

Bergen op Zoom

verantwoording distributieplanologische
aspecten

De Zeeland

identificatie

projectnummer:

070506.008403.00

projectleider:

ing. R.G.M. Louwes

auteur(s):

drs. G. Welten

drs. J.H.M. Seerden

planstatus

datum:

29-02-2012

opdrachtgever:

Gebri International BV

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
2. Gebiedsontwikkeling De Zeeland	7
2.1. Gebiedsontwikkeling	7
2.2. Positie gebied De Zeeland binnen Bergen op Zoom	8
2.3. Verbetering functioneren winkelaanbod	10
3. Programma	15
3.1. Retailprogramma	15
3.1.1. Perifere grootschalige detailhandel	15
3.1.2. Grootschalige detailhandel	16
3.1.3. Regiogerichte supermarkt	16
3.2. Verplaatsing detailhandel naar De Zeeland	17
3.3. Beleidskaders detailhandelsprogramma	17
4. Distributieplanologische aspecten ontwikkeling grootschalige winkels in niet-dagelijkse goederen	21
4.1. Grootschalige detailhandel in PDV-branches	21
4.1.1. Uitgangspunten distributieve analyse sector in-en-om-het-huis	21
4.1.2. Kwantitatieve analyse sector in-en-om-het-huis	23
4.1.3. Conclusies marktomstandigheden PDV-branches	24
4.2. Analyse vestiging overige grootschalige winkels gericht op doelgerichte aankopen (GDV-branches)	24
4.2.1. Programma detailhandel voor doelgerichte aankopen	25
4.2.2. Huishoudelijke artikelen	25
4.2.3. Speelgoed	27
4.2.4. Babyartikelen	31
4.3. Kwalitatieve analyse programma in niet-dagelijkse goederen	31
5. Distributieplanologische aspecten regiogericht supermarkt	33
5.1. Uitgangspunten	35
5.2. Kwantitatieve analyse ontwikkelingen in de sector dagelijkse goederen	37
5.3. Kwalitatieve analyse ontwikkelingen in de sector dagelijkse goederen	38
6. Conclusies	41
6.1. Herontwikkeling De Zeeland	41
6.2. Conclusie	41

Bijlagen:

1. Overzicht PDV-branches Bergen op Zoom uit Nota Detailhandel 2003
2. Beleidskader ontwikkeling grootschalige detailhandel
3. Uitleg DPO-tabel
4. Bestedingscijfers

Aanleiding

De gemeente Bergen op Zoom vindt het vanuit cultuurhistorisch oogpunt gewenst dat gebouwen van de voormalige suikerfabriek De Zeeland behouden blijven¹⁾. De huidige eigenaar van het terrein (GEBRI International BV) heeft het voornemen te komen tot een nieuwe invulling van de bestaande gebouwen in combinatie met aanvullende nieuwbouw. GEBRI heeft met de gemeente Bergen op Zoom hierover op 29 december 2009 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Hierin zijn ook de uitgangspunten voor herontwikkeling van het gebied opgenomen.

GEBRI heeft het voornemen het gebied De Zeeland incl. het Geertruidaplein te transformeren tot een winkelgebied in aansluiting op de bestaande woonboulevard aan de Van Konijnenburgweg.

Het ligt, gelet op de aansluiting op de Woonboulevard Van Konijnenburgweg voor de hand dat de detailhandelsinvulling van het gebied De Zeeland voor een belangrijk deel aansluit bij de woonboulevard. Daarnaast worden er ook niet-detailhandelsfuncties gedacht in het gebied.

De gemeente Bergen op Zoom heeft als voorwaarde gesteld dat de detailhandelsfuncties complementair moeten zijn aan het bestaande voorzieningenniveau in Bergen op Zoom¹⁾.

GEBRI heeft een programma uitgewerkt met detailhandel in de zogenoemde PDV-branches. Daarnaast wordt een beperkt programma met grootschalige detailhandel (GDV) in niet-PDV-branches voorzien. Het programma bestaat verder uit een regiogerichte supermarkt en een aanvullend programma met niet-detailhandelsfuncties. Ter beantwoording van de vraag of het beoogde detailhandelsprogramma een versterking is voor de detailhandelsstructuur in Bergen op Zoom is deze verantwoording en onderbouwing van de distributieplanologische aspecten opgesteld.

Vraagstelling

In deze rapportage wordt de volgende hoofdvraag beantwoord:

"Is het beoogde detailhandelsprogramma planologisch verantwoord?"

Deze hoofdvraag valt uiteen in twee deelvragen.

- "Leidt het beoogde detailhandelsprogramma tot verstoring van de distributieplanologische structuur?"
- "Is realisering van het beoogde detailhandelsprogramma een versterking voor de voorzieningenstructuur in Bergen op Zoom?"

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

- het detailhandelsprogramma van de gebiedsontwikkeling;
- het relevante beleid van de gemeente Bergen op Zoom;

¹⁾ Randvoorwaarden projectontwikkeling van het gebied 'De Zeeland'. Raadsvoorstel 9 oktober 2007.

- een analyse van de structuur van de detailhandel in relevante sectoren:
 - de sector dagelijkse goederen in verband met de beoogde supermarkt;
 - de branches die behoren tot de zogenoemde PDV-branches en enkele overige grootschalige detailhandelsvestigingen in de sector niet-dagelijkse goederen (GDV).
- het distributieplanologisch effect van de beoogde detailhandelsontwikkeling in de relevante sectoren.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de ontwikkeling van het gebied en de positie ervan binnen de detailhandelsstructuur beschreven. Vervolgens (hoofdstuk 3) wordt ingegaan op het beoogd winkelprogramma. Hierbij zijn ook de relevante beleidskaders aan de orde. Een analyse van de perifere en grootschalige detailhandel is onderwerp van hoofdstuk 4. Waarna in hoofdstuk 5 de analyse van de sector dagelijkse goederen in Bergen op Zoom aan de orde is. In hoofdstuk 6 zijn de belangrijkste conclusies samengevat.



Figuur 1.1. Ligging De Zeeland

2. Gebiedsontwikkeling

7

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling van het gebied nader uitgewerkt. Ingegaan wordt op de hoofdlijnen van de ontwikkeling (paragraaf 2.1), op de positie van het gebied binnen Bergen op Zoom (paragraaf 2.2) en op de ruimtelijke uitwerking van de ontwikkeling op de detailhandelsstructuur in het algemeen (paragraaf 2.3).

2.1. Gebiedsontwikkeling

Herontwikkeling van De Zeeland zorgt ervoor dat dit cultuurhistorisch karakteristieke gebouw behouden blijft. Door functies toe te voegen krijgt het gebouw nieuw leven. Met de herontwikkeling en aanvullende nieuwbouw krijgt de locatie weer de uitstraling die het verdient. Bij de herontwikkeling van het terrein De Zeeland blijven de twee hoofdgebouwen behouden. Aan deze hoofdgebouwen worden hoogwaardige bijgebouwen gerealiseerd. Aan de zuidoostzijde van het terrein wordt een L-vormige nieuwbouw ontwikkeld. Tussen dit L-vormige gebouw en de meubelboulevard completeert een nieuw rechthoekig gebouw de oostwand van het nieuwe plein. Figuur 2.1. geeft de ontwikkeling in vogelvluichtperspectief weer.



Figuur 2.1. Artist impression gebiedsontwikkeling De Zeeland

2.2. Positie gebied De Zeeland binnen Bergen op Zoom

De herontwikkeling van het terrein De Zeeland vormt feitelijk een uitbreiding van de woonboulevard/het grootschalige detailhandelsgebied aan de Van Konijnenburgweg in Bergen op Zoom.



Figuur 2.2. Ligging terrein De Zeeland

Het bijzondere van het winkelgebied Van Konijnenburgweg (omvang ruim 22.000 m² wvo), is dat dit op korte afstand van het centrumgebied ligt. Deze ligging biedt kansen voor uitwisseling tussen – en daarmee onderlinge versterking van – beide winkelgebieden.

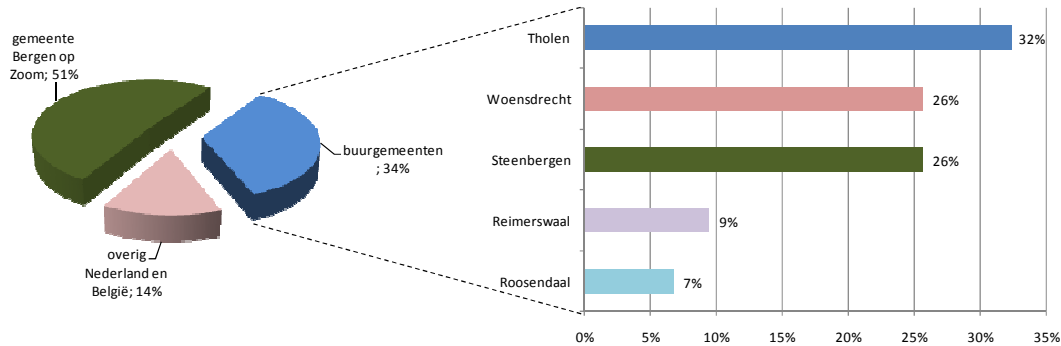
Passantenonderzoek

Om de marktpositie van woonboulevard/het winkelgebied Van Konijnenburgweg en de relatie met het centrumgebied in beeld te brengen, is een passantenenquête uitgevoerd (rapport: Passantenenquête juli 2010 woonboulevard Van Konijnenburgweg Bergen op Zoom. RBOI, 6 augustus 2010). Aan dit onderzoek hebben 215 bezoekers aan de woonboulevard hun medewerking verleend. Er kan vermeld worden dat de respons in feite groter was, want de respondenten waren in circa 50% van de gevallen samen met nog één of meer personen aan het winkelen op de woonboulevard. Deze 'groepen' zijn echter steeds als één respondent geteld.

De betrouwbaarheid van de resultaten is minimaal 90%, zodat de resultaten als representatief kunnen worden aangemerkt.

Regiofunctie woonboulevard

Uit het onderzoek blijkt dat het winkelgebied een duidelijke regiofunctie heeft. Bijna 50% van de bezoekers komt van buiten de gemeente Bergen op Zoom. Het betreft voornamelijk (34%) de buurgemeenten (vooral Tholen, Steenberg en Woensdrecht). Daarnaast komt meer dan 5% van de bezoekers uit België.



Figuur 2.3. Herkomst bezoek aan winkelgebied Van Konijnenburgweg

In eerdere onderzoeken (onder andere Ontwikkelingsmogelijkheden winkelvoorzieningen Bergen op Zoom, BRO, 2006) is ervan uitgegaan dat circa 40% van de omzet in de niet-dagelijkse goederen in Bergen op Zoom uit toevloeiing afkomstig is. De herkomst van de bezoekers aan de Van Konijnenburgweg bevestigt dit beeld. Op basis van de herkomst van de bezoekers is een zelfs hogere toevloeiing denkbaar.

De herkomst van de bezoekers geeft aan dat het gebied Van Konijnenburgweg (woonboulevard) bijdraagt aan de regiofunctie van Bergen op Zoom als winkelstad.

Relatie woonboulevard met stadscentrum

Bergen op Zoom heeft sterk ingezet op versterking van het historische stadscentrum als regionaal winkelgebied. Het functioneren van het centrumgebied heeft met het Paradeproject een grote stimulans gehad.



Figuur 2.4. Aandeel bezoekers aan woonboulevard dat ook het stadscentrum bezoekt

De vraag is nu of het ontwikkelen van het gebied De Zeeland incl. het Geertruidaplein, en daarmee het uitbreiden van de woonboulevard, een positieve invloed kan hebben op het

bezoek aan het stadscentrum. Anders gezegd: "is er een relatie tussen het bezoek aan beide winkelgebieden?".

Uit het onderzoek blijkt dat het antwoord op die vraag 'ja' is. Van de bezoekers aan de woonboulevard bezoekt 35% aansluitend ook het stadscentrum (figuur 2.3). Deze 35% is een relatief groot aandeel, gelet op het feit dat het bezoekmotief voor de woonboulevard anders is dan het bezoekmotief voor het winkelen/recreëren in het stadscentrum. Het benadert de situatie in Roermond met 40% combinatiebezoek tussen factory-outlet en de binnenstad.

De ontwikkelingen grenzen direct aan de woonboulevard. De vraag is of verwacht kan worden dat het aandeel combinatiebezoek ook bij dit gebied op een vergelijkbaar niveau zal liggen. Het onderzoek geeft aan dat dit inderdaad verwacht mag worden. Het aandeel combinatiebezoek blijkt onafhankelijk te zijn van de locatie op de woonboulevard waar men parkeert (zie tabel 2.1).

Tabel 2.1. Aandeel combinatiebezoek naar locatie op de woonboulevard

locatie	aandeel combinatiebezoek
ter hoogte van BCC / Leen Bakker	33%
ter hoogte van Mikro Electro / Toy Champ	37%

2.3. Verbetering functioneren winkelaanbod

De versterking van de woonboulevard levert een impuls op van de concurrentiepositie van dit gebied, maar leidt het ook tot beter functioneren van de detailhandel in Bergen op Zoom in het algemeen en het stadscentrum in het bijzonder?

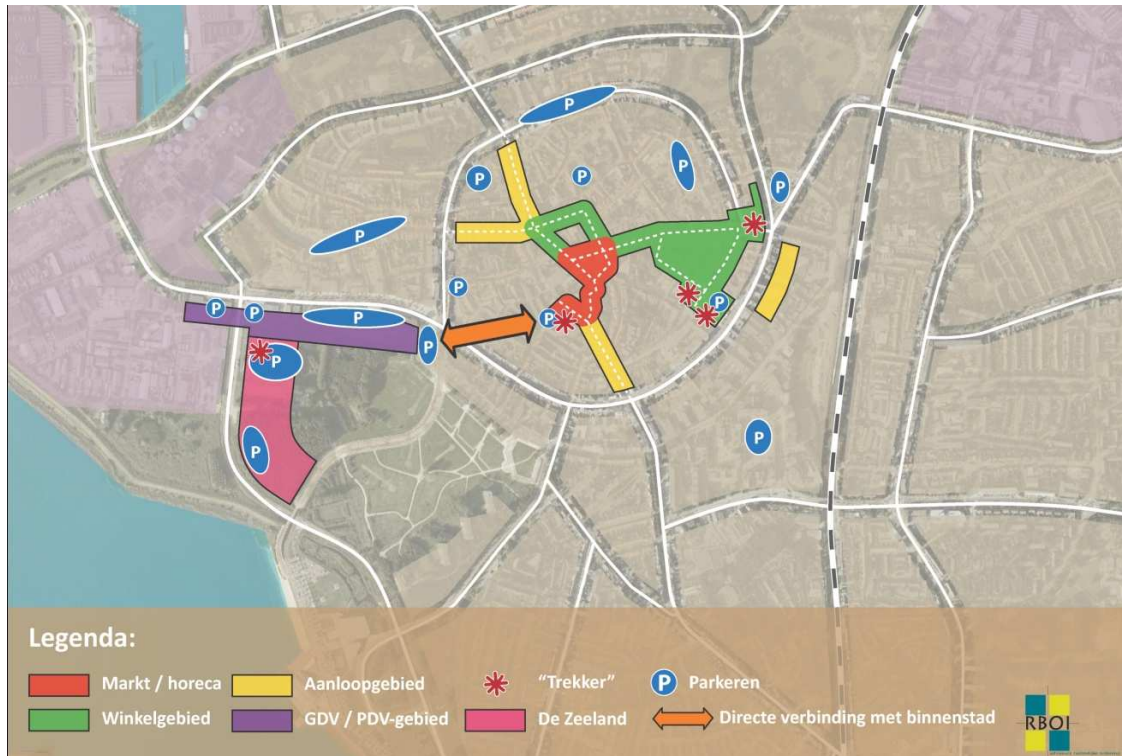
Toename bezoek aan winkelstad Bergen op Zoom

Het uitgevoerde passantenonderzoek geeft aanleiding om er van uit te kunnen gaan dat een versterking van het functioneren van de woonboulevard leidt tot een verdere toename van de regiofunctie van Bergen op Zoom. Er kan van uit worden gegaan dat, net als nu, circa 50% van de bezoekers van buiten de gemeente Bergen op Zoom komt. Een absolute toename van het bezoek aan de, met de geplande ontwikkeling, uitgebreide, woonboulevard leidt hoogstwaarschijnlijk ook tot een absolute toename van het bezoek aan het centrum van Bergen op Zoom. De invulling van de herontwikkeling is hierbij uiteraard van belang. Omdat er juist sprake is van een complementair winkelaanbod, kan ervan uit worden gegaan dat een substantieel deel (35%) van de bezoekers van de woonboulevard ook het stadscentrum zal blijven bezoeken.

Afronding winkelstructuur Bergen op Zoom

De ontwikkeling van het gebied rondt de locatie voor grootschalige detailhandel in Bergen op Zoom af en maakt het winkelaanbod compleet met hedendaagse winkelconcepten waar bezoekers om vragen. Aan de noordzijde sluiten beide delen van de woonboulevard perfect op elkaar aan.

De economische wisselwerking tussen het stadscentrum en de woonboulevard / De Zeeland en de prima mogelijkheden tot combinatiebezoek door consumenten maken Bergen op Zoom als winkelstad nog sterker. Bijkomend voordeel kan zijn een verminderde parkeerdruk in het centrumgebied, omdat een deel van de bezoekers aan het stadscentrum afkomstig is van de woonboulevard en dus gebruik maakt van de parkeergelegenheid daar.



Figuur 2.5. Combinatiebezoek woonboulevard en stadscentrum Bergen op Zoom

Ruimte voor dynamiek en schaalvergroting

Vestiging van grootschalige detailhandel in winkelgebieden (of daarbuiten) is een ontwikkeling die het afgelopen decennium heeft doorgezet (zie bijlage 2). Binnen reguliere winkelcentra is niet altijd ruimte beschikbaar voor de gewenste schaalvergroting. Vandaar dat grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) in aanvulling op de gebruikelijke PDV-branches meer en meer op perifere locaties te vinden zijn. De winkelprogramma's van het Retailpark Roermond¹⁾, de Woonboulevard Breda²⁾ en Go-stores in Roosendaal zijn hiervan goede voorbeelden. Het betreft dan vooral een aanvulling met de volgende winkelvormen:

- speelgoedzaken;
- fietsenwinkels;
- winkels in huishoudelijke artikelen (gemengde branche);
- partijhandel.

Door ontwikkeling van De Zeeland en Geertruidaplein is het mogelijk de dynamiek in de detailhandel te faciliteren. Het biedt 'lucht' voor de binnenstad, omdat de voorgestane ontwikkelingen ruimte bieden voor ontwikkeling van grotere winkelunits (> 500 m² bvo, c.q. > 1.000 m² bvo) die in het centrumgebied zeer moeilijk inpasbaar / niet overal gewenst zijn. Voor het 'huisvesten' van winkelprogramma's van deze omvang is met name het Paradeproject gerealiseerd. Vergelijkbare ingrepen zijn niet voorzien.

Versterking positie winkelstad Bergen op Zoom

Het faciliteren van de dynamiek tot een kwantitatief iets groter aanbod dan in de optimale situatie (zie hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5), maar dit verschil is niet zodanig groot dat sprake is van versterking van de structuur. Tegelijkertijd leidt het faciliteren van de dynamiek tot een

¹⁾ De volgende branches zijn op het Retailpark Roermond gevestigd: 'huishoudelijke artikelen', 'sport & spel', 'hobby', 'wonen', 'bruin- & witgoed', 'autoaccessoires & fietsen' en 'supermarkt'.

²⁾ De Woonboulevard Breda herbergt de volgende branches: 'huishoudelijke artikelen', 'sport & spel', 'wonen', 'bruin- & witgoed', 'autoaccessoires & fietsen' en 'plant en dier'.

betere ruimtelijke structuur, omdat verdere concentratie van huidige, verspreid liggende detailhandel mogelijk wordt gemaakt. De gemeente stelt in het detailhandelsbeleid (zie bijlage 2) dat kwaliteit te verkiezen is boven kwantiteit. Door de uitbreiding van de woonboulevard en het hiermee concentreren van verspreide detailhandel wordt structuurversterking bereikt.

Bovenal versterkt de ontwikkeling de positie van Bergen op Zoom als winkelstad, waarbij de binnenstad in samenhang functioneert met een goed gesorteerde woonboulevard (figuur 2.4). Beide gebieden zijn qua branchesamenstelling en winkelomvang complementair aan elkaar. De beide gebieden kunnen daardoor economisch-duurzaam functioneren. Het eerder aangehaalde Roermond kenmerkt zich – net zoals Breda en Roosendaal – ook door complementariteit in de winkelstructuur (zie kader).

Positie Retailpark Roermond binnen de winkelstructuur

Recente ontwikkelingen in de detailhandel maken dat de hiërarchische opbouw niet meer overall functioneel is. Er is een systeem ontstaan waarin, naast de hiërarchie van winkelgebieden, thematische winkelgebieden zijn ontstaan die parallel aan de hiërarchie functioneren. De vestigingsmogelijkheden in deze speciale winkelgebieden zijn dusdanig dat de bestaande fijnmazige winkelstructuur in de steden er niet door wordt aangetast. Roermond kent, bijna als enige stad in Nederland, alle vormen van deze thematische winkelgebieden: Designer Outlet Center, Woonboulevard en het Retailpark.



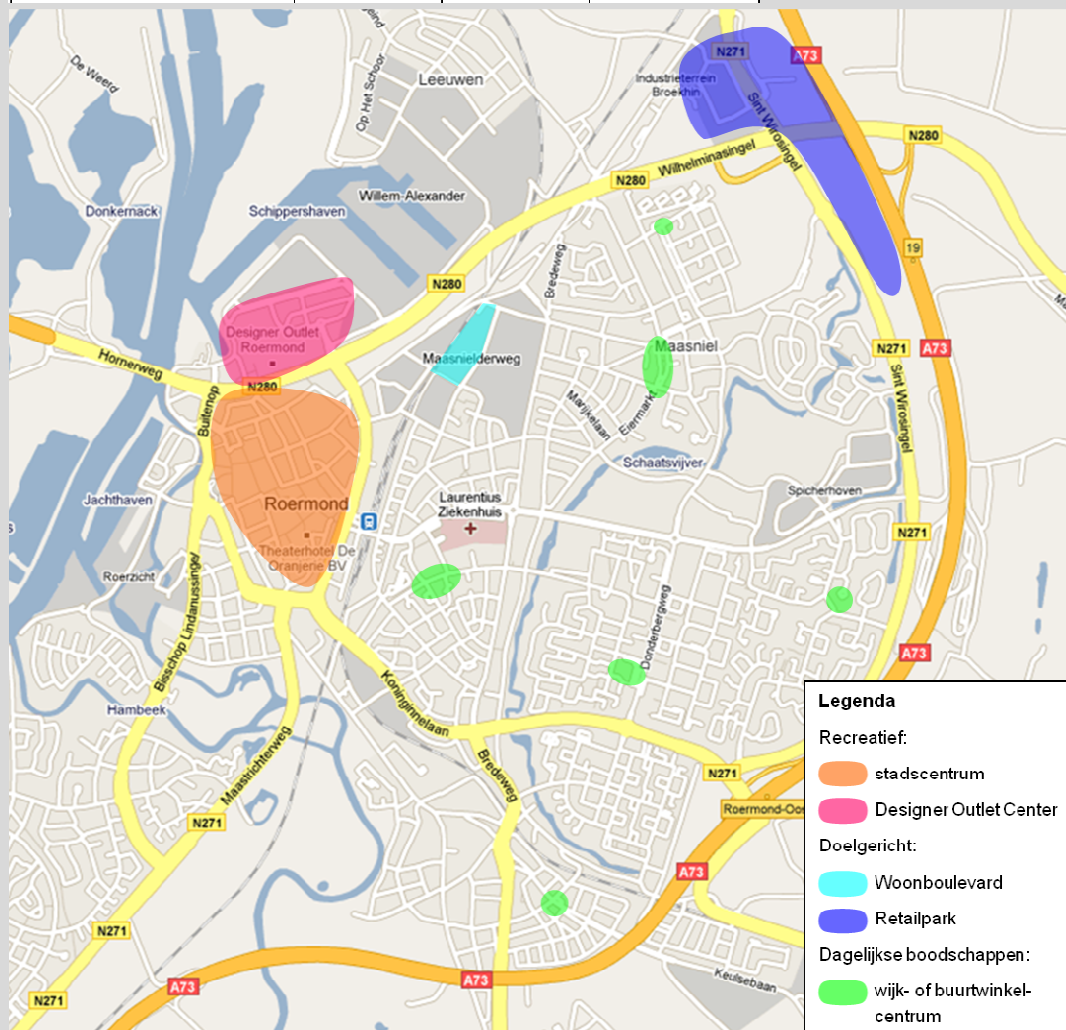
Foto: deel van Retailpark Roermond

Binnen de winkelstructuur van Roermond hebben de winkelgebieden een eigen functie met ieder een eigen ruimtelijke uitwerking. Roermond heeft gekozen voor een onderlinge afstemming van de winkelbranchering van deze gebieden (zie tabel 2.2). Duurzame ontwerping van de structuur wordt voorkomen; niet om de concurrentieverhoudingen te reguleren. De ruimtelijke randvoorwaarden per winkelgebied heeft Roermond toegespitst op de branchering; dit betreft met name verkeersafwikkeling, parkeren, winkeloppervlakte en stedenbouwkundige opzet. Tegelijk zorgt een eenduidige branchering van de winkelgebieden voor duidelijkheid bij de consument en de ondernemer.

Het Retailpark Roermond (inclusief de Huis & Tuinboulevard en het Outdoor Center) is een vernieuwende detailhandelontwikkeling. De locatie aan de noordoostkant van de stad biedt ruimte aan grootschalige winkelvestigingen met een regionaal marktbereik, gericht doelgerichte aankopen, waar de consument relatief vaak komt en slechts kort verblijft. Het gebied heeft een 'eigen' positie binnen de detailhandelsstructuur die complementair is ten opzichte van overige winkelgebieden (figuur 2.5). Door uitsluitend de branches/ winkelvormen gericht op doelgericht winkelen in het Retailpark toe te staan en juist de recreatieve branches/winkelvormen voor het stadscentrum en het Designer Outlet Center te reserveren, komt de juiste winkel op de juiste plaats terecht. Op deze wijze kan er geen sprake zijn van duurzame ontwerping van de detailhandelsstructuur.

Tabel 2.2. Oppervlakte naar winkelbranche thematische winkelgebieden Roermond (Locatus, 2010)

	Designer Outlet Center	Noordelijke en Oostelijke Stadsrand	Woonboulevard
	m ² wvo	m ² wvo	m ² wvo
Supermarkten	-	4.701	-
Persoonlijke verzorging	80	-	-
Warenhuis	-	-	-
Kleding & Mode	14.034	-	-
Schoenen & Lederwaren	2.015	-	-
Juwelier & Optiek	95	-	-
Huishoudelijke artikelen	-	1.730	-
Luxe artikelen	824	-	-
Antiek & Kunst	-	-	-
Sport & Spel	3.030	5.250	-
Hobby	-	1.600	-
Media	-	-	-
Plant & Dier	-	7.500	-
Bruin & Witgoed	-	4.500	-
Auto & Fiets	-	-	-
Doe-het-zelf	187	6.293	-
Wonen	-	7.587	30.856

**Figuur 2.6 Detailhandelsstructuur Roermond naar bezoekmotief**

Het plangebied bevindt zich op een centrale, goed bereikbare locatie in Bergen op Zoom en sluit aan op de woonboulevard aan de Van Konijnenburgweg en ligt tegen de binnenstad aan. Het is een logische locatie om grootschalige detailhandel te realiseren. De regionale aantrekkingskracht van de huidige woonboulevard maakt de locatie tevens geschikt voor een vestiging van een regiogerichte supermarkt. De centrale ligging en de nabijheid van de binnenstad van Bergen op Zoom geven ook potenties voor het vestigen van overige publieksgerichte functies, zoals horeca, leisure en cultuur. Het totale programma voor het gebied bedraagt circa 22.000 m² bvo voor De Zeeland en 3.000 m² bvo voor het Geertruidaplein.

3.1. Retailprogramma

Het retailprogramma heeft in totaal een oppervlakte van circa 21.000 m² bvo. Dit komt overeen met circa 17.000 m² wvo en bestaat uit:

- grootschalige perifere detailhandel 10.500 m² wvo;
 - overige grootschalige detailhandel 4.000 m² wvo;
 - regiogerichte supermarkt 2.500 m² wvo;
- (inclusief bijbehorende winkelonderdelen, zoals drogisterij, slijterij en tabaksbalie).

Ten opzichte van het programma in het voorontwerpbestemmingsplan is de oppervlakte met 3.000 m² bvo verhoogd. Dit is vertaald naar een toename van grootschalige perifere detailhandel van 2.500 m² wvo).

3.1.1. Perifere grootschalige detailhandel

Met 'PDV' worden Perifere DetailhandelsVestigingen bedoeld. De detailhandel in de 'PDV-branches'¹⁾ mag zich vestigen op de daarvoor aangewezen perifere locaties (buiten de hiërarchische detailhandelsstructuur gelegen). In bijlage 2 wordt dieper ingegaan in de beleidskaders voor grootschalige detailhandel.

Het detailhandelsprogramma in de PDV branches bestaat uit de volgende onderdelen.

- Bouwmarkt (Praxis): 3.600 m² wvo (circa 4.200 m² bvo) wordt verplaatst van de Van Konijnenburgweg naar het gebied De Zeeland, met een vrijwel vergelijkbare oppervlakte. In de huidige situatie is het programma verdeeld over twee verdiepingen, in de nieuwe situatie zal sprake zijn van een winkel in één verdieping. Gebri International BV legt in een overeenkomst met de gemeente Bergen op Zoom vast dat er binnen de bestemmingsplanperiode (10 jaar) naast Praxis geen nieuwe bouwmarkt vestigt op de woonboulevard en bij De Zeeland.
- Keuken: 800 m² wvo (circa 1.000 m² bvo).

¹⁾ In de bijlage 1 is de volledige lijst met toegestane branches op perifere locaties opgenomen. Deze 'PDV-branchelijst' sluit aan bij het regionaal detailhandelsbeleid (Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020. SES West-Brabant, 2009). In bijlage 2 wordt verder ingegaan op de ontwikkelingen in het beleid ten aanzien van branches op PDV/GDV locaties.

- Badkamer: 800 m² wvo (circa 1.000 m² bvo).
- Vloerbedekking en laminaat: 640 m² wvo (circa 800 m² bvo).
- Dierbenodigdheden: 640 m² wvo (circa 800 m² bvo). Dit betreft verplaatsing van de bestaande vestiging aan de Wouwsestraatweg die daar in ieder geval zal verdwijnen.
- Tweedehands-artikelen: 480 m² wvo (circa 600 m² bvo).
- Overig winkelprogramma in de PDV-branches – 3.800 m² wvo (circa 4.675 m² bvo).

In totaal heeft het programma met PDV-branches een omvang van ruim 10.500 m² wvo (circa 13.000 m² bvo). Dit programma past binnen het brancheringsbeleid van de gemeente Bergen op Zoom (Nota Detailhandel, 2003).

Een belangrijk deel van de PDV-branches betreft branches die in de distributieplanologie en door Locatus (de toonaangevende dataleveranciers als het gaat om detailhandel) worden samengevat als de sector 'in-en-om-het-huis'. Het betreft alle PDV-branches met uitzondering van:

- de detailhandel in auto's, motoren, boten en caravans;
- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
- detailhandel in grove bouwmaterialen en landbouwvoertuigen.

Het beoogde programma van De Zeeland betreft juist de 'in-en-om-het-huis' branches.

3.1.2. Grootschalige detailhandel

De winkelruimtes gericht op 'overige grootschalige detailhandel (GDV)' hebben een omvang van 4.000 m² wvo; 5.000 m² bvo). Hier zijn de volgende vier winkels voorzien.

- Tuinmeubelen en huishoudelijke artikelen (Blokker Tuin): circa 800 m² wvo; 1.000 m² bvo. Bij vestiging zal gelijktijdig de huidige Blokkerwinkel (uitsluitend huishoudelijke artikelen) aan de Van Konijnenburgweg worden opgeheven.
- Speelgoed: 800 m² wvo; 1.000 m² bvo. Het betreft een nieuwvestiging naast de bestaande vestigingen in de binnenstad.
- Partijhandel (Xenos): 800 m² wvo; 1.000 m² bvo. Het gaat hier om een nieuwvestiging naast de bestaande vestiging in de binnenstad.
- Baby-artikelenzaak: 800 m² wvo; grotendeels gericht op kindermeubelen en ondergeschikt assortiment speelgoed en baby-/kinderkleding.

Er is dan nog een ruimte van circa 800 m² wvo (1.000 m² bvo) beschikbaar. Deze kan worden ingevuld door een winkel in een zogenoemde PDV-branche of een formule die tot de 'positieve' GDV-branche behoort. Dit past binnen het brancheringsbeleid van de gemeente Bergen op Zoom (Nota Detailhandel, 2003).

Het assortiment van genoemde winkels bestaat voor een groot deel uit producten die vallen binnen de PDV-branchelijst (zie bijlage 1), zoals de Blokker Tuin (tuinartikelen), de Xenos (woninginrichting) en de baby-artikelenzaak (kindermeubelen). Het deel van het assortiment dat op de PDV-branchelijst voorkomt, is opgeteld bij de totale uitbreiding in PDV-branches (zie vorige paragraaf 3.1.1). Een ondergeschikt deel van het assortiment in de grootschalige winkels (en daarmee het winkeloppervlak) is gericht op producten die niet op de PDV-branchelijst voorkomen. Op de vestigingsmogelijkheden van winkels in PDV- en GDV-branches wordt in bijlage 2 nader ingegaan.

3.1.3. Regiogerichte supermarkt

De regiogerichte supermarkt (een Albert Heijn XL met bijbehorende winkels) krijgt een oppervlak van ruim 3.000 m² bvo. Dit is hetzelfde als circa 2.600 m² wvo). Tevens wordt bijbehorende detailhandel (Etos, Gall & Gal) tot 360 m² beoogd.

Er is sprake van een verplaatsing en uitbreiding van de Albert Heijn die momenteel in het centrum aan de Vlaszak is gevestigd. In het kader van deze planontwikkeling is tevens het voormalige Basismarkt-pand aan de Wouwseweg verkocht aan de woningstichting. De wo-

ningstichting gaat deze locatie herontwikkelen met woningbouw, waardoor deze detailhandelslocatie verdwijnt. Bovendien komt planologische ruimte voor uitbreiding van de Albert Heijn aan de Glacis te vervallen. Dit is geregeld in een bestemmingsplan Verspreide bedrijven en detailhandel.

3.2. Verplaatsing detailhandel naar De Zeeland

Een deel van de invulling van de ontwikkeling met detailhandel betreft verplaatsing van elders in Bergen op Zoom gevestigde detailhandel. Het betreft onder andere een tapijtwinkel, een dierenspeciaalzaak, een Blokker en Albert Heijn. Het voormalige Praxispand wordt opnieuw ingevuld met PDV branches (vooral meubelen). Herinvulling met een bouwmarkt zal niet plaatsvinden.

Naar verwachting zal tussen de 25% en 30% van het winkelloppervlak in het gebied worden ingevuld door verplaatsing van bestaande vestigingen in Bergen op Zoom (merendeels van buiten het centrumgebied). Het betreft onder meer de verplaatsing van een winkel in vloerbedekking en laminaat en een winkel in 2e-handsartikelen. Op deze wijze ondersteunt herontwikkeling van de locatie De Zeeland het gemeentelijke concentratiebeleid voor (groot-schalige) detailhandel.

3.3. Beleidskaders detailhandelsprogramma

De gemeente is de belangrijkste beslisser op het locatiebeleid voor detailhandel. Zij laat zich daarbij leiden door het rijksbeleid, de aanwijzingen van de provincie en de kaders die het regionale overlegorgaan stelt. In bijlage 2 zijn deze beleidskaders weergegeven.

Het rijk laat het locatiebeleid los

Ten behoeve van lokaal maatwerk heeft het rijk het locatiebeleid voor de detailhandel gedecentraliseerd naar provincies c.q. regio's. Daarbij is het onderscheid in PDV en GDV losgelaten. De termen worden echter nog vaak gebruikt.

