 35 kilometer vanaf de winkelconcentratie en het te verwachten bezoekersaantal meer dan 750.000 bedraagt. Hiervoor dient een economisch effectenonderzoek te worden uitgevoerd. In het provinciaal beleid is voorts aangegeven dat in de zogenaamde regionale ruimtelijke overleggen (RRO's) regionale afstemming over detailhandelsontwikkelingen die het lokale niveau overstijgen, dient plaats te vinden.

5.2.3 Plangebied

Voor de panden direct aan de Van Konijnenburgweg betreft het het handhaven van het huidige gebruik met inachtneming van de Nota Detailhandel 2003. De herontwikkeling van het plangebied heeft betrekking op behoud door ontwikkeling van cultureel-maatschappelijk waardevol gebied en betreft de realisering van een multifunctionele voorziening (grootschalige detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning) op een belangrijke locatie in de stedelijke structuur van Bergen op Zoom.

Het beleidsstreven van de provincie is gericht op de realisering c.q. het behoud van een zo compleet mogelijk stedelijk gebied, met een verscheidenheid aan functies. Herontwikkeling van het plangebied tot een multifunctionele voorziening past binnen dit beleidsuitgangspunt. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied.

Er is onderzoek gedaan naar programma en distributieplanologische mogelijkheden. Gebleken is dat er planologische ruimte is voor de vestiging van de voorgenomen grootschalige detailhandelsvoorzieningen. Gekozen is voor aansluiting bij de bestaande meubelboulevard in Bergen op Zoom. De realisering van het project kan, gezien de criteria die daarvoor krachtens de provinciale verordening Ruimte gelden, niet worden aangemerkt als een bovenregionale detailhandelsontwikkeling en dus zijn daarop ook niet de bepalingen van die verordening van toepassing.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020 (2009)

Het hoofddoel van het regionale detailhandelsbeleid is het tot stand brengen van een evenwichtig en duurzaam detailhandelsapparaat in West-Brabant, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezig marktverhoudingen en ontwikkelingen. Daarbij wordt gestreefd naar een maatschappelijk verantwoorde en samenhangende, op elk niveau van de voorzieningenhiërarchie gezonde winkelstructuur.

Het SES ziet de bestaande woonboulevard aan de Van Konijnenburgweg als een regionaal verzorgend perifeer centrum. De binnenstad van Bergen op Zoom wordt aangemerkt als een regionaal verzorgend winkelgebied. Regionale grootschalige detailhandelsclusters hebben een eigen functie binnen de structuur. Zij richten zich met name op doelgericht koopgedrag. De hierbij passende nieuwe winkelontwikkelingen met een regionale uitstraling moeten in deze centra plaatsvinden (binnen vastgestelde mogelijkheden qua branchering en omvang).

De regio verkiest kwaliteit boven kwantiteit. Het in het kader van structuurverbeteringen meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte vormt daarbinnen geen belemmering, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn. Nieuwe winkelontwikkelingen zijn positief als deze op een vanuit de structuur gezien goede plek gerealiseerd worden en er (mede daardoor) verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt.

5.3.2 Convenant regionaal detailhandelsbeleid West-Brabant (2010)

De deelnemende gemeenten in het voormalige Sociaal Economisch Samenwerkingsverband West-Brabant (SES), waaronder Bergen op Zoom, Breda en Roosendaal hebben op 2 februari 2010 het Convenant Regionaal Detailhandelsbeleid West-Brabant ondertekend. Dit convenant regelt de regionale toetsing van grootschalige winkelontwikkelingen in West-Brabant.

De samenwerkende gemeenten gaan uitvoering geven aan de 'Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020'. De samenwerkende gemeenten gebruiken deze visie als leidraad voor een uitwerking op gemeentelijk niveau van detailhandelsbeleid en bestemmingsplannen. Nieuwe detailhandelsinitiatieven worden hieraan door de samenwerkende gemeenten getoetst.

Detailhandelsinitiatieven die door aard en/of omvang bovengemeentelijke effecten hebben worden regionaal gemeld en getoetst. Bij deze toetsing vormt de 'Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020' het kader. Onder detailhandelsinitiatieven die door aard en/of omvang bovengemeentelijke effecten hebben worden in ieder geval verstaan winkelprojecten:

- a. in de reguliere winkelcentra en grootschalige detailhandelslocaties met een regionale verzorgingsfunctie die een oppervlakte van 5.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) te boven gaan;
- b. die niet passen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan;
- c. die niet stroken met het regionale beleid en waarvoor bestemmingsplanwijziging nodig is (bijvoorbeeld nieuwe solitaire vestiging op het platteland).

Om detailhandelsinitiatieven te toetsen moet het SES beschikken over een compleet distributieplanologisch onderzoek (DPO) aangaande de beoogde ontwikkeling. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

5.3.3 Conclusie

Het plangebied betreft het handhaven van de huidige functies aan de Van Konijnenburgweg alsmede de realisering van circa 25.000 m² brutovloeroppervlak grootschalige detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en sport. Tevens behoort een, ontmoetings- en vergaderaccommodatie tot de mogelijkheden. Deze ontwikkeling geeft op zorgvuldige wijze invulling aan het beleid van de regio, gericht op versterking van de structuur.

De basis voor deze ontwikkeling is grotendeels gelegen in een samenwerkingsovereenkomst die door het gemeentebestuur op 29 december 2009 met de ontwikkelende partij is gesloten. Dit is vóórdat het Convenant Regionaal Detailhandelsbeleid West-Brabant is aangegaan, zodat de afspraken in dat convenant niet op de voorliggende ontwikkeling van toepassing kunnen zijn. Niettemin kan worden vastgesteld dat de detailhandelsontwikkeling past binnen de regionale beleidsdoelstellingen. De ontwikkeling draagt expliciet bij aan een versterking van de stedelijke en distributieplanologische structuur. Zie hiervoor hoofdstuk 3.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Nota Detailhandel (2003)

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Bergen op Zoom is gericht op het tot stand brengen van een evenwichtige detailhandelsstructuur die enerzijds consumenten optimaal bedient en anderzijds detaillisten een rendabele bedrijfsvoering moet kunnen bieden.

Ontwikkeling en uitbreiding van grootschalige detailhandel zijn in principe alleen toegestaan rond/aan de Van Konijnenburgweg. Er wordt daarbij een minimale maat van 500 m² winkelvloeroppervlak (wvo) aangehouden. Plannen die niet voldoen aan de gewenste branchering of maatvoering moeten getoetst worden op de effecten op het bestaande winkelaanbod en de detailhandelsstructuur, en de verkeerseffecten. Tevens zijn enkele ruimtelijke voorwaarden gesteld. Hierop is in hoofdstuk 2 reeds specifiek ingegaan.

5.4.2 Visie en ontwikkeling dagelijkse artikelensector (2008)

Om bij supermarktiniciatieven te kunnen beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad dat de huidige Nota Detailhandel (2003) onvoldoende handvatten biedt. De raad heeft daarom opdracht gegeven een visie op de ontwikkeling in de dagelijkse artikelensector op te stellen.

De visie houdt rekening met de volgende initiatieven in de supermarktsector in Bergen op Zoom:

- realisatie van een buurtwinkelcentrum in Nieuw Borgvliet met daarin een supermarkt (verplaatsing bestaande supermarkt);
- een buurtwinkelcentrum voor Bergse Haven in combinatie met de herontwikkeling van De Zeeland;
- uitbreiding van de supermarkt aan de Glacisstraat (inmiddels uitgevoerd);
- uitbreiding van de PLUS in Halsteren.

