

Gemeente Bergen op Zoom

bestemmingsplan “Korenmarkt 8”

Toelichting:

1. Doel van de procedure
2. Situering van de aanvraag
3. Vigerende stedenbouwkundige regeling
4. Herziening bestemmingsplan
5. Inrichtingsplan
6. Milieuplanologische aspecten
 - 6.1 Wet milieubeheer
 - 6.2 Wet geluidhinder
 - 6.3 Bodem
 - 6.4 Relatie met de omgeving
 - 6.5 Luchtkwaliteit
 - 6.6 Externe veiligheid
7. Verkeersaspecten
 - 7.1 Auto-ontsluiting
 - 7.2 Parkeren
8. Waterparagraaf
 - 8.1 Watertoets
 - 8.2 Flora en fauna
9. Archeologie en cultuurhistorie
10. Financiële overwegingen & Dekking
11. Procedurele aspecten
 - 11.1 Algemeen
 - 11.2 Inspraak
 - 11.3 Vervolgprocedure

regels

Plankaart

Gemeente Bergen op Zoom
Sector Ruimtelijke Ordening en Beheer
Bureau Ruimtelijke Ordening

1. Doel van de procedure

Mw. A.M. van de Kar, Noordsingel 212a, 4611 SM Bergen op Zoom, heeft het verzoek gedaan om op het perceel Korenmarkt 8 te Bergen op Zoom, haar (solo)huisartsenpraktijk te mogen starten. Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan "Binnenstad" (vastgesteld 26-3-2009, onherroepelijk 06-01-2010) en heeft de bestemming "Wonen".

Een praktijk aan huis is rechtstreeks toelaatbaar, mits de gebruiker ook ter plaatse woont. Het gebruik van het perceel uitsluitend als huisartsenpraktijk is in strijd met de woonbestemming. Ruimtelijk is tegen dit gebruik evenwel geen bezwaar. Voorliggend bestemmingsplan "Korenmarkt 8" voorziet in het aanbrengen van de aanduiding "maatschappelijk" zodat de praktijk gevestigd kan worden. Wonen blijft op deze wijze ook mogelijk.

2. Situering van de aanvraag

Het perceel is een hoekpand, gelegen in de binnenstad, en wordt begrensd door de Korenmarkt, Goudenbloemstraat en Bleekveld.

3. Vigerende stedenbouwkundige regeling

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Binnenstad". Op het perceel is de bestemming "Wonen" gelegd.

4. Bestemmingsplan

Het is de bedoeling dat de opstallen in stand blijven. De bestaande bebouwingsbepalingen blijven dan ook in stand.

Er wordt uitsluitend een aanduiding "m" toegevoegd zodat zowel het vestigen van de praktijk als wonen mogelijk blijft.

5. Milieuplanologische aspecten

Geluid

Het betreft hier het mogelijk maken van de vestiging van een (solo)huisartsenpraktijk. De Wet Geluidhinder is niet van toepassing.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 zijn in werking getreden:

de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna te noemen de Wm;
het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit nibm;
de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen de Regeling nibm;
de 'Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007';
de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007'.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen. Een besluit om een ruimtelijke ontwikkeling toe te staan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

In artikel 5.16 Wm is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen. Zo kunnen bepaalde woningbouwlocaties onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën vallen, namelijk indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat. Daarbij is door het ministerie van VROM, zo blijkt uit het rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten' van december 2006, uitgegaan van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag. Een toename van de verkeersintensiteit met 1300 voertuigbewegingen per weekdag (500 woningen * 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag) draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het betreft hier het vestigen van een huisartsenpraktijk bedoeld voor een eenmanspraktijk. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentratie en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

Externe veiligheid

Inleiding

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

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

Om te bepalen of er binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Nuplex Resins is gelegen op het industrieterrein Theodorushaven op een afstand van ca. 1800 meter van het plangebied.

Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van Nuplex Resins, een Bevi-bedrijf, is gelegen dient op grond van artikel 13 van het Bevi in het RO- besluit een verantwoording van het groepsrisico te worden opgenomen. Hiertoe dient (op grond van artikel 13 lid 3 van het Bevi) advies te worden gevraagd aan de regionale brandweer inzake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening.

Met de Regionale Brandweer is voorliggend initiatief besproken. Omdat het plangebied op een grote afstand van Nuplex Resins is gelegen heeft de toename van de bevolking als gevolg van het plangebied, geen gevolgen voor het groepsrisico. Bovendien is sprake van een kleinschalig initiatief zodat verdere toetsing in dit kader niet nodig is geoordeeld.

Transport en externe veiligheid

Spoorwegen, vaarwegen en autowegen

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

Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een snelweg, spoorlijn of vaarweg. Toetsing is dus verder niet aan de orde.

6. Verkeersaspecten

6.1 Auto-ontsluiting

Het perceel bevindt zich in de binnenstad van Bergen op Zoom. Het is een hoekpand met aan de voorzijde de Korenmarkt. Het pand is vanaf die zijde bereikbaar.

6.2 Parkeren

Aan de voorzijde bevindt zich de Korenmarkt. Op het perceel zelf is geen mogelijkheid om te parkeren. Het betreft hier een kleinschalig initiatief. Om te voldoen aan de Nota parkeernormering is met initiatiefnemer de afkoopregeling getroffen.

8. Waterparagraaf

8.1. Watertoets

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

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

In het kader van de Watertoets is advies gevraagd. Het Waterschap heeft aangegeven dat de door de gemeente gehanteerde waterparagraaf voldoende is.

8.2. Flora & Fauna

Het betreft hier een omwisseling in functie van een gebouw in de binnenstad van Bergen op Zoom. Er zijn geen relevante aspecten met betrekking tot flora & fauna aan de orde.

9. Archeologie en cultuurhistorie

Het pand is opgenomen in het bestemmingsplan "Binnenstad". De gehele binnenstad is aangewezen als archeologisch waardevol gebied. In de regels is dit verwerkt.

Daarnaast geldt ook de aanwijzing Beschermd Stadsgezicht. Dit is ook in de regels verwerkt.

10. Financiële overwegingen en dekking

De kosten van deze herziening komen voor rekening van initiatiefnemer. Het plan is derhalve ook uit economische overwegingen haalbaar.

11. Procedurele aspecten

11.1. Algemeen

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Binnenstad" zoals dat op 28-3-2009 is vastgesteld. Het plan is onherroepelijk geworden op 6-1-2010. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

11.2. Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze toegezonden aan de wettelijk vereiste instanties en met ingang van 19 september 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het plan is voorgelegd aan:

- Dienst ROH Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant;
- Inspectie Vrom.

Door bovengenoemde instanties is aangegeven dat er geen belangen wat hen betreft in het geding zijn. Het plan is vervolgens in procedure gebracht.