De provincie formuleert het provinciaal belang

De provincie Noord-Brabant ziet bij detailhandelsontwikkeling uitsluitend een provinciaal belang als het initiatief meer dan 20% van de bezoekers buiten een straal van 35 km aantrekt en als er meer dan 750.000 bezoekers per jaar komen. De overige gemeentegrensoverschrijdende initiatieven moeten afgestemd worden in regionaal overleg. De locatie Van Konijnenburgweg / De Zeeland voldoet niet aan deze voorwaarde. Er is namelijk geen sprake van een specifiek provinciaal belang bij deze detailhandelsontwikkeling, want uit het (in het kader van deze distributieplanologische verantwoording uitgevoerde) passantenonderzoek blijkt dat minder dan 20% van de bezoekers vanaf 35 kilometer en verder komt.

Er zijn door het regionaal overlegorgaan detailhandelslocaties benoemd en ruimtelijke voorwaarden geformuleerd

Het voormalige SES West-Brabant heeft een aantal locaties benoemd buiten de oorspronkelijke winkelhiërarchie waar zich grootschalige detailhandel mag vestigen, waaronder de Van Konijnenburgweg in Bergen op Zoom.

Het SES hanteert een lijst met branches die gevestigd mogen worden op de benoemde perifere detailhandelslocaties. Deze lijst is echter niet uitputtend. Voorgesteld wordt dat de toelaatbaarheid van initiatieven die niet in de lijst zijn genoemd wordt beoordeeld op de volgende criteria.

- Het moet detailhandel betreffen die gezien het volumineuze karakter van de gevoerde producten en/of gezien de aard, schaal en voorkomen van de winkel niet passen binnen de reguliere winkelcentra.
- Er moet geen verstoring optreden van de detailhandelsstructuur: het gaat er hierbij om dat er geen blijvende, zeer aanzienlijke afname van de keuzemogelijkheden of variatie in het aanbod (in de betreffende branche) plaatsvindt.
- De vestiging moet versterkend zijn voor de detailhandelsstructuur in de regio West-Brabant.

Als voorbeelden van 'nieuwe' winkelbranches die vaker op perifere locaties worden gevonden noemt het SES: fietsen, speelgoed, sport en bruin-/witgoed.

De gemeente zoekt naar versterking (behoud) van het stadscentrum zonder initiatieven te laten passeren

De gemeente Bergen op Zoom maakt een onderscheid in locaties voor PDV en voor GDV.

- Ten aanzien van PDV wordt vastgehouden aan de branchering zoals die werd gehanteerd in De Vierde Nota RO: detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben (auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, keukens en sanitair, woninginrichting en meubels).
- Op GDV-locaties zijn onder voorwaarden meer branches toegestaan mits groter dan 500 m² vvo. Op deze locaties zijn in principe geen specifieke binnenstadsbranches toegestaan zoals mode, juwelier/optiek, traditionele warenhuizen en food.

De Van Konijnenburgweg wordt opgevat als locatie voor grootschalige detailhandel. De gemeente Bergen op Zoom hanteert een lijst met voorkeursbranches voor deze locatie (zie bijlage 1). Daarnaast mogen zich – onder voorwaarden – winkels vestigen die vanwege het volumineuze karakter van de gevoerde producten en/of gezien de aard, schaal en voorkomen van de winkel niet inpasbaar zijn in het stadscentrum. Het is hierbij van belang op te merken dat het nieuwe winkelaanbod bij de Van Konijnenburgweg regionaal verzorgend is en qua omvang en branchering past bij het koopgedrag 'doelgerichte aankopen'. Hiermee wordt een belangrijk deel van de markt bediend en dus naar Bergen op Zoom getrokken.

Uit het, in het kader van deze distributieplanologische verantwoording, uitgevoerde passantenonderzoek blijkt dat de woonboulevard regionaal verzorgend is. De invulling van het gebied De Zeeland sluit qua omvang en branchering aan bij het overig deel van de woonboulevard en is daarmee – naast regionaal verzorgend – eveneens gericht op doelgerichte aankopen. De ontwikkeling sluit dan ook aan bij het regionaal detailhandelsbeleid.

Perifere locaties verbreden branchering, maar blijven aanvullend op het stadscentrum

Er is een trend waarbij, in ieder geval op provinciaal niveau, de strakke brancheafbakening voor GDV- en PDV-locaties wordt losgelaten. De doelstelling van ruimtelijk detailhandelsbeleid blijft hiermee echter gehandhaafd: perifere winkellocaties moeten complementair zijn aan het stadscentrum (en aan overige wijk-/buurtcentra). Ook moeten perifere winkellocaties de totale winkelstructuur in een kern / de regio versterken. Deze doelen zorgen er voor dat op perifere winkellocaties alleen grootschalige detailhandel mag vestigen in winkelbranches die gericht zijn op 'doelgericht winkelen' (ter onderscheid van het 'recreatief winkelen' in het stadscentrum).

Retailprogramma aanvullend aan stadscentrum

De woonboulevard Van Konijnenburgweg werkt overwegend versterkend op het functioneren van de binnenstad. Door de gevestigde branches en de aard en omvang van de winkels is de locatie aanvullend op de binnenstad waar door de historische bebouwing grote panden

schaars zijn. De uitbreiding van de woonboulevard moet passen binnen deze huidige kwaliteiten. Het beoogde winkelaanbod in de PDV-branches past daar in ieder geval binnen. In deze distributieplanologische verantwoording wordt nagegaan of er geen duurzame verstoring van de detailhandelsstructuur optreedt door de beoogde uitbreiding op deze locatie (hoofdstuk 4).

Beleidsvoornemen vestiging grootschalige supermarkt

In het beleid is vestiging van een grootschalige supermarkt voorzien in het gebied De Zee-land. De supermarkt kan zich uitsluitend vestigen als er sprake is van verplaatsing van een bestaande slecht gesitueerde supermarkt. In de huidige planvorming betreft dit verplaatsing van de huidige AH aan de Vlaszak. Daarnaast moet de beoogde supermarkt de detailhandelsstructuur in Bergen op Zoom versterken. Dit is aan de orde in hoofdstuk 5.

Vestiging overig grootschalig winkelaanbod

De beoogde winkel in speelgoed, babyartikelen en de andere beoogde winkels komen niet voor in de PDV-branchelijst (zie bijlage 1). Voor deze winkels geldt in tegenstelling tot andere branches een minimummaat van 800 m² wvo (= 1.000 m² bvo) en een maximummaat van 1.000 m² wvo (= 1.250 m² bvo). Bovendien dienen de winkels in deze branches te worden getoetst op de volgende criteria (zie gemeentelijk detailhandelsbeleid in bijlage 2):

- effecten op het bestaande winkelaanbod;
- effecten op de detailhandelsstructuur;
- de verkeerseffecten.

De verkeerseffecten komen naar voren in een afzonderlijk verkeersonderzoeksrapport bij het bestemmingsplan. Het kwantitatieve en kwalitatieve effect op het huidige winkelaanbod en de detailhandelsstructuur van de vestiging van de winkels in PDV- en GDV-branches is aan de orde in hoofdstuk 4. Op basis daarvan kan beoordeeld worden of sprake is van goede ruimtelijke ordening bij vestiging van het beoogde winkelprogramma. De gemeente Bergen op Zoom heeft dan ook gelet op de voorliggende onderbouwing en hetgeen in de Structuurvisie Bergen op Zoom is opgenomen, met vestiging van deze branches ingestemd.

4. Distributieplanologische aspecten ontwikkeling grootschalige winkels in niet- dagelijkse goederen

21

In dit hoofdstuk wordt de marktsituatie van de grootschalige niet-dagelijkse detailhandel op de woonboulevard geanalyseerd. Allereerst is vestiging van de grootschalige winkels die direct opgenomen zijn in de PDV-branchelijst (zie bijlage 1) van de gemeente aan de orde (paragraaf 4.1).

Onderwerp van paragraaf 4.2 zijn de distributieplanologische aspecten van het winkelprogramma dat buiten de PDV-branchelijst valt. De inhoud van paragraaf 4.3 is gericht op de kwalitatieve aspecten van de uitbreiding met grootschalige winkels in niet-dagelijkse goederen.

4.1. Grootschalige detailhandel in PDV-branches

De nieuwe ontwikkelingen vormen een voortzetting van de woonboulevard Van Konijnenburgweg. De invulling bestaat voor een belangrijk deel – bijna 9.000 m² wvo – uit winkels in de PDV-branches. Het overige winkelprogramma bestaat uit grootschalige winkels in overige branches (aan de orde in paragraaf 4.2) en een grootschalige supermarkt (aan de orde in hoofdstuk 5).

Grootschalige winkels in de PDV-branches die passen binnen de nieuwe ontwikkelingen (zie bijlage 1):

- plant & dier;
- bruin- & witgoed;
- doe-het-zelf;
- wonen;
- autoaccessoires & fietsen.

In veel onderzoek en door de meest gebruikte bron voor winkeldata (Locatus) worden deze branches ook wel samengevat onder de naam retailsector 'in-en-om-het-huis'¹⁾. De analyse in deze paragraaf richt zich op de retailmarkt van de betrokken relevante PDV-branches.

4.1.1. Uitgangspunten distributieve analyse sector in-en-om-het-huis

De verantwoording van de distributieplanologische aspecten van de detailhandel in het relevante deel van de PDV branches (de sector in-en-om-het-huis) is gebaseerd op de uitgangs-

¹⁾ De sector in-en-om-het-huis is beperkter in branchesamenstelling dan 'PDV' (zie hoofdstuk 2 en 3). Echter, de volgende PDV-branches zijn doorgaans beleidsmatig niet gewenst op een woonboulevard: 'detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en landbouwvoertuigen' en 'detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen'. Voor dergelijke winkels zijn vaak specifieke perifere locaties aangewezen.

punten: bevolkingsomvang, bestedingen, koopstromen, omvang winkelaanbod en gemiddeld benodigde vloerproductiviteit voor economisch functioneren.

Bevolkingsomvang en -prognose

Per 1 januari 2011 heeft de gemeente Bergen op Zoom 66.074 inwoners (CBS Statline, 2010). Er wordt rekening gehouden met de volgende bevolkingsprognose: 67.300 inwoners in 2020 (bron: gemeente Bergen op Zoom).

Bestedingen

Het HBD heeft de bestedingen in de verschillende detailhandelssectoren vastgesteld. De gemiddelde bestedingen aan de relevante PDV-branches: goederen voor in-en-om-het-huis in Nederland bedragen € 1.350,- excl. BTW per persoon per jaar (HBD, 2010). Inclusief BTW komt dit op € 1.610,- per persoon per jaar.

Het gemiddeld inkomen per inwoner van de gemeente Bergen op Zoom wijkt niet significant af van het Nederlands gemiddelde, daarom is geen correctie op de bestedingen doorgevoerd¹⁾.

Koopstromen

Voor deze PDV branches bedraagt de koopkrachtbinding 80% en de koopkrachttoevloeiing bevindt zich tussen 35% en 40%.

Passantenonderzoek

Voor de koopstromen is uitgegaan van het Koopstromenonderzoek West-Brabant (2005). De koopstromen zijn getoetst in een passantenonderzoek op de woonboulevard. In paragraaf 2.2 is de passantenenquête besproken die uitgevoerd is het kader van dit onderzoek. Uit de enquête komt naar voren dat de woonboulevard een duidelijke regiofunctie blijkt te hebben. Bijna 50% van de bezoekers komt van buiten de gemeente Bergen op Zoom. Het betreft voornamelijk (34%) de buurgemeenten (vooral Tholen, Steenberg en Woensdrecht). Daarnaast komt meer dan 5% van de bezoekers uit België.

De herkomst van de bezoekers aan de Van Konijnenburgweg bevestigt het beeld dat in de winkels op de woningboulevard circa 40% van de omzet uit toevloeiing van buiten de gemeente Bergen op Zoom afkomstig is. Op basis van de herkomst van de bezoekers zou zelfs een hogere toevloeiing dan 40% niet uitgesloten zijn.

Relevant winkelaanbod

De omvang van het huidig winkelaanbod in de relevante PDV-branches in de gemeente Bergen op Zoom is 66.730 m² wvo (Locatus, september 2011). Dit is inclusief de buiten de woonboulevard gelegen bouwmarkten Gamma (3.000 m² wvo) en Karwei (3.300 m² wvo) en de relatief zeer omvangrijke vestiging van Intratuin (15.300 m² wvo) in Halsteren.

Gemiddelde vloerproductiviteit

Het HBD heeft ook de vloerproductiviteit voor de verschillende detailhandelssectoren op nieuw geijkt. De gemiddelde vloerproductiviteit voor de relevante PDV-branches die zijn samen te vatten als de sector in-en-om-het-huis bedraagt € 1.690,- excl. BTW per m² wvo per jaar (HBD, 2010); inclusief BTW komt dit op € 2.010,- per m² wvo per jaar.

¹⁾ Voor de specifieke bestedingen in Bergen op Zoom kan rekening worden gehouden met de inkomenselasticiteit. De bestedingen aan niet-dagelijkse artikelen (waaronder artikelen voor in-en-om-het-huis) kennen een maximum inkomenselasticiteit van 0,25 (HBD, 2009). In Bergen op Zoom bevindt het gemiddeld inkomen per inwoner zich 2% onder het landelijk gemiddelde (CBS, 2011). Omdat het verschil minder dan 5% bedraagt, wordt het te beperkt geacht om van invloed te zijn op de bestedingen.

4.1.2. Kwantitatieve analyse sector in-en-om-het-huis

Huidige marktomstandigheden sector in-en-om-het-huis

De relatief hoge mate van toevloeiing maakt dat er marktruimte is voor de beoogde structuurversterking. In 2011 is dit circa 4.900 m² wvo (tabel 4.1; verdere uitleg bij de verschillende onderdelen van de tabel is te vinden in bijlage 3).

Tabel 4.1. Analyse marktsituatie relevante PDV-branches in de huidige situatie

Bergen op zoom	2011	
Inwoners	66.074	
Bestedingen in-en-om-het-huis	€ 1.610	
Bestedingspotentieel	€ 106.380.000	
Koopkrachtbinding	80%	
Gebonden bestedingen	€ 85.625.000	
Koopkrachttoevloeiing %	35%	40%
Koopkrachttoevloeiing €	€ 47.110.000	€ 58.260.000
Omzet (haalbaar) totaal	€ 132.735.000	€ 143.885.000
Aanbod in-en-om-het-huis	66.730	
Gemiddelde vloerproductiviteit	€ 2.010	
Omzet claim	€ 134.130.000	
Verschil met gehaalde omzet	-1%	7%
Marktruimte in m² wvo	-700	4.900

Met 35 - 40% is de koopkrachttoevloeiing in Bergen op Zoom hoger dan in plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal. Vooral de relatief omvangrijke vestiging van Intratuin is hierop van invloed. Deze heeft een bovenregionaal marktbereik. De Woonboulevard Van Konijnenburgweg heeft een regionaal marktbereik dat de kern Bergen op Zoom overstijgt. Het overig grootschalig winkelaanbod in de sector in-en-om-het-huis ligt deels verspreid over de gemeente. Hierdoor is het marktbereik van deze verspreide bewinkeling niet altijd optimaal. Uitbreiding van het aanbod (eventueel door concentratie) bij de woonboulevard maakt de totale aantrekkingskracht van het gebied sterker. Daarmee is het mogelijk de koopkrachttoevloeiing van meer dan 40% te halen. Op dit moment is al bijna 50% van de bezoekers aan de woonboulevard afkomstig uit andere gemeenten dan Bergen op Zoom.

De groeiende aantrekkingskracht van Bergen op Zoom als winkelstad is recent onderstreept door een toename van het aantal passanten in het centrum met 11% ten opzichte van 2008 ('Winkelmarkt lijkt te stabiliseren', Vastgoedmarkt, 17 juni 2010). De woonboulevard zal van het toegenomen aantal bezoekers naar verwachting meeprofiteren.

Kwantitatief effect van uitbreiding in de relevante PDV-branches

Uit het voorgaande komt naar voren dat er ontwikkelingsruimte is voor structuurversterking (tabel 4.1). Vraag blijft wat het effect is wanneer de beoogde uitbreiding van de woonboulevard wordt gerealiseerd.

Uitbreidingsplannen

In totaal wordt binnen het plangebied vestiging van bijna 10.500 m² wvo grootschalige detailhandel mogelijk gemaakt in de relevante PDV-branches (in-en-om-het-huis).

Naar verwachting zal 25% tot 30% van het programma voortkomen uit verplaatsing van bestaande aanbieders in Bergen op Zoom (voor het programma zie hoofdstuk 2). De netto uitbreiding heeft dan nog een omvang van 7.350 m² tot 7.900 m² wvo.

Marktomstandigheden na uitbreiding winkelaanbod

In de kwantitatieve analyse (tabel 4.2) wordt met de volgende ontwikkelingen rekening gehouden.

- In 2020 bevindt de geprognosticeerde bevolkingsomvang zich op 67.300 inwoners.
- De koopkrachttoevloeiing bedraagt circa 40%.
- De uitbreiding van de woonboulevard betekent ook voor de inwoners van Bergen op Zoom een sterke uitbreiding van de keuzemogelijkheden. Omdat zij nu voor meer producten in Bergen op Zoom terecht kunnen, zal ook de koopkrachtbinding licht toenemen tot een niveau van 82%.
- De totale omvang van het relevante winkelaanbod (de sector in-en-om-het-huis) wordt $74.650 \text{ m}^2 \text{ wvo}$ ($66.730 \text{ m}^2 + 7.900 \text{ m}^2 = 74.650 \text{ m}^2 \text{ wvo}$).

Tabel 4.2. Marktruimte sector relevante PDV-branches (in-en-om-het-huis) na uitbreiding woonboulevard (2020)

Bergen op zoom	2020
Inwoners	67.300
Bestedingen in-en-om-het-huis	€ 1.610
Bestedingspotentieel	108.353.000
Koopkrachtbinding	82%
Gebonden bestedingen	€ 88.849.000
Koopkrachttoevloeiing %	40%
Koopkrachttoevloeiing €	€ 59.233.000
Omzet (haalbaar) totaal	€ 148.082.000
Aanbod in-en-om-het-huis	74.650
Gemiddelde vloerproductiviteit	€ 2.010
Omzet claim	€ 150.046.500
Verschil met gehaalde omzet	-1,3%
Marktruimte in m² wvo	- 1.000

4.1.3. Conclusies marktomstandigheden PDV-branches

Realisering van de uitbreiding van de detailhandel in de relevante PDV-branches (in-en-om-het-huis) betekent dat de marktomstandigheden in deze sector in Bergen op Zoom in evenwicht zijn.

4.2. Analyse vestiging overige grootschalige winkels gericht op doelgerichte aankopen (GDV-branches)

Een deel van het programma past niet binnen de lijst met PDV-branches (zie bijlage 1), maar dit winkelprogramma past wel degelijk op de woonboulevard en de winkels tevens grootschalig van omvang.

De gemeente Bergen op Zoom wil de dynamiek in de detailhandel faciliteren, maar stelt wel voorwaarden aan vestiging van winkels die buiten de PDV-branchelijst vallen. Voor deze winkels geldt in tegenstelling tot de branches op de lijst een minimummaat van $1.000 \text{ m}^2 \text{ bvo}$ en een maximum maat van $1.250 \text{ m}^2 \text{ bvo}$. Bovendien dienen de winkels in deze branches te worden getoetst op de volgende criteria (zie gemeentelijk detailhandelsbeleid in bijlage 2):

- effecten op het bestaande winkelaanbod;
- effecten op de detailhandelsstructuur;
- de verkeerseffecten (deze komen naar voren in een afzonderlijk onderzoek).

Het effect van de ontwikkeling van winkels gericht op doelgerichte aankopen (GDV) op de winkelstructuur en het bestaand winkelaanbod is in deze paragraaf aan de orde.

4.2.1. Programma detailhandel voor doelgerichte aankopen

De beoogde winkels in de zogenaamde GDV-branches hebben een totaal omvang van circa 5.000 m² bvo. Deze omvang is vergelijkbaar met circa 4.000 m² wvo. Het betreft uitsluitend grootschalige winkels van minimaal 800 m² wvo (circa 1.000 m² bvo) en maximaal 1.000 m² wvo (circa 1.250 m² bvo). Het beoogde programma (tabel 4.3) past daarmee binnen de eerste van de gemeentelijke voorwaarden voor vestiging.

Tabel 4.3. Winkelprogramma voor doelgerichte aankopen (GDV) met te verwachten oppervlaktes onderdelen assortiment

formule / winkelvorm	assortiment	branche (uitgaande van Locatus)	oppervlakte binnen branche (m ² wvo)	totaal oppervlak vestiging (m ² wvo)
Blokker & Tuin	huishoudelijke artikelen	'huishoudelijke artikelen'	300	800
	tuinartikelen	'plant & dier'	500	
Xenos	huishoudelijke artikelen	'huishoudelijke artikelen'	300	800
	woninginrichting	'wonen'	400	
	partijhandel	'detailhandel overig'	100	
baby-artikelenzaak	kindermeubelen en accessoires	'wonen'	500	800
	kindermode	'kleding & mode'	100	
	speelgoed	'sport & spel'	200	
speelgoedwinkel	speelgoed	'sport & spel'	800	800
andere branches uit de lijst PDV-branches (aangemerkt als toegestaan; zie bijlage 1)	andere branches	andere branches	800	800

Hoewel het assortiment van de GDV-winkels deels niet voorkomt in de primaire PDV-branchelijst in het detailhandelsbeleid van Bergen op Zoom (zie bijlage 1), passen ze wel prima in het koopgedrag dat consumenten vertonen op een woonboulevard. De consument bezoekt de woonboulevard voor kijken-en-vergelijken in doelgerichte aankopen. De beoogde baby-artikelenzaak, de speelgoedwinkel, de Blokker Tuin en de Xenos verkopen artikelen die de consument doelgericht koopt, net zoals de winkels in artikelen voor in-en-om-het-huis. Een deel van het assortiment van deze winkels past ook direct in de branches uit de PDV-branchelijst. De winkels in deze branches komen dan ook steeds meer voor op perifere / thematische winkellocaties (zie ook bijlage 2).

4.2.2. Huishoudelijke artikelen

Een deel van het assortiment van de Blokker Tuin en de Xenos is gericht op huishoudelijke artikelen.

Blokker Tuin

Blokker heeft een winkel in huishoudelijke artikelen in het centrum en op de woonboulevard gevestigd. Deze laatste winkel zal worden opgeheven. In De Zeeland zal zich een winkel vestigen van de formule Blokker Tuin. In de achter te laten ruimte aan de Van Konijnenburgweg zal geen winkel in huishoudelijke artikelen terugkomen (zie paragraaf 3.3). Het assortiment van Blokker Tuin heeft een nadruk op (volumineuze) tuinartikelen en artikelen voor de woninginrichting. Een ondergeschikt deel van het assortiment – en dus het oppervlak – wordt ingenomen door huishoudelijke artikelen.

In steeds meer steden is het zo dat Blokker zowel een winkel heeft in de binnenstad (recreatief) als op een locatie voor grootschalige winkels (doelgericht: veelal de formule Blokker Tuin). Deze twee-vestigingen-politiek betreft niet alleen Blokker. Ook andere formules, zoals Xenos en Intertoys, hanteren dit systeem, waarbij in de binnenstad het accent meer op fun-shoppen en impulsaankopen ligt, terwijl het accent in de grootschalige winkelgebieden meer ligt op doelgerichte aankopen (die met de auto gehaald worden).

Xenos

Ook Xenos vestigt een tweede winkel in De Zeeland. In het assortiment van deze winkel ligt het accent op (volumineuze) woninginrichtingsartikelen (die met de auto opgehaald kunnen worden). Daarnaast bestaat een deel van het assortiment uit partijgoederen. Een ondergeschikt deel van het oppervlak van de winkel wordt ingevuld met reguliere huishoudelijke artikelen. Het brede assortiment van Xenos zorgt ervoor dat deze winkelformule niet eenduidig in een bepaalde branchegroep is onder te brengen. In formele zin is de Xenos ingedeeld in de branchegroep huishoudelijke artikelen. In materiële zin en qua oppervlak is het assortiment van Xenos, zeker op de locaties voor grootschalige winkels, vooral gericht op woninginrichtingsartikelen.

Markteffect vestiging grootschalige winkels met deels huishoudelijke artikelen

De netto uitbreiding van het oppervlak huishoudelijke artikelen zal door de verplaatsing van Blokker (en omzetting in Blokker Tuin) en het toevoegen van een tweede Xenos beperkt van omvang zijn. De totale uitbreiding in huishoudelijke artikelen in Bergen op Zoom zal circa 400 m² wvo zijn.

- De huidige Blokker aan de Van Konijnenburgweg heeft een oppervlak van 549 m² wvo en zal worden opgeheven. Ook bij deze winkel zal circa een derde deel van oppervlak geserveerd voor huishoudelijke artikelen – net als bij de nieuw te vestigen Blokker Tuin (zie tabel 4.3). Dit komt neer op circa 200 m² wvo. Bij de Blokker Tuin bedraagt het oppervlak met het assortiment huishoudelijke artikelen naar verwachting 300 m² wvo: een uitbreiding van circa 100 m² wvo.
- De nieuw te vestigen Xenos heeft naar verwachting 300 m² wvo ingeruimd voor huishoudelijke artikelen.

De overige uitgangspunten van de analyse zijn als volgt:

- De totale omvang van het winkelaanbod in de branche huishoudelijke artikelen in Bergen op Zoom komt daarmee op 7.740 m² wvo (7.340 m² + 400 m²).
- De bestedingen aan huishoudelijke artikelen zijn € 149,- per persoon per jaar (exclusief BTW); inclusief BTW is dit € 177,- per persoon per jaar.
- De koopkrachtbinding en toevloeiing komen overeen met die van de GDV-branches in het algemeen (zie paragraaf 4.1) en zijn respectievelijk 85% en 35%.
- De gemiddelde vloerproductiviteit in de branche bedraagt € 1.600,- per m² wvo per jaar (exclusief BTW). Dit komt inclusief BTW neer op € 1.900,- per m² wvo per jaar.

Tabel 4.4. Markteffect van uitbreiding totaal oppervlak voor huishoudelijk artikelen (GDV) in Bergen op Zoom

	2011	2020
Inwoners	66.074	67.300
Bestedingen huishoudelijke artikelen	€ 177	€ 177
Bestedingspotentieel	€ 11.695.000	€ 11.912.000
Koopkrachtbinding	85%	90%
Gebonden bestedingen	€ 9.941.000	€ 10.721.000
Koopkrachttoevloeiing %	35%	35%
Koopkrachttoevloeiing €	€ 5.353.000	€ 5.773.000

Omzet (haalbaar) totaal	€ 15.294.000	€ 16.494.000
Aanbod huishoudelijke artikelen	7.340	7.740
Normatieve vloerproductiviteit	€ 1.900	€ 1.900
omzet claim	€ 13.946.000	€ 14.706.000
Vershil met gehaalde omzet	10%	12%

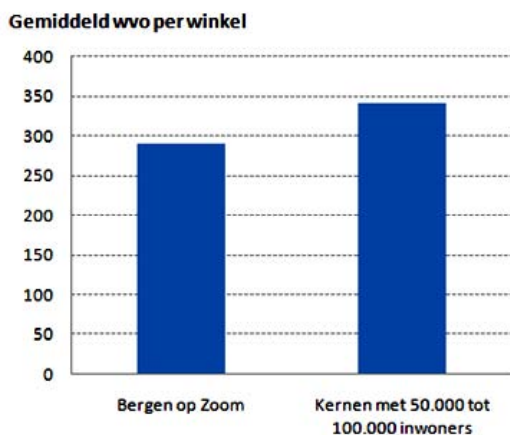
De geringe uitbreiding (circa 5% van het winkelaanbod in deze branche) heeft nauwelijks effect op de marktomstandigheden in Bergen op Zoom (tabel 4.4). De te verwachten lichte groei van het inwonertal heeft een veel sterkere (positieve) invloed. De conclusie is daarom dat van deze ontwikkeling geen effect is te verwachten op de detailhandelsstructuur in Bergen op Zoom.

4.2.3. Speelgoed

Ontwikkelingen

In een steeds groter aantal steden is speelgoed zowel op binnenstadslocaties als in de winkelgebieden met grootschalige detailhandel gevestigd. Ook in Bergen op Zoom is dit het geval. Aan de Van Konijnenburgweg is een grootschalige speelgoedwinkel gevestigd (Toy-Champ) en in het centrum twee kleinere speelgoedwinkels (Bart Smit en Top 1 Toys).

De beoogde vestiging van de grootschalige speelgoedwinkel (circa 800 m² wvo) in De Zeeland in de formule Intertoys, naast de Bart Smit-winkel (ook van Blokker Holding) in het centrum, past in deze trend en zou kunnen passen binnen het detailhandelbeleid, omdat op deze wijze ruimte wordt geboden aan schaalvergroting. Schaalvergroting in de branche sport & spel is gewenst in Bergen op Zoom, omdat de gemiddelde omvang van de winkels in deze branche in Bergen op Zoom achterblijft bij de omvang van deze winkels in kernen met een vergelijkbaar inwonertal (figuur 4.1). Bij speelgoed is schaalgrootte van belang omdat de omvang van het assortiment een belangrijke reden is om een speelgoedwinkel te bezoeken.



Figuur 4.1 Gemiddeld winkelvloeroppervlak per winkel in de branche sport/spel (Locatus, september 2011; bewerking RBOI)

Distributieplanologische effecten met bestedingscijfer 2010

Om inzicht te krijgen in het kwantitatieve distributieplanologische effect van de vestiging van de branche speelgoed in De Zeeland is een indicatieve berekening mogelijk (tabel 4.5). Hiervoor worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Bestedingen aan speelgoed per persoon per jaar: € 96 incl. BTW (HBD, 2010).
- Koopkrachtbinding: 85% in 2011 (SES West-Brabant, 2005) - groeit naar 90% na vestiging van de grootschalige aanbieder.
- Koopkrachttoevloeiing: 31% in 2011 (SES West-Brabant, 2005) - groeit niet procentueel, groeit beperkt in absolute zin.

- Omvang aanbod in de speelgoedbranche in Bergen op Zoom: 1.760 m² wvo in 2010 (Locatus, september 2011).
- De totale uitbreiding heeft een omvang van 1.000 m² wvo: een speelgoedwinkel van 800 m² wvo en het speelgoedassortiment van de baby-artikelenzaak met 200 m² wvo – waarmee de totale omvang in de branche 2.760 m² wvo wordt;
- Gemiddelde vloerproductiviteit: € 3.400 incl. BTW (HBD, 2010).

Tabel 4.5 Markteffect van vestiging grootschalige speelgoedwinkel

Bergen op zoom	2010	2020
Inwoners	66.074	67.300
Bestedingen speelgoed	€ 96	€ 96
Bestedingspotentieel	€ 6.343.000	€ 6.461.000
Koopkrachtbinding	85%	90%
Gebonden bestedingen	€ 5.392.000	€ 5.815.000
Koopkrachttoevloeiing %	31%	31%
Koopkrachttoevloeiing €	€ 2.422.000	€ 2.613.000
Omzet (haalbaar) totaal	€ 7.814.000	€ 8.428.000
Aanbod speelgoed	1.760	2.760
Normatieve vloerprod	€ 3.400	€ 3.400
Omzet claim	€ 5.984.000	€ 9.384.000
Vershil met gehaalde omzet	31%	-10%
Marktruimte in m² wvo	540	-280

Na vestiging van de grootschalige speelgoedwinkel ontstaat een situatie met een beperkt groter aanbod dan in de meest ideale situatie, uitgaande van de gemiddelde vloerproductiviteit in de speelgoedbranche (tabel 4.5). Deze situatie zal echter geen verstoring betekenen voor deze branche in Bergen op Zoom. Dit wordt mede verklaard door het feit dat de grootschalige winkels op de woonboulevard (inclusief De Zeeland) met een lager dan gemiddelde vloerproductiviteit economisch-duurzaam kunnen functioneren, omdat door de omvang van de winkel een relatief hoge totale omzet mogelijk is bij een minder intensief gebruik van de winkel. Bovendien zal het een tweede speelgoedwinkel van Blokker Holding betreffen van een zelfde formule die ook in de binnenstad is gevestigd. In steeds meer plaatsen hebben speelgoedwinkels zowel een vestiging in de binnenstad (recreatief) als op een locatie voor grootschalige winkels (doelgericht).

Distributieplanologische effecten met bestedingscijfer 2011

Naar aanleiding van één van de inspraakreacties is aan de hand van het bestedingscijfer 2011 (€ 84,- in plaats van € 96,- in 2010) een nieuwe berekening verricht. Hieruit blijkt dat het aanbod momenteel 250 m² wvo kleiner is dan in de meest ideale situatie. Na realisatie van de extra aanbieder in De Zeeland ontstaat een situatie waarbij het aanbod tussen de 550 m² en 600 m² wvo groter is dan in de meest ideale situatie. Het is geen situatie waarin sprake is van ontvruchting.

Bergen op zoom	2011	2020
Inwoners	66.074	67.300
Bestedingen speelgoed	€ 84	€ 84
Bestedingspotentieel	€ 5.550.000	€ 5.653.000
Koopkrachtbinding	85%	90%
Gebonden bestedingen	€ 4.718.000	€ 5.088.000
Koopkrachttoevloeiing %	31%	31%
Koopkrachttoevloeiing €	€ 2.120.000	€ 2.286.000
Omzet (haalbaar) totaal	€ 6.838.000	€ 7.374.000
Aanbod speelgoed	1.760	2.760
Normatieve vloerprod	€ 3.400	€ 3.400
omzet claim	€ 5.984.000	€ 9.384.000
Verschil met gehaalde omzet	14%	-21%
Omvang winkelaanbod optimale marktsituatie minus omvang aanwezig winkelaanbod	250	-590

De analyse van de markt en de garanties vanuit Blokker leiden niet tot de conclusie dat de gewenste aanbodstructuur met één of meer kleinere winkels in de binnenstad en één of meer grootschalige winkels op de GDV/PDV-locatie door de toevoeging van een grootschalige aanbieder wordt verstoord. De aanwezigheid van speelgoedwinkels in de binnenstad wordt hierdoor niet bedreigd.

Overwegingen

Ten aanzien van de kwantitatieve onderdelen van het onderzoek wordt het volgende overwogen.

- De speelgoedbranche is een zeer dynamische branche. Dit is te merken aan de ontwikkeling van de bestedingen in deze branche.

jaarboek detailhandel	Bestedingen hoofd per jaar	speelgoed per jaar
2005	€	77,00
2006		---
2007	€	85,00
2008		---
2009	€	89,00
2010	€	96,00
2011	€	84,00

- Bij het hanteren van het bestedingscijfer wordt in het ruimtelijk-economisch onderzoek slechts in beperkte mate gekeken naar de effecten van branchevreemde kanalen. Immers, ook in speelgoedwinkels worden veel branchevreemde producten verkocht (boeken, kantoorartikelen, sportartikelen e.d.). In ruimtelijk-economisch onderzoek wordt er van uitgegaan dat beide effecten elkaar per saldo opheffen. Wanneer het effect van verkoop van speelgoed in branchevreemde kanalen zou worden verrekend, dan zou de omzet in speelgoedzaken in Nederland bijna 40% lager zijn dan volgens de kengetallen van het HBD.

- Ondanks de schommelingen is het aantal winkels vrijwel stabiel gebleven (2005: 1.190 winkels en 2010 1.141 winkels). Het totaal winkeloppervlak in deze branche is in deze periode met ruim 10% toegenomen door schaalvergroting van gemiddeld 209 m² wvo per winkel naar gemiddeld 240 m² wvo per winkel.
- Vraag is of het toevoegen van een extra aanbieder in de Zeeland leidt tot een verstoring van de gewenste distributieve structuur.
 - Een structuur waarbij er in de binnenstad aanbieders zijn van speelgoed gericht op passanten en de recreatieve consumenten en er op de GDV/PDV-locatie één of meer grootschalige aanbieders zijn gericht op de doelgerichte autoklanten.
 - De situatie met kleinere speelgoedwinkels in de binnenstad en grotere op GDV/PDV locaties wordt steeds algemener.
 - Er is in algemene zin sprake van enige verschuiving van bestedingen aan speelgoed van de binnenstad naar GDV/PDV locaties. In Bergen op Zoom heeft dit al plaatsgevonden door de vestiging van Toy Champ. Degene die met de auto snel buiten de binnenstad speelgoed wil kopen doet dat in Bergen op Zoom al bij Toy Champ.
 - Door realisatie van een tweede aanbieder van speelgoed in De Zeeland, zal Toy Champ zijn unieke positie moeten delen met een andere aanbieder. Er zal dus verschuiving plaatsvinden binnen het GDV/PDV-gebied. Dit zal effect hebben op de omzet van Toy Champ.
- Één van de aanbieders in het centrum, Bart Smit (onderdeel Blokkergroep), wenst een tweede vestiging in De Zeeland (Intertoys), maar geeft anderzijds garanties over het voortbestaan van de Bart Smit-winkel in het centrum.
- Ruimtelijke ordening is er echter niet op gericht om concurrentie van bestaande aanbieders te beperken. Ruimtelijke ordening is er op gericht om de winkelstructuur te optimaliseren/ in stand te houden en op het realiseren van een zo goed mogelijk voorzieningenaanbod voor de consumenten, de burgers van een gebied.