Het overzicht bevat een weergave van de visie zoals vastgesteld in 2008.

De visie stelt, dat zowel een supermarkt in De Zeeland als een buurtwinkelcentrum in Bergse Haven niet duurzaam-economisch kan functioneren. Relevant is nog dat de visie stelt dat de AH-locatie aan de Vlaszak in de binnenstad weinig toekomstperspectief heeft. Een optie is dan verplaatsing van het verkooppunt.

Om de kansen in Bergen op Zoom optimaal te benutten, is sturing nodig op locaties en initiatieven. Het gaat er daarbij om de samenhang binnen de voorzieningenstructuur te bewaken. Gezien de beperkte marktruimte in Bergen op Zoom staat verplaatsing van supermarkten voorop.

De keuze voor een supermarktontwikkeling binnen Bergen op Zoom moet afhangen van het antwoord op de vraag in hoeverre de ontwikkeling leidt tot een duurzame versterking van de voorzieningenstructuur. De koopkrachttoevloeiing in Bergen op Zoom beweegt zich tussen de 10-15%. Het inpassen van een grootschalige supermarkt en wellicht nieuwe formules kan de toevloeiing op 15% laten uitkomen.

5.4.3 Stedenbouwkundig kader ontwikkeling De Zeeland en Boulevard (ontwerpvisie) (2010)

Ontwerpvisie

Algemeen

Door het Beleidsatelier van de gemeente is een ontwerpvisie opgesteld voor de ontwikkelingen rondom De Binnenschelde, De Zeeland en De Boulevard. De visie geeft de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkelingen rondom de Binnenschelde, De Zeeland en De Boulevard alsmede het ruimtelijk en functioneel kader.

Op een groter schaalniveau vormt De Zeeland een ruimtelijke schakel tussen de Binnenschelde en de Binnenstad. De omgeving van De Zeeland biedt de kans om de Boulevard met de beoogde waterrecreatie te verbinden met de historische binnenstad. Naar verwachting wordt de visie wordt in het najaar van 2010 vastgesteld en in procedure gebracht. Deze visie komt in de plaats van het beleidskader, gericht op realisering van het oostelijke gedeelte van het oorspronkelijke plan voor Bergse Haven.

Hierna wordt ingegaan op de visie (figuur 5.2) en het hierbij behorende toetsingskader voor de herontwikkeling van De Zeeland en de daarvoor relevante aspecten:

- toetsingscriteria grootschalige initiatieven;
- De Zeeland (1);

- Nokoterrein (2);
- Zeelandplein (8).



Figuur 5.1. Toekomstschets omgeving De Zeeland en De Boulevard.

Toetsingscriteria grootschalige initiatieven

Voor grootschalige initiatieven worden de volgende aspecten van belang geacht.

- Er dient sprake te zijn van hoogwaardig kwalitatieve initiatieven die de identiteit versterken, complementair zijn aan het aanwezige aanbod en de tand des tijds kunnen

doorstaan.

- Initiatieven dienen te passen bij de steekwoorden van de Toekomstvisie 2025: Identiteit - Kwaliteit - Diversiteit - Duurzaamheid.
- Een nieuw initiatief dient structuurversterkend te zijn in de recreatieve ontwikkelingsas.
- Er dient sprake te zijn van synergie met de binnenstad.
- Bereikbaarheid voor auto-fiets-voetganger speelt een belangrijke rol, parkeren dient op een verantwoorde wijze te worden opgelost.
- Meer groen in de stad is een wens van het college.
- Er dient voldoende marktruimte aanwezig te zijn (afwegen in de regio).
- Er dienen kansen en mogelijkheden te bestaan ten aanzien van werkgelegenheid, investering en grondposities.
- Initiatiefnemer dienen kredietwaardig te zijn.

De Zeeland (1)

- De Zeeland dient zich te manifesteren als een alzijdig, dominant gebouw, dat solitair in de ruimte komt te staan. Bij de inpassing van De Zeeland dienen de monumentale gevels in het zicht te liggen. De oorspronkelijke opbouw en indeling in twee hallen met een tussengebouw dient intact te blijven. Het gebouw dient zowel een markante uitstraling te krijgen naar de Markiezaatsweg als naar het binnenplein. Het aanbouwen van grootschalige gebouwen is niet gewenst.
- Naast de monumentale uitstraling van het gebouw is het interieur zeer karakteristiek met zijn indrukwekkende enorme ruimtelijkheid en het mooie hooginvallende daglicht. Bij de herbestemming dient door middel van een behoedzame invulling deze ruimtelijkheid in belangrijke mate ervaren te kunnen blijven worden.
- De functiemogelijkheden zijn divers (horeca, grootschalige detailhandel, leisure), met als voorwaarde dat een bestemming niet noodzaakt tot een ingrijpende aantasting van De Zeeland. De uitstraling van het gebouw mag hierdoor niet aan kwaliteit inboeten.
- Rondom De Zeeland is een representatieve groene inpassing belangrijk. De entrees van het gebouw dienen ruim en representatief te zijn. Rondom het gebouw dienen logische looproutes de verschillende plandelen te verbinden.
- De parkeerplaats aan de voorzijde van De Zeeland is te bereiken via een parallelroute langs de Markiezaatsweg die aansluit op de Calandweg.

Nokoterrein (2)

- In aansluiting op De Zeeland kan het terrein verder worden ingevuld met grootschalige detailhandel, leisure, een supermarkt of een combinatie van deze elementen.
- De bebouwing is terugliggend ten opzichte van De Zeeland. Het gebouw heeft een maximale hoogte van 10 meter en is daarmee iets lager dan De Zeeland.
- Er dient een logische winkel-/wandelpad tot stand te worden gebracht tussen het parkeren langs de Markiezaatsweg en het Zeelandplein (8.)
- Parkeren voor bezoekers bevindt zich in een strip langs de Markiezaatsweg. Het parkeren langs de Markiezaatsweg dient een groene inpassing te krijgen.
- De parkeer capaciteit dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Uitwisseling van het gebruik van parkeerplaatsen ten behoeve van verschillende functies is mogelijk. Indien nog meer parkeren benodigd is, geschiedt dit in een gebouwde voorziening.
- Bevoorrading geschiedt aan de achterzijde, te bereiken vanaf de Calandweg. Het tussengebied dat aansluit op de woningen van Kijk in de Pot wordt ingevuld met een ruime afschermende groenzone.

Zeelandplein (8)

- Op het binnenplein komen verschillende wandelroutes bij elkaar. Het plein verbindt enerzijds de winkelroute tussen de bestaande meubelboulevard en de nieuwe geplande

detailhandel aan de zuidzijde van De Zeeland en anderzijds sluit het plein aan op wandelroutes tussen het Havenkwartier het Stadspark Kijk in de Pot en de Binnenschelde. Ook de woningbouw van Kijk in de Pot krijgt een begrenzing aan dit plein. Het plein kan een welkome, centrale verpozingsplek worden van de detailhandelsstrip. Het plein is grotendeels autovrij met enige daghoreca met terrassen en aansluitend daghoreca.

