

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

BESTEMMINGSPLAN
“Kijk in de Pot”

Inhoud van de toelichting

1. Doel en opzet bestemmingsplan “Kijk in de Pot”
 - 1.1. Aanleiding en doel
 - 1.2. Ligging en begrenzing plangebied
 - 1.3. Geldende (bestemmings)regelingen
 - 1.4. Opzet
2. Ruimtelijke ontwikkelingen
 - 2.1 Beschrijving huidige situatie
 - 2.2 Huidige functionele structuur
 - 2.3 Stedenbouwkundige visie
3. Beleidsaspecten
 - 3.1 Rijksbeleid
 - 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.3 Regionaal beleid
 - 3.4 Gemeentelijk beleid
4. Onderbouwing op onderdelen
 - 4.1 Cultuurhistorie en archeologie
 - 4.2 Bedrijven
 - 4.3 Verkeer
 - 4.4 Groen
 - 4.5 Flora en fauna
 - 4.6 Water
5. Milieu-aspecten
 - 5.1 Bedrijven en milieuzonering
 - 5.2. Geur
 - 5.3 Luchtkwaliteit
 - 5.4 Geluid
 - 5.5 Externe veiligheid
 - 5.6 Bodem
 - 5.7 Milieueffectrapportage
6. Bestemmingsregeling
 - 6.1 Inleiding
 - 6.2 Verbeelding
 - 6.3 Regels
7. Uitvoeringsaspecten
 - 7.1 Economische uitvoerbaarheid
8. Resultaten inspraak en overleg
 - 8.1 Overleg
 - 8.2 Zienswijzeprocedure
 - 8.3 Vervolgprocedure

Bijlagen:

Water advies Brabantse Delta
Akoestisch onderzoek

Hoofdstuk 1. Doel en opzet bestemmingsplan “Kijk in de Pot”.