Op basis van het vorenstaande zijn geen ontwrichting van de distributieplanologische structuur van Bergen op Zoom en aantasting van de kracht van de binnenstad te verwachten.

4.2.4. Babyartikelen

Ook winkels voor baby-artikelen worden doelgericht bezocht, want naast kleding en speelgoed hebben deze winkels een groot deel van het oppervlak ingeruimd met artikelen voor de inrichting van de babykamer met alle overige toebehoren, zoals kinderwagens, maxi-cosi's, autostoeltjes etc. Laatstgenoemde productgroepen leggen een behoorlijk beslag op het winkeloppervlak, waardoor winkels in baby-artikelen steeds vaker op perifere locaties te vinden zijn. Terwijl voor de impulsaankopen – vooral babykleding, speelgoed en cadeauartikelen – baby-artikelenwinkels met een beduidend kleiner oppervlak op de traffic-locaties in het stadscentrum gevestigd blijven. In Bergen op Zoom is dit bijvoorbeeld Prénatal¹⁾ met een oppervlak van 140 m² wvo (Locatus, juni 2010). Overigens richten beide soorten baby-artikelenzaken zich op zowel meubels en accessoires als kleding en speelgoed. Winkels die zich uitsluitend op kinder-/babymeubelen richten zijn niet aanwezig in Nederland.

De beoogde baby-artikelenzaak (tabel 4.6) op De Zeeland heeft een ondergeschikt deel van het winkeloppervlak ingericht met artikelen die niet op de PDV-branchelijst (zie bijlage 1) voorkomen. Dit betreft kindermode en speelgoed. Het onderdeel speelgoed is hierboven reeds meegenomen in de analyse (zie paragraaf 4.2.3).

¹⁾ Prénatal wordt overigens door Locatus ingedeeld bij de branche 'wonen'. Detailhandel in kindermeeubels is opgenomen in de PDV-branchelijst (zie bijlage 1).

Tabel 4.6. Onderdelen assortiment baby-artikelenzaak De Zeeland

baby-artikelenzaak	kindermeubelen en accessoires	'wonen'	500	800
	kindermode	'kleding & mode'	100	
	speelgoed	'sport & spel'	200	

Het ondergeschikt assortiment kindermode heeft een oppervlak van circa 100 m² wvo. In totaal is het oppervlak in de branche 'kleding & mode' in Bergen op Zoom 15.512 m² wvo. Een uitbreiding met 100 m² wvo (+0,6%) in een specifieke subgroep als ondergeschikt onderdeel van een grootschalige winkel zal geen effect hebben de detailhandelsstructuur in Bergen op Zoom.

4.3. Kwalitatieve analyse programma in niet-dagelijkse goederen

Aan de analyse van de kwalitatieve effecten van de ontwikkelingen op de detailhandelsstructuur van Bergen op Zoom liggen de volgende twee vragen ten grondslag.

- Leidt de uitbreiding van het winkelaanbod tot versterking van de concurrentiepositie van de woonboulevard, en daarmee tot een versterking van de concurrentiepositie van Bergen op Zoom als geheel?
- Leidt een versterkte woonboulevard tot een beter functioneren van de detailhandel in Bergen op Zoom als geheel c.q. specifiek het centrum van Bergen op Zoom?

Concurrentiepositie

De vraag of de uitbreiding van de woonboulevard leidt tot een versterking van de concurrentiepositie van dit winkelgebied en van Bergen op Zoom valt uiteen in twee deelvragen.

- Komen er alleen meer winkels of wordt de winkelsamenstelling ook beter en veelzijdiger?
- Hoe verhoudt de toekomstige winkelsamenstelling zich ten opzichte van de 'grootste concurrenten': Goes en Roosendaal?

Veelzijdiger winkelsamenstelling woonboulevard

Geconcludeerd wordt dat het winkelaanbod op de woonboulevard veelzijdiger wordt (tabel 4.7).

- Ten eerste neemt het aantal winkels en de oppervlakte toe. Een grotere winkelconcentratie is aantrekkelijk voor consumenten, omdat daarmee de mogelijkheid voor kijken-en-vergelijken toeneemt. Hierdoor neemt het aantal bezoekers aan de woonboulevard toe, waardoor het omzetspotentieel voor de aanwezige winkels eveneens sterk toeneemt.
- Ten tweede verbetert de branchesamenstelling sterk, omdat er verdieping en verbreding van de branches plaatsvindt.

Er vindt verdieping plaats in de 'kernbranches' van de woonboulevard: met de komst van nieuwe winkels in 'wonen', 'doe-het-zelf' en 'plant & dier' wordt het aanbod in deze voor een woonboulevard belangrijke branches sterk uitgebreid. Hetgeen een verdieping van de keuzemogelijkheden voor de consument inhoudt.

Door de komst van nieuwe branches – onder andere levensmiddelen en partijgoederen – naar de woonboulevard vindt ook verbreding van het winkelaanbod plaats. Dit aanbod zorgt

voor een toestroom van 'nieuwe' klanten naar de locatie. Dit is een extra stimulans voor het omzetpotentieel op de woonboulevard.

De verbreding en verdieping van het winkelaanbod op de woonboulevard zorgen voor een grotere toestroom van consumenten naar de locatie. Aangezien minstens 35% van de bezoekers aan de woonboulevard tevens het stadscentrum bezoekt, betekenen de nieuwe ontwikkelingen een versterking voor deze twee belangrijkste winkelgebieden van Bergen op Zoom. Daarbij biedt de woonboulevard ook ruimte aan de schaalvergroting in branches (levensmiddelen, speelgoed, huishoudelijke artikelen, dierbenodigdheden) die in het stadscentrum niet aanwezig is.

Bergen op Zoom ten opzichte van Roosendaal en Goes

Een belangrijk deel van de toename van bezoek aan de woonboulevard in Bergen op Zoom zal afkomstig zijn van inwoners van de omliggende gemeenten: Tholen, Woensdrecht, Reimerswaal, Roosendaal en Steenbergen. Deze consumenten kunnen ook kiezen voor een bezoek aan de woonboulevard in Goes of in Roosendaal. Het is dan ook wenselijk dat de positie van de woonboulevard in Bergen op Zoom verbetert ten opzichte van de woonboulevards in deze twee kernen.

In vergelijking tot Roosendaal is de concurrentiepositie van de woonboulevards in Goes én Bergen op Zoom sterk. De woonboulevard in Roosendaal was oorspronkelijk relatief eenzijdig van branchesamenstelling en ook de omvang was veel kleiner. De uitbreiding van woonboulevard met Go-Stores (20.000 m² woonwinkels) omvat winkels in het assortiment van bruin- en witgoed, en daarnaast ook onder andere Xenos, Blokker en Intertoys.

De toevoeging woonboulevard in Bergen op Zoom van de laatstbedoelde winkelformules aan het aanbod, is dan ook nodig om de concurrentiepositie op peil te houden.

Qua omvang wordt de woonboulevard in Bergen op Zoom groter dan in Goes en qua branchesamenstelling wordt de Bergse woonboulevard gevarieerder. Naast woonwinkels zijn er in Bergen op Zoom ook meer en grotere winkels in andere branches voor doelgerichte aankopen. De beoogde regiogerichte AH heeft een groter marktbereik dan de gangbare fullservice-supermarkt (Jumbo) in Goes.

De conclusie is dat de concurrentiepositie van de woonboulevard sterk verbetert ten opzichte van de nabijgelegen en meest vergelijkbare 'concurrent': de woonboulevard in Goes. Na realisatie heeft de woonboulevard een brede en diepe branchesamenstelling, waardoor het omzetpotentieel in Bergen op Zoom groter zal zijn dan in Goes.

Tabel 4.7. Branchesamenstelling winkelaanbod woonboulevard Bergen op Zoom (toekomstig), Goes en Roosendaal*

	Bergen op Zoom - na uitbreiding		Goes		Roosendaal	
	m ² wvo	formule(s) onder andere	m ² wvo	formule(s) onder andere	m ² wvo	formule(s) onder andere
Plant & Dier	1.985	Roobol Tuin, Blokker Tuin (deels)	36	-		
Bruin & Witgoed	2.360	BCC, Mikro Elektro	616	Mikro Elektro		
Doe-Het-Zelf	6.000	Praxis	3.308	Gamma, Verf & Wand	2.340	Gamma
Wonen	17.255	Beter Bed, Jysk, Kwantum, Leen Bakker, Roobol, Sani Dump, TMC	24.063	Auping, BoConcept, Carpet Right, Leen Bakker, Montel, Seats & Sofas, TMC	10.626	Brugman, Leen Bakker, Lampidee, Jysk, Roobol, Kwantum
Schoenen & Lederwaren	1.200	Bristol	796	Scapino		
Huish. artikelen	600	Blokker Tuin (deels), Xenos (deels)	456	Blokker		
Sport & Spel	3.010	Sport Direct, Toy Champ, Bart Smit				
Levensmiddelen	2.670	regiogerichte AH	1.765	Jumbo		
Partijgoederen	100	Xenos (deels)	700	-		
Kleding & Mode	100	<i>als ondergeschikt assortiment baby-artikelen</i>	710	Vögele		
Totaal	35.280		32.450		12.966	

* Bron: Locatus, september 2011

Conclusie

De beoogde uitbreiding van het winkelaanbod van de woonboulevard leidt tot een versterking van de marktpositie van zowel de locatie zelf als ook het stadscentrum, door de hoge mate van combinatiebezoek. Ook betekent het een versterking voor het winkelaanbod in Bergen op Zoom als geheel, omdat de woonboulevard ruimte biedt aan de schaalvergroting in bepaalde branches (levensmiddelen, speelgoed, huishoudelijke artikelen, baby-artikelen, dierbenodigdheden). Ruimte die elders niet voorhanden is.

De concurrentiepositie van de woonboulevard wordt sterk verbeterd. Goes is in omvang en samenstelling vergelijkbaar met Bergen op Zoom, in tegenstelling tot de veel kleinere woonboulevard in Roosendaal. Deze wordt door de ontwikkeling van Go-stores echter sterk verbeterd. De woonboulevard krijgt nu een brede en diepe branchesamenstelling, waardoor de concurrentiepositie minimaal vergelijkbaar blijft met Goes en Roosendaal. De gemeente Bergen op Zoom heeft dan ook op basis van de voorliggende onderbouwing en hetgeen in de Structuurvisie Bergen op Zoom is opgenomen, ingestemd met het programma zoals in dit bestemmingsplan opgenomen en de daarin opgenomen branches.

5. Distributieplanologische aspecten regiogericht supermarkt

35

Onderdeel van het programma van De Zeeland is een grootschalige supermarkt. Deze behoort tot de detailhandelssector 'dagelijkse goederen'. In dit hoofdstuk is daarom het effect van de beoogde supermarktontwikkeling op de markt voor dagelijkse goederen in Bergen op Zoom in beeld gebracht.

Allereerst wordt ingegaan op de uitgangspunten van de kwantitatieve distributieplanologische analyse (paragraaf 5.1). Vervolgens wordt deze analyse uitgevoerd (paragraaf 5.2). Onderwerp van paragraaf 5.3 is de verdere ontwikkeling in de detailhandelsstructuur in dagelijkse goederen. De belangrijkste conclusies zijn samengevat in paragraaf 5.4.

5.1. Uitgangspunten

De onderbouwing van de distributieplanologische aspecten is gebaseerd op een aantal uitgangspunten: bevolkingsomvang, bestedingen, koopstromen, omvang aanbod en gemiddeld benodigde vloerproductiviteit voor economisch functioneren. In deze paragraaf wordt ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten.

Bevolkingsomvang en -prognose

Per januari 2011 heeft de gemeente Bergen op Zoom 66.074 inwoners (CBS Statline, 2011). Winkels worden ontwikkeld voor de toekomst en het bestemmingsplan heeft een tijdshorizon van 10 jaar. Daarom is het van belang de bevolkingsontwikkeling mee te nemen. De prognoses zijn afhankelijk (van de fasering en de woningaantallen) van de ontwikkeling van onder meer Schelde Veste. Eerdere prognoses gingen uit van een toekomstig inwonertal van circa 70.000 inwoners. Momenteel is duidelijk dat de toenmalige planning van de ontwikkelingen niet gehaald wordt. In de meest recente bevolkingsprognoses van de gemeente Bergen op Zoom wordt ervan uitgegaan dat Bergen op Zoom in 2020 67.300 inwoners telt.

Bestedingen aan dagelijkse goederen

Het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) heeft de bestedingen in de verschillende detailhandelssectoren vastgesteld ten behoeve van distributieplanologisch onderzoek (HBD, 2010). De gemiddelde bestedingen aan dagelijkse goederen in Nederland bedragen € 2.210,- excl. BTW per persoon per jaar. Inclusief BTW komt dit neer op € 2.530,- per persoon per jaar (zie bijlage 4).

Het inkomen in de gemeente Bergen op Zoom wijkt niet significant af van het Nederlands gemiddelde, daarom is geen correctie op de bestedingen doorgevoerd¹⁾.

Koopstromen

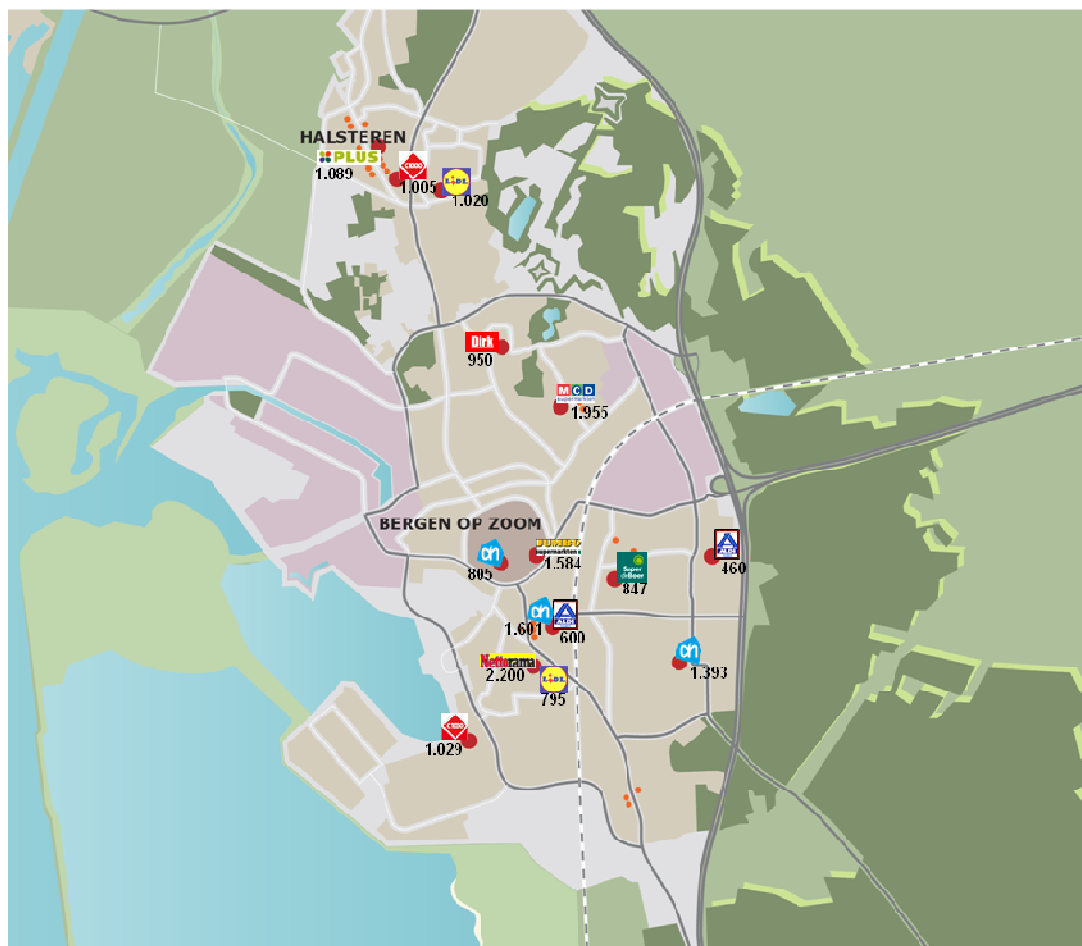
De gemeente Bergen op Zoom is te beschouwen als één marktgebied vanwege de ligging van de kernen Bergen op Zoom, Halsteren en Lepelstraat ten opzichte van elkaar.

Voor de koopstromen is gebruik gemaakt van het meest recente koopstromenonderzoek²⁾. De beperkte veranderingen in de structuur van de detailhandel in dagelijkse goederen sinds dat onderzoek hebben naar verwachting geen effect op de koopstromen gehad.

De koopkrachtbinding bedraagt 98% en de koopkrachttoevoeiing bevindt zich tussen 10% en 15%. Gelet op de verbeteringen in de binnenstad m.n. de vestiging van de Jumbo in de binnenstad, zal dit dichterbij 15% liggen dan bij 10%.

Winkelaanbod in dagelijkse goederen

De omvang van het huidige winkelaanbod in dagelijkse goederen in de gemeente Bergen op Zoom is 25.273 m² wvo (Locatus, mei 2010). Zie tevens figuur 5.1.



Figuur 5.1. Huidig aanbod supermarkten naar omvang (m² wvo) en formule

¹⁾ Voor de specifieke bestedingen in Bergen op Zoom kan rekening worden gehouden met de inkomenselasticiteit. De bestedingen aan dagelijkse artikelen kennen een maximum inkomenselasticiteit van 0,25 (HBD, 2010). In Bergen op Zoom bevindt het gemiddeld inkomen per inwoner zich 2% onder het landelijk gemiddelde (CBS, 2011). Omdat het verschil minder dan 5% bedraagt, wordt het te beperkt geacht om van invloed te zijn op de bestedingen.

²⁾ Koopstromenonderzoek West-Brabant, 2005 en Visie en ontwikkeling dagelijkse artikelensector Gemeente Bergen op Zoom, 2008.

Gemiddelde vloerproductiviteit detailhandel in dagelijkse goederen

Het HBD heeft de vloerproductiviteit voor de verschillende detailhandelssectoren opnieuw geijkt ten behoeve van distributieplanologisch onderzoek. De gemiddelde vloerproductiviteit in de detailhandel in dagelijkse goederen is € 6.900,- excl. BTW per m² wvo per jaar; inclusief BTW komt dit op € 7.900,- per m² wvo per jaar.

5.2. Kwantitatieve analyse ontwikkelingen in de sector dagelijkse goederen

Het functioneren van de detailhandel is te herleiden uit de confrontatie van de gebonden eigen bestedingen + de toevloeiing met de omzet die gewenst is voor bedrijfseconomisch duurzaam functioneren. Dit geeft de uitbreidingsruimte in € die kan worden omgezet in m² wvo. Wanneer de uitbreidingsruimte een positieve waarde heeft, is er sprake van ruimte voor ontwikkeling. Een negatieve waarde geeft juist aan dat er een groter aanbod aan winkels is dan in de optimale situatie.

In recente uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt eenduidig gesteld 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.

Huidige marktomstandigheden dagelijkse goederen

Tabel 5.1 geeft de huidige marktsituatie weer. Verdere uitleg bij de verschillende onderdelen van de tabel is te vinden in bijlage 3.

Tabel 5.1. Marktruimte dagelijkse goederen in de huidige situatie

Bergen op zoom	2011	
Inwoners	65.845	
Bestedingen dagelijkse goederen	€ 2.530	
Bestedingspotentieel	€ 166.600.000	
Koopkrachtbinding	98%	
Gebonden bestedingen	€ 163.300.000	
Koopkrachttoevloeiing %	10%	15%
Koopkrachttoevloeiing €	€ 18.100.000	€ 28.800.000
Omzet (haalbaar) totaal	€ 181.400.000	€ 192.100.000
Aanbod dagelijkse goederen	25.273	
Gemiddelde vloerproductiviteit	€ 7.900	
Omzet claim	€ 199.700.000	
Verschil met gehaalde omzet	-10%	-4%

Uit de berekening blijkt dat op dit moment de markt in Bergen op Zoom vrijwel in evenwicht is.

Kwantitatief effect van verplaatsing en uitbreiding AH

Uit het voorgaande blijkt dat er beperkt ruimte voor ontwikkeling aanwezig is. Vraag blijft wat het effect op de distributieplanologische structuur is, wanneer de voorgestelde plannen voor een grootschalige supermarkt in De Zeeland worden gerealiseerd.

Omvang uitbreidingsplannen

In paragraaf 5.1 is aangegeven wat de plannen zijn ten aanzien van de versterking van de detailhandel in dagelijkse goederen in Bergen op Zoom. Een aantal plannen behoeft nog nadere uitwerking en realisatie is onzeker.

De ontwikkeling van de supermarkt (inclusief bijbehorende drogisterij, en slijterij) in De Zeeland van circa 2.500 m² wvo komt voor een deel voort uit verplaatsing van AH Vlaszak (à 805 m² wvo). De uitbreiding bedraagt derhalve 1.695 m² wvo. Het oppervlak van de detailhandel in dagelijkse goederen zal dan uitkomen op 26.968 m² wvo, afgerond circa 27.000 m² wvo.

Marktomstandigheden na uitbreiding winkelaanbod dagelijkse goederen

In 2020 bevindt de geprognosticeerde bevolkingsomvang zich op 67.300 inwoners. Versterking van het winkelaanbod zal betekenen dat de koopkrachttoevloeiing circa 15% zal bedragen. De koopkrachtbinding is reeds hoog en zal 98% blijven bedragen. De totale omvang van het winkelaanbod wordt circa 27.000 m² wvo (zie vorenstaande).

Tabel 5.2. Marktruimte dagelijkse goederen na uitbreiding (2020)

Bergen op zoom	2020
Inwoners	67.500
Bestedingen dagelijkse goederen	€ 2.530
Bestedingspotentieel	€ 170.800.000
Koopkrachtbinding	98%
Gebonden bestedingen	€ 167.384.000
Koopkrachttoevloeiing %	15%
Koopkrachttoevloeiing €	€ 29.500.000
Omzet (haalbaar) totaal	€ 196.884.000
Aanbod dagelijkse goederen	27.000
Gemiddelde vloerproductiviteit	€ 7.900
Omzet claim	€ 213.300.000
Verschil met gehaalde omzet	-8%

Conclusie

Na realisering van alle uitbreidingsplannen zal de gehaalde omzet in Bergen op Zoom enigszins onder het landelijk gemiddelde uitkomen (tabel 5.2). De toename van de koopkrachttoevloeiing en een beperkte bevolkingsgroei maakt dat het verschil beperkt blijft, zodat sprake zal zijn van een situatie waarbij de markt in evenwicht is. In de toekomstige situatie is er in beginsel dan ook voor alle winkeliers in dagelijkse goederen voldoende omzetpotentieel voor economisch-duurzaam functioneren.

5.3. Kwalitatieve analyse ontwikkelingen in de sector dagelijkse goederen

Naast een kwantitatief effect (toename aantal winkelmeters) hebben de ontwikkelingen ook een kwalitatief effect: ze leiden tot een aanpassing van de supermarktstructuur en daarmee van de structuur van het winkelaanbod in dagelijkse goederen (figuur 5.2).



Figuur 5.2. Linker figuur: huidige supermarktstructuur en rechter figuur: toekomstige supermarktstructuur met ontwikkelingen aangegeven

De voorgenomen ontwikkelingen betreffen verplaatsingen en uitbreidingen van supermarkten binnen Bergen op Zoom. Nieuwvestiging is in principe niet aan de orde. De uitbreidingen en verplaatsingen leiden wel tot een andere ruimtelijke en ook enigszins andere functionele supermarktstructuur. Door de grote Albert Heijn in De Zeeland krijgt Bergen op Zoom een nieuw element in de vorm van een regionaal verzorgende supermarkt. Er ontstaat zo een supermarktstructuur die robuust en toekomstgericht is te noemen. Deze bestaat uit:

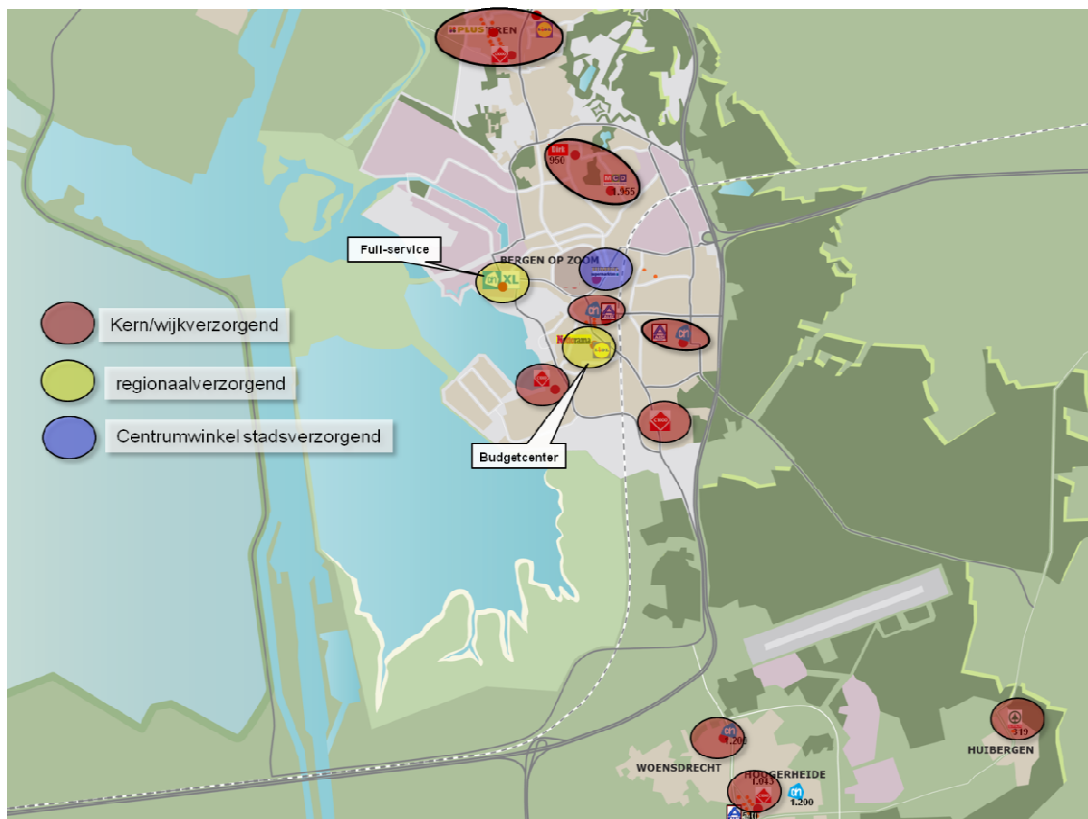
- buurt-/wijkcentra, al dan niet in combinatie met discounters;
- een ruime stadswinkel (Jumbo);
- een regionaal verzorgend budgetcentrum 'Nettorama-Lidl' (zie kader);
- een regionaal verzorgende fullservice-supermarkt in het topsegment (regiogerichte AH).

Conclusie

Binnen de toekomstige structuur hebben de inwoners van Bergen op Zoom op relatief korte afstand supermarkten gericht op de dagelijkse boodschappen, terwijl men daarnaast voor vooral de weekaankopen de keuze heeft uit regionaal verzorgende centra:

- Nettorama-Lidl als budgetcentrum vooral gericht op prijs;
- de grote Albert Heijn als hoogwaardige supermarkt, gericht op luxe en assortiment.

Deze structuur kan beoordeeld worden als een verbetering ten opzichte van de huidige structuur en versterking van de concurrentiepositie van Bergen op Zoom in de sector dagelijkse goederen (figuur 5.3).



Figuur 5.3. Toekomstige supermarktstructuur naar functie/positionering

Budgetcenter

Budgetcenters zijn een relatief nieuw fenomeen in Nederland. Het betreft een cluster winkels die alle als positionering 'prijz' hebben. Hoewel het officieel niet zo is gelabeld is koopcentrum Bergen (op Zoom) van oudsher een budgetcenter met daarin een Zeeman, Scapino, Nettorama en Lidl.

Tweede budgetcenter voor Nettorama

Waardering ★ ★ ★ ★ ★ (0) Geen reacties

OOSTERHOUT – A-merkendiscouter Nettorama heeft in Sittard een vergunning gekregen voor de bouw van een budgetcenter van ruim 2000 vierkante meter.



Het nieuwe vestigingspunt komt in de plaats van de huidige Nettorama-zaak die 950 vierkante meter groot is. Dit heeft Nettorama-directeur Jaap Bastmeijer tegenover Distrifood.nl gezegd. Het is de bedoeling dat de nieuwe winkel eind volgend jaar wordt geopend. Volgens Bastmeijer gaat het in Sittard om de 'Enschede-variant' van Nettorama. In Twente zit de discounter met andere prijsvechters als onder meer Zeeman en Blokker op een bedrijventerrein. Ook de vestiging van Nettorama in Blaaksedijk bij Rotterdam wordt vergroot. De vernieuwde winkel krijgt een verkoopvloeroppervlakte van 2500 vierkante meter.

(bron: Distrifood.nl)

6.1. 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.

Het plangebied 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 retailprogramma voor het gebied van De Zeeland heeft een omvang circa 16.500 m² wvo.

- In gebouw De Zeeland: een supermarkt en perifere detailhandelsbranches (PDV) en overige grootschalige winkels (GDV).
- In de nieuwbouw (twee gebouwen): verplaatsing van de Praxis aangevuld met overige, vooral perifere detailhandelsbranches (PDV) en tweedehands goederen;
- Nieuwbouw Geertruidaplein: Perifere en grootschalige winkels (PDV en GDV).

Naast detailhandel worden nog enkele niet-detailhandelsfuncties gevestigd.

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

6.2. 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.
- 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 (zie PDV-branchelijst in bijlage 1). Het be-

oogde programma past hier grotendeels binnen. De ontwikkelingen leiden 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 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 de beoogde ontwikkelingen is het mogelijk de dynamiek in de detailhandel te faciliteren. De ontwikkelingen bieden ruimte voor een verdere concentratie van grotere winkelunits (> 500 m² bvo/> 1.000 m² 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 sectoren "in-en-om-het-huis" en "sport & spel"). Dit verschil (respectievelijk 3% en 10%) is echter niet zodanig groot dat sprake is van verstoring van de structuur in kwantitatieve zin.

Kwalitatieve versterking van de voorzieningenstructuur

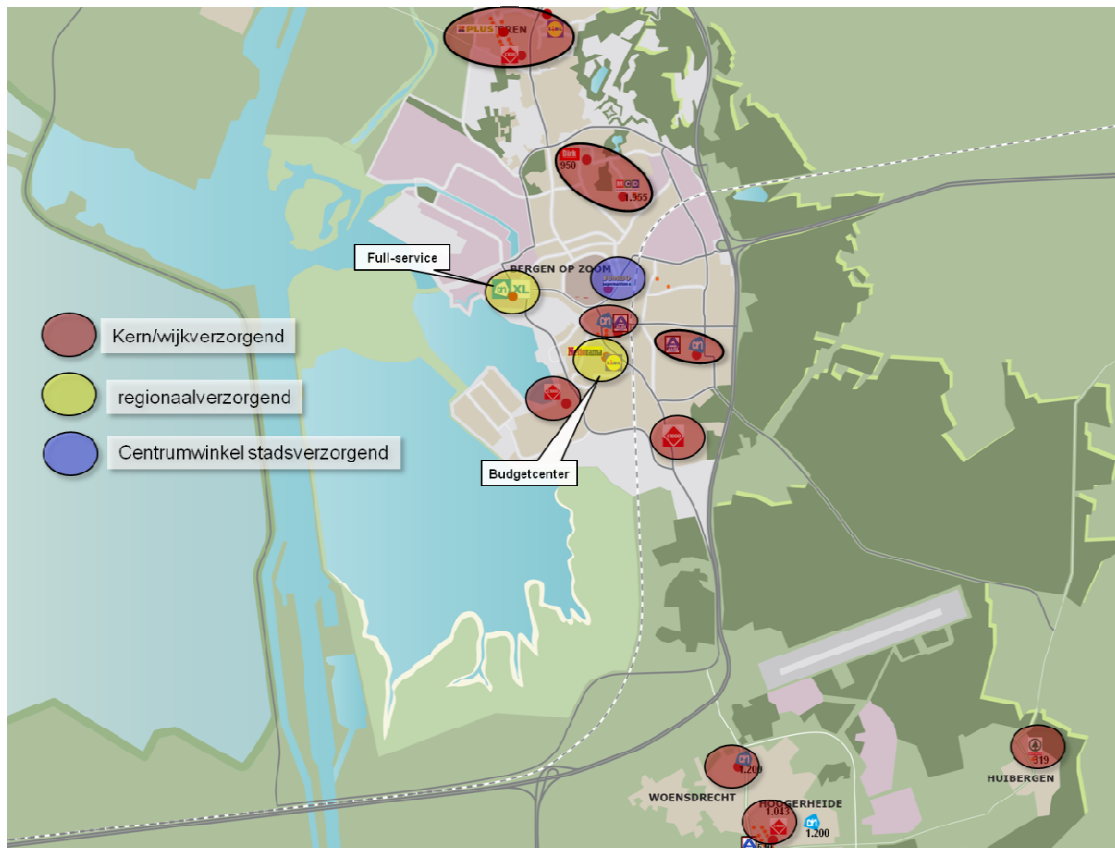
De conclusie is allereerst dat er geen sprake is van verstoring van de distributieplanologische structuur. Het beleid zet in op versterking van de voorzieningenstructuur in Bergen op Zoom. Daarom is de volgende vraag beantwoord:

"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 6.1).

- De totale structuur in de sector dagelijkse goederen sterker en toekomstgerichter.
- De differentiatie naar grootte – en daarmee soort supermarkt – wordt groter.
- Het draagt 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).