- Belangrijk is het creëren van een aantrekkelijke route tussen de Van Konijnenburgweg en het "Zeelandplein" door een opwaardering van de huidige gesloten zijgevels met meer uitnodigende transparante gevels. Hieraan kunnen ook winkels worden ontsloten.

Toetsing aan Ontwerpvisie De Zeeland en Boulevard

Getoetst is of de nieuwe ontwikkelingen binnen deze ontwerpvisie passen. Hieruit blijkt dat De Zeeland in combinatie met de ontwikkeling van het zogenoemde Nokoterrein een belangrijke schakel in de relatie Boulevard - Binnenschelde - Binnenstad vormt. De thans voorgenomen herontwikkeling voldoet aan de gemeentelijke ontwerpvisie, met dien verstande dat op detailniveau sprake is van marginale verschillen.

Algemeen

In het algemeen is het volgende te constateren.

- Er is sprake van hoogwaardig kwalitatief initiatief met als resultaat versterking van de identiteit die complementair is aan het aanwezige aanbod. Mede door een aantal sterke functies, waaronder een supermarkt, en de keuze voor een gedifferentieerd functieaanbod, wordt de locatie duurzaam ingevuld. Daarmee wordt ook invulling gegeven aan de kernbegrippen identiteit, kwaliteit, diversiteit en duurzaamheid.
- De locatie krijgt een invulling die structuurversterkend is, waarbij leisure ook een rol speelt, zo ook aanvulling op de binnenstad.
- Ingezet wordt op een goede bereikbaarheid, voldoende parkeerfaciliteiten in een omgeving met ruimtelijke kwaliteit.
- Onderzoek wijst uit dat er duidelijk behoefte is aan de beoogde functies. Werkgelegenheid wordt gegenereerd, investeringen zijn reeds gestart met de renovatie van het complex, grondposities zijn verzekerd (ook voor het dierenasiel na 2015) en de initiatiefnemer is kredietwaardig.

De Zeeland

Ten aanzien van De Zeeland, wordt in aanvulling op het uitvoerige hoofdstuk 2 hieromtrent, het volgende geconcludeerd.

- De Zeeland krijgt een markante plek zowel in ruimtelijk als functioneel opzicht. De nieuwe gebouwen zijn duidelijk ondergeschikt, door situering en (beperkte) hoogte. Uitstraling naar de Markiezaatsweg staat voorop. Belangrijk is ook de meervoudige functionele invulling, zodat De Zeeland meer dimensie en betekenis voor de stad krijgt dan bij een invulling met alleen detailhandel.
- De invulling wordt behoedzaam ter hand genomen. Daarbij zijn het beleefbaar en herkenbaar maken van de constructie en de grootsheid van het gebouw belangrijk. Voorts is met name op dit onderdeel in hoofdstuk 2 specifiek ingegaan.
- Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt ingezet op een hoogwaardig verblijfsklimaat en op ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor zijn al belangrijke elementen toegevoegd, zoals de indeling van pleinen en situering van groenzones. Voorts wordt dit aspect nader uitgewerkt in een samenwerking van alle relevante disciplines. In het ontwerpbestemmingsplan worden daarvan de resultaten gepresenteerd. De ontsluiting voldoet aan de gekozen uitgangspunten.

Nokoterrein

De opzet voor de inrichting van het Nokoterrein past binnen de gemeentelijke beleidsvisie. De bebouwing biedt ruimte voor uiteenlopende functies en wordt terugliggend en lager gebouwd dan De Zeeland. Er is ruimte om te voldoen aan de uitgangspunten ten aanzien van parkeren en groene inrichting. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn niet nodig; dit is ook te kostbaar mede gelet op de investeringen die reeds worden gedaan in het gebouwencomplex van De Zeeland.

Zeelandplein

Het Zeelandplein wordt een knooppunt van routes waarop de inrichting wordt afgestemd. Zodoende kan het plein een schakel- en verblijfsfunctie vervullen. De gewenste wandelroutes naar de binnenstad in het noorden en het park Kijk in de Pot kunnen voldoende kwaliteit en structurele samenhang krijgen. De aantrekkelijkheid van het complex wordt vergroot door aantrekkelijke routes en het transformeren van de huidige gesloten zijgevels in uitnodigende transparante gevels. Het plein krijgt een meer gelede vorm waarbij de relatie tussen De Zeeland en het Nokoterrein een accent krijgt.

Supermarkt en GDV-formules

Het gemeentelijk beleid zet in op versterking van de bestaande detailhandelsstructuur. Ontwikkeling van detailhandelsinitiatieven moet zoveel mogelijk plaatsvinden binnen sterke onderdelen van deze structuur (onder andere de binnenstad en de Van Konijnenburgweg). Structuurversterking wordt vooral bereikt door verplaatsing van bestaande, slecht gesitueerde aanbieders. Bij verbetering van het supermarktaanbod met een regionale trekker kan de koopkrachttoevloeiing stijgen tot 15%.

Bij verplaatsing van de AH aan de Vlaszak naar de locatie De Zeeland met vergroting van de supermarkt tot regionale trekker, voldoet de ontwikkeling aan het beleidsvoornemen tot structuurversterking. Dit onder voorwaarde dat er geen verstoring optreedt van de detailhandelsstructuur. Dit is in hoofdstuk 3 toegelicht.

Andere functies

Belangrijke constatering is voorts dat er behoefte bestaat aan toevoeging van enkele maatschappelijke en daarmee vergelijkbare functies. Hiermee krijgt De Zeeland ook een extra dimensie. Dit is een uitstekende aanvulling op de herontwikkeling van de locatie gezien de behoefte die hieraan bestaat alsmede de betekenis van De Zeeland voor Bergen op Zoom.

Geertruidaplein

Voor het Geertruidaplein geldt dat de herontwikkeling hiervan aansluit op de visie over de woonboulevard en hetgeen in de Nota Detailhandel is opgenomen. Het gemeentelijk beleid zet in op versterking van de bestaande detailhandelsstructuur. Ontwikkeling van detailhandelsinitiatieven moet zoveel mogelijk plaatsvinden binnen sterke onderdelen van deze structuur (onder andere de binnenstad en de Van Konijnenburgweg). Structuurversterking wordt vooral bereikt door verplaatsing van bestaande, slecht gesitueerde aanbieders.

5.4.4 Ontwikkelplan Schelde Veste (2011)

Voor de omgeving van De Zeeland is het Ontwikkelplan Schelde Veste opgesteld. Het ontwikkelplan geeft de visie weer op basis waarvan het plangebied ontwikkeld gaat worden. Naast de hoofdlijn van het stedenbouwkundig plan is een verkavelingsidee opgenomen via referentiebeelden zodat een sfeer per deelgebied wordt gegeven. Er wordt ook ingegaan op de ontsluitingsstructuur en de langzaamverkeersverbindingen. De daadwerkelijke invulling kan gaandeweg het proces nog aangepast worden. Een voorbeeld hiervan is de keuze voor Kijk in de Pot-Zuid tussen leisure en een invulling met woningbouw.