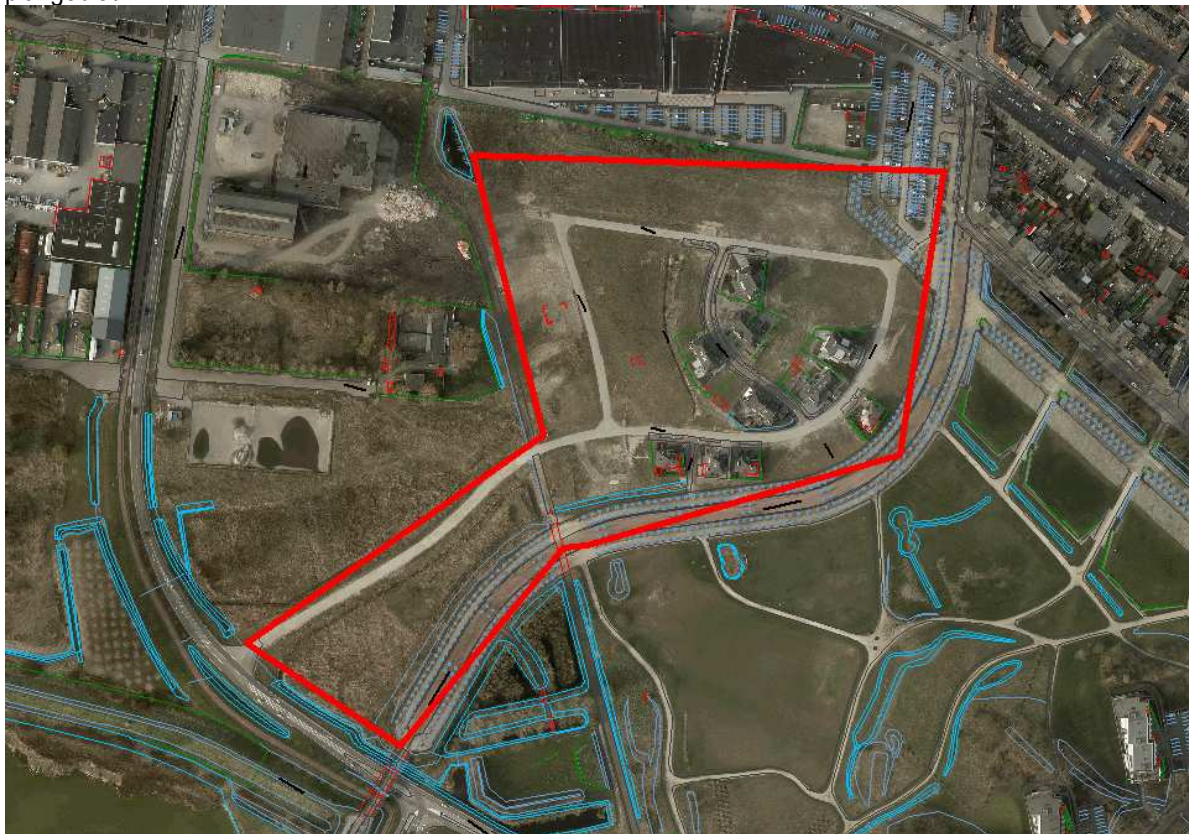
1.1. Aanleiding en doel

De gemeenteraad heeft op 24 november 2005 het bestemmingsplan “Bergse Haven” vastgesteld. Het gebied achter de woonboulevard is in dit bestemmingsplan als woongebied opgenomen. Bergse Haven wordt als zodanig niet meer ontwikkeld. Ontwikkelpunten Schelde Veste is hiertoe opgesteld. Onderhavig plangebied maakt hiervan deel uit.

Het villapark Kijk in de Pot is het eerste deelplan van Schelde Veste waar woningen al zijn opgeleverd. In het bestemmingsplan “Bergse Haven” was de inrichting globaal aangegeven. Nu er daadwerkelijk kavels zijn en worden uitgegeven is, volgend op het bestemmingsplan “Bergse Haven”, het 1^e wijzigingsplan vastgesteld. Dit wijzigingsplan is weer conform de actuele situatie in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Voor het gebied direct achter de woonboulevard was voorheen een appartementengebouw voorzien, variërend in hoogte van 12 tot 29 meter met op de hoeken op de begane grond een aantal commerciële functies. In voorliggend plan worden vrijstaande woningen danwel twee-onder-een kap woningen voorzien met als afsluiting een appartementengebouw aan de zuidzijde van het Geertruidaplein. Andere functies dan wonen worden niet voorzien. Aan de zuidzijde van het plangebied was een appartementengebouw voorzien met een hoogte van 17 meter. Richting Markiezaatsweg was een globale bestemming opgenomen waarbij met een hoogte tot 39 meter drie gebouwen mochten worden gerealiseerd, met een breedte van ten hoogste 45 meter op niet minder dan 20 meter van elkaar. In onderhavig plan worden hier kavels voor vrijstaande woningen danwel twee-onder-een-kap mogelijk alsmede een appartementengebouw met daarop aansluitend, aan de Markiezaatsweg, een grote waterpartij. Voorzorgende ontwikkelingen passen niet of niet geheel in het vigerende bestemmingsplan “Bergse Haven” danwel in het 1^e wijzigingsplan. Vandaar dat onderhavig bestemmingsplan wordt opgesteld.

plangebied





Ligging gebied binnen Bergen op Zoom

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied bevindt zich aan de oostzijde van Bergen op Zoom en wordt begrensd door de achterzijde Van Konijnenburgweg (ged.), Zuidwestsingel en Markiezaatsweg. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de gebouwen van complex de Zeeland en de voorziene leisure-ontwikkeling.

1.3. Geldende bestemmingsplanregelingen

Het plangebied valt binnen het huidige bestemmingsplan "Bergse Haven" (vastgesteld 24-11-2005, goedgekeurd 27-6-2006) en het 1^e wijzigingsplan "Bergse Haven (vastgesteld 8-1-2008).

1.4. Opzet

In het nieuw op te stellen bestemmingsplan zal het accent liggen op actualiseren van het bestemmingsplan en wijzigingsplan conform de invulling zoals deze stedenbouwkundig wordt voorzien. De commerciële functies, die op de begane grond van de appartementengebouwen op de hoeken direct achter de woonboulevard waren voorzien, komen te vervallen. Het wordt nu uitsluitend woongebied met daarbij de gebruikelijke mogelijkheden voor beroepen en bedrijven aan huis.

Ruimtelijke ontwikkelingen (hoofdstuk 2)

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

Beleidsaspecten (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten in beeld gebracht.