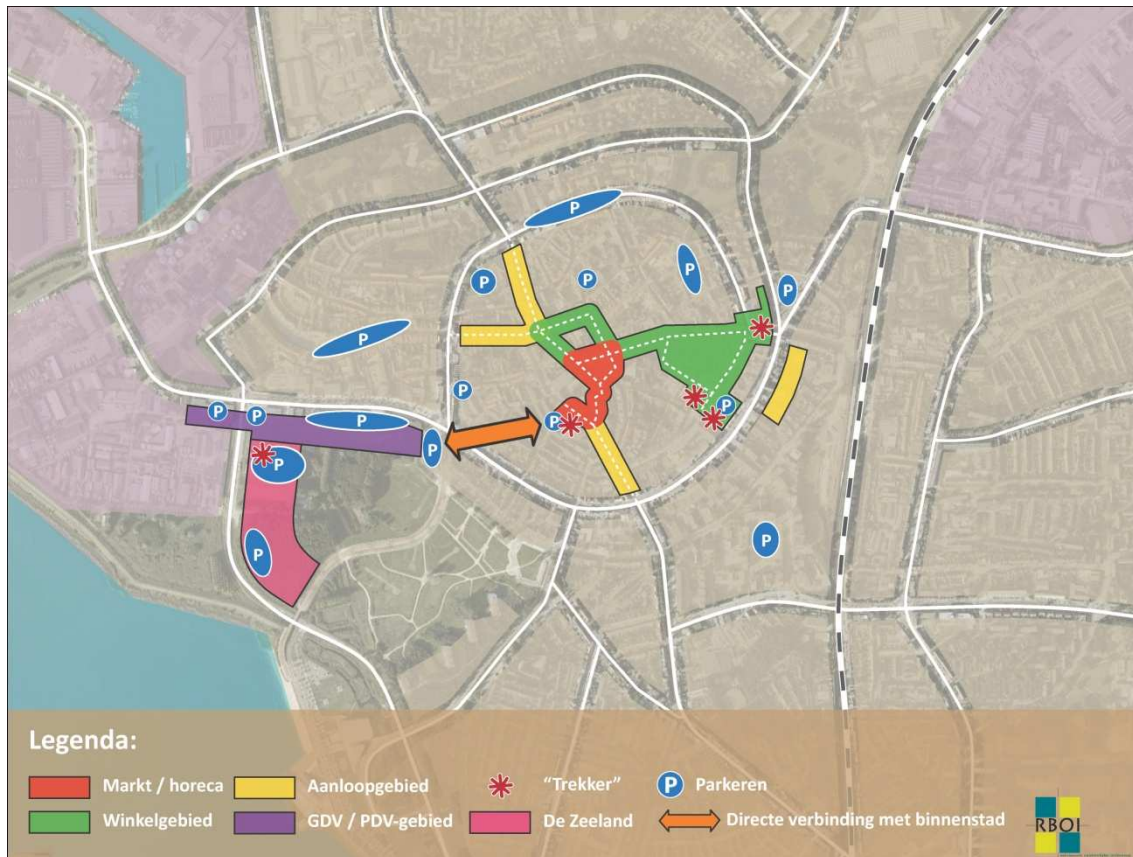
Figuur 6.1. Toekomstige structuur stadscentrum en buurt- en wijkwinkelcentra

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 6.2).
- De omvang en compleetheit 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 6.2), 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 6.2. Locatie ontwikkeling De Zeeland met mogelijke verbindingroutes met het stadscentrum aangegeven

Bijlage 1 Overzicht PDV-branches Bergen op Zoom uit Nota Detailhandel 2003 ¹

Leeswijzer:

- normaal: niet toegestaan op 'perifere locaties'
- *cursief*: toegestaan op 'perifere locaties'
- **vetgedrukt**: toegestaan op 'perifere locaties' (vanaf vaststelling Nota Detailhandel 2003)

- 158102 Detailhandel in brood en banket (warme bakkers)
- 158103 Detailhandel in banket (warme banketbakkers)
- 521101 Kruideniers
- 521102 Supermarkten
- 521103 Delicatessenwinkels met een algemeen assortiment
- 521104 Avondwinkels
- 521105 Kampwinkels
- 52121 Warenhuizen
- 521221 Wereldwinkels
- 5221 Detailhandel in aardappelen, groeten en fruit
- 5222 Detailhandel in vlees en vleeswaren
- 52221 Detailhandel in vlees en vleeswaren
- 52222 Detailhandel in wild en gevogelte
- 5223 Detailhandel in vis
- 5224 Detailhandel in brood en banket, chocolade en suikerwerk
- 52241 Detailhandel in brood en banket
- 522411 Detailhandel in brood en banket (koude bakkers; eventueel opwarmoven)
- 522412 Detailhandel in banket (koude banketbakkers)
- 52242 Detailhandel in chocolade en suikerwerk
- 5225 Detailhandel in dranken
- 5226 Detailhandel in tabaksproducten
- 52271 Detailhandel in kaas
- 52272 Detailhandel in reformartikelen
- 52273 Detailhandel in buitenlandse voedingsmiddelen
- 52274 Detailhandel in gespecialiseerd in voedings- en genotmiddelen n.e.g.
- 522741 Detailhandel in noten
- 522742 Detailhandel in diepvriesartikelen algemeen assortiment
- 522743 Detailhandel in zuivel (geen kaasspeciaalzaak)
- 522744 Ziekenhuiswinkeltjes
- 522745 Detailhandel gespecialiseerd in overige voedings- en genotmiddelen
- 5231 Apotheken
- 5232 Detailhandel in drogisterij- en medische artikelen
- 52321 Detailhandel in drogisterij-artikelen
- 523211 Detailhandel in drogisterij-artikelen
- 523212 Detailhandel in schoonmaakartikelen
- 52322 Detailhandel in medische en orthopedische artikelen
- 5233 Detailhandel in parfums en cosmetica
- 52411 Detailhandel in kledingstoffen
- 52412 Detailhandel in huishoudtextiel
- 52413 Detailhandel in breiwol, handwerken en fournituren
- 52421 Detailhandel in herenbovenkleding
- 52422 Detailhandel in damesbovenkleding
- 524221 Detailhandel in damesbovenkleding (geen bruidskleding)
- 524222 Detailhandel in bruidskleding
- 52423 Detailhandel in baby- en kinderkleding
- 524231 Detailhandel in babykleding
- 524232 Detailhandel in kinderkleding
- 52424 Detailhandel in bovenkleding algemeen assortiment
- 524241 Detailhandel in dames- en herenbovenkleding (algemeen assortiment)

- 524242 Detailhandel in sportkleding (dames en heren)
- 524243 Detailhandel in nappa en lederen kleding (dames en heren)
- 524244 Detailhandel in bontkleding (dames en heren)
- 52425 Detailhandel in onderkleding, foundations e.d.
- 52426 Detailhandel in mode-artikelen en bijouterieën
- 524261 Detailhandel in hoeden (heren-)
- 524262 Detailhandel in herenmode-artikelen (geen hoeden)
- 524263 Detailhandel in hoeden (dames-)
- 524264 Detailhandel in damesmode-artikelen (geen hoeden)
- 524265 Detailhandel in bijouterieën
- 52427 Detailhandel in textiel en andere winkels in textiel algemeen assortiment
- 52431 Detailhandel in schoeisel
- 52432 Detailhandel in lederwaren en reisartikelen
- 52441 *Detailhandel in meubels*
- 524411 *Detailhandel in bedden*
- 524412 *Detailhandel in meubels algemeen assortiment*
- 524413 Detailhandel in kleinmeubels
- 524414 ***Detailhandel in rotanmeubels***
- 524415 *Detailhandel in tuinmeubels*
- 524416 *Detailhandel in kindermeubels*
- 52442 *Detailhandel in woningtextiel*
- 52443 ***Detailhandel in verlichtingsartikelen***
- 52444 *Detailhandel in artikelen voor woninginrichting algemeen assortiment*
- 52445 Detailhandel in glas-, porselein- en aardewerk
- 52446 Detailhandel gespecialiseerd in huishoudelijke artikelen n.e.g.
- 52447 Detailhandel in huishoudelijke artikelen algemeen assortiment
- 52451 ***Detailhandel in witgoed***
- 52452 ***Detailhandel in bruingoed***
- 52453 ***Detailhandel in geluidsdragers***
- 52454 ***Detailhandel in telecommunicatie-apparaten***
- 524542 ***Detailhandel in overige elektrische huishoudelijke apparaten***
- 52455 ***Detailhandel in onderdelen voor elektrische huishoudelijke apparaten***
- 524551 ***Detailhandel in elektrische hobby-artikelen***
- 524552 ***Detailhandel in onderdelen voor elektrische huishoudelijke apparaten***
- 52457 Detailhandel in muziekinstrumenten
- 52458 Detailhandel in naai- en breimachines
- 52461 ***Detailhandel in ijzerwaren en gereedschappen***
- 52462 ***Detailhandel in verf, verfwaren en behang***
- 52463 *Detailhandel in hout*
- 52464 *Detailhandel in tegels*
- 52465 *Detailhandel in keukens*
- 52466 ***Detailhandel in parket-, laminaat en kurkvloeren***
- 524671 ***Detailhandel in (open) haarden***
- 524672 ***Detailhandel in sanitair***
- 524673 *Detailhandel gespecialiseerd in bouwmaterialen n.e.g.*
- 52468 *Bouwmarkten algemeen assortiment*
- 524711 Detailhandel in boeken, tijdschriften en kranten
- 524712 Detailhandel in boeken, tijdschriften en kranten
- 524713 Detailhandel in posters en prentbriefkaarten
- 52472 Detailhandel in kantoor- en schoolbenodigdheden
- 52481 Detailhandel in fotografische artikelen
- 52482 Detailhandel in optische artikelen
- 52483 Detailhandel in juweliersartikelen en uurwerken
- 524831 Detailhandel in juweliersartikelen
- 524832 Detailhandel in uurwerken
- 524841 Detailhandel in kunstvoorwerpen
- 524842 Detailhandel in prenten

- 52485 *Detailhandel in fietsen*
- 52486 *Detailhandel in watersportartikelen (geen hengelsportartikelen)*
- 524861 *Detailhandel in watersportartikelen (geen hengelsportartikelen en boten)*
- 524862 *Detailhandel in boten*
- 52487 *Detailhandel in sportartikelen (geen watersportartikelen)*
- 524871 *Detailhandel in sport- en kampeerartikelen algemeen assortiment*
- 524872 *Gespecialiseerde detailhandel in sportartikelen (geen watersportartikelen)*
- 524873 *Detailhandel in sportprijzen*
- 52488 *Detailhandel in kampeerartikelen*
- 52489 *Detailhandel in caravans*
- 524911 *Detailhandel in bloemen en planten*
- 524912 *Detailhandel in zaden en tuinbenodigdheden (geen gereedschappen)*
- 52492 *Tuincentra*
- 52493 *Detailhandel in dieren, dierbenodigdheden en hengelsportartikelen*
- 524931 *Detailhandel in hengelsportartikelen*
- 524932 *Detailhandel in aquariumbenodigdheden*
- 524933 *Detailhandel in dieren en dierbenodigdheden*
- 52494 *Detailhandel in computers*
- 52495 *Detailhandel in speelgoed*
- 52496 *Detailhandel in baby-artikelen algemeen assortiment*
- 52497 *Detailhandel in vloerbedekking*
- 524971 *Detailhandel in vloerbedekking (geen oosterse tapijten)*
- 524972 *Detailhandel in oosterse tapijten*
- 52499 *Overige detailhandel n.e.g.*
- 524991 *Detailhandel in zonweringsartikelen e.d.*
- 524992 *Detailhandel in seksartikelen*
- 524994 *Detailhandel in souvenirs*
- 524995 *Detailhandel in kinderwagens*
- 524996 *Detailhandel in geschenkartikelen (cadeau- en giftshops)*
- 524997 *Detailhandel in postzegels*
- 524998 *Detailhandel in munten*
- 524999 *Detailhandel in artikelen n.e.g.*
- 525 *Detailhandel in tweedehands goederen en antiek*
- 52501 *Detailhandel in antiek*
- 525011 *Detailhandel in antiek (geen meubels)*
- 525012 *Detailhandel in antieke meubels*
- 52502 *Detailhandel in tweedehands kleding*
- 52503 *Detailhandel in tweedehands goederen (geen kleding)*
- 525031 *Detailhandel in tweedehands boeken*
- 525032 *Detailhandel in tweedehands meubels*
- 525033 *Detailhandel in tweedehands huishoudelijke apparaten, wit- en bruingoed*
- 525034 *Detailhandel in dumpartikelen algemeen assortiment*
- 525035 *Detailhandel gespecialiseerd in overige tweedehands goederen*
- 525036 *Detailhandel in tweedehands goederen algemeen assortiment*

Op basis van een brief van gemeente Bergen op Zoom met datum 04-02-2011 zijn voor de locatie De Zeeland de volgende branches aanvullend toegestaan (onder voorwaarden):

- huishoudelijke artikelen – uitsluitend in combinatie met detailhandel in tuinartikelen, meubels/woninginrichting;
- baby-artikelen algemeen assortiment;
- tweedehands goederen – uitsluitend in de nieuwbouw.

Daarnaast heeft het gemeentebestuur (onder voorwaarden) de vestiging van een speelgoedzaak toegestaan.

Bijlage 2 Beleidskader ontwikkeling grootschalige detailhandel

De inhoud van deze bijlage gaat in op de relevante onderdelen van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk detailhandelsbeleid met name met betrekking op de perifere en/of grootschalige detailhandel. Ook wordt specifiek ingegaan op de actuele ontwikkelingen in het locatiebeleid voor detailhandel.

B2.1. Rijksbeleid

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.

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.

De Zeeland

Essentieel is dat de herontwikkeling 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 is voor de gemeentelijke gebiedsontwikkeling.

B2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant (2008)

Ten aanzien van vestiging van grootschalige detailhandels- en leisurevoorzieningen hanteert de provincie Noord-Brabant in de Structuurvisie het volgende beleid.

Het provinciaal beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat onder andere het leeuwendeel van de ontwikkeling van voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in en bij bestaand stedelijk gebied.

Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van voorzieningen vindt de provincie het wenselijk de bestaande verzorgingsstructuur in de stedelijke centra te versterken. Dit is in lijn met de provinciale doelstelling de economische en culturele motorfunctie van de stedelijke centra te ondersteunen.

Onder voorzieningen verstaat de provincie in dit verband onder andere detailhandel, horeca, en leisurevoorzieningen. Grootschalige, publieksaantrekkende voorzieningen horen thuis in de stedelijke centra op goed ontsloten plekken. Dergelijke plekken zijn in de stedelijke centra vooral te vinden aan de stadsranden op multimodaal ontsloten knooppunten. Van belang zijn een goede bereikbaarheid voor bezoekers, een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en een verkeersveilige verkeersafwikkeling. Ook voorzieningen met een groot ruimtebeslag voor bebouwing en met veel verharding horen thuis in de stedelijke centra. Indien deze bedoelde voorzieningen niet binnenstedelijk gevestigd kunnen worden, worden deze bij voorkeur ruimtelijk gekoppeld aan een (niet-binnenstedelijk) winkelconcentratiegebied, dan wel aan een concentratiegebied voor grootschalige detailhandel.

Verordening Ruimte Noord-Brabant (2010)

De Verordening Ruimte bevat regels om het provinciale beleid te realiseren. Met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling bevat de Verordening Ruimte onder andere specifieke regels voor:

- nieuwbouw van woningen (artikel 2.1.6);
- aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 2.1.7);
- bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 2.1.8);
- bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijke regio's (artikel 2.1.9);
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen (artikel 2.1.11).

In artikel 2.1.7 lid 4 is geregeld dat detailhandel op zware bedrijventerreinen is uitgesloten. Een 'zwaar bedrijventerrein' wordt gedefinieerd als een bedrijventerrein, ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van zware industriële activiteiten en grootschalige logistieke activiteiten met de daarbij behorende voorzieningen. Het plangebied wordt niet aangemerkt als 'zwaar bedrijventerrein'.

In artikel 2.1.11 is geregeld dat de ontwikkeling van detailhandel van bovenregionaal schaalniveau een provinciaal belang betreft. Er is sprake van een bovenregionaal schaalniveau indien ten minste 20% van de bezoekers vanaf 35 kilometer en verder komt en de het te verwachten bezoekersaantal ten minste 750.000 bedraagt. In de regeling wordt een onthefingsmogelijkheid geboden voor de B5-gemeenten (Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch, Breda en Tilburg).

De ontwikkelingen hier zijn van een regionaal schaalniveau en voldoen niet aan de voorwaarden voor provinciaal belang zoals bedoeld in dit artikel. In dit artikel is voorts aangegeven dat de provincie de ontwikkeling van solitaire detailhandelsvoorzieningen buiten het stedelijk gebied slechts in bepaalde gebieden tot een bepaalde maat wil toelaten. Het betreft hier een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020 (2009)

Om regionale ruimtelijk-economische ontwikkelingen in goede banen te leiden, werkten 18 gemeenten in westelijk Noord-Brabant samen in het Openbaar Lichaam SES West-Brabant (waaronder Bergen op Zoom). Inmiddels is dit SES opgegaan in de gemeenschappelijke regeling West-Brabant, een samenwerkingsverband van de 18 westbrabantse gemeenten en Tholen. Detailhandel betreft één van de aspecten van het werkveld van die samenwerking. 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. Er wordt gestreefd naar een maatschappelijk verantwoorde, samenhangende en op elk niveau van de voorzieningenhiërarchie gezonde winkelstructuur.

Woonboulevard Van Konijnenburgweg

De door het SES opgestelde 'Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020' ziet de Woonboulevard Van Konijnenburgweg als een regionaal verzorgend, perifeer winkelcentrum. De binnenstad van Bergen op Zoom wordt beschouwd als regionaal verzorgend winkelgebied. Regionale perifere 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 voor wat betreft branchering en omvang).

Detailhandel op perifere locaties

De regionale visie heeft als uitgangspunt dat perifere detailhandelslocaties ruimte bieden aan detailhandel die gezien het volumineuze karakter van de gevoerde producten en/of gezien de aard, schaal en voorkomen van de winkel niet passen binnen de reguliere winkelcentra. De volgende branches komen voor vestiging in de regionale perifere centra – zoals de Woonboulevard Van Konijnenburgweg en/of De Zeeland – in aanmerking:

- detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en tenten (incl. kampeerartikelen);
- detailhandel in automaterialen;
- detailhandel in keukens, badkamers, sanitair, tegels;
- bouwmarkten en andere doe-het-zelf(speciaal)zaken;
- tuincentra en speciaalzaken in tuinartikelen, dierbenodigdheden en -voeding;
- detailhandel in meubelen, verlichting, vloerbedekking, woningtextiel en overige woninginrichtingsartikelen;
- detailhandel in bruin- en witgoed, huishoudelijke en telecomapparaten;
- detailhandel in fietsen en -accessoires;
- detailhandel in zeer volumineuze artikelen, zoals tuinhuisjes, speeltoestellen, zwembaden, haarden, kachels etc.
- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen en landbouwvoertuigen.

Kwaliteit boven kwantiteit

Regionaal wordt gekozen voor kwaliteit boven kwantiteit. Het in het kader van structuurverbeteringen realiseren van meer winkelmeters dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dan niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn. Nieuwe winkelontwikkeling wordt positief geacht wanneer deze op een vanuit de structuur bezien

goede locatie gerealiseerd worden en er (mede daardoor) verouderd aanbod op een slechte locatie verdwijnt.

Detailhandelsinitiatieven met mogelijk bovengemeentelijke effecten

Uitgangspunt is dat detailhandelsinitiatieven die door aard en/of omvang bovengemeentelijke effecten hebben, regionaal worden 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 initiatieven die:

- a. onder andere de volgende omvang te boven gaan: winkelprojecten in de reguliere winkelcentra en perifere detailhandelslocaties met een regionale verzorgingsfunctie: 4.000 m² wvo (in de Visie vermeld als 5.000 m² bruto vloeroppervlak);
- b. niet passen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan;
- c. niet stroken met het regionale beleid en waarvoor bestemmingsplanwijziging nodig is (bijvoorbeeld nieuwe solitaire vestiging op het platteland).

Om detailhandelsinitiatieven te toetsen moet kunnen worden beschikt over een compleet distributieplanologisch onderzoek (DPO) aangaande de beoogde ontwikkeling.

Van Konijnenburgweg/De Zeeland

Het provinciaal beleid schrijft voor dat ontwikkeling van nieuwe voorzieningen zoveel mogelijk moet plaatsvinden op inbreidingslocaties in / aansluitend aan bestaande concentratiegebieden in de stedelijke centra, waaronder Bergen op Zoom. De locatie Van Konijnenburgweg / De Zeeland voldoet aan deze voorwaarde. Er is namelijk geen sprake van een specifiek provinciaal belang bij deze detailhandelsontwikkeling, want uit het (in het kader van deze distributieplanologische verantwoording uitgevoerde) passantenonderzoek blijkt dat minder dan 20% van de bezoekers vanaf 35 kilometer en verder komt.

De ontwikkelingen op de beoogde locatie overstijgen een omvang van 4.000 m² wvo. Deze passen binnen de regionale detailhandelsvisie indien deze aansluiten bij de bestaande structuur. Bij structuurversterking is enig overaanbod toegestaan.

Overigens geldt, dat de basis voor de ontwikkeling van de locatie van De Zeeland is 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. Het is hierbij van belang op te merken, dat het nieuwe winkelaanbod bij de Van Konijnenburgweg regionaal verzorgend is en qua omvang en branchering past bij het koopgedrag 'doelgerichte aankopen'.

Uit het (in het kader van deze distributieplanologische verantwoording uitgevoerde) passantenonderzoek blijkt dat de woonboulevard regionaal verzorgend is (zie hoofdstuk 2). De invulling van het gebied De Zeeland sluit qua omvang en branchering aan bij het overig deel van de woonboulevard en is daarmee – naast regionaal verzorgend – eveneens gericht op doelgerichte aankopen. De ontwikkeling sluit dan ook aan bij het regionaal detailhandelsbeleid.

B2.3. Gemeentelijk beleid

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 is in principe alleen toegestaan rond/aan de Van Konijnenburgweg. Er wordt daarbij een minimale maat van 500 m² vvo aangehouden. Plannen die niet voldoen aan de gewenste branchering of maatvoering moeten worden getoetst op de effecten op het bestaande winkelaanbod en de detailhandelsstructuur. Bovendien moeten de verkeerseffecten inzichtelijk worden gemaakt.

Visie en ontwikkeling dagelijkse artikelensector (2008)

Om supermarktiniciatieven afdoende te kunnen beoordelen is een specifieke visie op de ontwikkeling in de dagelijkse artikelensector opgesteld.

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

- realisering van een buurtwinkelcentrum in Nieuw Borgvliet met daarin een supermarkt (bij voorkeur verplaatsing supermarkt);
- buurtwinkelcentrum voor Schelde Veste in combinatie met herontwikkeling van De Zeeland;
- uitbreiding supermarkt Glacisstraat (gaat niet door in verband met de vestiging van Albert Heijn in De Zeeland);
- uitbreiding PLUS Halsteren + verplaatsing Lidl van de Poelekes naar het Hemiterrein.

Relevant is nog dat de visie concludeert dat de AH-locatie aan de Vlaszak in de binnenstad weinig toekomstperspectief heeft. Een optie is dan verplaatsing van dit verkooppunt.

Om de kansen die er in Bergen op Zoom zijn 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 kunnen de toevloeiing verhogen naar 15%.

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. Daarbij dienen de winkelfuncties in de binnenstad en de woonboulevard complementair aan elkaar te zijn, elkaar niet te beconcurreren maar juist te versterken.

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.

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.

Bestemmingsplan verspreide bedrijven en detailhandel

De aanleiding voor het bestemmingsplan 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

eliminieren 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 ander is in het bestemmingsplan Verspreide bedrijven en detailhandel geregeld.

De Zeeland/Van Konijnenburgweg

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 bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de branchering en maatvoering zoals in de Nota detailhandel zijn opgenomen evenals de afwijkingsmogelijkheden 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.

B2.4. Ontwikkelingen in locatiebeleid detailhandel

Het locatiebeleid op basis van een onderscheid in PDV en GDV detailhandel is ingezet door het rijk in de Vierde Nota RO. De huidige Nota Ruimte laat dit beleid los. Het locatiebeleid wordt gedecentraliseerd naar provincie en regio. Gemeenten kunnen nu een eigen locatiebeleid voeren binnen de kaders die de provincie en de regio stellen.

Voormalig PDV/GDV-locatiebeleid (Vierde Nota RO)

In de Vierde Nota RO was het PDV/GDV-locatiebeleid opgenomen. Dit PDV/GDV-locatiebeleid is met het verschijnen van de Nota Ruimte vervangen door een integraal locatiebeleid. De terminologie wordt echter nog steeds gebruikt.

In de Vierde Nota RO waren Perifere DetailhandelsVestigingen (PDV) van rijkswege toegestaan op locaties buiten de normale winkelcentra, zoals bedrijventerreinen. Het betrof:

- detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans;
- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke en milieuverstorende stoffen;
- detailhandel in grove bouwmaterialen;
- bouwmarkten;
- tuincentra;
- detailhandel in keukens en sanitair;
- de gehele woninginrichtingsbranche, waaronder meubelen.

Grootschalige DetailhandelsVestigingen (GDV) waren in de Vierde Nota alle winkels met over het algemeen meer dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak.

Integraal locatiebeleid detailhandel Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt het locatiebeleid voor Perifere en Grootschalige Detailhandelsvestigingen (PDV/GDV-beleid) vervangen door een integraal locatiebeleid. Het Rijk decentraliseert het locatiebeleid naar de provincies en WGR-plusregio's.

Doel locatiebeleid

Het doel van het locatiebeleid is een goede plaats voor iedere winkel te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Voor wat dan wel een 'goede' plaats is, geeft de rijksoverheid geen standaardrecept, wel een aantal regels die zorgen voor de gewenste basiskwaliteit op dit punt. Het rijk stelt dat provincies en regio's zelf het beste kunnen bepalen wat een 'goede' plaats is.

Uitgangspunten vanuit het rijk voor regionaal locatiebeleid

Het rijk hanteert als uitgangspunt van nieuwe locaties voor detailhandel dat deze niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in de wijkwinkelcentra en binnensteden. Het regionale locatiebeleid moet verder in ieder geval regels en criteria bevatten die waarborgen dat:

- aan bezoekersintensieve detailhandel en/of detailhandel met omvangrijke verkeersaantrekkende werking, ruimte wordt geboden op locaties met een goede aansluiting van verkeers- en vervoersverbindingen van bij voorkeur verschillende modaliteiten;
- detailhandel die uit oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar is in of nabij woonbebouwing ruimte wordt geboden op specifiek daarvoor te bestemmen terreinen.

Gemeenten moeten in een bestemmingsplan een aparte bestemming voor 'perifere detailhandel' kunnen opnemen. De provincies/regio's moeten richtlijnen opstellen met betrekking tot branchebeperkingen voor deze perifere detailhandel.

Provinciaal beleid grootschalige detailhandel, Noord-Brabant

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie streeft naar een menging van functies in woongebieden en op gemengde terreinen. Gemengde economische terreinen zijn gebieden die geschikt zijn voor een menging van functies die niet passen op monofunctionele bedrijventerreinen: onder andere detailhandel en leisure.

Er is in Noord-Brabant een beperkte mogelijkheid voor uitbreiding van detailhandel door beperkte bevolkingsgroei. Er moet dan ook zorgvuldig met bestaande winkelcentra worden omgegaan. Dit is primair de verantwoordelijkheid van de gemeenten.

Detailhandelsontwikkelingen die leiden tot gemeentegrensoverschrijdende voorzieningen moeten afgestemd worden in regionaal overleg. Bezoekersintensieve gemeentegrensoverschrijdende detailhandel is alleen mogelijk in hoogstedelijke zones of bij stedelijke knooppunten. In de Verordening Ruimte heeft de provincie Noord-Brabant dit beleid geborgd.

Verordening Ruimte: artikel 2.1.11. Regels voor bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen

1. 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.
2. Onder een bovenregionaal winkelconcentratiegebied of een bovenregionale leisurevoorziening als bedoeld in het eerste lid wordt begrepen een winkelconcentratiegebied of een leisurevoorziening waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is van het gebied van buiten een straal van 35 kilometer vanaf het winkelconcentratiegebied of de leisurevoorziening en met een te verwachten aantal bezoekers van ten minste 750.000 per jaar.

Gemeentelijke visie op perifere detailhandel, Bergen op Zoom

Grootschalige detailhandel

De gemeente Bergen op Zoom heeft in het kader van de ruimte die de Nota Ruimte biedt beleid geformuleerd op de vestiging van grootschalige detailhandel (Nota Detailhandel 2003 en de achterliggende Detailhandelsvisie Bergen op Zoom, GC, 2003). De gemeente maakt daarin een onderscheid in locaties voor de vestiging van GDV en van PDV.

- Een PDV-locatie is een locatie waar zich branches mogen vestigen die zijn gedefinieerd in het voormalige Perifere Detailhandelsvestigingenbeleid van de rijksoverheid. Het betreft detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben (auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, keukens en sanitair, woninginrichting en meubels).
- Een GDV-locatie is een locatie voor Geconcentreerde Grootschalige Detailhandelsvestigingen (> 500 m² vvo), waar de branchebeperkingen van het PDV-beleid in mindere mate gelden.

Locatie Van Konijnenburgweg

De Van Konijnenburgweg is aangewezen als locatie voor de vestiging van GDV. Het winkel-aanbod op deze locatie is aanvullend aan het stadscentrum, omdat het gericht is op 'doelgericht winkelen' en vanwege de omvang en het assortiment van de winkels.

Bergen op Zoom hanteert hierbij de volgende uitgangspunten voor de GDV-locatie.

- De minimale maat voor vestiging op de Van Konijnenburgweg is 500 m² vvo, omdat winkels van deze maat in de binnenstad nauwelijks beschikbaar zijn en omdat bij deze maatvoering vestiging ook voor zelfstandige ondernemers mogelijk is.

- De winkellocatie Van Konijnenburgweg moet complementair blijven aan het stadscentrum.
- In de Nota Detailhandel 2003 is een overzicht opgenomen van de branches die in ieder geval op de Van Konijnenburgweg mogen vestigen. In bijlage 1 is dit overzicht opgenomen.
- Initiatieven die niet voldoen aan bovenstaande branchering of de minimale maatvoering moeten beoordeeld worden door een 'commissie winkelplanning' (met vertegenwoordigers van de gemeente, winkeliersvereniging, KvK). Criteria waarop de initiatieven getoetst moeten worden zijn in ieder geval:
 - effecten op het bestaande winkelaanbod;
 - effecten op de detailhandelsstructuur;
 - de verkeerseffecten.

B2.5. De Zeeland/Van Konijnenburgweg

De gemeente is de belangrijkste beslisser geworden op het locatiebeleid voor detailhandel. Zij laat zich daarbij leiden door rijksbeleid, de aanwijzingen van de provincie en de kaders die het regionale overlegorgaan stelt.

Het rijk laat het locatiebeleid los

Ten behoeve van lokaal maatwerk heeft het rijk het locatiebeleid voor de detailhandel gedecentraliseerd naar provincies c.q. regio's. Daarbij is het PDV/GDV onderscheid losgelaten. De termen worden echter nog vaak gebruikt.

De provincie formuleert het provinciaal belang

De provincie Noord-Brabant ziet bij detailhandelsontwikkeling uitsluitend een provinciaal belang als het initiatief meer dan 20% van de bezoekers buiten een straal van 35 km aantrekt en als er meer dan 750.000 bezoekers per jaar komen. De overige gemeentegrensoverschrijdende initiatieven moeten afgestemd worden in regionaal overleg.

Er zijn door het regionaal overlegorgaan detailhandelslocaties benoemd en ruimtelijke voorwaarden geformuleerd

Het voormalige SES West-Brabant heeft een aantal locaties benoemd buiten de oorspronkelijke winkelhiërarchie waar zich perifere detailhandel mag vestigen, waaronder de Van Konijnenburgweg in Bergen op Zoom.

Het SES hanteert een lijst met branches die gevestigd mogen worden op de benoemde perifere detailhandelslocaties. Deze lijst is echter niet uitputtend. Voorgesteld wordt dat de toelaatbaarheid van initiatieven die niet in de lijst zijn genoemd wordt beoordeeld op de volgende criteria:

- het moet detailhandel betreffen die gezien het volumineuze karakter van de gevoerde producten en/of gezien de aard, schaal en voorkomen van de winkel niet passen binnen de reguliere winkelcentra;
- er moet geen verstoring optreden van de detailhandelsstructuur: het gaat er hierbij om dat er geen blijvende, zeer aanzienlijke afname van de keuzemogelijkheden of variatie in het aanbod (in de betreffende branche) plaatsvindt;
- de vestiging moet versterkend zijn voor de detailhandelsstructuur in de regio West-Brabant.

Als voorbeelden van 'nieuwe' winkelbranches die vaker op perifere locaties worden gevonden noemt het SES: fietsen, speelgoed, sport en bruin-/witgoed.

De gemeente zoekt naar versterking (behoud) van het stadscentrum zonder initiatieven te laten passeren

De gemeente Bergen op Zoom maakt een onderscheid in locaties voor PDV en voor GDV.

- Ten aanzien van PDV wordt vastgehouden aan de branchering zoals die werd gehanteerd in De Vierde Nota RO: detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben (auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, keukens en sanitair, woninginrichting en meubels).
- Op GDV-locaties zijn onder voorwaarden meer branches toegestaan mits groter dan 500m² vvo, Op deze locaties zijn in principe geen specifieke binnenstadsbranches toegestaan zoals mode, juwelier/optiek, traditionele warenhuizen en food.

De Van Konijnenburgweg wordt opgevat als GDV locatie. De gemeente Bergen op Zoom hanteert een lijst met voorkeursbranches voor deze GDV-locatie (zie bijlage 1). Daarnaast mogen zich – onder voorwaarden – winkels vestigen die vanwege het volumineuze karakter van de gevoerde producten en/of gezien de aard, schaal en voorkomen van de winkel niet inpasbaar zijn in het stadscentrum.

Perifere locaties verbreden branchering, maar blijven aanvullend op het stadscentrum

Er is een trend waarbij, in ieder geval op provinciaal niveau, de strakke brancheafbakening voor GDV- en PDV locaties worden losgelaten. De doelstelling van ruimtelijk detailhandelsbeleid blijft hiermee echter gehandhaafd: perifere winkellocaties moeten complementair zijn aan het stadscentrum (en aan overige wijk-/buurtcentra). Ook moeten perifere winkellocaties de totale winkelstructuur in een kern / de regio versterken. Deze doelen maken dat op perifere winkellocaties alleen grootschalige detailhandel mag vestigen in winkelbranches die gericht zijn op 'doelgericht winkelen' (ter onderscheid van het 'recreatief winkelen' in het stadscentrum).

Retailprogramma aanvullend aan stadscentrum

Uit hoofdstuk 2 komt naar voren dat de woonboulevard Van Konijnenburgweg overwegend versterkend werkt op het functioneren van de binnenstad. Door de gevestigde branches en de aard en omvang van de winkels is de locatie aanvullend op de binnenstad waar door de historische bebouwing grote panden schaars zijn. De uitbreiding van de woonboulevard met De Zeeland moet passen binnen deze huidige kwaliteiten. Het beoogde winkelaanbod in de PDV-branches past daar in ieder geval binnen. In deze distributieplanologische verantwoording wordt nagegaan of er geen duurzame verstoring van de detailhandelsstructuur optreedt door de beoogde uitbreiding op deze locatie (hoofdstuk 5).

In het beleid is vestiging van een grootschalige supermarkt voorzien in het gebied De Zeeland. De supermarkt kan uitsluitend vestigen als er sprake van verplaatsing van een bestaande slecht gesitueerde supermarkt. In de huidige planvorming betreft dit verplaatsing van de huidige AH aan de Vlaszak. Daarnaast moet de beoogde supermarkt de detailhandelsstructuur in Bergen op Zoom versterken. Dit is aan de orde in hoofdstuk 4.

De beoogde winkel in speelgoed en de 2 beoogde winkels die in hun assortiment ook huishoudelijke artikelen voeren, komen niet voor in de PDV-branchelijst. Voor deze winkels geldt in tegenstelling tot andere branches een minimum maat van 1.000 m² bvo en een maximum maat van 1.250 m² bvo. Bovendien dienen de winkels in deze branches te worden getoetst worden op de volgende criteria:

- effecten op het bestaande winkelaanbod;
- effecten op de detailhandelsstructuur;

- de verkeerseffecten.

De verkeerseffecten komen naar voren in een afzonderlijk verkeersonderzoeksrapport. Het kwantitatieve en kwalitatieve effect op het huidige winkelaanbod en de detailhandelsstructuur van de vestiging van de winkels in PDV- en GDV-branches is aan de orde in hoofdstuk 5. Op basis daarvan kan beoordeeld worden of sprake is van goede ruimtelijke ordening bij vestiging van het beoogd winkelprogramma in het plangebied.