Figuur 5.2. Schelde Veste met leisure aan de zuidzijde van De Zeeland (Bron: Ontwikkelplan Schelde Veste)



Figuur 5.3. Schelde Veste met woningbouw aan de zuidzijde van De Zeeland (Bron: Ontwikkelpplan Schelde Veste)

Voor het plangebied is van belang dat de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg worden gehandhaafd. Voor de verbetering van de ontsluiting worden wel maatregelen getroffen: de Markiezaatsweg wordt opnieuw ingericht. Tevens is capaciteitsvergroting van de rotonde voorzien. Deze ontwikkelingen sluiten aan op eerder vastgestelde uitgangspunten dat de verkeersontsluiting in dit deel van Bergen op Zoom wordt verbeterd. De andere ontwikkelingen in de Geertruidapolder en ten zuiden van De Zeeland-locatie passen ook in eerder uitgevoerde analyses. Korteheidshalve wordt verwezen naar het Ontwikkelpplan.

Op de relatie tussen de ontwikkelingen van het plangebied en het plan Schelde Veste is ingegaan in paragraaf 4.11. Het Ontwikkelpplan Schelde Veste is door het college voor de vergadering van oktober 2011 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

5.4.5 Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 (2011)

Algemeen

In de Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 ligt de nadruk op een evenwicht tussen wonen, werken en recreëren en het invullen van de wens om 'kansen te pakken'.

Programma, trends en ontwikkelingen

Als trends zijn gesignaleerd dat schaalvergroting in de detailhandel moeilijk in bestaande centrumgebieden is te faciliteren en dat schaalvergroting zich op alle typen winkellocaties voordoet. Een principieel onderscheid tussen perifere en niet-perifere detailhandel is daardoor steeds minder goed te maken. Van belang in deze sector is dat het funshoppen (winkelen voor plezier) tegenwoordig de meest populaire vrijetijdsbesteding in Nederland is. Versterking van de detailhandelsstructuur wordt vooral bereikt door verplaatsing van bestaande, slecht gesitueerde aanbieders en gerichte toevoeging van nieuwe aanbieders op de juiste locatie. Het toestaan van detailhandel op perifere locaties zowel in dagelijkse goederen, als in niet-dagelijkse goederen en in overige grootschalige detailhandel is alleen mogelijk op voorwaarde dat er geen verstoring optreedt van de detailhandelsstructuur van de stad als geheel.

Streefbeeld voor de toekomst

In het streefbeeld voor de toekomst wordt de positie van de gemeente in de regio nader omschreven en wordt een toekomstig streefbeeld geschetst. Gezamenlijk vormt het de ruimtelijke strategie van de gemeente voor de toekomst.

Voor voorzieningen is specifiek genoemd de toegenomen aandacht voor funshoppen zodat verbreden van de winkelstructuur gewenst is, zowel met reguliere als met grootschalige detailhandel. De woonboulevard langs de Van Konijnenburgweg wordt daartoe vergroot.

Beleidskader

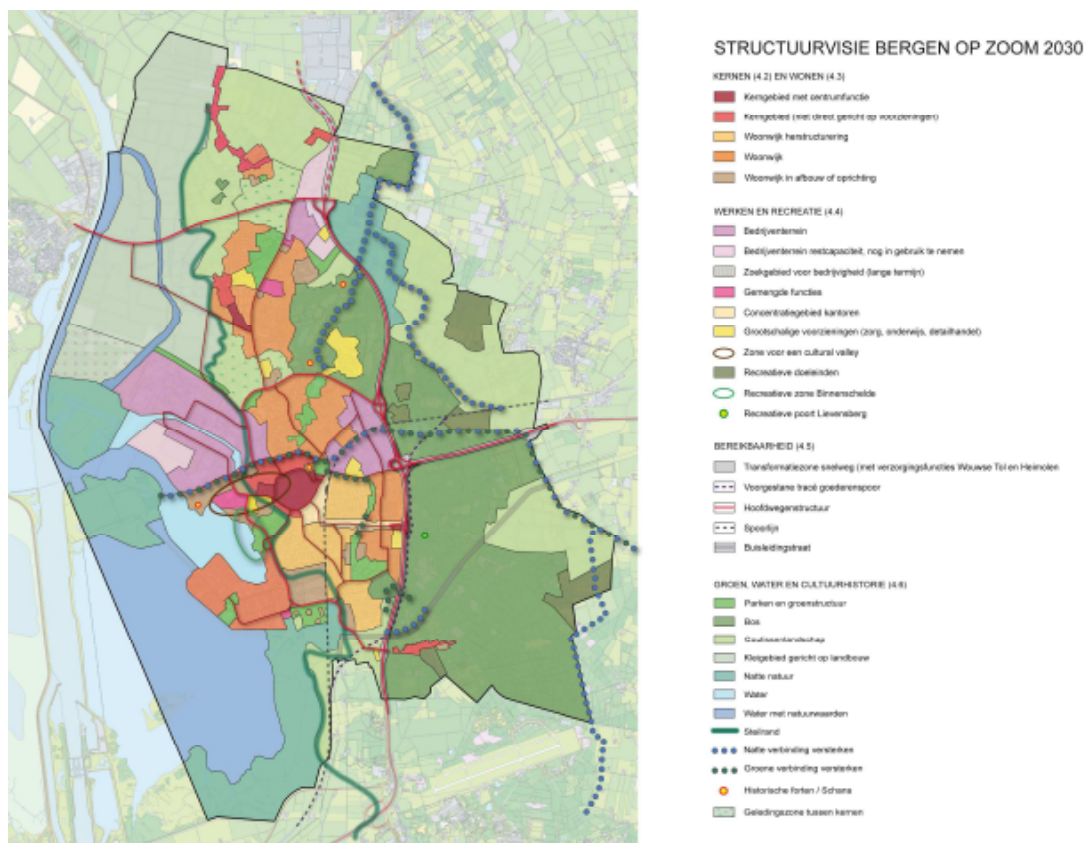
Aan de hand van de integrale structuurvisiekaart zijn in het beleidskader de beleidsuitgangspunten geformuleerd. De kaart fungeert samen met het streefbeeld voor de toekomst als uitgangspunt voor nog nieuw te formuleren (sectoraal) beleid én vormt een ruimtelijk toetsingskader voor initiatieven waarvoor nog geen juridische basis is gelegd in een bestemmingsplan.

Grootschalige voorzieningen zijn op drie functies benoemd, in zorg, onderwijs en detailhandel. Voor detailhandel wordt ingezet op het versterken van de woonboulevard langs de Van Konijnenburgweg door het toevoegen en opwaarderen van grootschalige detailhandel om funshoppen te faciliteren. Het herstructureringsproject rondom De Zeeland en het Geertruidaplein wordt hiertoe ingezet. Daarbij dienen de winkelfuncties in de binnenstad en de woonboulevard complementair aan elkaar te zijn, elkaar niet te beconcurreren maar juist te versterken.

Ten aanzien van de bereikbaarheid en hoofdwegenstructuur staat het verdelen van het wegennet in twee aders centraal: wegen voor doorstroming (hoofdwegennet) en wegen voor verblijfsgebieden. Door het beter benutten van wegen wordt de doorstroming van het verkeer verbeterd. Daarbij hoort het versterken van duurzame vervoerswijzen en het ontwikkelen van een duurzaam veilig verkeerssysteem. Waar het wegennet onvoldoende capaciteit heeft worden oplossingen gezocht door een betere inrichting van de weg, door het inzetten van openbaar vervoer en/of het stimuleren van fietsverkeer.