Onderbouwing op onderdelen (hoofdstuk 4)

In hoofdstuk 4 worden de keuzes uit hoofdstuk 2 nader onderbouwd.

Milieuaspecten (hoofdstuk 5)

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

Bestemmingsregeling (hoofdstuk 6)

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

Uitvoering (hoofdstuk 7)

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

Procedure (hoofdstuk 8)

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



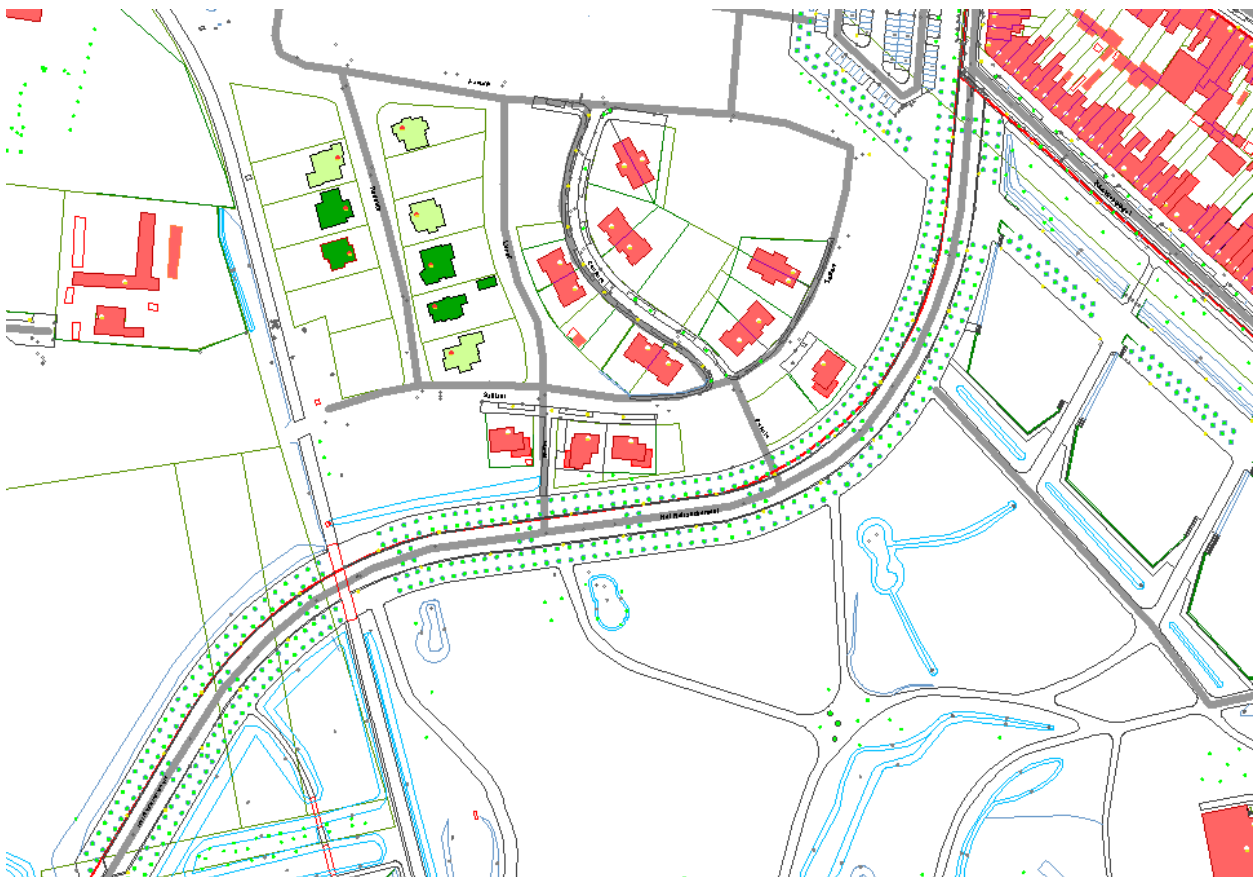
Hoofdstuk 2 Ruimtelijke ontwikkelingen

2.1. Beschrijving huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke situatie van het plangebied geanalyseerd en beschreven. Daarbij wordt eerst ingegaan op de huidige situatie.