Bijlage 3 Uitleg DPO-tabel

1

Marktruimteberekening		
inwoners gemeente Bergen op Zoom		
bestedingen pp/jaar sector	€	bestedingen per persoon per jaar in de detailhandelssector
bestedingspotentieel	€	aantal inwoners gemeente maal bestedingen
koopkrachtbinding	%	percentage van bestedingspotentieel dat in de gemeente terecht komt
gebonden bestedingen	€	koopkrachtbinding in €
koopkrachttoevloeiing	%	percentage van de totale omzet in een kern afkomstig van inwoners uit omliggende gemeenten
koopkrachttoevloeiing	€	bestedingen van afkomstig van inwoners uit omliggende gemeenten in €
omzet sector in gemeente totaal	€	gebonden bestedingen plus bestedingen uit toevloeiing plus bestedingen van toeristen
huidig winkelaanbod sector	m ²	winkelaanbod in m ² in onderzoeksjaar
berekende vloerproductiviteit	€	omzet in gemeente gedeeld door totaal winkelaanbod in gemeente
gemiddelde vloerproductiviteit in de sector	€	Nederlands gemiddelde omzet per m ² wvo; nodig voor duurzaam functioneren
huidige omzet t.o.v. gemiddelde	%	procentueel verschil tussen berekende vloerproductiviteit en gemiddelde vloerproductiviteit
kwalitatieve omschrijving		in DPO gangbare omschrijving van hierboven berekend verschil
uitbreidingsruimte	m ²	verschil tussen gerealiseerde en gemiddelde omzet gedeeld door gemiddelde vloerproductiviteit

Bijlage 4 Bestedingscijfers

1

Bestedingen van consumenten in de detailhandel (inclusief BTW), 2008

Bron: H&D

	bestedingen (mrd)	per huishouden	per hoofd	aandeel
totaal	€ 85,0	€ 11.690	€ 5.170	100%
levensmiddelen	€ 36,5	€ 5.020	€ 2.220	43%
duurzame en overige goederen	€ 48,5	€ 6.670	€ 2.950	57%
dagelijkse aankopen	€ 41,6	€ 5.720	€ 2.530	49%
niet-dagelijkse aankopen	€ 43,4	€ 5.970	€ 2.640	51%

(Bijgewerkt 21 oktober 2009)

Rapport

Historisch onderzoek voormalige suikerfabriek
"De Zeeland" (Markiezaatsweg 3-5) te Bergen op Zoom

projectnr. 217664
revisie 00
juni 2010

Auteur(s)

ing. J.C.M. Lexmond

Opdrachtgever

Gebouw De Zeeland Bergen op Zoom BV
Grote Markt 20a
4611 NS Bergen op Zoom

datum vrijgave

beschrijving revisie 00

goedkeuring

vrijgave

M. Lexmond

W. de Jong

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	2
2	Algemeen	3
3	Terreinbeschrijving en historische informatie	4
3.1	Terreinbeschrijving	4
3.2	Historische informatie	5
3.2.1	Onderzoekslocatie	5
3.2.2	Directe omgeving van de onderzoekslocatie	9
3.3	Toekomstig gebruik	10
4	Terreininspectie	11
5	Bodemopbouw en geohydrologie	12
6	Conclusies en aanbevelingen	13
6.1	Conclusies	13
6.2	Aanbevelingen	13
 Bijlagen		
1.	Kwaliteitsaspecten, toegepaste methoden en strategieën en betrouwbaarheid/garanties van het onderzoek	
2.	Foto's onderzoekslocatie	
3.	Historische kaarten	
4.	Kadastrale kaart	
5.	Uitdraai Bodemloket.nl	
6.	Ontwerp nieuwe inrichting onderzoekslocatie	
 Tekening		
217664-0-1	Overzichtstekening met globale ligging onderzoekslocatie	

1 Inleiding

In opdracht van Gebouw De Zeeland Bergen op Zoom BV is door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. in juni 2010 een historisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de voormalige suikerfabriek "De Zeeland". De voormalige suikerfabriek en omliggende gronden zijn gelegen aan de Markiezaatsweg te Bergen op Zoom.

Aanleiding

De aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen herontwikkeling en bestemmingsplanwijziging van het terrein.

Doel

Het 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 overzichtelijk samen te vatten in een rapportage. Tevens wordt bepaald of vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Onderzoeksstrategie en kwaliteit

Het historisch onderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5725: Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, NNI, januari 2009.

Met betrekking tot de kwaliteitsaspecten, toegepaste methoden en betrouwbaarheid/garanties van het onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1.

In dit rapport wordt verslag gedaan van de uitgevoerde werkzaamheden en worden de resultaten van het onderzoek beschreven.

2 Algemeen

Bij toepassing van de NEN 5740 moet een hypothese worden opgesteld omtrent de aan-/afwezigheid, de aard en de ruimtelijke verdeling van eventuele verontreinigingen. Ten behoeve van het opstellen van een hypothese dient een vooronderzoek te worden uitgevoerd overeenkomstig de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, NNI, januari 2009).

Op basis van de verzamelde basisinformatie, de aanleiding van het onderzoek en de mate van verdachtheid van de onderzoekslocatie is gekozen voor een standaard vooronderzoek.

Het standaard vooronderzoek richt zich op de onderzoekslocatie en de direct hieraan grenzende percelen. Indien een direct aangrenzend perceel <10 meter breed is, worden ook de percelen hier weer aangrenzend meegenomen. Bij grotere aangrenzende percelen, wordt alleen het gedeelte van deze percelen binnen 25 meter vanaf de grens van de onderzoekslocatie in beschouwing genomen, tenzij aanleiding bestaat het gehele aangrenzende perceel te onderzoeken.

De afstand van 25 meter is een arbitraire keus. De redenering hierachter is dat bij kleinschaliger gevallen van bodemverontreiniging de verspreidingsbron meestal niet verder is dan 25 meter en dat de gevallen met een grootschaliger verspreiding bij het vooronderzoek op een andere wijze worden opgespoord.

Aansluitend is informatie verzameld over de volgende aspecten van de locatie:

- voormalig gebruik
- huidig gebruik
- toekomstig gebruik
- bodemopbouw en geohydrologie

Per onderdeel zijn één of meerdere informatiebronnen geraadpleegd. De verzamelde informatie is vastgelegd per bron en weergegeven in de volgende paragrafen.

3 Terreinbeschrijving en historische informatie

3.1 Terreinbeschrijving

De onderzoekslocatie betreft een aantal percelen met een totale oppervlakte van circa 34.000 m². In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de te onderzoeken percelen.

Tabel 1: overzicht te onderzoeken percelen

Perceel	Betreft adressen	oppervlakte (m ²)	huidig gebruik
gemeente Bergen op Zoom, sectie H, nummer 4978	Markiezaatsweg 3	circa 20.800	leegstaande panden
gemeente Bergen op Zoom, sectie H, nummer 4299	Markiezaatsweg 5	circa 4.000	gras, bos, struiken
gemeente Bergen op Zoom, sectie H, nummer 4399	Markiezaatsweg 5	circa 3.000	gras, bos, struiken
gemeente Bergen op Zoom, sectie H, nummer 4582	Calandweg 93	circa 130	dierenpension h' Onderdak
gemeente Bergen op Zoom, sectie H, nummer 4583	Calandweg 95	circa 4.000	dierenpension h' Onderdak
gemeente Bergen op Zoom, sectie H, nummer 4403	Markiezaatsweg	circa 2.100	weg

De kadastrale kaart is opgenomen in bijlage 4.

Op onderstaande luchtfoto is de onderzoekslocatie weergegeven.



(Bron: Google Maps)

De locatie is gelegen aan de Markiezaatsweg te Bergen op Zoom en wordt begrensd door de Markiezaatsweg aan de westzijde, de Van Konijnenburgweg aan de noordzijde, de Calandweg aan de zuidzijde en het park "Kijk in de Pot" aan de oostzijde. Rondom de aanwezige bebouwing is een klinkerverharding aanwezig.

Op het onderzoeksterrein zijn in het verleden een suikerfabriek en timmerfabriek aanwezig geweest. Op het terreingedeelte van de voormalige suikerfabriek (sectie H, nummer 4978) zijn de bedrijfspanden nog aanwezig. Op de locatie van de voormalige timmerfabriek (sectie H, nummers 4299 en 4399) is de bebouwing gesloopt. Het terrein is nagenoeg geheel begroeid.

Op de percelen sectie H, nummers 4582 en 4583 is een dierenpenslon gevestigd (pension h' Onderdak).

3.2 Historische informatie

Voor het vaststellen van het voormalige en huidige gebruik is informatie verkregen van de opdrachtgever, de gemeente Bergen op Zoom (de heer J. Cats) en de Regionale Milieudienst (mevr. E. Kuijlen). Onderstaand is per geraadpleegde bron de gevonden informatie omschreven.

3.2.1 Onderzoekslocatie

Voormalige suikerfabriek (H, nummer 4978)

De suikerfabriek is rond 1920 gebouwd in verband met de uitbreiding van de bestaande suikerfabriek aan de Zuidzijde Haven. Op de percelen H, nrs. 4299, 4399, 4582 en 4483 hebben in het verleden de tarravelden van de fabriek gelegen. Na sluiting van de fabriek in 1927 zijn deze velden gedempt. Vervolgens zijn de voormalige timmerfabriek en het dierenpenslon op de percelen gebouwd.

In de jaren '50 is het perceel van de voormalige suikerfabriek gekocht door Defensie. Het terrein is in gebruik genomen voor de inzameling en de tijdelijke opslag van munitie emballage. In 1960 is een oprichtingsvergunning verleend. In 1960, 1961, 1963 en 1964 zijn de opslagtanks en pompinstallaties van het BOS-laadstation en het BOS-opslaggebouw geplaatst. Het terrein is in 1993 buiten gebruik gesteld.

Voormalige timmerfabriek (H, nummers 4299 en 4399)

Uit historische informatie van de gemeente Bergen op Zoom blijkt dat in 1964 aan de Machinefabriek en IJzergieterij Holland toestemming is verleend om op het westelijke deel van het terrein vormzand in een put te storten. Daarbij is op het terrein klei ontgraven. Mogelijk is ook stadsvuil gestort op het terrein.

Archieven

In de archieven van de Regionale Milieudienst en de gemeente Bergen op Zoom zijn de relevante dossiers ingezien. In onderstaande tabellen zijn de voor de onderzoekslocatie afgegeven bouw- en/of milieuvergunningen en uitgevoerde milieucontroles weergegeven.

Tabel 1: Afgegeven bouwvergunningen

Locatie	Reden	Datum afgifte
Markiezaatsweg 3-5	Afdekken van doorgang tussen gebouwen van de fabriek	1917
	Bouwstelger	1917
	Verplaatsen van gevel	30-08-1918
	Bouw van een ketelhuis, pulpdrogerij en machiniekamer	16-07-1920
	Bouw van een was- en diffusielokaal	03-02-1921
	Bouw van een kookpannen gebouw (suikergebouw)	27-05-1921
	Bouw van een sulkerentropot	08-04-1924
	Bouw van een weeghuisje	03-06-1925
	Bouw van een opbouw op het elevatorgebouw bij het sulkerentropot	06-08-1925
	Verbouwen van een filterpersstation	06-08-1925
	Bouw van een scheidsmuur	25-04-1927
	Bouw van een tarreerlokaal	02-06-1927
	Bouw van woning en dierenpension	1975
Calandweg 93-95	Uitbreiding dierenpension	1977

Tabel 2: Afgegeven milieuvergunningen; milieucontroles

Locatie	Reden	Datum afgifte/controle
Markiezaatsweg 3-5	Hw-vergunning voor het uitbreiden van de fabriek door plaatsing van diverse machines op de percelen	03-08-1926
	Hw-vergunning voor het oprichten van een lokaal met schaftlokaal voor het tarren en analyseren van bieten	29-06-1927
Calandweg 95	Wm-vergunning voor het oprichten van een dierenpension	09-03-1999
	milieucontrole: er dienen 2 controlevoorzieningen te worden aangebracht wegens het feit dat op 2 locaties afvalwater op het riool wordt geloosd	10-08-2000
	milieucontrole: geen overtredingen	10-03-2010

Voor zover bekend hebben er op de onderzoekslocatie geen calamiteiten of overtredingen van voorschriften in het kader van de Wet milieubeheer en/of Wet bodembescherming en/of andere milieuregelgeving plaatsgevonden.

Bodemonderzoeken

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

Verkennd bodemonderzoek voormalige suikerfabriek "De Zeeland" te Bergen op Zoom, projectnummer 9470-72636, Oranjewoud, januari 1995

Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen grondtransactie en betreft alleen het perceel H 4978. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het BOS-laadstation de gemeten gehalten aan minerale olie in de grond zodanig zijn dat er sprake is van een saneringsnoodzaak ($> 25 \text{ m}^3$ sterk verontreinigd). Het grondwater is licht tot plaatselijk matig verontreinigd met minerale olie. Ter plaatse van de voormalige BOS-opslag en een ondergrondse tank nabij het gebouw is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie in de grond vastgesteld. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan vluchtige aromaten aangetroffen.

Op het gehele terrein zijn in zowel de boven- als de ondergrond blijmengingen met puin, kolengruis, sintels en kalk aangetroffen. In dit materiaal worden licht tot sterk verhoogde gehalten aan PAK en licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en minerale olie aangetoond. In het grondwater worden verspreid over het terrein matig tot sterk verhoogde concentraties aan arseen en licht verhoogde concentraties aan zink, vluchtige aromaten, fenolindex en naftaleen gemeten. De matig tot sterk verhoogde concentraties aan arseen worden beschouwd als verhoogde achtergrondconcentraties.

Naar aanleiding van het aantreffen van de sterk verhoogde gehalten aan minerale olie in de grond ter plaatse van het BOS-laadstation heeft het volgende nader bodemonderzoek plaatsgevonden:

Nader bodemonderzoek bij de voormalige suikerfabriek "De Zeeland" te Bergen op Zoom, projectnummer 92920-3/MG/BH, GEOFOX bv, oktober 1996

Uit de resultaten van het nader bodemonderzoek blijkt dat de tijdens het verkennend bodemonderzoek sterk verhoogde gehalten aan minerale olie in de grond een zogenoemde 'spot' betreft. Er wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een saneringsnoodzaak. De risico's van de aangetroffen sterke verontreiniging met PAK in de grond die gerelateerd wordt aan de aanwezigheid van bodemvreemd materiaal zijn tevens bepaald. Er is uitgegaan van de gemiddelde gehalten aan PAK. Het blijkt dat de verhoogde gehalten geen ecologische, humane of verspreidingsrisico's veroorzaken.

Op het terrein van de voormalige timmerfabriek zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Hierop volgend is door Coppens een sanering uitgevoerd ter plaatse van de minerale olie verontreiniging rond de voormalige Impregneerruimte. Na uitvoering van de sanering is een verontreiniging achtergebleven. In 1999 is door Arcadis opnieuw een sanering uitgevoerd op de locatie. Van de sanering wordt verslag gedaan in een evaluatierapport (rapportnummer 110504/ZFO/OC6/000130). Uit deze evaluatie blijkt dat de verontreiniging met minerale olie en chloorfenolen vrijwel geheel is verwijderd. Het voortzetten van een grondwateronttrekking wordt niet noodzakelijk geacht. Wel blijkt dat de ontgravingsput is aangevuld met licht verontreinigde grond. Het is onbekend waarmee deze grond is verontreinigd. Er is een restverontreiniging met lood, koper, zink en minerale olie achtergebleven. De restverontreiniging vormt echter geen beperking voor het huidige gebruik van de locatie. Het is onbekend waar de restverontreiniging zich daadwerkelijk bevindt.

Verkennend bodemonderzoek Marklezaatsweg Bergen op Zoom, projectnummer 03RDK025.10, Hattink & de Klerk Milieuadvies, 25 april 2003

Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De onderzoekslocatie is opgedeeld in een drietal deellocales, te weten:

- A) terrein voormalige suikerfabriek en voormalige timmerfabriek
- B) percelen ten zuiden van de Calandweg (incl. het dierenpension dat ten noorden van de Calandweg is gelegen)
- C) het bos ten noorden van de spoorlijn

Op het terrein van de suikerfabriek en het terrein van de voormalige timmerfabriek is een verminderde onderzoeksinspanning gehanteerd omdat deze locaties reeds eerder zijn onderzocht en/of gesaneerd.

De percelen ten zuiden van de Calandweg en het bos (dat nog meer in zuidelijke richting is gelegen), behoren niet tot onderhavige onderzoekslocatie.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat op locatie A in de bodemlaag van maaiveld tot 1,0 m -mv. licht verhoogde gehalten worden aangetroffen voor PAK, kobalt, koper en minerale olie. In de ondergrond worden tevens licht verhoogde gehalten aan kobalt, koper, lood, PAK en minerale olie aangetoond. Mogelijk betreft dit de restverontreiniging die op de locatie in 1999 is achtergebleven. Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan xylenen.

In het rapport wordt nog vermeld dat de tijdens het eerder uitgevoerde bodemonderzoek in 1995 aangetroffen verontreiniging met minerale olie in grond en vluchtige aromaten in

grondwater ter plaatse van het BOS-laadstation, tijdens de verwijdering van de tanks en het pompeland niet is aangetroffen.

Ter plaatse van het dierenpension (deel van locatie B) worden in de zwak puinhoudende bovengrond licht verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie aangetroffen. In de ondergrond is een zeer licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan arseen en chroom. In de grond op de overige percelen van locatie B zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan minerale olie en plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond. In de ondergrond wordt plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen. Het grondwater bevat matig tot sterk verhoogde concentraties aan arseen en licht verhoogde concentraties aan chroom.

Op het beboste gedeelte zijn in zowel de boven- als de ondergrond de onderzochte parameters niet vastgesteld in gehalten boven de streefwaarden. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan arseen, chroom, lood, zink en minerale olie.

Tankarchief

In de onderstaande tabel zijn de op de locatie bekende tanks weergegeven.

Tabel 3: Tanks op de onderzoekslocatie

Locatie	Ondergronds/bovengronds	Inhoud	Volume (liter)	Verwijderd?
Markiezaatsweg 3-5	ondergronds	diesel	1.200	ja, KIWA
	ondergronds	diesel	1.200	ja, KIWA
	ondergronds	HBO	5.000	ja, KIWA
	ondergronds	petroleum	6.000	ja, KIWA
	ondergronds	benzine	20.000	ja, KIWA
	ondergronds	benzine	20.000	ja, KIWA
	ondergronds	benzine	20.000	ja, KIWA
	ondergronds	petroleum	6.000	ja, KIWA
	bovengronds	HBO	5.000	ja, KIWA

Historische kaarten

In bijlage 3 zijn enkele historische kaarten van de onderzoekslocatie opgenomen (bron: [watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl)). Uit de kaarten blijkt dat de onderzoekslocatie in het verleden een agrarische bestemming had. Uit de kaart van 1918 blijkt dat er op de onderzoekslocatie geen bebouwing aanwezig was. Tussen 1960 en 1980 wordt de directe omgeving van de suikerfabriek opnieuw ingericht; op de kaart van 1980 is te zien dat het pand van de voormalige timmerfabriek is gebouwd. Uit de kaarten kan niet worden opgemaakt of er gedempte sloten op de locatie aanwezig zijn.

Bodemloket.nl

Met deze website wil de overheid inzicht geven in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Ook laat Bodemloket zien waar vroeger (bedrijfs-) activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen. Mogelijk moet op deze locaties in de toekomst nog bodemonderzoek plaatsvinden als de aard van de activiteit daar aanleiding toe geeft.

Op bodemloket.nl wordt de locatie van de voormalige suikerfabriek aangeduid als een locatie waar bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en waarvoor nog nader onderzoek moet worden uitgevoerd. De locatie van de voormalige timmerfabriek wordt aangeduid als zijnde 'gesaneerd'. Ter plaatse van het dierenpension wordt gesproken over de

aanwezigheid van een ophooglaag met industrieel en bedrijfsafval. De uitdraai van Bodemloket.nl is opgenomen in bijlage 5.

Overige historische gegevens

Tijdens de uitvoering van het historisch onderzoek zijn geen gegevens gevonden over het (her)gebruik van grond of andere bouwmaterialen, verkaveling, afzetting van bodemvreemd materiaal en onbetrouwbaarheden of tegenstrijdigheden.

3.2.2 Directe omgeving van de onderzoekslocatie

Archieven

In de archieven van de Regionale Milieudienst en de gemeente Bergen op Zoom zijn de relevante dossiers van de directe omgeving ingezien. In onderstaande tabellen zijn de voor de onderzoekslocatie afgegeven milieuvergunningen en uitgevoerde milieucontroles weergegeven.

Tabel 4: Afgegeven milieuvergunningen; uitgevoerde milieucontroles

Locatie	Reden	Datum afgifte/controle
Van Konijnenburgweg 21	milieucontrole: er dient een melding in het kader van het Activiteitenbesluit te worden gedaan. Er zijn geen overtredingen geconstateerd	08-01-2010
Van Konijnenburgweg 19	Wm-vergunning voor het oprichten en in werking hebben van een groot- en kleinhandel in automaterialen, industriële gasen en cilinders	01-04-1997
Van Konijnenburgweg 41	Hw-vergunning voor het oprichten van een autoschadebedrijf	01-09-1976
	Uitbreiding van het bedrijf inclusief ondergrondse dieseltank 2.000 liter	01-09-1987
	Lozingsvergunning	07-01-1976
	milieucontrole: er dienen duidelijke pictogrammen te worden aangebracht	05-07-1994
	milieucontrole: er dienen nog steeds duidelijke pictogrammen te worden aangebracht. Er vindt geen reiniging plaats van de OBAS	03-09-1996
	milieucontrole: Er vindt nog steeds geen reiniging van de OBAS plaats. Er dient t.p.v. de OBAS een controlevoorziening te worden aangebracht	03-02-1998
	milieucontrole: het destillatieapparaat voor oplosmiddel is niet in orde. De afvoerbonnen van afvalstoffen moeten door de eigenaar worden opgevraagd	23-09-1999
	milieucontrole: de reiniging van de OBAS moet worden geregistreerd. De aanwezige vloeren moeten worden gekeurd (vloestofdicht). Het gebruik van de vluchtige organische stoffen moet worden geregistreerd. Er dient een inspectie van de verwarmingsinstallaties plaats te vinden	02-01-2002
	milieucontrole: de vloeren dienen nog steeds gekeurd te worden	09-12-2003
	milieucontrole: de vloeren dienen nog steeds gekeurd te worden	03-01-2006
	milieucontrole: er dient een PBV-verklaring (vloestofdichte vloeren) van de wasplaatsvloer overlegd te worden	13-10-2006
	milieucontrole: de keuring van de aanwezige gasflessen moet worden nagegaan bij de leverancier	18-12-2007

Bodemonderzoeken

In de directe omgeving van de onderzoekslocatie is het volgende bodemonderzoek uitgevoerd:

Verkennd bodemonderzoek Van Konijnenburgweg 19 te Bergen op Zoom, projectnummer 7895-98107, Oranjewoud, juli 1997

De onderzoekslocatie bevindt zich ten noordoosten van onderhavige onderzoekslocatie. Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen aankoop van het terrein. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het voormalige

benzinestation op het voorterrein een zeer lichte verontreiniging met minerale olie en/of xylenen is aangetoond. In het grondwater worden zeer licht verhoogde concentraties aan enkele vluchtige aromaten en minerale olie aangetroffen.

Op het achterterrein (waar tevens een tank voor afgewerkte olie is gelegen), is in de ondergrond een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie vastgesteld (zwaardere oliesoort). In de zintuiglijk schone bovengrond zijn tevens sterk verhoogde gehalten aan minerale olie aangetroffen (ook de zwaardere oliesoort). In verticale richting is de verontreiniging afgeperkt tot een gehalte aan minerale olie boven de streefwaarde. Vanwege de aanwezigheid van een puinlaag heeft geen kwaliteitsbepaling van het grondwater plaatsgevonden.

Ter plaatse van de voormalige spuitruimte, de voormalige vatenopslag en voormalige wasplaats zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Op het gehele terrein worden in meerdere of mindere mate bodemvreemde materialen aangetroffen (puin, kolengruis, sintels, slakken en kalk). Plaatselijk zijn in de grond sterk verhoogde gehalten aan koper en matig verhoogde gehalten aan PAK vastgesteld.

3.3 Toekomstig gebruik

In de nabije toekomst zal in en rondom de voormalige suikerfabriek een supermarkt, perifere en/of grootschalige detailhandel, leisure-functies en maatschappelijke doeleinden worden gerealiseerd.

In bijlage 6 is het ontwerp van de nieuwe inrichting van de onderzoekslocatie weergegeven.

4 Terreininspectie

Op 16 juni 2010 is door Oranjewoud een terreininspectie uitgevoerd. Tijdens de terreininspectie zijn diverse foto's genomen die zijn opgenomen in bijlage 2.

Het pand van de voormalige suikerfabriek is nog aanwezig en staat leeg. In het verleden werd het pand in gebruik genomen door hangjeugd en zwervers. Dit is nog te zien aan de graffiti die op de muren aanwezig is. Door de opdrachtgever is aangegeven dat het asbest in het pand is verwijderd door aannemersbedrijf Van Chaam.

Op het buitenterrein rondom het pand is een groot deel verhard met klinkers. Op het westelijk deel van het terrein net na de poort, is een puinlaag gelegen. Het zuidelijke terreindeel is grotendeels overwoekerd door brandnetel. Plaatselijk is op maaiveld grond vermengd met plantenresten en puin gestort (zie foto's 10 t/m 12 in bijlage 2). De locatie maakt een zeer rommelige indruk.

Het terrein van de voormalige timmerfabriek is begroeid met gras, bomen en struiken. Hier en daar zijn vuilniszakken of los huisvuil aangetroffen. Het terrein is nagenoeg onbegaanbaar.

Op het terrein van het dierenpension zijn diverse buiten- en binnenverblijven voor honden, katten en andere huisdieren aanwezig. Daarnaast is een woning op het perceel gelegen.

De tijdens de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken geplaatste peilbuizen zijn tijdens de terreininspectie niet waargenomen.

5 Bodemopbouw en geohydrologie

De regionale bodemopbouw staat beschreven in tabel 5.

Tabel 5: Regionale bodemopbouw

Globale diepte (m -mv)	Geohydrologische eenheid	Lithostratigrafische eenheid	Lithologische samenstelling
0 - 2	Zandlaag	Westlandformatie	zand
2 - 7	Deklaag	Westlandformatie	zandige klei en veen
7 - 60	1 ^e Watervoerende pakket	Westlandformatie en Formaties van Twente, Eem en Tegelen Veghel en Sterksel	slibhoudend zand en klei
> 60	Scheidende laag	Formatie van Oosterhout, Maassluis en Tegelen	zand, klei en leem

Gegevens over de geohydrologie en de bodemopbouw zijn verkregen uit de Grondwaterkaart van West-Brabant 44 west (1975).

Het grondwater in het Eerste watervoerend pakket heeft globaal een noordwestelijk gerichte stroming. De locatie is niet in een grondwaterbeschermingsgebied gelegen (Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant).

6 Conclusies en aanbevelingen

Tijdens onderhavig historisch onderzoek is de voor de onderzoekslocatie beschikbare bodeminformatie bestudeerd. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de actuele bodemkwaliteit in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het terrein.

6.1 Conclusies

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

De bodembedreigende activiteiten die in het verleden op de onderzoekslocatie hebben plaatsgevonden (machines, ondergrondse en bovengrondse brandstoftanks, BOS-laadstation etc) zijn reeds van de locatie verwijderd. Alleen het pand van de voormalige suikerfabriek is nog op de locatie aanwezig, evenals het nog bestaande dierenpension.

Op de locatie van de voormalige timmerfabriek is een restverontreiniging met enkele zware metalen en minerale olie aanwezig. Het is niet duidelijk waar deze restverontreiniging zich exact bevindt. Het grondwater bevat licht tot sterk verhoogde gehalten aan arseen (achtergrondconcentraties). Enkele overige zware metalen worden in licht verhoogde concentraties aangetoond.

Op de locatie van het dierenpension is, op basis van de informatie van bodemloket.nl, een ophooglaag met industrieel en bedrijfsafval aanwezig.

6.2 Aanbevelingen

Ten behoeve van de voorgenomen bouw van een aantal panden dient een bouwvergunning te worden aangevraagd. Een dergelijke aanvraag dient vergezeld te worden van een bodemonderzoek conform de NEN 5740.

Daarnaast is het mogelijk dat het bevoegd gezag (gemeente Bergen op Zoom) voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging een (nader) bodemonderzoek vereist.

Het eerder uitgevoerde bodemonderzoek uit 2003 is gedateerd. Een bevoegd gezag hanteert voor de geldigheid van een bodemonderzoek normaliter 3 tot 5 jaar. Ten behoeve van de aanvraag van een bouwvergunning kan wellicht worden volstaan met een zogenoemde actualisatie van de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken. Dit zal moeten worden overleg met het bevoegd gezag.

Hetzelfde geldt voor het geval dat de gemeente Bergen op Zoom een (nader) bodemonderzoek vereist ten behoeve van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Omdat de gehele locatie verdacht is voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging, zal een eventueel uit te voeren bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd volgens de NEN 5740, uitgaande van de strategie voor een heterogeen verdeelde verontreiniging (VED-HE).

Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.
Oosterhout, juni 2010

Bijlage 1: Kwaliteitsaspecten van het onderzoek, de toegepaste methoden en strategieën en betrouwbaarheid/garanties

Kwaliteitsaspecten van het onderzoek, de toegepaste methoden en strategieën en betrouwbaarheid/garanties

Betrouwbaarheid/garanties

Bodemonderzoek wordt in zijn algemeenheid uitgevoerd door het steekproefsgewijs bemonsteren van al dan niet verdachte bodemlagen. Hoewel Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving handelt, is het juist deze steekproefsgewijze benadering die het onmogelijk maakt garanties ten aanzien van de verontreinigingssituatie af te geven op basis van de resultaten van een bodemonderzoek.

Het vorenstaande betekent dat Oranjewoud op voorhand geen aansprakelijkheid accepteert ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Oranjewoud uitgevoerde bodemonderzoek neemt. In een voorkomend geval adviseren wij u altijd contact op te nemen met uw aanspreekpunt binnen Oranjewoud.

In dit kader kan ook worden opgemerkt dat de voor het historisch onderzoek geraadpleegde bronnen niet altijd zonder fouten en volledig zijn. Voor het verkrijgen van historische informatie is Oranjewoud wel afhankelijk van deze bronnen, waardoor Oranjewoud niet kan instaan voor de juistheid en volledigheid van de verzamelde historische informatie.

Certificatie/accreditatie

Ingenieursbureau Oranjewoud is gecertificeerd volgens NEN-ISO 9001. Ons bureau is lid van de Vereniging Kwaliteitsborging Bodemonderzoek (VKB).

Het veldwerk is uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000 (Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB-procescertificaat voor veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek). Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. is volgens dit SIKB-procescertificaat gecertificeerd en erkend. Eventuele afwijkingen van de beoordelingsrichtlijn zijn in onderhavig rapport vermeld. In het colofon staan de namen en parafen van de veldmedewerkers die de kritische functies binnen het veldwerk hebben uitgevoerd.

De naleving van de kwaliteitseisen en -procedures wordt periodiek getoetst door interne auditors en externe auditors, onder toezicht van de Raad voor Accreditatie.

De onderzochte locatie is niet in eigendom van Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. of gerelateerde zusterbedrijven.

De in het bodemonderzoek benodigde analyses van grond en grondwater laat Oranjewoud verrichten door een door de RvA geaccrediteerd laboratorium. Deze accreditatie garandeert dat bij de analyses consequent de juiste en vastgelegde procedures worden gehanteerd zodat de analyseresultaten een hoge betrouwbaarheid hebben. Voor de analyses geldt dat deze conform het Accreditatieschema(AS)3000 zijn uitgevoerd.

Toepassing grond en asbest

Het bodemonderzoek geeft inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het kader van het gebruik en/of de bestemming van de onderzochte locatie. Indien echter grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek mogelijk niet. Afhankelijk van de omvang van de af te voeren partij(en) grond en de eisen die door de acceptant of het bevoegd gezag ter plaatse van de nieuwe toepassingslocatie worden gesteld (bijvoorbeeld aanwezigheid van een bodemkwaliteitskaart met bijbehorend bodembeheerplan), dient de grond eventueel nog conform de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit te worden onderzocht.

Met nadruk wordt vermeld dat onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem geen onderdeel uitmaakt van onderzoek dat door Oranjewoud volgens de NEN 5740 is uitgevoerd. Het voorliggende onderzoek doet derhalve geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem op de onderzochte locatie. Als tijdens het veldwerk in de bodem asbestverdachte materialen zijn opgemerkt, dan komt dit in de profielbeschrijvingen en de conclusies naar voren. Overigens wordt opgemerkt dat in de bodem aanwezig puin enig asbest kan bevatten. Specifiek onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem dient volgens de NEN 5707 'Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in de bodem' (NNI, april 2003) te worden uitgevoerd.