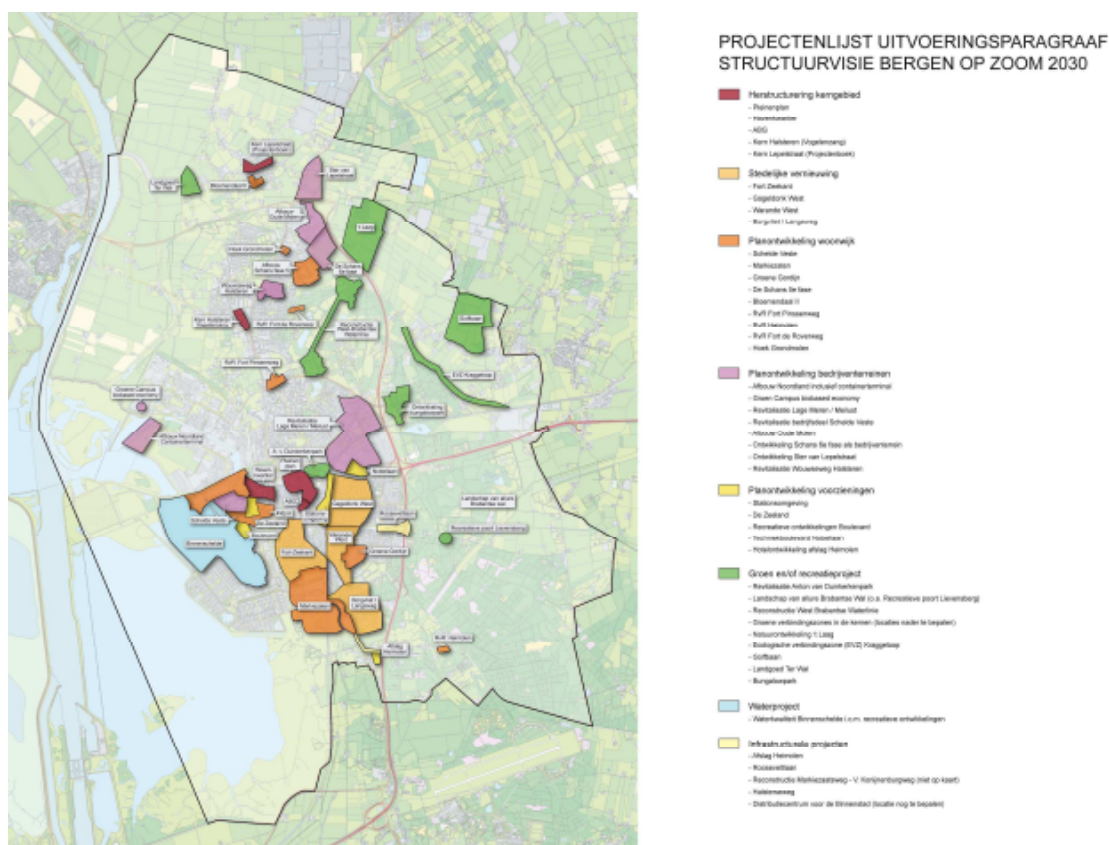
Uitvoeringsparagraaf en projectenlijst

Om de ambities te verwezenlijken voorziet de structuurvisie in een projectenoverzicht. Het projectenoverzicht bestaat uit de lopende projecten en de toekomstambities die als project benoemd zijn. De projecten zijn vervolgens in een tabel uitgewerkt waarbij de aard van het project is aangegeven, welke partijen betrokken zijn en in welk tijdsbestek het project wordt gerealiseerd.



Figuur 5.4. Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 (Bron: Structuurvisie)

Bij de Planontwikkeling voorzieningen is vermeld dat de gemeente Bergen op Zoom verschillende projecten voor voorzieningen in voorbereiding heeft. De belangrijkste zijn de herontwikkeling van de stationsomgeving ten behoeve van kantoren en de herontwikkeling van De Zeeland ten behoeve van een supermarkt en grootschalige detailhandel. Ideevorming vindt plaats voor het terrein ten zuiden van de Zeeland (Calandweg Zuid) en voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen langs De Boulevard Noord.



Figuur 5.5. Projectenlijst uitvoeringsparagraaf Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 (Bron: Structuurvisie)

5.4.6 Bestemmingsplan Verspreide bedrijven en detailhandel (2011)

De aanleiding voor het bestemmingplan Verspreide bedrijven en detailhandel, voor bedrijfslocaties in binnenstedelijk gebied, is tweeledig.

- Het gaat om de wens duidelijkheid te scheppen over de vraag of binnen de bedrijfsbestemming van diverse bestemmingsplannen al dan niet detailhandel gevestigd zou mogen worden. Het betreft ten eerste de wens de mogelijkheden tot het vestigen van een supermarkt te verminderen ten gevolge van de herontwikkeling van "De Zeeland".
- Ten tweede betreft het de wens om op bepaalde locaties aanwezige planologische mogelijkheden tot vestiging van nieuwe of uitbreiding van bestaande supermarkten te elimineren ten gunste van de ontwikkeling van De Zeeland. Een en ander mede ter uitvoering van de tussen Gebri en de gemeente gesloten samenwerkingsovereenkomst.

Voor de herontwikkeling van het pand "De Zeeland" zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de invulling van het gebouw en de omliggende gronden. Daarbij is afgesproken dat een oppervlakte van circa 3.400 m² mag worden ingevuld met een supermarktfunctie. Om dit te kunnen realiseren is een reductie van het aantal vierkante meters van een supermarktfunctie elders gewenst. Er zijn 3 locaties die in de samenwerkingsovereenkomst over "De Zeeland" zijn overeengekomen: Wouwsestraatweg 120, Vlaszak 27 en Glacisstraat 16-17-18. Deze locaties zijn ofwel in eigendom bij de ontwikkelaar van "De Zeeland", danwel in gebruik bij het supermarktconcern dat betrokken is bij de invulling van "De Zeeland".

De drie locaties hadden een detailhandelsbestemming, waarbinnen een supermarktfunctie is toegestaan. Zolang het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet wijzigt, zouden deze vierkante meters formeel meetellen in het totale aanbod. Voor de locatie Wouwsestraatweg

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

Een en ander is in het bestemmingsplan Verspreide bedrijven en detailhandel geregeld. Voorts wordt opgemerkt dat er hoe dan ook geen sprake is van een verstoring van de distributieplanologische structuur.

5.4.7 Plangebied

Het gemeentelijk beleid zet in op versterking van de bestaande detailhandelsstructuur. Ontwikkeling van detailhandelsinitiatieven moet zoveel mogelijk plaatsvinden binnen sterke onderdelen van deze structuur: de binnenstad en de woonboulevard Van Konijnenburgweg. Structuurversterking wordt vooral bereikt door verplaatsing van bestaande, slecht gesitueerde aanbieders en gerichte toevoeging van nieuwe aanbieders in de binnenstad en op de woonboulevard c.a.

De herontwikkeling van De Zeeland vormt één van de belangrijkste projecten die in de Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 zijn genoemd. Nadrukkelijk is aangegeven dat de ontwikkeling in samenhang met de binnenstad, als geheel zal bijdragen aan complementering van het voorzieningenpakket van Bergen op Zoom. Het programma past in het beleid aangezien wordt voldaan aan de voorwaarde dat er geen verstoring optreedt van de detailhandelsstructuur van de stad als geheel.

Voorts wordt het volgende geconstateerd.