In de huidige situatie is het gebied volop in ontwikkeling. Het villapark Kijk in de Pot is het eerste deelplan van Schelde Veste waar al woningen zijn opgeleverd. Kavels worden verkocht en zullen conform de geldende regelingen kunnen worden bebouwd.

2.2. Huidige functionele structuur



De woningen liggen in sfeervolle bogen met directe orientatie op het schitterende stadspark Kijk in de Pot. Vanwege de situering op een hoger gelegen plateau zijn er bovendien fraaie zichtlijnen over het park en het water van de Binnenschelde.

2.3. Stedenbouwkundige visie

De geheel nieuw te ontwikkelen percelen liggen ten noorden en ten zuiden van het villapark Kijk in de Pot. Het straatprofiel is breed uitgevoerd. De overgang van de functies aan de woonboulevard, het plangebied van de Zeeland en het voorziene leisurecomplex wordt gevormd door een haag op de erfgrens. Met de ruime uitvoering van percelen, de aanplant van veel bomen en het toepassen van robuuste erfafscheidingen (hekwerk met hagen, schanskorven) wordt voorzien in de gewenste privacy en de groenbeleving.

De architectuur van de al gerealiseerde woningen is van een vanzelfsprekende hoogwaardige kwaliteit. Bij de verdere invulling van het villapark, veelal met vrije kavels en robuuste twee-onder-een-kappers, wordt in deze lijn voortgezet. Voor de villa's/twee-onder-een kappers en de appartementengebouwen is een beeldkwaliteitsplan gemaakt dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Voor de villa's en de twee-onder-een kap woningen betekent dit onder meer dat voor de hoofdgebouwen en (vrijstaande) bijgebouwen een schuin dak is vereist. Goten en dakranden van de hoofdgebouwen dienen te verspringen in hoogte. Onderbrekingen van het dakvlak (dakafvoeren, dakkapellen, daklichten) worden niet als toevallige incidenten beschouwd, maar zijn onderdeel van de ontwerp-opgave. Garages maken deel uit van het (samengestelde) hoofdvolume en zijn zo veel mogelijk onder dezelfde kap ondergebracht. Voor de appartementengebouwen is onder meer bepaald dat de breedte van het bouwvlak om een horizontale geleiding vraagt in gevel en massavorm. De bouwhoogte vraagt om een verticale geleiding met bij voorkeur een geaccentueerde kap/daklaag. Onderbrekingen van het dakvlak (dakafvoeren, dakkapellen, daklichten) worden niet als toevallige incidenten beschouwd, maar zijn onderdeel van de ontwerp-opgave. Voor materialisering en kleur is de beeldkwaliteit eveneens vastgelegd. Naast de architectuur is veel aandacht voor de inrichting van de woonstraten en een groene invulling bij erfafscheidingen.

Bij het Geertruidaplein wordt de entree van het villapark gemarkeerd door een statige stadsvilla. Dit appartementengebouw ligt prominent langs de route tussen binnenstad – stadspark – Binnenschelde. De architectuur van dit entreegebouw zal nauw verwant zijn met de overige woningen binnen het villapark. Richting de Markiezaatsweg wordt villapark Kijk in de Pot begrensd met een ruime waterpartij waaraan een tweede appartementengebouw is gesitueerd. Dit gebouw reageert meer op de ligging aan dit water, de zichtbaarheid vanaf de Markiezaatsweg en het uitzicht over de Binnenschelde..



Hoofdstuk 3 Beleidsaspecten

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven.

De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen.

Dit bestemmingsplan bevat geen onderdelen die van nationaal belang zijn. Door het behoud van bestaande functies en de herziene herstructurering past het plan binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Verdrag van Malta / Nota Belvédère

Het Verdrag van Malta, ook wel het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, is in 1992 in Valetta tot stand gekomen. Bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is onderwerp van het Verdrag en opgenomen in nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), welke op 1 september 2007 in werking is getreden. Daarnaast is in 1999 de Nota Belvédère uitgekomen. Deze nota beoogt op rijksniveau integraal cultuurhistorisch beleid te ontwikkelen voor het landschap, de archeologie en de monumentenzorg en gaat uit van de strategie: 'behoud door ontwikkeling'. Het idee is dat cultuurhistorische structuren, landschappen en objecten een duidelijke rol moeten gaan spelen bij ruimtelijke ingrepen op elke schaal. De opgave ligt zowel in het landelijk gebied als in het stedelijk gebied, met een accent op een inhaalslag in het landelijk gebied. In paragraaf 4.1 is een archeologische en cultuurhistorische paragraaf opgenomen.