Bijlage 2: Foto's onderzoekslocatie



Fotonummer: 1
Omschrijving: pand voormalige suikerfabriek



Fotonummer: 2
Omschrijving: zijkant (zuidzijde) pand voormalige suikerfabriek



Fotonummer: 3
Omschrijving: bijgebouw voormalige suikerfabriek



Fotonummer: 4
Omschrijving: puinlaag voormalige suikerfabriek



Fotonummer: 5
Omschrijving: inpandig voormalige suikerfabriek



Fotonummer: 6
Omschrijving: inpandig voormalige suikerfabriek



Fotonummer: 7
Omschrijving: bijgebouw voormalige suikerfabriek



Fotonummer: 8
Omschrijving: zuidzijde pand; graafwerkzaamheden



Fotonummer: 9
Omschrijving: zuidelijk terreindeel voormalige suikerfabriek



Fotonummer: 10
Omschrijving: hoop grond met plantenresten en bodemvreemde materialen op zuidelijk terreindeel voormalige suikerfabriek



Fotonummer: 11
Omschrijving: hoop grond met plantenresten en bodemvreemde materialen op zuidelijk terreindeel voormalige suikerfabriek



Fotonummer: 12
Omschrijving: hoop grond met plantenresten en bodemvreemde materialen op zuidelijk terreindeel voormalige suikerfabriek



Fotonummer: 13
 Omschrijving: zuidelijk terreindeel voormalige suikerfabriek



Fotonummer: 14
 Omschrijving: zuidelijk terreindeel voormalige suikerfabriek, begroeid met brandnetels



Fotonummer: 15
 Omschrijving: zuidelijk terreindeel voormalige suikerfabriek; uitzicht op naastgelegen dierenpensioen



Fotonummer: 16
 Omschrijving: fabriekspand vanaf zuidelijk terreindeel



Fotonummer: 17
 Omschrijving: klinkerverharding begroeid met brandnetels oostelijk terreindeel voormalige suikerfabriek



Fotonummer: 18
 Omschrijving: bijgebouw noordelijk terreindeel voormalige suikerfabriek



Fotonummer: 19
 Omschrijving: noordzijde van fabriekspand



Fotonummer: 20
 Omschrijving: pulnverharding westelijk terreindeel voormalige suikerfabriek



Fotonummer: 21
 Omschrijving: bijgebouw bij poort van voormalige suikerfabriek



Fotonummer: 22
 Omschrijving: gras, bos en struiken op terrein voormalige timmerfabriek



Fotonummer: 23
 Omschrijving: afval op terrein voormalige timmerfabriek



Fotonummer: 24
 Omschrijving: gras, bos en struiken op terrein voormalige timmerfabriek



Fotonummer: 25
Omschrijving: afval tussen het gras op terrein voormalige
timmerfabriek



Fotonummer: 26
Omschrijving: Calandweg met uitzicht op Ingang dierenpenslon

Bijlage 3: Historische kaarten

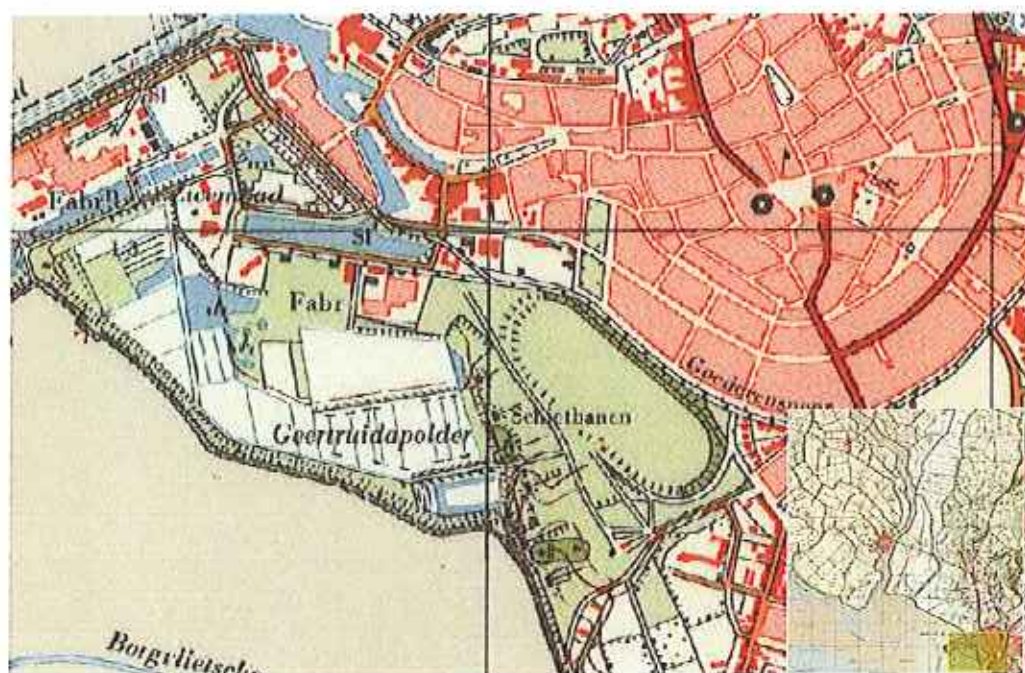
1918



1945

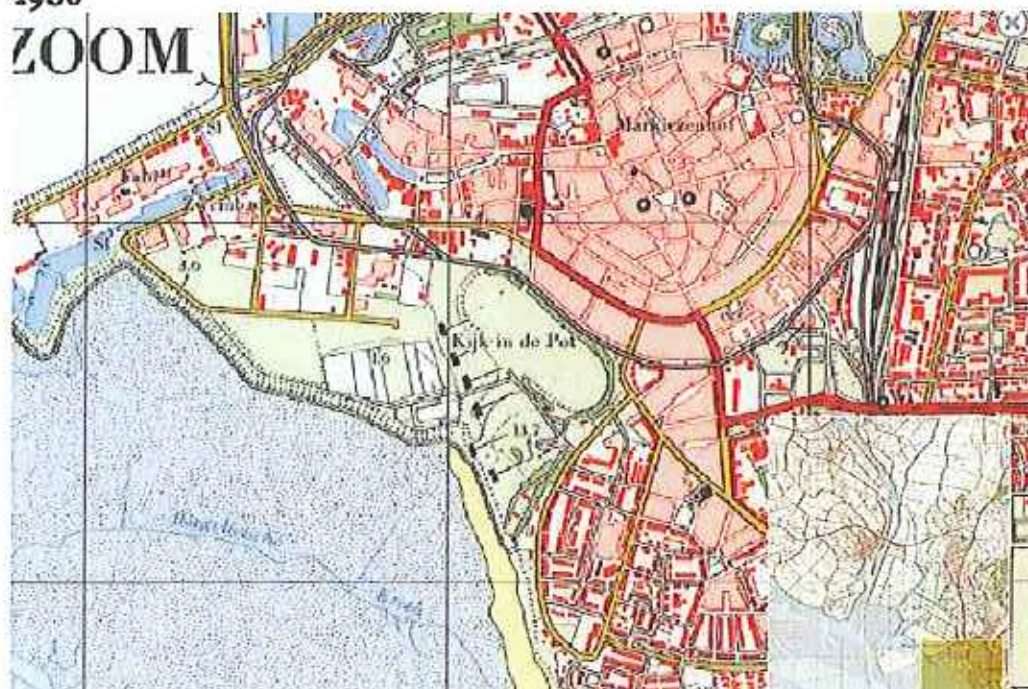


1960



1980

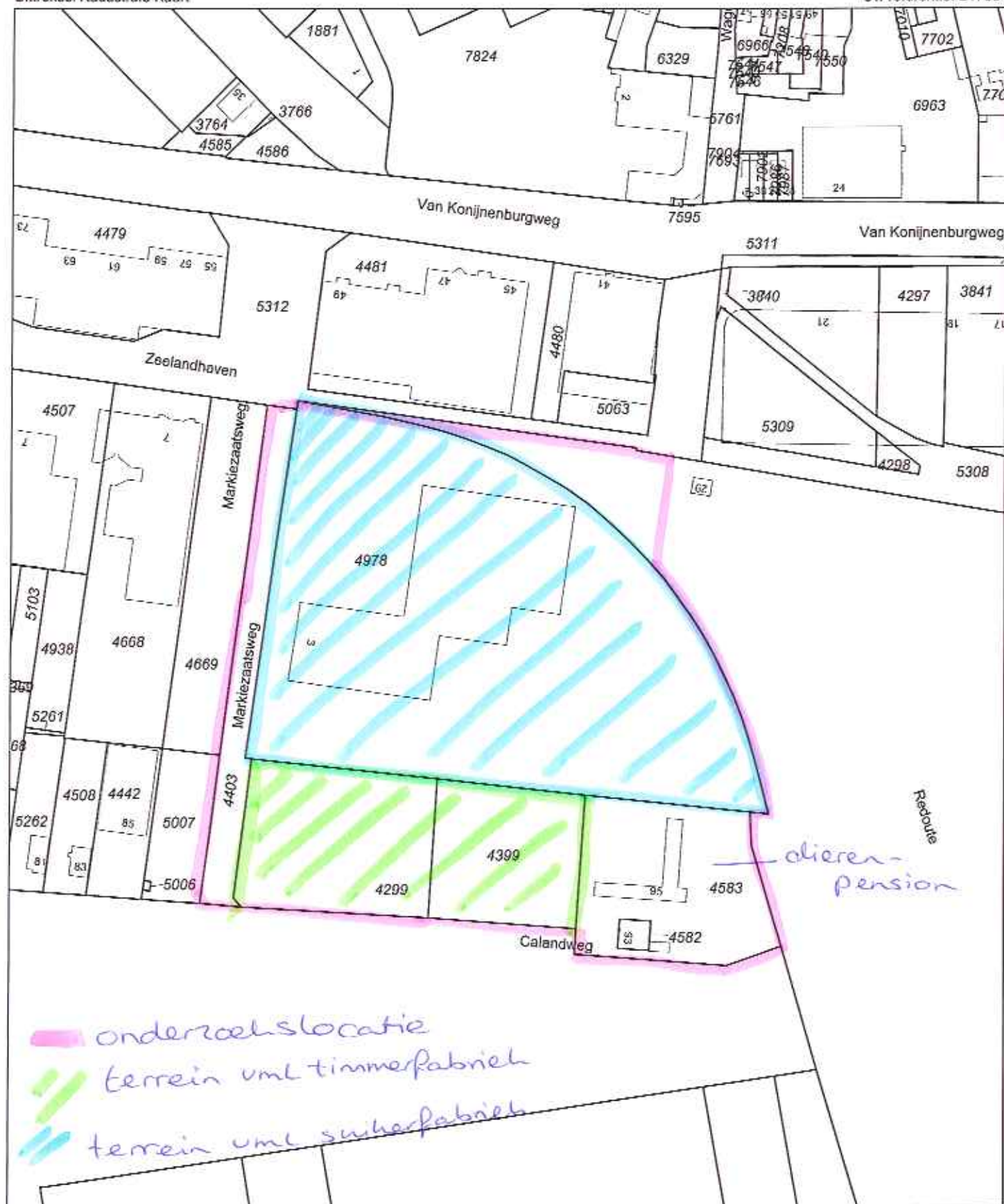
ZOOM



1995



Bijlage 4: Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:2000

- 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Kadastrale grens
 — Voorlopige grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

BERGEN OP ZOOM
 H
 4978



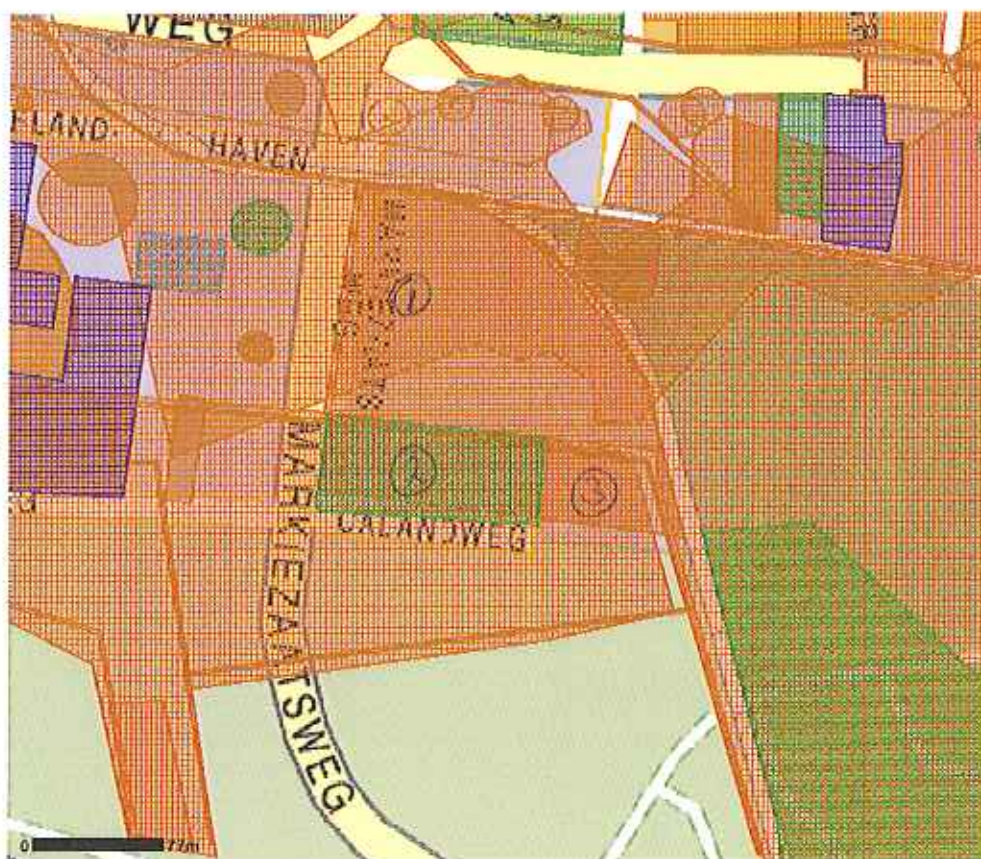
Bijlage 5: Uitdraai Bodemloket.nl

Legenda

-  Gesaneerd
-  Bodemonderzoek uitgevoerd; geen vervolg nodig
-  Bodemonderzoek uitgevoerd; in procedure
-  Historische activiteiten bekend
-  Geen info online
-  Info_op_eigen_site
-  Topografie



woensdag 23 juni
2010
13:45:44





Rapport Bodemloket

Algemene informatie

①

Locatie ID	NB074800148
Locatienaam	Van Konijnenburgweg 25 (Vm suikerfabr. Zeelandhal)
Adres	Van Konijnenburgweg 25
Gemeente	bergen op zoom
Bevoegd gezag	Noord-Brabant
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant

Statusinformatie

Beschikking ernst en urgentie	Geen invoer
Vervolg	uitvoeren NO

Bronnen

Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start activiteit	Einde activiteit
brandstoftank (ondergronds)	Onbekend	Onbekend
suikerfabriek	Onbekend	Onbekend
benzine-service-station	1980	1993

Onderzoeksrapporten

Rapporttype	Auteur	Rapportnummer	Datum
Verkenkend onderzoek NVN 5740	Oranjewoud	569-72636	1995-01-01
Nader onderzoek	Geofox	92920-3/MG/BH	1996-10-15

Technische informatie

Bijgewerkt tot	2010-06-01
Informatiesysteem	Geen invoer

Contactgegevens

Contactgegevens	Onbekend
-----------------	----------

De inhoud van de website Bodemloket is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie op deze website verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. De organisatie achter Bodemloket.nl noch de data-eigenaren (gemeenten en provincies) zijn aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van de op deze website beschikbare informatie. U helpt de overheid door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden.

Bodemloket wordt gevuld door de provincies en gemeenten die op de kaart van Nederland groen gekleurd zijn. Het kan voorkomen dat andere instanties zoals kleinere gemeenten ook bodeminformatie bezitten. Deze informatie wordt voorlopig niet op deze website getoond. U kunt daarom voor een compleet beeld ook uw gemeente raadplegen. Het komt voor dat locaties (nog) niet zijn ingetekend op de kaart. Informatie over deze locaties ontbreekt dan ook op bodemloket.

Rapport Bodemloket

Algemene informatie

②

Locatie ID	NB074800190
Locatienaam	Markiezaatsweg 5
Adres	Markiezaatsweg 5
Gemeente	bergen op zoom
Bevoegd gezag	Noord-Brabant
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant

Statusinformatie

Beschikking ernst en urgente	ernstig, niet urgent
Vervolg	voldoende gesaneerd

Saneringsinformatie

Type sanering	Volledig (locatie)
Datum start sanering	Geen invoer
Datum sanering afgerond	2000-02-21

Bronnen

Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start activiteit	Einde activiteit
hbo-tank (ondergronds)	1970	Onbekend
verfspuitinrichting (hout)	1970	Onbekend
chemicali#nopslagplaats	1970	Onbekend
timmerfabriek	1970	Onbekend

Onderzoeksrapporten

Rapporttype	Auteur	Rapportnummer	Datum
Oriënterend bodemonderzoek	Witteveen en Bos	Boz108.1	1993-06-01
Oriënterend bodemonderzoek	Witteveen en Bos	Boz108.2/16/4894	1993-09-01
Oriënterend bodemonderzoek	Witteveen en Bos	Boz108.3/35/4984	1993-11-22
Oriënterend bodemonderzoek	Witteveen en Bos	Boz108.5	1994-08-01
Oriënterend bodemonderzoek	Heidemij Advies	4113/35673	1995-07-21
Oriënterend bodemonderzoek	Heidemij Advies	6449/36205	1996-06-10
Saneringsplan	Heidemij Advies	4137/36077-1	1996-06-14
Sanerings evaluatie	Arcadis Heidemij	110504/ZF0/0C6/000130	2000-01-19

Besluiten

Besluit	Besluitdatum	Kenmerk
besch. ernstig, niet urgent	1996-09-12	402756
Instemmen met SP	1996-09-12	402756
Vervolg op termijn	1999-02-21	667236
Instemmen uitgevoerde sanering	2000-02-12	667236

Technische informatie

Bijgewerkt tot 2010-06-01

Informatiesysteem Goen invoor

Contactgegevens

Contactgegevens Onbekend

De inhoud van de website Bodemloket is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie op deze website verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. De organisatie achter Bodemloket.nl noch de data-eigenaren (gemeenten en provincies) zijn aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van de op deze website beschikbare informatie. U helpt de overheid door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden.

Bodemloket wordt gevuld door de provincies en gemeenten die op de kaart van Nederland groen gekleurd zijn. Het kan voorkomen dat andere instanties zoals kleinere gemeenten ook bodeminformatie bezitten. Deze informatie wordt voorlopig niet op deze website getoond. U kunt daarom voor een compleet beeld ook uw gemeente raadplegen. Het komt voor dat locaties (nog) niet zijn ingetekend op de kaart. Informatie over deze locaties ontbreekt dan ook op bodemloket.

Rapport Bodemloket

Algemene informatie

Locatie ID	NB074801873
Locatienaam	Geen invoer
Adres	
Gemeente	bergen op zoom
Bevoegd gezag	Noord-Brabant
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant

③

Statusinformatie

Beschikking ernst en urgente	Geen invoer
Vervolg	uitvoeren NO

Bronnen

Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start activiteit	Einde activiteit
ophooglaag met industrieel- en bedrijfsafval	1994	Onbekend

Technische informatie

Bijgewerkt tot	2010-06-01
Informatiesysteem	Geen invoer

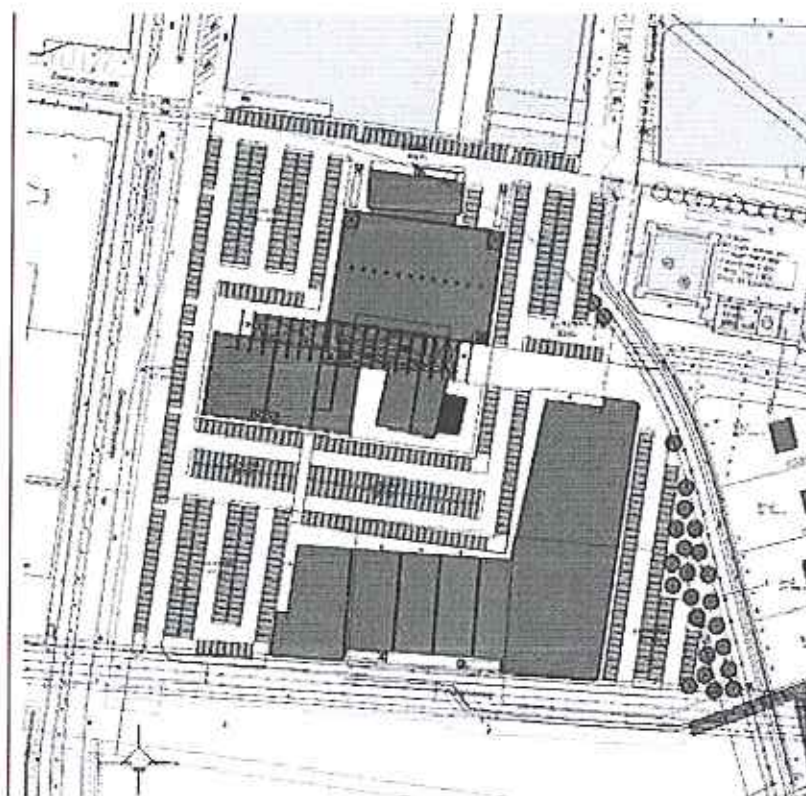
Contactgegevens

Contactgegevens	Onbekend
-----------------	----------

De inhoud van de website Bodemloket is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie op deze website verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. De organisatie achter Bodemloket.nl noch de data-eigenaren (gemeenten en provincies) zijn aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van de op deze website beschikbare informatie. U helpt de overheid door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden.

Bodemloket wordt gevuld door de provincies en gemeenten die op de kaart van Nederland groen gekleurd zijn. Het kan voorkomen dat andere instanties zoals kleinere gemeenten óók bodeminformatie bezitten. Deze informatie wordt voorlopig niet op deze website getoond. U kunt daarom voor een compleet beeld ook uw gemeente raadplegen. Het komt voor dat locaties (nog) niet zijn ingetekend op de kaart. Informatie over deze locaties ontbreekt dan ook op bodemloket.

Bijlage 6: Ontwerp nieuwe inrichting onderzoekslocatie



217664-O-1

Overzichtstekening met globale ligging locatie



Globale ligging onderzoekslocatie

Natuurtoets voormalige suikerfabriek De Zeeland te Bergen op Zoom

projectnr. 217664
definitief
29 juni 2010



Auteur
drs. K. Renders

Opdrachtgever
Gebouw de Zeeland BV
Grote Markt 20a
4611 NS Bergen op Zoom

datum vrijgave	beschrijving	goedkeuring	vrijgave
29 juni 2010	definitief	drs. ing. M.L. Braad	drs. E. H. Oude Weernink

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	4
1.3	Werkwijze	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Gebiedsbeschrijving	7
2.1	Huidige gebiedskenmerken	7
2.2	Bureaustudie natuurwaarden	7
2.3	Terreinbezoek	8
2.4	Waargenomen en te verwachten beschermde soorten	12
3	Beschrijving ingreep en toekomstige situatie	15
3.1	Effecten op soorten	15
3.2	Vogels	15
3.3	Zoogdieren	16
3.4	Amfibieën	16
3.5	Planten	17
3.6	Overig beschermde soorten	17
4	Conclusies en aanbevelingen	19
4.1	Conclusie	19
4.2	Zorgplicht	19
4.3	Tot slot	20
Bijlage 1	Wettelijk Kader	

projectnr.217664
29 juni 2010

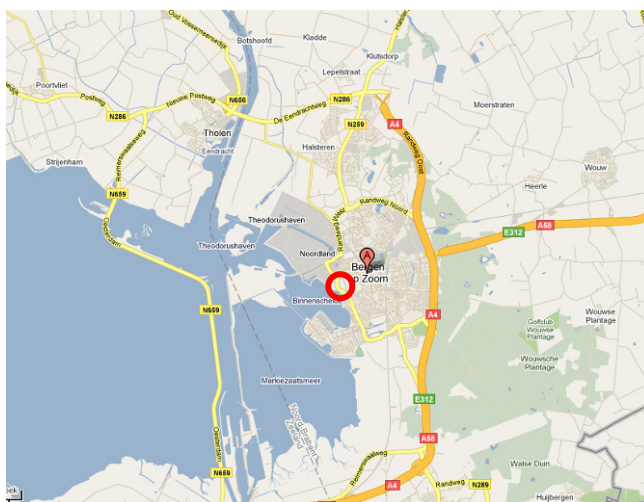
Natuurtoets voormalige suikerfabriek De Zeeland
Gebouw De Zeeland B.V.
Bergen op Zoom



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Projectontwikkelaar Gebri International is voornemens om in en rondom het pand van de voormalige suikerfabriek 'De Zeeland' een supermarkt, perifere en/of grootschalige detailhandel, leisure-functies en maatschappelijke functies te realiseren. Het plangebied is circa 3,0 ha groot en bevindt zich aan de zuidwestkant van Bergen op Zoom aan de Markiezaatsweg en de Calandweg. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1 en figuur 2, het plangebied is rood omkaderd.



Figuur 1: Globale ligging plangebied (rood kader) te Bergen op Zoom (bron: Topografische ondergrond Copyright © dienst voor het kadaster en de openbare registers, Apeldoorn 2004)



Figuur 2: Ligging plangebied (rood kader) aan de Markiezaatsweg te Bergen op Zoom. Bron: Topografische ondergrond Copyright © dienst voor het kadaster en de openbare registers, Apeldoorn 2004).

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.

De Natuurbeschermingswet '98 en de Ecologische Hoofdstructuur spelen geen rol, omdat het plangebied zich ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en 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.

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. art. 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 kracht (zie bijlage 1 voor Wettelijk Kader).

De voorliggende natuurtoets geeft inzicht in de voorkomende, dan wel te verwachten beschermde planten- en diersoorten in het plangebied.

1.2 Doel

Het doel van voorliggende toetsing is het opsporen van strijdigheden van de voorgenomen werkzaamheden in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van 'De Zeeland' te Bergen op Zoom, met de Flora- en faunawet en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is.

1.3 Werkwijze

Om eventuele strijdigheden met de Flora- en faunawet op te sporen dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep op de (strikte) beschermde soorten in het plangebied?
3. Door welke maatregelen kunnen negatieve effecten op beschermde soorten worden voorkomen of verzacht?
4. Indien de duurzame staat van instandhouding van strikt beschermde soorten in gevaar komt, welk vervolgtraject dient dan doorlopen te worden?
5. Indien negatieve effecten niet te voorkomen zijn, welk vervolgtraject dient dan doorlopen te worden?

Om bovenstaande vragen te beantwoorden 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 o.a. gebruik gemaakt van het natuurloket, raven-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 met betrekking tot de ontheffingsaanvraag

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 art. 75. In het rapport worden aanbevelingen gedaan voor de te nemen vervolgstappen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de resultaten beschreven van de uitgevoerde natuurtoets. Hier komt de bureaustudie en het verkennende terreinbezoek aan de orde. Hoofdstuk 3 beschrijft de voorgenomen werkzaamheden en de effecten. In hoofdstuk 4 staan tenslotte de conclusies en aanbevelingen van het voorliggende onderzoek. In de bijlage staat het wettelijk kader beschreven.

projectnr.217664
29 juni 2010

Natuurtoets voormalige suikerfabriek De Zeeland
Gebouw De Zeeland B.V.
Bergen op Zoom



2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Huidige gebiedskenmerken

Deze natuurtoets richt zich op het plangebied in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van de voormalige suikerfabriek 'De Zeeland' te Bergen op Zoom. Dit gebied is gelegen aan de Markiezaatsweg en Calandweg te Bergen op Zoom. 'De Zeeland' is in 1917 tot en met 1929 in gebruik geweest als suikerfabriek.

Het plangebied bestaat uit oude fabrieksgebouwen, het omliggend terrein, een terrein met struweelvegetatie en het dierenasiel aan de Calandweg. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Markiezaatsweg, aan de oostzijde door braakliggend terrein en nieuwbouwhuizen. Ten zuiden van het plangebied ligt de Calandweg, met hierachter een opslagterrein omgeven door riet. Ten noorden bevindt zich het bedrijf Micro Electro. Op het onderzoeksterrein zijn geen sloten aanwezig.

2.2 Bureau studie natuurwaarden

Voor de bureau studie is gebruik gemaakt van verspreidingsatlassen en het Natuurloket. Het Natuurloket is een *onafhankelijke* informatiemakelaar, die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Stichting VeldOnderzoek Flora en Fauna (VOFF).

Het plangebied ligt binnen het kilometerhok x: 077 y:398. De resultaten van het Natuurloket zijn in tabel 1 samengevat.

Tabel 1: Voorkomende soorten in kilometerhok x:077/y:398.

Soortgroepen	Volledigheid*	Beschermde soorten (zie bijlage 1), Tabel			HR	Rode Lijst	Actualiteit**
		FF1	FF2&3	vogels			
Vaatplanten	goed	3	1	-	-	6	1975 - 1990
Zoogdieren	niet	-	-	-	-	-	1997 - 2007
Broedvogels	slecht	-	-	2	-	1	1996 - 2007
Watervogels	redelijk	-	-	37	-	-	96/97 - 06/07
Reptielen	niet	-	-	-	-	-	1992 - 2007
Amfibieën	niet	-	-	-	-	-	1992 - 2007
Vissen	niet	-	-	-	-	-	1992 - 2007
Dagvlinders	niet	-	-	-	-	-	1998 - 2008
Libellen	matig	-	-	-	-	-	1993 - 2007
Overige ongewervelden	niet	-	-	-	-	-	1993 - 2007

* Hiermee wordt aangegeven of een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortgroep. ** Per soortgroep is aangegeven uit welke periode de gegevens zijn opgenomen.

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat binnen het betreffende kilometerhok mogelijk strikt beschermde vogel- en plantensoorten voorkomen. Dit betreft drie plantensoorten van de flora en faunawet tabel 1, één soort tabel 2&3 en zes rode lijst soorten. Het betreft één rode lijst broedvogelsoort en zevenendertig watervogels. Hierbij

moet wel worden vermeld dat het plangebied in beperkte mate is onderzocht op het voorkomen van beschermde soorten. Aanvullend is literatuuronderzoek verricht.

Aanvullende gegevens over het mogelijk voorkomen van soorten is verkregen uit verschillende verspreidingsatlassen. Het betreft hier gegevens van de soortgroepen broedvogels (SOVON, 2002), zoogdieren (Broekhuizen *et al.*, 1992), libellen (Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie, 2002), dagvlinders (Bos *et al.*, 2006), reptielen en amfibieën (www.RAVON.nl) en insecten (www.Naturalis.nl/EIS).

Op basis van de verspreidingsgegevens van een soort, in combinatie met kennis van de terreingeschiktheid voor deze soorten, is nagegaan of deze soorten mogelijk in het plangebied of de omgeving kunnen voorkomen. De resultaten zijn opgenomen in tabel 2 (zie § 2.4).

Het voorkomen van wettelijk beschermde soorten in het uurhok of kilometerhok betekent niet dat deze soorten zich in de omgeving van het plangebied bevinden. Het plangebied omvat slechts een klein deel van het kilometerhok en daarmee ook een beperkt aantal verschillende biotopen en habitats. Met behulp van het terreinbezoek is nagegaan welke dit zijn. Hierdoor kan meer duidelijkheid gegeven worden over de voorkomende dan wel verwachte soorten in het plangebied.

Het plangebied bevindt zich op circa 3 km van het Natura 2000-gebied de 'Brabantse Wal', op circa 1,5 km van het gebied 'Markiezaat' en op circa 1,4 km van het 'Zoommeer'. Het plangebied zelf is niet gelegen in of nabij de EHS en heeft geen beschermde status in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet 1998.

2.3 Terreinbezoek

Het plangebied is op 3 juni 2010 bezocht door een deskundig ecooloog van Oranjewoud. Hierbij is de begrenzing, zoals aangegeven in figuur 1, aangehouden. Op 17 mei 2004 is het plangebied ook al bezocht in verband met een MER-studie.

Het plangebied bestaat uit oude fabrieksgebouwen van 'De Zeeland', het omliggende fabrieksterrein, een terrein met struweelvegetatie en een dierenasiel. Het dierenasiel is privé terrein en is niet bezocht. Echter gezien de aanwezigheid van honden en de ligging, is het omliggende terrein voldoende representatief om een beeld van de natuurwaarden te krijgen.

Het gebied, zoals het destijds in 2004 aanwezig was, is reeds sterk veranderd. De grote eiken en populieren die rondom 'De Zeeland' aanwezig waren, zijn tijdens het huidige terreinbezoek niet meer aangetroffen. Wel waren nog boomstronken aanwezig.

Fabrieksgebouwen 'De Zeeland'

De fabriek bestaat uit drie bakstenen gebouwen. Het hoofdgebouw, een bijgebouw en het toilet. Het hoofdgebouw bestaat uit twee grote hallen met een oppervlakte van circa 4000 m² en is circa 20 m hoog. Het bijgebouw bestaat uit één verdieping en heeft een oppervlakte van circa 150 m². Het toiletgebouw is een klein gebouw op het midden van het voorterrein. Alle gebouwen zijn al lange tijd leegstaand.



Foto 1 en 2: Hoofdgebouw 'De Zeeland'.

Op alle buitenmuren van het hoofdgebouw zijn muurvarens (*Asplenium ruta-muraria*) aangetroffen. De in 2004 aanwezige tongvarens zijn niet meer waargenomen. Vermoedelijk is dit te wijten aan de verwijderde bomen en regenpijpen, waardoor de noord-muur zijn schaduwrijke en vochtige karakter verloren heeft. In het hoofdgebouw zijn kauwen en duiven waargenomen en zijn nesten en nestmateriaal aangetroffen. De vogels kunnen door gaten in het dak en ramen vrijelijk in en uit vliegen. Gierzwaluwnesten zijn niet aangetroffen, wel zijn foeragerende gierzwaluwen waargenomen. Het gebouw is, doordat het vervallen is en erg tochtig is niet geschikt voor vleermuizen. Verblijfplaatsen zijn derhalve ook niet aangetroffen.

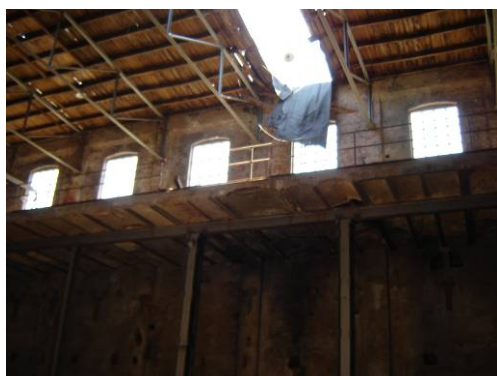


Foto 3 en 4: Hoofdgebouw binnen.



Foto 5 en 6: Duif in het hoofdgebouw en muurvaren (*Asplenium ruta-muraria*) op de buitenmuur.

Het bijgebouw is dicht getimmerd met houten platen waar gaten inzitten (vermoedelijk door krakers gemaakt). Op de buitenmuren zijn dezelfde muurvarens (*Asplenium ruta-muraria*) als op het hoofdgebouw aangetroffen. In het dak van het gebouw zijn

kauwennesten waargenomen. Doordat het dak open is, is het gebouw erg tochtig en daardoor niet geschikt voor vleermuizen.



Foto 7 en 8: Bijgebouw.

Omliggende fabrieksterrein

Het omliggende fabrieksterrein is een bestraat terrein met plaatselijk braakliggende grond, waar recentelijk de vegetatie verwijderd is.

De bomen die in het verleden achter en opzij van het gebouw stonden zijn verwijderd, op twee bomen na. De pioniersvegetatie bestaat o.a. uit bramen, vlier, robertskruid, grote brandnetel, straatgras, rood guichelheil, weegbree en akkerdistel.

Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen en worden gezien de situatie ook niet verwacht.



Foto 9 en 10: Voorzijde fabrieksterrein en bestrating.



Foto 9 en 10: Vegetatie aan de voorzijde van het fabrieksterrein.

Het achtergelegen buitenterrein vormt een geschikt foerageergebied voor algemene vogelsoorten, zoals kauw, houtduif, kraai, merel en ekster. Het braakliggende deel van het fabrieksterrein is een geschikt biotoop voor algemeen voorkomende soorten spitsmuizen en muizen (zoals huisspitsmuis, veldspitsmuis en veldmuis), konijn, egel

en mol. Vleermuizen kunnen het terrein gebruiken als foerageergebied en vliegroute. Het achterterrein is, gezien de ligging van een watertje ten oosten van het terrein, daarnaast ook geschikt als landbiotoop voor verschillende algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker en gewone pad.



Foto 11 en 12: Achterzijde van het fabrieksterrein.



Foto 13: Achterzijde van het fabrieksterrein.

Terrein met struweelvegetatie

Ten zuiden van 'De Zeeland' ligt aangrenzend aan het fabrieksterrein een struweelvegetatie bestaande uit o.a. populier, eik, gelderse roos, meidoorn, berk, wilg en berberis. De ondergroei bestaat uit gras, rolklaver, grote brandnetel, zachte ooievaarsbek, berenklauw, braam, riet, heermoes, grote klit, zilverschoon, boterbloem en madeliefje. Tussen de begroeiing in is een gebouwtje aanwezig.



Foto 14 en 15: Struweelvegetatie ten zuiden van 'De Zeeland'.

De struweelvegetatie is een geschikt broed- en foerageergebied voor algemene vogelsoorten zoals merel, ekster, koolmees, pimpelmees, houtduif en tijaftjaf. In de riet vegetatie tegenover het terrein aan de andere kant van de Calandweg is een kleine karekiet gehoord. Tijdens het terreinbezoek is een icarusblauwtje waargenomen. Het terrein is een geschikt biotoop voor algemeen voorkomende soorten spitsmuizen en muizen (zoals huisspitsmuis, veldspitsmuis en veldmuis), konijn, egel.

Verder is het geschikt als landbiotoop voor verschillende algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker, bastaardkikker en gewone pad.



Foto 16 en 17: Icarusblauwtje en gebouw in struweelvegetatie.

2.4 Waargenomen en te verwachten beschermde soorten

Op basis van de gegevens van de bureaustudie en de tijdens het terreinbezoek vastgelegde biotopen en soorten is een inschatting gemaakt van de beschermde soorten die in het plangebied te verwachten of daadwerkelijk zijn waargenomen tijdens het terreinbezoek. Deze soorten en het beschermingsregime zijn opgenomen in tabel 2.

Tabel 2: Beschermde soorten in het plangebied (bron: literatuur + terreinbezoek).

Soort		Beschermingsstatus		
Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Flora- en faunawet	Habitatrichtlijn bijlage II/IV;	Rode lijst (nov. 2004)
Zoogdieren				
Huisspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>	X1	-	-
Veldspitsmuis	<i>Crocidura leucodon</i>	X1	-	-
Veldmuis	<i>Myodes arvalis</i>	X1	-	-
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	X1	-	-
Mol	<i>Talpa europea</i>	X1	-	-
Egel	<i>Erinaceus europeus</i>	X1	-	-
Amfibieën				
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>	X1	-	-
Bastaardkikker	<i>Rana klepton esculenta</i>	X1	-	-
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>	X1	-	-
Kleine watersalamander	<i>Lissotriton vulgaris</i>	X1	-	-

Verklaring afkortingen in kolommen:

X = soort is beschermd krachtens de Flora- en faunawet beschermingsregime AMvB art.75

1 = soort tabel 1

2 = soort tabel 2

3 = soort tabel 3

HR = Habitatrichtlijn

KW = Kwetsbaar

BE = Bedreigd

VZ = Vrij zeldzaam

Uit de resultaten van de bureaustudie en het terreinbezoek blijkt dat in het plangebied beschermde soorten voor kunnen komen (zie tabel 2). Het gaat hier om soorten die algemeen voorkomen in Nederland met de lichtste beschermingscategorie (tabel 1-soort).

Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingbesluit bij artikel 75 Flora- en faunawet van kracht. Voor de algemene soorten van tabel 1, te weten: huisspitsmuis, veldspitsmuis, veldmuis, egel, konijn, mol, bruine kikker, bastaardkikker en gewone pad, geldt sindsdien een vrijstelling voor artikelen 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze

vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Vogels zijn niet opgenomen in tabel 1 t/m 3 van de Flora- en faunawet; alle vogels zijn in Nederland gelijk beschermd. Werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen worden verstoord zijn verboden.

Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Hiervoor is geen standaardperiode, het gaat erom of er een broedgeval is. Verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, zijn jaarrond beschermd. Slechts een beperkt aantal soorten bewoont het nest permanent of keert elk jaar terug naar hetzelfde nest. Deze soorten staan vermeld in categorie 1 t/m 4 van de 'Aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten' (Ministerie van LNV, 2009). Indien de werkzaamheden effect hebben op deze soorten is een ontheffing nodig. Voor vogels kan alleen een ontheffing worden verleend op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn. Dit zijn:

- Bescherming van flora en fauna (b);
- Veiligheid van het luchtverkeer (c);
- Volksgezondheid of openbare veiligheid (d).

De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat om een nieuw nest te maken. Deze vogelnesten voor eenmalig gebruik zijn alleen tijdens het broedseizoen beschermd. Voor deze soorten* is geen ontheffing nodig, indien werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden of maatregelen zijn getroffen om te voorkomen dat deze soorten zich vestigen tijdens het broedseizoen. Buiten het broedseizoen mag van deze soorten het nest worden verplaatst of verwijderd.

* Een deel van deze soorten zijn ondergebracht in categorie 5 van de 'Aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten' (Ministerie van LNV, 2009). Hoewel het onderbrengen van deze soorten op deze lijst anders doet vermoeden is de vaste rust- en verblijfplaats van deze vogels niet jaarrond beschermd. Dit betreffen namelijk vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor gebroed hebben of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

projectnr.217664
29 juni 2010

Natuurtoets voormalige suikerfabriek De Zeeland
Gebouw De Zeeland B.V.
Bergen op Zoom



3 Beschrijving ingreep en toekomstige situatie

Ten behoeve van de ontwikkeling van 'De Zeeland' om in en rondom het pand een supermarkt, perifere en/of grootschalige detailhandel, leisure-functies en maatschappelijke functies te realiseren, wordt het pand gerenoveerd en het omliggende terrein aangepast aan de bestemming. Het aanwezige struweelterrein verdwijnt daardoor.

3.1 Effecten op soorten

Uit de bureaustudie en het terreinbezoek blijkt dat in het plangebied enkele beschermde soorten zijn te verwachten. Per aanwezige beschermde soortgroep worden hieronder de consequenties en mitigerende maatregelen aangegeven.

3.2 Vogels

'De Zeeland' en het omliggende terrein is een geschikte broedplaatslocatie voor algemene broedvogels. De struweelvegetatie verdwijnt tijdens de herinrichting, maar in de omgeving zijn voldoende uitwijkplaatsen voor de aangetroffen en te verwachten vogelsoorten.

In het algemeen kan worden gesteld dat ingrepen in het plangebied tijdens het broedseizoen (15 maart – eind juli) sterke negatieve effecten hebben op de meeste vogelsoorten door vernietiging van broedplaatsen in de bomen en struiken en verstoring van de reproductie. Wettelijk gezien wordt daarom ook geen ontheffing verleend indien (broed)vogels worden verstoord.

De effecten op (broed)vogels in het plangebied en de directe omgeving zullen beperkt zijn. Effecten zijn er alleen als de werkzaamheden plaatsvinden in het broedseizoen. Buiten het broedseizoen treedt wel enige verstoring op, dit resulteert alleen in het opvliegen van betreffende vogels. Indien de werkzaamheden in de periode september - maart aanvangen is sprake van een permanente verstoring, voordat vogels tot broeden komen. Door deze verstoring zullen broedvogels het plangebied mijden als broedplaatsen.

Conform de zorgplicht (zie § 4.2) is het van belang om voor het broedseizoen, op de betreffende locaties, vegetatie te verwijderen. Het gebouw dient volledig ontoegankelijk te zijn voor vogels. Hierdoor zijn er geen effecten op (broed)vogels tijdens het broedseizoen.

De gunstige staat van instandhouding van de in het plangebied voorkomende of verwachte vogelsoorten zal niet worden aangetast wanneer werkzaamheden buiten het broedseizoen aanvangen.

3.3 Zoogdieren

Vleermuizen

Vleermuizen worden gezien het gebrek aan bomen en de vervallen en tochtige gebouwen niet of sporadisch foeragerend verwacht in het plangebied.

Effecten op vleermuizen worden niet verwacht, omdat geen vliegroutes worden doorsneden, geen foerageerplaatsen verdwijnen en geen verblijfplaatsen worden verwacht.

Overige soorten

De werkzaamheden kunnen met name schade veroorzaken aan algemene muizen en spitsmuizen. Deze schade is maar moeilijk te voorkomen, omdat deze soorten bij onraad hun hol in vluchten en zich bij gunstige omstandigheden nagenoeg het hele jaar voortplanten. Ze leven echter geen van allen in kolonies. Door deze solitaire levenswijze, het betrekkelijk kleine oppervlak aan biotoop en de hoge reproductiesnelheid zal de schade zeer beperkt zijn. De gunstige staat van instandhouding van de betreffende soorten komt niet in het gedrang.

Effecten op kleine zoogdieren zoals muizen kunnen worden beperkt door gefaseerd te werk te gaan. Dit houdt in dat eerst de vegetatie wordt gekapt, gemaaid of verwijderd, alvorens in een later stadium met afgraven/verwijderen toplaag te beginnen. Het hierdoor eerst minder geschikt gemaakte leefgebied kan dan tijdig door de aanwezige zoogdieren worden verlaten. Ten aanzien van deze soorten geldt dat ze niet tijdens de winterslaap mogen worden verstoord door het verwijderen van vegetatie. Dat betekent dat de aanwezige vegetatie in de periode van eind september tot half november zou moeten worden verwijderd.

Grotere zoogdieren, als de konijn en egel hebben grote leefgebieden en zullen tijdens de werkzaamheden het plangebied mijden. In de omgeving is voldoende geschikt leef- en rustgebied aanwezig voor deze soorten. Ook aanwezige mollen zullen het plangebied mijden na aanvang van de werkzaamheden. Effecten op populatieniveau van deze soorten worden niet verwacht.

Om het onbedoeld doden van egels te voorkomen is het raadzaam om voor het verwijderen van vegetatie het plangebied te controleren op eventueel aanwezige egels. Indien egels worden aangetroffen, kunnen ze worden verplaatst naar een geschikt biotoop in de omgeving.

De gunstige staat van instandhouding van de zoogdieren zal niet worden aangetast als gevolg van de voorgenomen ingreep.

3.4 Amfibieën

Schade aan amfibieën op het terrein van 'De Zeeland' is het grootst als de graafwerkzaamheden in november tot en met maart plaatsvinden. Bij uitvoering van de werkzaamheden kunnen overwinteringsplaatsen worden verstoord en vernietigd. Na de voortplanting verlaten sommige amfibieën het water om het landbiotoop op te zoeken en later om te overwinteren. Zij overwinteren in holletjes in de bodem, onder bladafval, takkenhopen of stenen. Soorten die op het land overwinteren zijn de gewone pad,

bruine kikker en kleine watersalamander. De gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander zijn algemeen voorkomende soorten in Nederland. Indien de werkzaamheden buiten de voortplantingstijd en overwintering worden uitgevoerd is de schade beperkt. De ingreep heeft geen effecten op populatieniveau.

Door de afwezigheid van water direct op het terrein van 'De Zeeland' wordt schade tijdens het voortplantingsseizoen niet verwacht (maart tot en met juli).

De gunstige staat van instandhouding van algemene amfibieënsoorten zal niet worden aangetast als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden.

3.5 Planten

Er zijn geen effecten te verwachten op beschermde planten, omdat ze niet zijn aangetroffen tijdens het terreinbezoek en de aangetroffen biotopen niet geschikt zijn.

3.6 Overig beschermde soorten

Er zijn geen effecten te verwachten op andere beschermde soorten, zoals dagvlinders, libellen en andere ongewervelden in het plangebied, omdat de aangetroffen biotopen niet of nauwelijks geschikt zijn voor de beschermde soorten.

projectnr.217664
29 juni 2010

Natuurtoets voormalige suikerfabriek De Zeeland
Gebouw De Zeeland B.V.
Bergen op Zoom



4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 Conclusie

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.

4.2 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 allen 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 perioden 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.

4.3 Tot slot

De voorliggende natuurtoets is gebaseerd op inventarisatiegegevens van derden, literatuuronderzoek en een verkennend terreinbezoek.

Een dergelijk onderzoek kan niet geheel uitsluiten, dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, (strikt) beschermde soorten worden aangetroffen. Gezien het gebruik en de kennis van aanwezige natuurwaarden in het plangebied worden de risico's op verstoring van beschermde soorten als minimaal ingeschat. Eventueel aangetroffen soorten dienen verplaatst te worden naar geschikt leefgebied in de omgeving.

Indien u nog vragen heeft naar aanleiding van deze rapportage kunt u contact opnemen met onze ecologisch adviseurs Wineke Straatsma (06-20879350) of Michel Braad (06-20606920) van ons bureau.

Literatuur

Bos, F., M. Bosveld, D. Groenendijk, C. van Swaay, I. Wynhoff, De Vlinderstichting, 2006. De dagvlinders van Nederland, verspreiding en bescherming (Lepidoptera: Hesperioidea, Papilionoidea. - Nederlandse Fauna 7. Leiden. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey - Nederland.

Broekhuizen, S., B. Hoekstra, V. Van Laar, C. Smeenk & J.B.M. Thissen, 1992. Atlas van de Nederlandse Zoogdieren. Stichting Uitgeverij Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging, 3e herziene druk.

Lange, R., P. Twisk, A. van Winden & A. van Diepenbeek, 1994. Zoogdieren van West-Europa. Stichting Uitgeverij KNNV en VZZ i.s.m. Vereniging Natuurmonumenten.

Lenders, H.J.R., C.C.H. Marijnissen & R.P.W.H. Felix, 1993. Waarnemen en herkennen van amfibieën en reptielen in het veld. Uitgave van de Stichting RAVON, Nijmegen.

Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie, 2002. De Nederlandse libellen (Odonata). Nederlandse Fauna 4. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey-Nederland, Leiden.

Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Buiten aan het werk? Houd tijdig rekening met beschermde planten en dieren.

Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2009. Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep. Augustus 2009.

SOVON, 2002. Atlas van de Nederlandse broedvogels. SOVON Vogelonderzoek Nederland, KNNV Uitgeverij / Naturalis / EIS-Nederland.

Internet:

www.natuurloket.nl

www.ravon.nl

www.waarneming.nl

www.vlindernet.nl

www.minlnv.nl

www.zoogdiervereniging.nl

projectnr.217664
29 juni 2010

Natuurtoets voormalige suikerfabriek De Zeeland
Gebouw De Zeeland B.V.
Bergen op Zoom



Bijlage 1: Wettelijk Kader

Hieronder volgt een algemene beschrijving van de Natuurwetgeving, gevolgd door betreffende onderdelen van de wetgeving.

De Nederlandse natuurwetgeving

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de Natura 2000-gebieden. In de Natura 2000-gebieden zijn de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijn-gebied (voorheen Speciale Beschermings-Zones (SBZ's) opgenomen.

Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze wet omvat ook de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000-gebieden welke zijn vermeld in bijlage IV. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied.

Conform deze wet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet (zie paragraaf 2.2 van het voorgaande rapport).

Flora- en faunawet

Onder de werking van de Flora- en faunawet vallen circa 1.000 dier- en plantensoorten. Alle inheemse zoogdieren (m.u.v. de huismuis en zwarte en bruine rat), vogels, amfibieën en reptielen zijn beschermd. Tevens hebben een aantal soorten planten, vissen, insecten en ongewervelden een beschermde status. Voor de in het wild voorkomende planten en dieren geldt de algemene zorgplicht (art. 2).

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantensoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting- of vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. De verbodsbepalingen van de wet staan genoemd in onderstaand kader.

Verboden handelingen met betrekking tot beschermde planten:

- Artikel 8: Het plukken, verzamelen, afsnijden, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op een andere manier van de groeiplaats verwijderen van planten
- Artikel 13: Het vervoeren en onder zich hebben (in verband met verplaatsen) van planten

Verboden handelingen met betrekking tot beschermde dieren:

- Artikel 9: Het doden, verwonden, vangen of bemachtigen van dieren. Het met het oog op bovenstaande doelen opsporen van dieren.
- Artikel 10: Het opzettelijk verontrusten van dieren
- Artikel 11: Het beschadigen, vernielen, uithalen wegnemen, verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren.
- Artikel 13: Het vervoeren en onder zich hebben (in verband met verplaatsen) van dieren

De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten **overal** in Nederland bescherming.

In artikel 75 van de Flora- en faunawet worden de ontheffingsmogelijkheden weergegeven. Op 23 februari 2005 is de Algemene Maatregel van Bestuur m.b.t. artikel 75 van de Flora- en faunawet¹ in werking getreden. Middels deze AMvB wordt onder bepaalde voorwaarden een algemene vrijstelling geregeld van de ontheffingsplicht van de Flora- en faunawet. Deze vrijstelling geldt voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, bestendig gebruik en bestendig beheer en onderhoud en voor bepaalde (algemeen voorkomende) soorten. Welke voorwaarden verbonden zijn aan de vrijstelling hangt af het de dier- of plantensoorten die voorkomen in het plangebied. In de AMvB worden hiertoe verschillende beschermingsregimes onderscheiden.

- Soorten van tabel 1 – algemene soorten – lichtste beschermingsregime AMvB:
Voor deze soorten geldt voor ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling van de ontheffingsplicht. Voor deze soorten is derhalve geen ontheffing nodig. Wel geldt ten aanzien van deze soorten de zorgplicht, die eveneens van de Flora- en faunawet uitgaat. Soorten die vallen onder de vrijstelling betreft onder andere algemene zoogdiersoorten, zoals algemene muizen- en spitsmuizen, de Egel, Konijn en Mol, Ree en Vos; , algemene amfibieënsoorten, waaronder de Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander en plantensoorten als Grasklokje en Gewone dotterbloem.
- Soorten van tabel 2 – overige soorten – middelste beschermingsregime AMvB:
Voor soorten van tabel 2 van de AMvB is bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling mogelijk van de ontheffingsplicht, indien gewerkt wordt volgens een door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode. Ontbreekt zo'n gedragscode, dan dient ontheffing aangevraagd te worden, welke wordt getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort'(lichte toets). Daarnaast geldt ook voor soorten van tabel 2 de algemene zorgplicht.

1. Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijzigingen van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen.

- Soorten van tabel 3 – genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in Bijlage 1 van de AMvB – zwaarste beschermingsregime AMvB.

Voor soorten van tabel 3 geldt het zwaarste beschermingsregime en is bij ruimtelijke ontwikkelingen geen vrijstelling mogelijk van de ontheffingsplicht, ook niet met een gedragscode. Voor deze soorten dient een ontheffing aangevraagd te worden, welke aan vier criteria wordt getoetst (zwarte toets): de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats wordt niet aangetast, er is sprake van een in of bij wet genoemd belang, er is geen alternatief en 'doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort'. Daarnaast geldt ook voor soorten van tabel 3 de algemene zorgplicht.

Voor Bijlage 1 soorten uit Tabel 3 kan ontheffing worden aangevraagd op grond van alle belangen genoemd in het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten. In de praktijk komen bij Bijlage 1- soorten onderstaande vier belangen het meeste voor bij een ontheffing voor een ruimtelijke ingreep:

1. Bescherming van flora en fauna (b);
2. Volksgezondheid of openbare veiligheid (d);
3. Dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten (e);
4. Uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimte inrichting of ontwikkeling (j)

Voor Bijlage IV-soorten van de Habitatrichtlijn uit Tabel 3 geldt voor een ruimtelijke ingreep alleen ontheffing wordt verleend op grond van een belang uit de Habitatrichtlijn:

1. Bescherming flora en fauna (b)
2. Volksgezondheid of openbare veiligheid (d);
3. Dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten (e);

- Vogels

Vogels zijn niet opgenomen in Tabel 1 t/m 3; alle vogels zijn in Nederland gelijk beschermd. T.a.v. vogels geldt, dat werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen worden verstoord verboden zijn.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling wanneer gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Ontbreekt zo'n gedragscode dan dient formeel een ontheffing te worden aangevraagd. Voor broedvogels wordt echter geen ontheffing verleend waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat broedvogels niet verstoord mogen worden tijdens het kwetsbare broedseizoen; dit mede in het kader van de algemene zorgplicht die ook voor vogels geldt.

Bescherming van vogelnesten

Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen.

Hiervoor is geen standaardperiode, het gaat erom of er een broedgeval is.

Verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, zijn jaarrond beschermd. Slechts een beperkt aantal soorten bewoont het nest permanent of keer elk jaar terug naar hetzelfde nest. Deze soorten staan vermeld in categorie 1 t/m 4 van de 'Aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten' (Ministerie van LNV, 2009).

Indien de werkzaamheden effect hebben op deze soorten is een ontheffing nodig. Voor vogels kan alleen een ontheffing worden verleend op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn. Dit zijn:

- Bescherming van flora en fauna (b);

- Veiligheid van het luchtverkeer (c);
- Volksgezondheid of openbare veiligheid (d).

De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat om een nieuw nest te maken. Deze vogelnesten voor eenmalig gebruik zijn alleen tijdens het broedseizoen beschermd. Voor deze soorten* is geen ontheffing nodig, indien werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden of maatregelen zijn getroffen om te voorkomen dat deze soorten zich op de bouwplaats gaan vestigen tijdens het broedseizoen. Buiten het broedseizoen mag van deze soorten het nest worden verplaatst of verwijderd.

* Een deel van deze soorten zijn ondergebracht in categorie 5 van de 'Aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten' (Ministerie van LNV, 2009). Hoewel het onderbrengen van deze soorten op deze lijst anders doet vermoeden is de vaste rust- en verblijfplaats van deze vogels niet jaarrond beschermd. Dit betreffen namelijk vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor gebroed hebben of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;

1) Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. "lichte horeca": Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden. In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:
 - 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
 - 1b. overige lichte horeca: restaurants;
 - 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planregels is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Bergen op Zoom

De Zeeland

Parkeren

identificatie

projectnummer:

070506. 008587.00

projectleider:

ing. R.G.M. Louwes

auteur(s):

drs. B. van Vliet

planstatus

datum:

28-02-2012

opdrachtgever:

Gebri International B.V.

Inhoud

1. Parkeren	3
1.1. Programma	3
1.2. Autoverkeer	3
1.3. Fietsverkeer	7

1.1. Programma

In het verkennende onderzoek naar parkeren is een voorbeeld van het vestigingsprogramma beoordeeld. Daarbij zijn de volgende opmerkingen belangrijk.

- Het programma staat nog niet vast. Het bestemmingsplan bevat wel maximum oppervlaktematen als waarborg.
- Voor de parkeerbalans zijn maatschappelijke functies uitgesplitst, ondanks dat er nog geen zekerheid bestaat over de daadwerkelijke vestiging hiervan. Het betreft dan ook een indicatieve berekening.
- In de huidige onderzoeken zijn veelal de gegevens ingevoerd, zoals de samenstelling van het programma, die relatief een hoge parkeerbehoefte genereert.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van het volgende programma voor De Zeeland.

Tabel 1.1. Programma

Locatie / functie	oppervlakte
PDV/GDV nieuwbouw (inclusief Geertruidaplein)	9.111 m ² bvo
Bouwmarkt	4.200 m ² bvo
Supermarkt AH (met bijbehorende detailhandel 360 m ²)	3.360 m ² bvo
Horeca	350 m ² bvo
PDV/GDV De Zeeland	4.935 m ² bvo
Apotheek	255 m ² bvo
AHOED (Apotheek, Huisartsen onder één dak)	490 m ² bvo
Kinderdagverblijf (K&R 910)	1.270 m ² bvo
Maatschappelijke functies	1.745 m ² bvo
	25.355 m ² bvo

1.2. Autoverkeer

Het parkeren van de bezoekers en werknemers van de Zeeland en het Geertruidaplein, zijnde de nieuwe ontwikkelingen, dient op eigen terrein te worden gefaciliteerd. Met behulp van parkeernormen is de te verwachten parkeervraag bepaald. Door de ontwikkelingen

behoort het parkeren op het Geertruidaplein niet meer tot het areaal dat voor bezoek, anders dan aan de woonboulevard, kan worden benut. Deze plaatsen worden in het algemene areaal voor de binnenstad opgevangen. Ook in de directe omgeving worden nog nieuwe parkeervoorzieningen aangelegd.

De parkeernormen zijn ontleend aan de nota parkeernormering van de gemeente Bergen op Zoom. Ondanks dat het gebied tegen het centrum aan is gelegen, wordt het in de nota parkeernormering geclassificeerd als "overig bebouwd gebied". Derhalve zijn de gemeentelijke parkeernormen gehanteerd die gelden voor "overig bebouwd gebied".

De meeste normen gaan uit van een parkeerkengetal per 100 m² bvo. Er zijn enkele parkeernormen die uitgaan van andere eenheden (zoals aantal medewerkers). Deze laatstbedoelde normen zijn omgerekend naar 100 m² bvo. Vervolgens zijn de gehanteerde parkeernormen onderverdeeld in normen voor bezoekers en normen voor personeel. In tabel 1.2 zijn de normen weergegeven.

Tabel 1.2. Parkeernormen overig bebouwd gebied

locatie / functie	parkeernorm	aandeel bezoekers	parkeernorm per 100 m ² bvo		
			totaal	bezoekers	personeel
PDV	Stadsdeelcentra	85%	3,5	2,98	0,53
Bouwmarkt	Bouwmarkt	85%	2,5	2,13	0,38
Supermarkt AH	Supermarkt	85%	5,5	4,68	0,83
Horeca	Café/bar/discotheek/ cafetaria	90%	6	5,4	0,6
Apotheek	Apotheek	85%	2,2	1,87	0,33
GDV	Stadsdeelcentra	85%	3,5	2,98	0,53
AHOED	Arts/kruisgebouw/the rapeut	65%	3,6	2,34	1,26
Kinderdagverblijf	Crèche/peuterspeelza al/kinderdagverblijf	0%	1,6	0	1,6
Kiss en Ride (t.b.v. kinderdagverblijf)	Kiss en Ride	100%	3	3	0
Maatschappelijke ruimtes	Wijkgebouw	90%	2	1,8	0,2

Toelichting bij tabel.

- Voor zowel PDV als GDV zijn geen aparte normen opgenomen in de gemeentelijke nota parkeernormering¹. In overleg met de gemeente is bepaald dat hiervoor de norm van "stadsdeelcentra" kan worden aangehouden. Deze norm bedraagt 3,5 ppl per 100 m² bvo.
- Voor de supermarkt is een hogere parkeernorm (5,5 ppl per 100 m² bvo) aangehouden dan de norm die de nota parkeernormering voorschrijft. Dit is gedaan vanwege de voorziene omvang van de supermarkt (circa 3.500 m²) waardoor deze naar verwachting ver-

¹⁾ In de nota parkeernorming is een norm opgenomen voor 'grootschalige detailhandel'. Echter daarmee wordt bedoeld op grote publiekstrekkingen met een regionale of zelfs bovenregionale functie, zoals een IKEA, een 'outlet centrum' of de nieuwe Intratuinformule. Dergelijk grote winkelvestigingen zijn niet voorzien voor De Zeeland.

houdingsgewijs meer verkeer zal aantrekken dan een reguliere supermarkt. Hierbij zijn ook de bijbehorende winkels geteld (drogisterij, slijterij).

- De gemeentelijke parkeernorm voor kinderdagverblijven gaat uit van het aantal arbeidsplaatsen (0,7 ppl per arbeidsplaats). Uitgaande van CROW publicatie 272 heeft een gemiddelde groep op een kinderdagverblijf circa 88 m² bvo aan ruimte nodig en dient per groep uit te worden gegaan van 2 arbeidsplaatsen. Omgerekend naar 100 m² bvo bedraagt de parkeernorm dan 1,6 ppl per 100 m² bvo.
- Voor het kinderdagverblijf is, in lijn met de door de gemeente voorgeschreven normering, ook een aparte parkeernorm voor bezoekers opgenomen ("kiss en ride"). Deze norm is bepaald op basis van CROW publicatie 182¹. Gezien de ligging van De Zeeland is er vanuit gegaan dat 50% van de kinderen met de auto wordt gebracht en dat het gemiddeld aantal kinderen per auto 1,33 bedraagt. Dit resulteert in een parkeernorm voor bezoekers van 3,0 ppl per 100 bvo².

De parkeervraag van de verschillende functies verschilt in de tijd. Dit is relevant met het oog op de totale parkeerbalans omdat een deel van de parkeerplaatsen daardoor door meerdere doelgroepen gebruikt kan worden. Aan de hand van aanwezigheidspercentages (zie tabel 1.3) kan bepaald worden wanneer en in welke mate de parkeervraag voor een functie optreedt. De aanwezigheidspercentages zijn ontleend aan de gemeentelijke nota parkeernormering.

Tabel 1.3. Aanwezigheidspercentages per functie

Parkeernorm	aanwezigheidspercentage				
	ochtend	middag	avond	koop- avond	zaterdag
Stadsdeelcentra	30%	75%	5%	100%	100%
Bouwmarkt	30%	75%	5%	100%	100%
Grootschalige detailhandel	30%	75%	5%	100%	100%
Café/bar/discotheek/cafetaria	10%	50%	100%	100%	100%
Apotheek	100%	100%	10%	30%	10%
Arts/kruisgebouw/therapeut	100%	100%	10%	30%	10%
Crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	100%	100%	0%	0%	0%
Kiss en Ride (t.b.v. kinderdagverblijf)	100%	100%	0%	0%	0%
Maatschappelijke ruimtes	10%	40%	100%	100%	60%

Aan de hand van de tabellen 1.2 en 1.3 en de omvang van de diverse functies die gerealiseerd zullen worden (tabel 1.1) kan de parkeervraag worden bepaald.

¹⁾ CROW publicatie 182: Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering; CROW, 2004.

Tabel 1.3. Totale parkeervraag

locatie / functie	ochtend	middag	avond	koop- avond	zaterdag
PDV/GDV nieuwbouw (inclusief Geertruidaplein)	96	239	16	319	319
Bouwmarkt	32	79	5	105	105
Supermarkt AH	55	139	9	185	185
Horeca	2	11	21	21	21
PDV/GDV De Zeeland	52	130	9	173	173
Apotheek	6	6	1	2	1
Apotheek, Huisartsen onder één dak	18	18	2	5	2
Kinderdagverblijf	20	20	0	0	0
Kiss en Ride (t.b.v. kinderdagverblijf)	27	27	0	0	0
Maatschappelijke ruimtes	3	14	35	35	21
Totaal	310	681	97	844	826

Er worden meer dan 880 parkeerplaatsen voorzien. De parkeerbalans is bij het hiervoor vermelde programma sluitend. Er is daarnaast een programma doorgerekend met een algemenere indeling van maatschappelijke functies, dus zonder uitsplitsing. Daarbij is voor maatschappelijke ruimtes een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen voor 100 m² opgenomen (wijkcentrum). Uit vergelijking met de hiervoor vermelde berekeningsresultaten en gehanteerde parkeernormen, is dit een toepasselijke norm. Tabel 1.5 geeft het programma weer.

Tabel 1.5. Programma

locatie / functie	oppervlakte
PDV/GDV De Zeeland (inclusief Geertruidaplein)	9.111 m ² bvo
Bouwmarkt	4.200 m ² bvo
Supermarkt AH (met bijbehorende detailhandel 360 m ²)	3.360 m ² bvo
PDV/GDV nieuwbouw	4.935 m ² bvo
Horeca	350 m ² bvo
Maatschappelijke functies	3.760 m ² bvo
Totaal	25.355 m² bvo

In tabel 4.6 is de parkeerbehoefte opgenomen.

Tabel 1.6. Totale parkeervraag maatschappelijk algemeen

locatie / functie	ochtend	middag	avond	koop- avond	zaterdag
PDV/GDV nieuwbouw (inclusief Geertruidaplein)	69	239	16	319	319
Bouwmarkt	32	79	5	105	105
Supermarkt AH	55	139	9	185	185
Horeca	2	11	21	21	21
PDV/GDV De Zeeland	52	130	9	173	173
Maatschappelijke ruimtes	8	30	75	75	45
Totaal	244	627	135	878	848

Bij de ontwikkeling wordt in tenminste 880 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, inclusief de uitbreiding van de parkeerruimte achter de meubelboulevard en bij de voorziene bebouwing op het Geertruidaplein. Er is ruimte voor nog meer parkeergelegenheid. Gezien de parkeervraag (tabellen 1.4 en 1.6) is sprake van een sluitende parkeerbalans en kan het parkeren voldoende worden gefaciliteerd.

1.3. Fietsverkeer

Verwacht mag worden dat de functies ook fietsverkeer zullen aantrekken. Derhalve is ook de vraag naar stallingvoorzieningen bepaald. Dit is gebeurd met behulp van de "fietsparkeertool" van het fietsberaad. Uitgaande van het voorziene programma voor De Zeeland zijn waarschijnlijk rond de 140 fietsklemmen nodig. Hiervoor wordt in het inrichtingsplan voldoende ruimte gereserveerd. Voor het Geertruidaplein wordt eveneens in een fietsenstalling voorzien.

6

Samenvattende conclusies en aanbevelingen

Het voormalige Westelijk Havengebied (Schelde Veste) wordt herontwikkeld. De gemeente Bergen op Zoom wil in verband met de ontwikkelingen Schelde Veste weten welke vormgeving benodigd is voor de stedelijke ontsluitingsweg. Hiervoor is een analyse uitgevoerd naar de hoofdstructuur en interne ontsluitingsstructuur van het gebied bij de Leisure/de Zeeland.

Hoofdstructuur

De vormgeving van de hoofdstructuur is bepaald op basis van geprognosticeerde verkeerseffecten. Om de verkeerseffecten van de ontwikkelingen Schelde Veste te bepalen, is allereerst met het verkeersmodel GGA West-Brabant doorgerekend wat de te verwachte intensiteiten zijn. In dit verkeersmodel zijn voor het planjaar 2020 gemeentelijke en regionale ruimtelijke- en infrastructurele ontwikkelingen opgenomen. Met behulp van de verkeersintensiteiten is met een dynamische simulatie onderzocht welke vormgeving benodigd is. Een dynamische simulatie heeft als voordeel dat naast het analyseren van de verkeersafwikkeling op een solitair kruispunt, ook de kwaliteit op netwerkniveau onderzocht kan worden. Uitgangspunt bij deze analyse met de dynamische simulatie is dat er een toekomstvast wegennet ontstaat. Wat ook na 2020 de naar verwachting toenemende mobiliteit goed kan verwerken.



Figuur 6.1: Advies Hoofdstructuur

Om een toekomstvast netwerk te creëren is het advies de stedelijke hoofdstructuur op termijn voor een deel uit te voeren met een profiel van 2x2 rijstroken, waarbij het meerendeel van de kruispunten geregeld is met verkeerslichten (zie figuur 6.1). Het belangrijkste vraagpunt na de analyse van de hoofdstructuur bleef de vormgeving van het kruispunt Markiezaatsweg – Van Konijnenburgweg. Deze is dan ook nader geanalyseerd. Ook voor het kruispunt Markiezaatsweg – Van Konijnenburgweg is het aan te bevelen dit kruispunt met verkeerslichten te realiseren. Hiermee ontstaat een robuuste ontsluitingsstructuur, waarbij de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer het meest gewaarborgd kan worden.

Westersingel

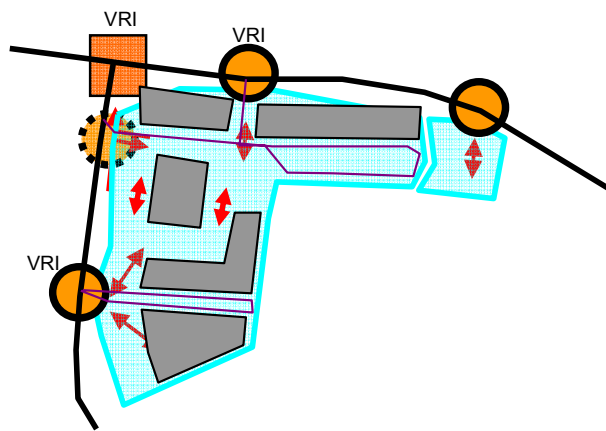
Naar aanleiding van de ontwikkelingen Schelde Veste is geanalyseerd of de conclusies uit een studie naar de Westersingel (Verkeerstudie Westersingel, december 2009, kenmerk BGZ103/Lsk/1114) nog actueel zijn. De andere inzichten voor de ruimtelijke ontwikkelingen ten opzichte van de studie uit 2009 zorgen er niet voor dat de functie en gebruik van de Westersingel veranderen. De conclusie uit de eerdere studie naar de functie van de Westersingel blijven daardoor hetzelfde. Om afwikkelings- en doorstromingsproblemen elders te voorkomen, dient de Westersingel als centrumontsluitingsroute behouden te blijven. Wel is het daarbij mogelijk ter hoogte van de Gevangenpoort maatregelen te treffen om meer synergie tussen de twee centrumgebieden te krijgen.

Interne structuur

Op basis van de hoofdstructuur is de interne verkeersstructuur verder getoetst. Dit is gedaan naar aanleiding van een aantal overgebleven vraagpunten. Er is gekeken naar

het aantal benodigde aansluitingen, de aansluiting op de Van Konijnenburgweg, aansluiting en profiel van de Markiezaatsweg, en een mogelijke aparte ontsluiting voor de bedrijvigheid 'Kijk in de Pot'.

Het advies voor de interne structuur is weergegeven in figuur 6.2. Daarbij wordt geadviseerd één terrein met twee volwaardige ontsluitingen te realiseren, die met verkeerslichten geregeld zijn. Daarnaast zou mogelijkerwijs een halve ontsluiting voor bevoorradingsverkeer op de Markiezaatsweg (waardoor bevoorradingsverkeer minder over het terrein hoeft te rijden) gerealiseerd kunnen worden. De bedrijvigheid 'Kijk in de Pot' kan apart ontsloten worden.



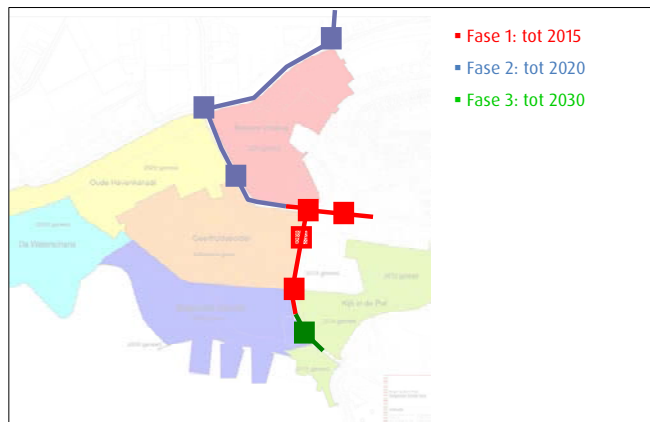
Figuur 6.2: Advies interne structuur

Ruimtelijke inpassing

Van het benodigde wegprofiel van de Markiezaatsweg en de ontsluiting op de Van Konijnenburgweg is geanalyseerd of de vormgeving ook ruimtelijk inpasbaar is. Binnen de beschikbare huidige ruimte is een oplossing niet inpasbaar, met aanpassing van de openbare ruimte zijn oplossingen wel inpasbaar.

Prioritering

De maatregelen voor de hoofd- en interne structuur kunnen in fases worden gerealiseerd parallel aan de ontwikkelingen die plaatsvinden. In figuur 6.3 is de prioritering weergegeven. Daarbij moeten de infrastructurele maatregelen rondom de ontwikkelingen de Leisure/de Zeeland als eerste, parallel aan de ontwikkelingen, gerealiseerd worden.



Figuur 6.3: Fasering benodigde maatregelen verkeersstructuur

Bijlage 6 Onderzoek luchtkwaliteit

1

Deze bijlage bevat het luchtkwaliteitsonderzoek en de verantwoording voor paragraaf luchtkwaliteit. In paragraaf 1 van deze bijlage zijn het geldende beleid en de daarbij horende normering weergegeven. Paragraaf 2 is gebruikt om het daadwerkelijke uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek weer te geven, met daarin onder andere de uitgangspunten en conclusies.