- Bij verbetering van het supermarktaanbod met een regionale trekker kan de koopkrachttoevloeiing stijgen tot 15%. De verplaatsing van AH Vlaszak naar locatie De Zeeland, waarbij deze wordt uitgebreid tot regionale trekker, voldoet aan het beleidsvoornemen tot structuurversterking.
- In het plangebied wordt rekening gehouden met de branchering en maatvoering zoals in de Nota detailhandel zijn opgenomen evenals de afwijkingmogelijkheden en daarbij behorende voorwaarden.
- Invulling wordt gegeven aan de gewenste sturing van supermarktlocaties (samenhang, gerichte verplaatsingen).
- De opzet van het plan is gericht op behoud van de gebouwen van De Zeeland en herstructurering van de omgeving. Daarbij wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gemeentelijke stedenbouwkundige visies voor dit gebied en de directe omgeving.

In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt tegenwoordig eenduidig overwogen dat het planologisch niet van belang is of er ten gevolge van een ontwikkeling sprake is van omzetverlies of sluiting van één of meerdere winkels (= 'belang van de winkeliers of ondernemers'), maar dat het van doorslaggevend belang is of de inwoners van een gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun inkopen kunnen blijven doen (= 'belang van de burgers of consumenten'). Een groter aanbod dan in de meest optimale situatie is in de meeste gevallen planologisch geen probleem. De positionering binnen de winkelstructuur en de mogelijkheden voor het verbeteren van de concurrentiepositie van een kern of winkelgebied zijn kwalitatief van meer belang om te bepalen of een ontwikkeling gewenst is. Zoals uit het onderzoek blijkt, wordt ook aan deze voorwaarde voor de gemeentelijke bestemmingsplanpraktijk voldaan.

Hoofdstuk 6 Bestemmingsregeling

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 naast het mogelijk maken van een nieuwe PDV/GDV ontwikkeling ook een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat het bestaande gebouw van De Zeeland is voorzien van een toegesneden bestemming waarmee wordt beoogd de ruimtelijke structuur en verschijningsvorm te behouden. Het plan is er mede op gericht hiervoor de middelen aan te reiken. Daartoe is in het plan een gedetailleerde regeling van bestemmingen en bouw- en gebruiksregels opgenomen. Indien een bouwaanvraag past binnen de bestemming en de bijbehorende regels, ontstaat een directe bouwtitel.

Daarnaast kent het bestemmingsplan enige flexibiliteit, die het mogelijk maakt om in de planperiode in te spelen op ontwikkelingen, zonder dat de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur wordt aangetast.

6.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor ruimtelijke plannen is in 2008 herzien. Thans vormt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het wettelijk kader. Deze wet heeft per 1 juli 2008 de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vervangen. Het bestemmingsplan gaat uit van de Standaard Vergelijkbaarheid Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) waarin richtlijnen worden gegeven over de presentatie van plannen. Onder de Wet ruimtelijke ordening (en bijbehorende regelgeving) worden deze richtlijnen voorgeschreven.

Navolgend wordt aandacht besteed aan de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008).

Wro / Bro

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Vanaf dat moment moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen - zoals ook bestemmingsplannen - digitaal worden vervaardigd. Een dergelijk ruimtelijk plan dient vanaf 1 januari 2010 volgens de afspraken met betrekking tot de presentatie van bestemmingsplannen die zijn voorgesteld door de werkgroep "Standaard Vergelijkbaarheid" in het kader van Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen (DURP) te worden opgebouwd. Deze Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bouwt voort op de Digitale Leest van het NIROV, het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar. De gemeente stelt het bestemmingsplan "De Zeeland" op volgens SVBP2008.

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken en aanbevelingen van de SVBP2008. De daarin opgenomen afspraken met betrekking tot bestemmingen, met een (nagenoeg) limitatieve lijst, gaan over:

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

Afspraken met betrekking tot de aanduidingen gaan over:

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

Afspraken over de legenda betreffen de opbouw en volgorde:

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

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

6.2 Toelichting bestemmingsregeling

6.2.1 Verbeelding

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

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

Voor het bepalen van de maximaal toelaatbare bouwhoogte is, voor zover het om bestaande bebouwing gaat, de bouwhoogte afgestemd die ter plaatse aanwezig is. Voor de nieuwbouw is 12 meter als maximale bouwhoogte opgenomen.

De betekenis van alle aanduidingen (cijfers en letters) wordt verklaard in het renvooi, een overzicht met verklaring van de aanduidingen op de plankaart. Dit renvooi is opgesplitst in "bestemmingen", zoals Gemengd.

De "bestemmingen" corresponderen met afzonderlijke artikelen in hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels). In het renvooi is daarbij dezelfde volgorde aangehouden als in het betreffende hoofdstuk.

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

6.2.2 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 afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3: Algemene regels; met daarin algemene afwijkings- wijzigings- en gebruiksregels en onder meer een procedurebepaling;
- hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels; met daarin de overgangsbepalingen en de slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen, die 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. Conform het handboek van de gemeente zijn alle begrippen in de regels opgenomen, ook de begrippen die in dit bestemmingsplan niet van toepassing zijn.

Wijze van meten

Dit artikel bevat bepalingen die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals grondoppervlakte en inhoud van gebouwen dienen te worden bepaald. Voor de hootebepaling wordt als peil, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld gehanteerd. In het gebied is er een hoogteverschil tussen het noordelijk hoger gelegen deel en het naar het zuiden, in hoogte aflopende terrein.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels waarin bepalingen zijn opgenomen betreffende de op de kaart 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 SVBP2008 aangehouden.

• Bestemmingsomschrijving

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

- de opgenomen omschrijving.
- Bouwregels
Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven bestemmingsomschrijving. In een aantal gevallen zijn voor de bestemming specifieke afwijkingsregels opgenomen.
- Afwijking van de bouwregels
De afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels zijn in dit deel van de regels opgenomen.
- Specifieke gebruiksregels
In dit onderdeel wordt ten opzichte van de bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.
- Afwijking van de gebruiksregels
In dit deel van de regels zijn de afwijkingsmogelijkheden van de bestemmingsomschrijving en van de specifieke gebruiksregels opgenomen.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden
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 het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo gebonden (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden).
- Wijzigingsbevoegdheid
Voor wat betreft gebruik of bouwmogelijkheden zijn planwijzigingen mogelijk. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelbepaling

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

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

Algemene afwijkingsregels

Deze afwijkingsmogelijkheden, gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, hebben tot doel flexibiliteit in het plan in te bouwen. Het afwijken van de bouwregels, ten behoeve van bijvoorbeeld het oprichten van nutsvoorzieningen en het in beperkte mate afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen en begrenzingen, kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo opgenomen.

Algemene aanduidingsregels

De geluidszone voor het industrieterrein Theodorus haven is met een aanduiding op de verbeelding, gecombineerd met een bepaling in de aanduidingsregels opgenomen. Het is mogelijk dat de geluidszone wordt aangepast via een wijzigingsbevoegdheid.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn voor het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo 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.

Procedures

De Wro/Bro in combinatie met Awb en Wabo, bevatten bepalingen omtrent procedures die van toepassing zijn. Hiervoor is geen specifieke bepaling nodig.