Waterbeheer 21e eeuw

Op landelijk niveau heeft de Commissie Waterbeheer 21e eeuw maatregelen onderzocht die noodzakelijk zijn om wateroverlast in Nederland aan te pakken. Naar aanleiding van de aanbevelingen van de commissie heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Er wordt anders tegen water

aangekeken dan voorheen. Er wordt niet meer uitgegaan van een technische aanpak die gericht is op het afvoeren van water. Deze aanpak heeft geleid tot de huidige, weinig flexibele watersystemen. Nieuwe initiatieven zijn gericht op flexibele veerkrachtige watersystemen die afvoerpieken kunnen bufferen. Watersystemen moeten worden ingericht volgens de trits: vasthouden, bergen en afvoeren. Daarnaast mogen problemen in een bepaald gebied niet worden afgewenteld op andere gebieden. Voor de waterkwaliteit geldt de trits: voorkomen, scheiden en zuiveren. In het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' is tevens vastgelegd dat er een 'watertoets' moest komen. Het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben hiertoe vervolgens in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw (WB21) ondertekend. De watertoets voor voorliggend plan is opgenomen in paragraaf 4.6. Het beleid over water is onder meer beschreven in de 'Vierde Nota Waterhuishouding'. Deze nota heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Dit kan worden bereikt door rekening te houden met alle relevante factoren, zoals kwaliteit en kwantiteit van zowel grond- als oppervlaktewater, in relatie tot de gebruiksfuncties van het water en het omringende land. De NW4 pleit onder andere voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie, visserij, etc. Hoe omgegaan wordt met het watersysteem is opgenomen in paragraaf 4.6.

3.2 *Provinciaal beleid*

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren. In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken. De provincie gaat geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkelen, maar geeft die onder andere vorm in de ['uitwerking gebiedspaspoorten'](#). Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze versterkt kunnen worden. Daarnaast zijn er [deelstructuurvisies](#) opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Hieronder volgt een uitsnede van de kaart "Ruimtelijke visie" en de "Structurenkaart". Deze kaarten en illustraties ondersteunen de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Brabant. Er gaat geen directe werking van uit richting gemeentelijke besluitvorming. Als de provincie het van belang vindt dat een bepaalde aanduiding doorwerkt naar gemeentelijke besluitvorming, dan zet de provincie het instrument verordening in. De structuurvisiekaarten geven wel een (abstracte) basis voor de aanduidingen op kaarten van de Verordening ruimte. De structurenkaart geeft een globale weergave van het ruimtelijk beleid waardoor details op de structurenkaart wegvallen. Bij discrepantie tussen de kaarten uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte zijn de (rechtstreeks werkende) aanduidingen uit de Verordening ruimte juridisch bindend.



Uitsnede Structuurvisie RO, Visiekaart bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied ligt in de volgende structuurvisie gebieden:

- Structuurvisie-gebied Economisch kenniscluster

Binnen de provincie onderscheiden zich vier kansrijke economische kennisclusters:

Zuidoost: Brainport met high tech, life sciences & medische technologie, food & nutrition.

Noordoost: life sciences & medische technologie, food & nutrition en high tech.

Midden-Brabant met logistiek, maintenance, bio-energie en toerisme en sociale innovatie.

West-Brabant: Logistiek, maintenance, bio-energie en toerisme.