1. Beleidskader en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet luchtkwaliteit (Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit de Wlk veroorzaakt¹⁾. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀, jaar- en daggemiddelde) van belang. Andere stoffen uit de Wlk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

¹⁾ Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007)

¹⁾ Uit ervaring blijkt dat de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide in Nederland pas wordt overschreden bij een jaargemiddelde concentratie boven 82 µg/m³. Dergelijke concentraties zijn niet te verwachten in en om het projectgebied en uit onderstaande berekeningen blijkt dat de concentraties aanzienlijk lager zijn.

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007

Op grond van de Wlk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007 is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Bergen op Zoom bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof $4 \mu\text{g} / \text{m}^3$ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

De regels voor het meten en berekenen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit staan eveneens beschreven in deze Regeling. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende situaties (binnenstedelijk, buitenstedelijk en industriële bronnen), per situatie is bepaald welke standaardrekenmethode (SRM) gebruikt mag worden. Er mag van een andere methode gebruik worden gemaakt indien deze is goedgekeurd door het Ministerie van VROM. In het Meet- en rekenvoorschrift is tevens aangegeven welke gegevens gebruikt worden bij het maken van de berekening en op welke wijze de berekeningsresultaten worden afgerond.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het CAR II-programma²⁾.

- Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit in binnenstedelijke situaties met enige vorm van bebouwing. Het plangebied en omgeving worden als zodanig aangemerkt.
- Het CAR-programma kan berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof (PM10) en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten.
- Het CAR II-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het immissiepunt (bijvoorbeeld woningen) tot de wegas van minimaal 5 en maximaal 30 m.

²⁾ Web based Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 9.0, 2010.

- De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven het maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden.

Regeling "niet in de betekende mate"

In het Besluit en de Regeling 'niet in betekende mate' is bepaald in welke gevallen een project niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Met hulp van de NIBM-berekeningstool van het ministerie van I en M is berekend dat de ontwikkelingen mogelijk kunnen bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderzoek is derhalve noodzakelijk.

2. Onderzoek luchtkwaliteit

De relevante wegen voor het bepalen van de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkeling zijn de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg. Indien direct langs deze wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Wlk, kan zonder verdere berekeningen geconcludeerd worden dat dit ook het geval is ter plaatse van de ontwikkeling.

Invoergegevens

De verkeersintensiteiten op de relevante wegen zijn weergegeven in tabel B4.2. De bron en bewerkingen van de gegevens zijn verantwoord in de voorgaande bijlage.

Tabel 2. Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)

weg (wegvak)	2020	
	excl. ontw.	incl. ontw.
Van Konijnenburgweg (ten westen van rotonde Papegaaiplein)	16.700	18.100
Van Konijnenburgweg (ten oosten van rotonde Papegaaiplein)	11.600	12.400
Markiezaatsweg	17.100	17.100

Naast de verkeerintensiteiten zijn ook de verdeling per voertuigcategorie, het snelheidstype, de bomenfactor, de wegtypes en Rijks Driehoek-coördinaten van de locaties van belang.

- In tabel 3 en 4 zijn de voertuigverdelingen per straat weergegeven.
- In tabel 5 zijn het snelheidstype en de bomenfactor vermeld.
- In tabel 6 zijn de RD-coördinaten van de locaties opgenomen en de daarbij horende wegtypes.

Tabel 3. voertuigverdeling en voertuigcategorie voor 2020 (autonoom)

per periode-uur / straat	lichte mvt's	middelzware mvt's*	zware mvt's*
Van Konijnenburgweg (ten westen van rotonde Papegaaiplein)	89,8%	5,1%	5,1%
Van Konijnenburgweg (ten oosten van rotonde Papegaaiplein)	93,6%	3,2%	3,2%
Markiezaatsweg	93,4%	3,3%	3,3%

* De werkelijke voertuigverdeling voor vrachtverkeer is niet bekend. Aangenomen is dat iedere categorie (middel en zware) de helft voor zijn rekening neemt.

Tabel 4. Verdeling per voertuigcategorie voor 2020 (incl. De Zeeland)

per periode-uur / straat	lichte mvt	middelzware mvt*	zware mvt*
Van Konijnenburgweg (ten westen van rotonde Papegaaiplein)	89,0%	5,5%	5,5%
Van Konijnenburgweg (ten oosten van rotonde Papegaaiplein)	91,0%	4,5%	4,5%
Markiezaatsweg	92,8%	3,6%	3,6%

* De werkelijke voertuigverdeling voor vrachtverkeer is niet bekend. Aangenomen is dat iedere categorie (middel en zware) de helft voor zijn rekening neemt.

Tabel 5. Overige gegevens

per periode-uur / straat	snelheidstype	bomenfactor
Van Konijnenburgweg (ten westen van rotonde Papegaaiplein)	normaal stadsverkeer	1,0
Van Konijnenburgweg (ten oosten van rotonde Papegaaiplein)	normaal stadverkeer	1,0
Markiezaatsweg	normaal stadverkeer	1,0

Tabel 6. RD-coördinaten locaties

locatie	wegtype	RD-coördinaten	
		X	Y
Van Konijnenburgweg (ten westen van rotonde Papegaaiplein)	2	77800	390000
Van Konijnenburgweg (ten oosten van rotonde Papegaaiplein)	2	77800	390000
Markiezaatsweg	2	77800	390000

RD-coördinaten

Het gaat hier om de Rijks Driehoek-coördinaten ter hoogte van de locatie waarvoor de lucht-kwaliteitsberekening wordt uitgevoerd. Aan de hand van deze coördinaten vindt de toedeling van de achtergrondconcentratie aan een bepaalde straat plaats. CARII selecteert automatisch de bijbehorende achtergrondconcentratie.

Wegtype

In het CARII-model worden 5 wegtypen onderscheiden. Een wegtype wordt beschreven aan de hand van de bebouwing langs de weg. De volgende wegtypen worden onderscheiden:

1. weg door open terrein, incidenteel gebouwen of bomen binnen een straal van 100 meter,
2. basistype, alle wegen anders dan type 1, 3a, 3b of 4;
- 3a. beide zijden van de weg bebouwing, afstand wegas-gevel is kleiner dan 3 maal de hoogte van de bebouwing, maar groter dan 1,5 maal de hoogte van de bebouwing;
- 3b. beide zijden van de weg bebouwing, afstand wegas-gevel is kleiner dan 1,5 maal de hoogte van de bebouwing (street canyon);
4. eenzijdige bebouwing, weg met aan één zijde min of meer aaneengesloten bebouwing op een afstand van minder dan 3 maal de hoogte van de bebouwing.

Snelheidstype

De hoogte van de emissiefactor is afhankelijk van de rijsnelheid/ snelheidstypering. De volgende snelheidstyperingen worden onderscheiden:

- "**snелweg algemeen**" typisch snelwegverkeer, een gemiddelde snelheid van ongeveer 65 km/ uur, gemiddeld circa 0.2 stops per afgelegde kilometer;
- "**buitенweg algemeen**" typisch buitenwegverkeer, een gemiddelde snelheid van ongeveer 60 km/uur, gemiddeld circa 0.2 stops per afgelegde kilometer;
- "**stadsverkeer met minder congestie**" stadsverkeer met een relatief groter aandeel "free-flow" rijgedrag, een gemiddelde snelheid tussen de 30 en 45 km/ uur, gemiddeld ca. 1.5 stop per afgelegde kilometer;
- "**normaal stadsverkeer**" typisch stadsverkeer met een redelijke mate van congestie, een gemiddelde snelheid tussen de 15 en 30 km/ uur, gemiddeld circa 2 stops per afgelegde kilometer;
- "**stagnerend stadsverkeer**" stadsverkeer met een grote mate van congestie, een gemiddelde snelheid kleiner dan 15 km/uur, gemiddeld circa 10 stops per afgelegde kilometer.

In sommige situaties komt het voor dat de gewenste rijsnelheid niet in het bovenstaande lijstje voorkomt (bijvoorbeeld een provinciale weg waar 80 km/uur gereden mag worden). In dat geval zal

een keuze gemaakt moeten worden voor een snelheidstypering. Er wordt dan gekeken naar de snelheidstypering die het meest vergelijkbaar is.

Bomenfactor

De bomenfactor is een maat voor de aanwezigheid van bomen. Drie bomenfactoren worden onderscheiden:

- 1** hier en daar bomen of in het geheel niet,
- 1.25** één of meer rijen bomen met een onderlinge afstand van minder dan 15 meter met openingen tussen de kronen
- 1.5** de kronen raken elkaar en overspannen minstens een derde gedeelte van de straatbreedte.

Afstand tot de wegas

In het onderzoek is een berekening gemaakt op 5 meter afstand van de wegas. Indien hier (direct langs de weg) voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wlk, kan zonder verdere berekeningen geconcludeerd worden dat dit ook het geval is ter plaatse van de ontwikkeling.

Berekeningsresultaten en conclusie

In tabel 7 zijn de resultaten van de berekeningen ten behoeve van de toetsing luchtkwaliteit langs de relevante wegen van de beoogde ontwikkelingen weergegeven voor 2010, 2015 en 2020. Op grond van de Wlk mag voor fijn stof de bijdrage van zeezout worden afgetrokken van de berekende waarden.

Tabel 7. Berekeningsresultaten luchtkwaliteit

locatie	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde (in µg/m ³)		fijn stof (PM ₁₀) jaargemiddelde (in µg/m ³)		fijn stof (PM ₁₀) 24-uurgemiddelde (aantal overschrijdingen p. j.)	
	excl. ontw.	incl. ontw	excl. ontw.	incl. ontw	excl. ontw.	incl. ontw
in 2010	max 40		max 40 (-4)		max 35 (-6)	
Van Konijnenburgweg (ten westen van rotonde Papegaai- plein)	33,4	35,0	21,5	21,8	5	6
Van Konijnenburgweg (ten oosten van rotonde Papegaai-plein)	27,5	29,6	20,6	20,9	3	3
Markiezaatsweg	31,1	31,5	21,3	21,4	4	5
in 2015						
Van Konijnenburgweg (ten westen van rotonde Papegaai- plein)	29,2	30,4	19,9	20,4	1	2
Van Konijnenburgweg (ten oosten van rotonde Papegaai-plein)	24,2	26,0	19,2	19,4	0	0

Markiezaatsweg	27,1	27,5	19,8	19,8	1	1
in 2020						
Van Konijnenburgweg (ten westen van rotonde Papegaai- plein)	22,0	22,9	18,4	18,2	0	0
Van Konijnenburgweg (ten oosten van rotonde Papegaai-plein)	18,8	19,9	17,9	18,0	0	0
Markiezaatsweg	20,7	21,0	18,3	18,3	0	0

* Inclusief aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof.

Uit tabel 7 blijkt dat langs alle getoetste wegen in de drie (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.

Bijlage bij de Commentaarnota Overleg en Inspraak m.b.t. het voorontwerpbestemmingsplan ‘De Zeeland’ van de gemeente Bergen op Zoom

Reactie op de inspraakreactie, bij brief van 11 november 2011, ingebracht door ToyChamp BV.

De reactie heeft betrekking op vier aspecten.

1. Onjuiste marktinformatie met betrekking tot de aanwezige speelgoedwinkels in Bergen op Zoom.
2. Het hanteren van een onjuist bestedingscijfer.
3. Het niet rekening houden met branchevreemde kanalen.
4. Het extrapoleren van de bestedingscijfers naar 2020.

Standpunt

Speelgoedwinkels in Bergen op Zoom

De constatering van een verkeerde naam van de speelgoedwinkel in Bergen op Zoom is juist. In Bergen op Zoom zijn in het centrum een Bart Smit en een Top 1 Toys gevestigd en geen Intertoys. Het genoemde aantal meters van de speelgoedbranche in Bergen op Zoom is wel correct. De onjuiste formulenaam heeft geen consequenties voor de onderbouwing.

Bestedingscijfer

De andere drie aspecten hebben betrekking op het gehanteerde bestedingscijfer.

- In het uitgevoerde onderzoek is gebruik gemaakt van de op het moment van opstellen van het onderzoek meest actuele cijfers en van de gebruikelijk gehanteerde methode in ruimtelijk economisch onderzoek.
- Het onderzoek is opgesteld in de tweede helft van 2010. Toen is gebruik gemaakt van de cijfers zoals deze zijn gepubliceerd in het jaarboek detailhandel van het HBD 2010. Het jaarboek 2011 is zeer recent verschenen. Inderdaad is het laatst gepubliceerde bestedingscijfer 12% lager dan dat van een jaar eerder.
Bij het hanteren van het bestedingscijfer wordt in het ruimtelijk economisch onderzoek slechts in beperkte mate gekeken naar de effecten van branchevreemde kanalen. Immers, ook in speelgoedwinkels worden veel branchevreemde producten verkocht (boeken, kantoorartikelen, sportartikelen e.d.). In ruimtelijk-economisch onderzoek wordt er van uitgegaan dat beide effecten elkaar per saldo opheffen. De redenering van Toychamp is dus niet gebruikelijk in ruimtelijk-economisch onderzoek. Wanneer de redenering van Toychamp met betrekking tot het effect van verkoop van speelgoed in branchevreemde kanalen zou worden gevolgd (omzet in speelgoedzaken bedraagt slechts 52% van de omzet aan speelgoed) dan zou de omzet in speelgoedzaken in Nederland bijna 40% lager zijn dan volgens de kengetallen van het HBD.
- Één van de aanbieders in het centrum, Bart Smit, maakt onderdeel uit van de Blokkergroep. Deze wenst een tweede vestiging in De Zeeland (Intertoys), maar geeft anderzijds garanties over het voortbestaan van de Bart Smit-winkel in het centrum.
- De speelgoedbranche is een zeer dynamische branche. Dit is te merken aan de ontwikkeling van de bestedingen in deze branche.

jaarboek detailhandel	Bestedingen speelgoed per hoofd per jaar
2005	€ 77,00
2006	---

2007	€	85,00
2008		---
2009	€	89,00
2010	€	96,00
2011	€	84,00

- Ondanks deze schommelingen is het aantal winkels vrijwel stabiel gebleven (2005: 1.190 winkels en 2010 1.141 winkels). Het totaal winkeloppervlak in deze branche is in deze periode met ruim 10% toegenomen door schaalvergroting van gemiddeld 209 m² wvo per winkel naar gemiddeld 240 m² wvo per winkel.
- Uit de berekening die uitgaat van het meest recente cijfer, blijkt dat het aanbod momenteel 250 m² wvo kleiner is dan in de meest ideale situatie. Na realisatie van de extra aanbieder in De Zeeland ontstaat een situatie waarbij het aanbod tussen de 550 m² en 600 m² wvo groter is dan in de meest ideale situatie. Het is geen situatie waarin sprake is van ontwrichting.

Bergen op zoom	2011	2020
Inwoners	66.074	67.300
Bestedingen speelgoed	€ 84	€ 84
Bestedingspotentieel	€ 5.550.000	€ 5.653.000
Koopkrachtbinding	85%	90%
Gebonden bestedingen	€ 4.718.000	€ 5.088.000
Koopkrachttoevloeiing %	31%	31%
Koopkrachttoevloeiing €	€ 2.120.000	€ 2.286.000
Omzet (haalbaar) totaal	€ 6.838.000	€ 7.374.000
Aanbod speelgoed	1.760	2.760
Normatieve vloerprod	€ 3.400	€ 3.400
omzet claim	€ 5.984.000	€ 9.384.000
Verschil met gehaalde omzet	14%	-21%
Omvang winkelaanbod optimale marktsituatie minus omvang aanwezig winkelaanbod	250	-590

- Vraag is of het toevoegen van een extra aanbieder in de Zeeland leidt tot een verstoring van de gewenste distributieve structuur. Een structuur waarbij er in de binnenstad aanbieders zijn van speelgoed gericht op passanten en de recreatieve consumenten en er op de GDV/PDV-locatie één of meer grootschalige aanbieders zijn gericht op de doelgerichte autoklanten.
- De analyse van de markt en de garanties vanuit Blokker leiden niet tot de conclusie dat de gewenste aanbodstructuur met één of meer kleinere winkels in de binnenstad en één of meer grootschalige winkels op de GDV/PDV-locatie door de toevoeging van een grootschalige aanbieder wordt verstoord. De aanwezigheid van speelgoedwinkels in de binnenstad wordt hierdoor niet bedreigd.

Toekomstgerichte structuur

- De situatie met kleinere speelgoedwinkels in de binnenstad en grotere op GDV/PDV locaties wordt steeds algemener.
- Er is in algemene zin sprake van enige verschuiving van bestedingen aan speelgoed van de binnenstad naar GDV/PDV locaties. In Bergen op Zoom heeft dit al plaatsgevonden door de vestiging van Toychamp. Degene die met de auto snel buiten de binnenstad speelgoed wil kopen doet dat in Bergen op Zoom al bij Toychamp.

- Door realisatie van een tweede aanbieder van speelgoed in De Zeeland, zal Toychamp zijn unieke positie moeten delen met een andere aanbieder. Er zal dus verschuiving plaatsvinden binnen het GDV/PDV-gebied. Dit zal effect hebben op de omzet van Toychamp.
- Ruimtelijke ordening is er echter niet op gericht om concurrentie van bestaande aanbieders te beperken. Ruimtelijke ordening is er op gericht om de winkelstructuur te optimaliseren/ in stand te houden en op het realiseren van een zo goed mogelijk voorzieningenaanbod voor de consumenten, de burgers van een gebied.

Nota van Commentaar

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.

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 reactie die gedurende de inspraakperiode zijn ontvangen en beantwoord.

Vraag	Standpunt gemeente
Waarom voor Autobedrijf Hoppenbrouwers geen milieucirkels zijn opgenomen?	Bij bedrijven worden op de plankaart geen milieucirkels opgenomen. Uitsluitend de aanduiding van de milieucategorie binnen het bouwvlak van het bedrijf zelf. Er zijn geen evenwel geen belemmeringen voor het functioneren van het bedrijf.
Gaat het dierenasiel in 2015 weg?	Dat is wel de bedoeling. Een en ander zal in overleg met het dierenasiel gaan.
Hoe zal de verkeersafwikkeling plaatsvinden?	Hiervoor wordt onderzoek verricht. De resultaten worden in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. In het onderzoek wordt de bevoorrading meegenomen. Dit wordt overigens met eigenaar besproken.
Wordt de supermarkt over meerdere bouwlagen gevestigd?	Nee, de supermarkt is voorzien op de begane grond.
Wordt Blokker aan de Van Konijnenburgweg verplaatst naar de Zeeland?	Hiervan wordt wel uitgegaan, maar kan niet in het kader van deze planologische procedure worden geregeld (uitsluitend tussen partijen privaatrechtelijk overeen te komen).
Wordt er bij trillingen bij de bouw gezien gelet op het feit dat de huidige gebouwen aan de Van Konijnenburgweg op zand zijn gebouwd?	Dit is bekend. Er wordt nu onderzoek gedaan hoe de fundering het best kan worden uitgevoerd.
Hoe zit het met fitness?	Sport- fitness is mogelijk binnen de gemengde bestemming.
Hoe wordt Kijk-in-de-Pot-Noord ontsloten?	De ontsluiting hangt af van de besluitvorming in de raad rondom het leisurecomplex. Het is in ieder geval de bedoeling is dat er geen sluipverkeer gaat ontstaan. OP korte termijn wordt een informatie-avond met bewoners gepland.
Wie gaat de parkeerplaatsen achter het	De parkeerplaats is uitsluitend bedoeld voor

T-gebouw gebruiken?	werknemers. De Calandweg wordt daar puur een bevoorradingsstraat.
---------------------	---

8.2.3 Resultaten vooroverleg

Naam instantie	Korte samenvatting reactie(s)	Standpunt gemeente
Directie ROH Provincie Noord-Brabant	Vanuit de provincie bestaat er geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Hiervan wordt met instemming kennisgenomen.
Inspectie VROM	Vanuit het rijksbeleid bestaat er geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Hiervan wordt met instemming kennisgenomen.
Waterschap Brabantse Delta	In de brief van 22 december 2011 is een positief wateradvies gegeven. Verzocht is de plannen in overleg met het waterschap uitte werken.	Belangrijk is het positieve advies. Daarnaast zal tijdig overleg plaatsvinden over de uitwerking van plannen.

8.2.4 Indieners van inspraakreacties

	Toychamp BV	Roda JC Ring 49	6466NH Kerkrade
	Tennet	Postbus718	6800 AS Arnhem
	Ministerie van Defensie	Per e-mail	Per e-mail
	Ing. A.H.M. van den Bergh	Postbus 310	4600 AH Bergen op Zoom
	P. van den Bergh	Frederik Hendriklaan 8	2012 SH Haarlem
	Autoschade Hoppenbrouwers BV	Van Konijnenburgweg 41	4612 PL Bergen op Zoom
	Gemeenschappelijk Bezit Sport- en Leisurecentrum	Postbus 310	4600 AH Bergen op Zoom
	Fitplus	Ringersweg 16	4612 PT Bergen op Zoom
	Fitness Palace Boulevard BV	Boulevard 2	4617 HD Bergen op Zoom
	Loyens en Loeff Advocaten namens: Detailconsult Supermarkten BV Plusbeleg BV C1000 Supermarkt De Veij BV BV Nettorama Verbruiksmarkten MCD Bloemendaal BV Boon Sliedrecht BV	Postbus 2888	3000 CW Rotterdam
	Kamer van Koophandel Zuid-West Nederland	Postbus 3182	4800 DD Breda

De inspraakreacties zijn alle binnen de gestelde termijn, en dus tijdig, ingekomen.

8.2.5 Standpuntbepaling ter zake van de inspraakreacties

	Naam	Korte samenvatting	Standpunt gemeente
1.	Toychamp BV	Er is bij de bepaling van het markteffect bij vestiging van een grootschalige speelgoedwinkel van onjuiste cijfers en gegevens uitgegaan. Mede om die reden leidt uitbreiding van het aantal vierkante meters speelgoed aanbod in Bergen op Zoom tot leegstand in m.n. de binnenstad.	Vooropgesteld zij, dat een bestemmingsplan niet de strekking heeft om concurrentieverhoudingen te beperken of uit te sluiten. Met een bestemmingsplan moet (slechts) het belang van een goede ruimtelijke ordening worden gediend. Strijdigheid met dit belang is onder andere aan de orde, indien er bij realisering van de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling, sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Voorts is van een dergelijke ontwrichting alleen sprake indien bewoners onverhoopt aanzienlijke afstanden moeten gaan afleggen om bij de betreffende voorzieningen te komen. Zo luidt de jurisprudentie van de Raad van State, Deze situatie is hier niet aan de orde. Verder wordt met de voorgestane ontwikkeling van de locatie van De Zeeland, uitvoering gegeven aan het in de recent vastgestelde gemeentelijke structuurvisie opgenomen beleidsvoornemen tot versterking van de detailhandelsstructuur, middels het toevoegen en opwaarderen van de aan de Konijnenburgweg reeds aanwezige grootschalige detailhandel. Tenslotte geldt, dat uit de in de bijlage bij deze nota opgenomen verantwoording blijkt, dat een actualisering van de in de plantoelichting opgenomen cijfers, aan de hand van recent beschikbaar gekomen omzetgegevens in de speelgoedbranche, op zijn plaats is. Maar tevens dat daarin geen aanleiding kan worden gevonden om de conclusie, dat er door de vestiging binnen het plangebied van een nieuwe grootschalige speelgoedzaak geen verstoring van die branche zal optreden, aan te passen. De vrees voor sluiting van winkels binnen de branche in de binnenstad is, mede

			door de afwijkende functie van die winkels (recreatief) t.o.v. de winkels op deze perifere locatie (doelgericht), ongegrond. Overigens is het bedrijf binnen het plangebied opgenomen waarbij grootschalige detailhandel ter plaatse is toegestaan zoals is opgenomen in de Nota Detailhandel 2003 met daarbij een aanduiding speelgoed.
2.	Tennet	Verzocht wordt om in de bestemmingsregeling rekening te houden met de bescherming van een binnen het plangebied gelegen 150 kV-hoogspanningskabel.	De door Tennet voorgestelde regeling wordt in het bestemmingsplan overgenomen voor ondergrondse hoogspanningsverbindingen.
3.	Ministerie van Defensie	Aangegeven wordt dat de toe te laten maximumbouwhoogte, ter voorkoming van beïnvloeding van de werking van de radars van vliegbasis Gilze-Rijen, 63 m bedraagt.	Aangezien in het gehele plangebied een dergelijke bouwhoogte niet is toegestaan, is er van strijdigheid met het aangegeven belang geen sprake.
4.	Ing. A.H.M. van den Berg	Verzocht wordt om de bestaande laad- en losgelegenheden t.b.v. de panden Van Konijnenburgweg 45 t/m 51, gelegen in de noordwesthoek van het plangebied, te bestemmen tot bedrijfsdoeleinden, zodat dat gebruik kan worden voortgezet. Verzocht wordt om de werkzaamheden op de aan zijn eigendom grenzende gronden, zodanig uit te voeren, dat er aan zijn panden geen schade zal ontstaan.	De gemeente is met de eigenaar van de panden in overleg om de bevoorrading daarvan op een andere manier veilig te stellen. Overigens staat de in het plan aan de gronden toegekende bestemming tot "verkeer" een continuering van het huidige gebruik niet in de weg. Hiermee zal rekening worden gehouden.
5.	P. van den	Blokker is thans gevestigd in	De gemeente heeft hierin geen directe

	Bergh	een bij hem in eigendom zijnd pand aan de Van Konijnenburgweg. Hij maakt bezwaar tegen het feit dat de gemeente voornemens is om de winkel van Blokker te verplaatsen naar de nieuwe bedrijfshuizen in of bij De Zeeland	rol. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op de locatie van De Zeeland een winkel met een assortiment, zoals Blokker Tuin voert, te vestigen. Het is vervolgens aan Blokker om te besluiten om van die mogelijkheid gebruik te maken en in relatie daarmee haar huidige vestiging aan de Van Konijnenburgweg op te heffen.
6.	Autoschade Hoppen-brouwers B	Haar vestiging aan de Van Konijnenburgweg bestaat, anders dan in de plantoelichting wordt gesuggereerd, uit een autospuiterij én een autoplaatwerkerij. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan rekening te houden met de daaruit, op grond van VNG Richtlijn "Bedrijven en milieuzonering", voortvloeiende milieucirkels rondom het bedrijf.	De aanduiding van de functie van het bedrijf in de plantoelichting verdient inderdaad aanpassing, zulks overeenkomstig hetgeen daaromtrent door betrokkene wordt gesteld. Daaruit volgen evenwel geen consequenties voor wat betreft de aanvaardbaarheid qua milieu van de in het plan geprojecteerde bestemmingen. De in de toelichting voor de verschillende milieueffecten vermelde afstanden, zijn de richtafstanden die in de genoemde VNG Richtlijn zijn opgenomen voor een autoplaatwerkerij (de voor een autospuiterij genoemde afstanden zijn overigens kleiner) t.o.v. woningen. De doelstelling van de Richtlijn is het borgen van een goed woon- en leefklimaat. Welnu, in het voorliggende bestemmingsplan zijn geen woningen geprojecteerd. Bovendien geldt, dat slechts voor wat betreft het aspect 'geluid' niet aan de daarvoor gestelde afstandsmaat van minimaal 100 m wordt voldaan. Daarin ligt evenwel geen beperking voor het gebruik van de binnen die afstand geprojecteerde grootschalige winkelvoorzieningen met magazijnen. De verwijzing naar gevoelige objecten is in zoverre relevant dat bedoelde milieugevoeligheid op diverse aspecten betrekking kan hebben, afhankelijk van de desbetreffende wettelijke regeling. Omdat het aspect geluid aan de orde is, is in dit geval de Wet Geluidhinder het toetsingskader en moet uitsluitend de afstand tot woningen onderzocht worden. Die worden niet gerealiseerd. Betrokkene hoeft dan ook niet bevreesd te zijn

		De Zeeland kan niet als gemengd gebied worden aangemerkt. Het gaat om één functie en een locatie die niet direct aan hoofdontsluitingstructuur is gelegen. Het bedrijf heeft een in-/uitgang op de westelijke toegang vanaf de Van Konijnenburgweg naar de huidige woonboulevard. Deze toegang zal, zo staat in het bestemmingsplan, ook gaan fungeren voor de voorzieningen op de locatie van De Zeeland. Daardoor zal het gebruik van de in-/uitgang van het bedrijf worden bemoeilijkt, terwijl er voorts door dat gebruik verkeersonveilige situaties kunnen ontstaan.	voor problemen ten gevolge van de toekomstige aanwezigheid van de nabij zijn bedrijf geprojecteerde functies. Volgens de VNG-brochure kan een gebied als een 'rustig woongebied', of als een 'gemengd gebied', worden aangemerkt. Het gaat wel degelijk om het laatste en dus niet om een rustig woongebied. Het bestemmingsplan is immers gericht op een gemengde functionele invulling. De locatie ligt aan de hoofdontsluiting. Van een rustig woongebied op afstand gelegen van hoofdontsluiting is dan ook, zoals gesteld, geen sprake. Op deze toegangsweg zal, ter bevordering van de doorstroming en de verkeersveiligheid, éénrichtingsverkeer worden ingevoerd. Mede vanwege die omstandigheid hoeft niet voor een onaanvaardbare aantasting van de toegankelijkheid van het bedrijf van betrokkene, noch voor de verkeersveiligheid ter plaatse, te worden gevreesd. Overigens is het bedrijf binnen het plangebied opgenomen met aanduiding en milieucategorie.
7. 8. 9.	Gemeen- schappelijk Bezit Sport- en Leisure- centrum Fitplus Fitness Palace Boulevard BV	De betrokken bedrijven constateren, dat het bestemmingsplan de mogelijkheid in zich houdt, dat er in de gebouwen binnen het plangebied (ook) fitnessactiviteiten gaan plaatsvinden. Zij hebben daar overwegende bezwaren tegen, omdat dit zal leiden tot een overaanbod in Bergen op Zoom van dergelijke activiteiten, met als gevolg een duurzame	Vooropgesteld zij, dat een bestemmingsplan niet de strekking heeft om concurrentieverhoudingen te beperken of uit te sluiten. Met een bestemmingsplan moet (slechts) het belang van een goede ruimtelijke ordening worden gediend. Strijdigheid met dit belang is o.a. aan de orde, indien er bij realisering van de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling, sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Voorts is van een dergelijke ontwrichting alleen sprake

		ontwrichting van het voorzieningenniveau. Het bestemmingsplan is op dit punt onvoldoende gemotiveerd, aldus de betrokken bedrijven. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar een uitspraak van de Raad van State.	indien bewoners onverhoopt aanzienlijke afstanden moeten gaan afleggen om bij de betreffende voorzieningen te komen. Zo luidt de jurisprudentie van de Raad van State, als het gaat om de projectie van voorzieningen die voor het functioneren van de maatschappij niet gemist kunnen worden. Leisurevoorzieningen, zoals voor fitness, behoren niet tot die categorie. De door betrokkenen aangehaalde uitspraak van de Raad van State had dan ook betrekking op detailhandels- en niet op leisurevoorzieningen. Aldus moet worden geconcludeerd, dat een mogelijk overaanbod van fitnessvoorzieningen in de stad geen aanleiding behoeft te zijn om de mogelijkheid tot vestiging van een dergelijke functie binnen het plangebied uit te sluiten. De markt moet hier zijn werking kunnen doen. Daarbij komt nog dat nader zal moeten blijken of de markt daadwerkelijk interesse heeft en of er ook een passende ruimte voor beschikbaar zal kunnen komen. Het bestemmingsplan biedt immers slechts de mogelijkheid tot vestiging.
10.	Loyens en Loeff Advocaten, namens een 6-tal supermarkt-bedrijven	Gevreesd wordt voor een ontwrichting van de detailhandelsmarkt in dagelijkse goederen in Bergen op Zoom. Als gevolg van de vestiging van een grootschalige AH supermarkt zullen kleinere winkels, w.o. speciaalzaken, gaan verdwijnen, waardoor een verschraling van de diversiteit van het aanbod zal optreden.	Vooropgesteld zij, dat een bestemmingsplan niet de strekking heeft om concurrentieverhoudingen te beperken of uit te sluiten. Met een bestemmingsplan moet (slechts) het belang van een goede ruimtelijke ordening worden gediend. Strijdigheid met dit belang is o.a. aan de orde, indien er bij realisering van de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling, sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Voorts is van een dergelijke ontwrichting alleen sprake indien bewoners onverhoopt aanzienlijke afstanden moeten gaan afleggen om bij de betreffende voorzieningen te komen. Zo luidt de jurisprudentie van de Raad van State. Deze situatie is hier niet aan de orde.

		Verder wordt met de voorgestane ontwikkeling van de locatie van De Zeeland, uitvoering gegeven aan het in de recent vastgestelde gemeentelijke structuurvisie opgenomen beleidsvoornemen tot versterking van de detailhandelsstructuur, middels het toevoegen en opwaarderen van de aan de Konijnenburgweg reeds aanwezige grootschalige detailhandel. Bovendien is in bijlage 1 van de plantoelichting een uitgebreide verantwoording opgenomen van de distributieplanologische aspecten van de binnen het plangebied voorziene ontwikkelingen, w.o. de vestiging van een regiogerichte supermarkt. Daaruit blijkt (par. 5.2) dat er geen sprake zal zijn van het creëren van een niet aanvaardbaar overaanbod in de sector dagelijkse goederen. Ook in de toekomstige situatie zal er in beginsel voor alle winkeliers in die sector voldoende omzetspotentieel zijn voor een economisch duurzaam functioneren. Uit onderzoek blijkt dat 'kleine winkels' en supermarkten in elkaars nabijheid zorgen voor onderlinge versterking. Supermarkten hebben een positief effect op de omzet van dergelijke winkels in de directe omgeving. Het is dan ook niet correct om te stellen, dat allerlei winkels elders in de stad gaan sluiten. Van een dergelijke verschraling is geen sprake, ook kleine winkels zullen in Bergen op Zoom blijven voortbestaan. Juist door de grotere omvang van de Albert Heijn ontstaat er een verdieping/verbreding van het supermarktaanbod waar de markt behoefte aan heeft. Belangrijk is ook, dat het hier geen complete nieuwvestiging betreft, maar een verplaatsing (en vergroting) van een reeds gevestigde AH-winkel in Bergen op Zoom. In dat opzicht ook is de opmerking inzake een prijzenoorlog geheel buiten de orde van de ruimtelijke ordening. De milieubelasting van het verkeer in
--	--	--

		de totale gemeente zal, als gevolg van de extra autokilometers, relatief gezien nauwelijks toenemen. Van een merkbare verslechtering van het milieu zal hoe dan ook geen sprake zijn. Hier is sprake van een situatie die gekenschetst kan worden als "behoud door ontwikkeling". De gemeentelijke monumentencommissie zal, in het kader van de vergunningverlening, erop toezien, dat bij die ontwikkeling zorgvuldig met de cultuurhistorische waarde van het pand van De Zeeland zal worden omgegaan. Om diezelfde reden zal er sprake zijn van een toename van het verkeer binnen de gemeente met alle consequenties voor de milieusituatie vanden. De Monumentenstatus van het gebouw De Zeeland wordt met de voorgestelde ontwikkeling geweld aangedaan.	
11.	Kamer van Koophandel Zuidwest Nederland	De kamer vraagt zich af of met de geplande uitbreiding de detailhandelssector van Bergen op Zoom wordt versterkt. Voor detailhandel in de foodsector, huishoudelijke art etc. zou geen ruimte moeten worden geboden. Daarnaast vindt de kamer dat het project getoetst dient te worden door de Regionale Toetsingscommissie.	In het plan is uitgebreid ingegaan op de vraag of de ontwikkeling de detailhandelsstructuur versterkt. De voorziene functies zorgen voor complementariteit zeker ook gezien de minimale maatvoering van 1000m2 die van de genoemde branches wordt geeist en die in de binnenstad niet of nauwelijks voorhanden zijn. De rapportages ondersteunen dit Ten aanzien van de supermarkten geldt eveneens dat deze in voldoende mate de wijken en buurten bedienen. Voor een supermarkt zoals hier is voorzien is bovendien geen ruimte in buurten en wijken beschikbaar. De parkeerproblematiek is hierbij een extra punt dat vestiging beperkt. Ten aanzien van de Regionale Toetsingscommissie blijven wij bij ons standpunt zoals dat in het plan is verwoord. Overeenkomsten die eerder zijn gesloten kunnen hierdoor niet worden doorbroken. Bovendien past de ontwikkeling binnen de gestelde regionale beleidsdoelstellingen.