Algemene gebruiksbepalingen

De algemene gebruiksbepalingen die gebruikelijk zijn, zijn ingevolge de Wro / Bro komen te vervallen. Daarbij is voorts van belang dat ingevolge de aangescherpte jurisprudentie diverse functies niet toelaatbaar zijn, indien die functies in wezen strijdig zijn met de betreffende bestemming. In verband met de brede gemengde bestemming, zijn smart- en growshops en seksinrichtingen in de specifieke gebruiksregels uitgesloten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels*Overgangsregels*

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

Slotbepaling

Dit artikel ten slotte geeft aan onder welke naam (de citeertitel) de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald (De Zeeland).

6.2.3 Bestemmingen

De opgenomen bestemmingen worden hieronder achtereenvolgens toegelicht.

Bedrijf

Het gasverdeelstation aan de achterzijde van de Van Konijnenburgweg en het autoschadebedrijf Hoppenbrouwers zijn als zodanig bestemd.

Detailhandel

De winkels aan de Van Konijnenburgweg zijn onder de bestemming grootschalige detailhandel opgenomen waarbij de regeling uit de Nota Detailhandel 2003 van toepassing is. De huidige functies speelgoed en sportkleding zijn specifiek aangegeven. Tevens is ruimte geboden voor enkele specifieke branches, in aanvulling op de Nota Detailhandel.

Gemengd

Het karakteristieke gebouwencomplex De Zeeland en de nieuwbouw zijn voorzien van de bestemming "Gemengd" en "Gemengd-1". Binnen "Gemengd" zijn toegestaan:

- een supermarkt met bijbehorende detailhandel;
- grootschalige detailhandel (specifieke branches);
- functies die in SVBP2008 zijn onderverdeeld in de hoofdbestemmingen Cultuur en ontspanning, Maatschappelijk en Sport;
- horeca (categorie 1 en 2 van de Staat van horeca-activiteiten);
- ontmoetings- en vergaderaccommodatie;
- bijbehorende voorzieningen, zoals beheers- en dienstruimtes, stalletjes en kiosken, ontsluitingswegen, boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen, groen, water, evenementen en terrassen.

Deze functies zijn toelaatbaar gesteld op basis van het beoogde programma, beleid en het hiertoe verrichte marktonderzoek. Daarbij zijn voorts enkele aanvullende GDV-branches toelaatbaar gesteld, die niet in de reguliere lijst van PDV/GDV-branches zijn opgenomen.

De beoogde winkels (sport en spel, speelgoed en huishoudelijke artikelen) passen binnen de functie van de woonboulevard als locatie voor doelgerichte aankopen. Winkels in deze branches zijn reeds op de woonboulevard gevestigd. Daarnaast wordt op deze wijze ruimte geboden aan de gewenste schaalvergroting, hetgeen in het stadscentrum niet mogelijk is. Ten slotte is met de formule-eigenaar (Blokker) van beide beoogde winkels afgesproken dat de winkels van dit concern in het stadscentrum behouden blijven.

De toelaatbaarheid van functies is geregeld in de bestemmingsomschrijving met aanvullende, gedetailleerde bepalingen onder specifieke gebruiksregels. In de specifieke gebruiksregels is voor zover nodig geregeld welke functies waar en in welke mate zijn beoogd. De opgenomen brutovloeroppervlaktes zijn vastgelegd om ontvrichting van de voorzieningenstructuur te voorkomen. Ten aanzien van de concrete wijze van regeling wordt het volgende opgemerkt.

- De supermarkt is toegestaan met een omvang van ten minste 2.500 m² en ten hoogste 3.000 m² met bijbehorende detailhandel. Het betreft een drogisterij en slijterij, waarvan de oppervlakte is begrensd tot 360 m². Dit komt overeen met circa 10% van de supermarkt en is daarmee ('ruimschoots') ondergeschikt.
- De toelaatbaarheid van grootschalige detailhandel is gekoppeld aan de bijlage Staat van Branches PDV en GDV (categorie 'toegestaan'). Deze vestigingen dienen een oppervlakte te beslaan van ten minste 500 m² bvo per vestiging.
- In de bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels zijn enkele branches toelaatbaar gesteld, als aanvulling op de categorie 'toegestaan' in de lijst behorende bij de Nota detailhandelsbeleid. Het betreft branches die vergelijkbaar zijn met formules die behoren tot het Blokkerconcern (kleinmeubelen en tuinmeubels, beide met huishoudelijke artikelen algemeen assortiment en voorts speelgoed). Tevens wordt ruimte geboden voor een winkel met een volwaardig programma baby artikelen. Deze winkels komen steeds vaker voor op dit soort locaties. Belangrijk daarbij is de schaalvergroting die daarbij aan de orde is. Vandaar dat is voorgeschreven dat die winkels groter dan 1.000 m² moeten zijn, zodat ze duidelijk afwijkend zijn van reguliere winkels in de binnenstad en ook onderscheidend zijn van de algemene minimumoppervlakte die in Bergen op Zoom voor dit soort locaties van toepassing is. Deze schaalvergroting vloeit voort uit de grotere maat van een belangrijk deel van de producten die worden aangeboden. In het belang van de detailhandelsstructuur is wel een bovenmaat van 1.250 m² per vestiging opgenomen. Het aantal vestigingen is per branche gelimiteerd (één vestiging kleinmeubelen/huishoudelijke artikelen, één vestiging tuinmeubels/huishoudelijke artikelen, één vestiging speelgoed, één vestiging

babyartikelen). In de Verantwoording distributieplanologische aspecten is 'partijhandel in combinatie met huishoudelijke artikelen' vermeld. Dit betreft een DPO-terminologie/indeling die tegenwoordig gangbaar is. In verband met de toepassing van de Staat van PDV en GDV, is evenwel de daarin opgenomen benaming 'kleinmeubelen/huishoudelijke artikelen' in de regels opgenomen.

- Een te 'enge' interpretatie van de Staat van Branches kan onbedoeld tot gevolg hebben dat er discussie ontstaat over de toelaatbaarheid van detailhandel in enkele specifieke artikelen. Het gaat dan om artikelen die gangbaar zijn in een algemeen gevoerd assortiment. Om duidelijkheid te bieden omtrent de beoogde aard van de winkels, is aan sommige 'hoofdbranches' toegevoegd welke andere branches als onderdeel daarvan ook zijn toegestaan. Detailhandel in die laatste categorie branches mag echter niet zelfstandig en niet overwegend zijn, dus niet belangrijker dan de 'hoofdbranche'. Ook is, om verplaatsing van die winkel vanuit de te transformeren Vlaszak mogelijk te maken, een kringloopwinkel toelaatbaar gesteld. Een en ander is in de specifieke gebruiksregels duidelijk vermeld. De regeling biedt derhalve duidelijkheid en voorkomt dat er ontwikkelingen kunnen worden geïnitieerd die alsnog ontwrichtend of te zeer concurrerend met de binnenstad kunnen werken; dat laatste is uitgesloten en ook geenszins de bedoeling.
- Voortvloeiend uit de Verantwoording distributieplanologische aspecten zijn maximum oppervlaktematen opgenomen ten aanzien van grootschalige detailhandel (circa 15.000 m² bvo) en een bouwmarkt (één vestiging, circa 4.200 m² bvo).
- Detailhandel in tweede handsgoederen (kringloopwinkel) is alleen toegestaan in de nieuwbouw en derhalve niet in het gebouw De Zeeland, omdat de aard van dat gebruik afbreuk zou kunnen doen aan het kwaliteitsstreven met betrekking tot het gemeentelijk monument.
- In het atrium zijn maximaal 3 stalletjes en kiosken toelaatbaar, te gebruiken door vormen van ambulante handel. De motivering hiervoor is dat deze kleinschalige vormen van detailhandel, de functie van De Zeeland en omgeving verlevendigen en versterken.