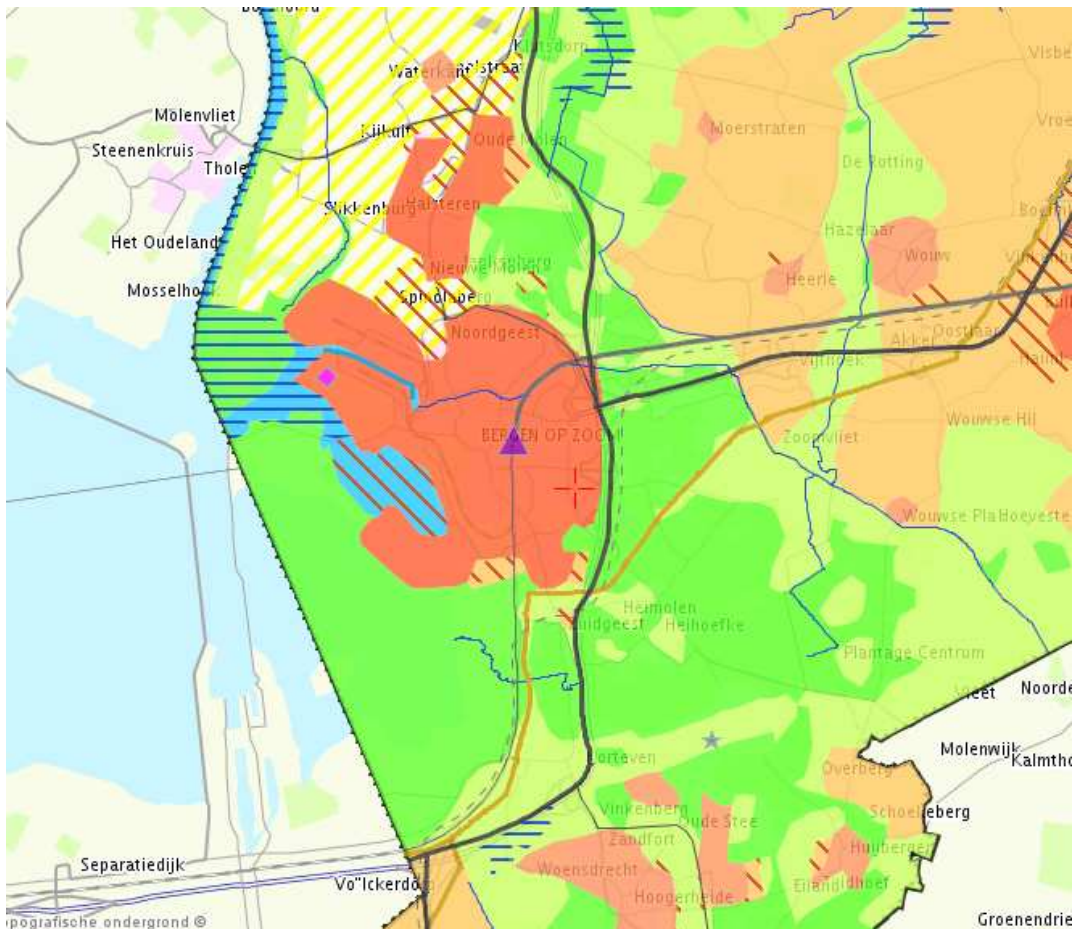
- Structuurvisie-gebied Internationale economische as

De provincie Noord-Brabant wil haar positie in het hoogontwikkelde afzet- en productiegebied van de Eurodelta versterken door de (inter)nationale bereikbaarheid via weg, water, spoor, lucht en buis uit te bouwen. De ontwikkeling van een goed functionerend infrastructuurnetwerk is een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van Noord-Brabant en in het bijzonder het stedelijk netwerk BrabantStad.

- Structuurvisie-gebied Stedelijk concentratiegebied

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. De fysieke leefomgeving levert een bijdrage aan de gezondheid, bijvoorbeeld door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en biedt ruimte voor vrijetijdsbesteding. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. Leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.



Uitsnede Structuurvisie RO, Structurenkaart bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Op de structurenkaart ligt het gebied in het Structuurvisie-gebied Stedelijk concentratiegebied

Het beleid is hier gericht op het ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken, stimuleren van bedrijven, voorzieningen en wonen ten behoeve van:

1. concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. zorgvuldig ruimtegebruik
4. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. versterking van de economische kennisclusters

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De vijf grote steden Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond, zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant. Hier wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgaven opgevangen. Samen vormen zij het stedelijk netwerk BrabantStad. De groene geleidingszones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.