Binnen de bestemming Gemengd zijn ook andere functies dan detailhandel toegestaan. Dit draagt bij aan de extra dimensie van de locatie. De ontmoetings- en vergaderaccommodatie is daarbij duidelijk begrensd (totaal 1.200 m² en uitsluitend in De Zeeland toelaatbaar). Dat geldt ook voor de zelfstandige horecavestiging (350 m²). Voorts zijn voorbeelden genoemd van functies die volgens SVBP2008 worden gerekend tot de categorieën Cultuur en Ontspanning, Maatschappelijk en Sport. Daaruit volgt dat niet alle vormen van die categorieën zijn toegestaan. Gelet op een mogelijke combinatie van huidige niet genoemde functies en/of nieuwe toekomstige functies, is de regeling enigszins flexibel. Hiervoor is toegevoegd dat ook functies toelaatbaar zijn die vergelijkbaar zijn met de genoemde functies.

Voldaan is aan de inhoudelijke voorwaarden inzake de onderbouwing van afwijkingen van de reguliere indeling van PDV/GDV in wel/niet toegestaan. De in de bestemming opgenomen specificaties zijn noodzakelijk in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Het oorspronkelijke gebouw De Zeeland met directe omgeving is in verband met de historische waarde, voorzien van een 'specifieke bouwaanduiding-gemeentelijk monument'. Daarmee zijn behoud, versterking en/of herstel van het gebouwencomplex en de cultuurhistorische en architectonische waarde gewaarborgd.

In de bouwregels is naast de bouwhoogte, tevens het aantal bouwlagen vastgelegd. Het aantal bouwlagen bedraagt in het gebouw De Zeeland maximaal 3 en in de nieuwe gebouwen maximaal 2.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin burgemeester en wethouders de

bevoegdheid is gegeven functies te veranderen. Hieraan zijn strikte voorwaarden gekoppeld die voortvloeien uit het verrichte onderzoek en het gemeentelijk beleid hieromtrent, zoals de nota inzake detailhandel. Daarbij is ook een adviesplicht aan de orde.

Binnen de bestemming "Gemengd-1" is toegestaan:

- detailhandel, niet zijnde een supermarkt en/of voedings- en genotmiddelen, met een minimale maat van 1.000 m²;
- grootschalige detailhandel zoals genoemd in de bijlage met een minimale maat van 500 m²;
- horeca tot en met categorie 2;
- maatschappelijke voorzieningen.

Verkeer

De bestemming is opgenomen voor nieuwe wegen en voor het parkeerterrein in het plangebied. Hiertoe behoren ook groenvoorzieningen en enkele andere specifiek genoemde functies, zoals een zeer beperkt aantal standplaatsen voor ambulante handel.

Archeologie en Leidingen

De bestemmingen voor archeologie en leidingen, zorgen voor het beschermen van de betreffende belangen.

Hoofdstuk 7 Uitvoeringsaspecten

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het project wordt door de initiatiefnemer aan de gemeente Bergen op Zoom aangetoond.

Grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening is een afdeling omtrent de grondexploitatie opgenomen. Deze afdeling regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgezien door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom).

De gemeente heeft met de grondeigenaar een overeenkomst gesloten; het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd. De gemeente is dan ook niet genoodzaakt op basis van 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen.

Conclusie

De gemeente concludeert dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afdoende is gewaarborgd en dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

7.2 Handhaving

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

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en geeft het gemeentelijk beleid ten opzichte van die ontwikkelingen weer. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden.

Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

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

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

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en / of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt de preventieve handhaving onderscheiden. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan instrumenten van toezicht opgenomen. Gedoeld wordt op de afwijkingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en / of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

Hoofdstuk 8 Procedurele aspecten

8.1 Algemeen

Ter plaatse vigeren thans een vijftal bestemmingsplannen. Voor de realisering van de beoogde herontwikkeling van de locatie De Zeeland is besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Gekozen is voor een logische begrenzing van het plangebied. Inbegrepen zijn het complex De Zeeland en de beoogde nieuwbouw, inclusief de bijbehorende parkeervoorzieningen. In het bestemmingsplan De Zeeland is de ruimtelijke opbouw en samenhang van het gebied weergegeven. De herontwikkeling van het Geertruidaplein is in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen.

8.2 Inspraak en overleg

8.2.1 Inspraakprocedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 17 oktober 2011 t/m 28 november 2011 ter inzage gelegen zodat iedereen een reactie in kon dienen. Op 31 oktober 2011 is er in de Sporthal Boulevard, Boulevard-Noord 4, Bergen op Zoom een informatie-avond gehouden. Op deze avond waren 3 belangstellenden aanwezig.

8.2.2 Informatie-avond

Tijdens de avond is een beeld geschetst van de omgeving, de functie-invulling van de gebouwen, de architectonische vormgeving en de planologische procedure uiteengezet. Vervolgens zijn er een aantal vragen gesteld. In de bijlage bij deze toelichting zijn de resultaten vragen en beantwoording opgenomen alsmede de overige reacties die gedurende de inspraakperiode zijn ontvangen en beantwoord.

8.2.3 Aanpassingen tengevolge van vooroverleg en inspraak

De conclusie is, dat naar aanleiding van reactie 2 de verbeelding en de regels, en naar aanleiding van de reacties 1 en 6, de plantoelichting zal worden aangepast, alvorens het bestemmingsplan in het kader van de wettelijke vaststellingsprocedure, in ontwerp ter inzage zal worden gelegd. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt bovendien het Geertruidaplein meegenomen.

Het plangebied is aangepast zodat ook de percelen aan de Van Konijnenburgweg (woonboulevard en naastgelegen percelen) binnen het plangebied zijn komen te liggen. Hierdoor ontstaat een afgrond geheel. De panden zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Westelijk Stadsdeel" en hebben daar een bedrijfsbestemming. Nu wordt voorzien in een adequate regeling die recht doet aan het huidige feitelijke gebruik en de Nota Detailhandel 2003.

8.3 Zienswijzenprocedure

De wettelijke vaststellingsprocedure voorziet in de mogelijkheid voor iedereen om tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Daartoe zal het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken op het stadskantoor ter inzage worden gelegd en digitaal raadpleegbaar worden gesteld. De terinzagelegging zal op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt.

8.4 Vervolprocedure

Na beoordeling van eventueel ingediende zienswijzen zal door het college van burgemeester en wethouders bekeken worden of het plan bijgesteld moet worden. Vervolgens wordt het plan al dan niet gewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na de vaststelling van het plan wordt het (gewijzigde) bestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen deze termijn, onder zekere voorwaarden, beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen. Degenen die dat doen kunnen dan tevens een verzoek om voorlopige voorzieningen bij de Voorzitter van die afdeling indienen.

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 1 Verantwoording distributieplanologische aspecten

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Natuurtoets

Bijlage 4 Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 5 Verkeer

Bijlage 6 Parkeren

Bijlage 7 Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 8 Bijlage bij commentaarnota

Regels

j