Ad 1. Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Rond de steden is de schaal van de verstedelijkingsopgave van een andere orde, dan in de gebieden aan de randen van Brabant. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

Ad 2. Inspelen op demografische ontwikkelingen

Naar verwachting zal overal in Brabant de komende decennia de bevolkingsgroei afnemen en zullen steeds meer gemeenten te maken krijgen met een afname van de bevolking. Eerst vooral 'aan de randen' van de provincie en in het landelijk gebied, later ook elders. De demografische ontwikkelingen hebben voor vele beleidsterreinen gevolgen. Hierbij zijn ook de aan krimp voorafgaande (sterke) veranderingen in de leeftijds- en huishoudenssamenstelling van de bevolking van belang. Bij de veranderingen in leeftijdsopbouw springen de afname van de potentiële beroepsbevolking (effecten op de arbeidsmarkt) en de sterke toename van het aantal ouderen (effecten op de 'zorgmarkt') in het oog. Voor de woningmarkt zijn vooral de huishoudensontwikkelingen relevant. Het aantal huishoudens bepaalt in grote lijnen de kwantitatieve behoefte (hoeveel woningen zijn er nodig), terwijl de huishoudenssamenstelling van invloed is op de kwalitatieve behoefte (wat is gewenste samenstelling van de woningvoorraad). Overigens betekent een op termijn mindere kwantitatieve behoefte niet, dat er in gelijke mate (meteen ook) minder gebouwd hoeft te worden. Integendeel. De kans is namelijk groot dat delen van de huidige woonmilieus steeds meer als kwalitatief onvoldoende zullen worden beschouwd. Vooral de vroeg-naoorlogse woongebieden zijn in dit verband kwetsbaar. Een afnemende woningbehoefte biedt juist ook voor dit soort gebieden kansen. Kansen om te groeien in kwaliteit, door gerichte ingrepen als verdunning en vergroening.

De provincie vindt het belangrijk dat tijdig wordt ingespeeld op de (toekomstige) bevolkingsontwikkelingen en dat de bewustwording rond deze thematiek wordt vergroot. Daarbij gaat het er ook om de concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afstemming en afspraken, bijvoorbeeld met betrekking tot de programma's voor wonen en werken, neemt dan ook toe.

Ad 3. Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Ad 4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke regionale kwaliteiten de provincie belangrijk vindt.

Daarnaast is het van belang dat er meer regie komt op stedelijke functies en de inrichting langs grote infrastructuren van weg, spoor en water. Dit om de groei van verstedelijking langs deze infrastructuren beter op elkaar af te stemmen en in te passen in het landschap. De provincie maakt onderscheid in de manier van verstedelijking langs

infrastructuur in de steden en daarbuiten. Zo wordt de identiteit van Noord-Brabant, als provincie met sterke steden én een landelijk groen karakter versterkt.

Ad 5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur

Een betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur draagt bij aan een goede bereikbaarheid en daarmee aan het (inter)nationale vestigingsklimaat van Noord-Brabant. Verstedelijking en infrastructuur worden in onderlinge samenhang ontwikkeld. Daarbij wordt bestaande infrastructuur optimaal benut en infrastructuur uitgebouwd als dat noodzakelijk is. Nieuwe doorsnijdingen van het buitengebied wil de provincie zoveel mogelijk voorkomen. Ook wil de provincie de ontwikkeling van bezoekersintensieve voorzieningen, kantorenlocaties, werklocaties en grootschalige recreatieve voorzieningen concentreren op goed ontsloten, multimodale plekken.

Ad. 6 Versterking van de economische kennisclusters

Door een vestigingsklimaat te bieden dat de uitwisseling van kennis tussen bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen stimuleert, wordt de positie van de kennisclusters versterkt. Dit zorgt voor een sterkere positie in (inter)nationaal verband.

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied.

In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Ze liggen in en rond Eindhoven-Helmond, Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Uden, Veghel, Bergen op Zoom en Roosendaal. Binnen het stedelijk concentratiegebied is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen die richting geven aan stedelijke ontwikkelingen, in relatie tot de infrastructuur. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

Verordening Ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Vanuit de Verordening ruimte gelden geen beperkingen voor het handhaven van de huidige invulling van het gebied en de aansluitende woon-werklocaties en gemengde functies.

3.3. Regionaal beleid

StructuurvisiePlus Bergen op Zoom/Roosendaal

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

3.4. Gemeentelijk beleid

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

Toekomstvisie Bergen op Zoom 2025

De Toekomstvisie voor Bergen op Zoom is gericht op het versterken van de identiteit van de gemeente en haar dorpen en wijken. In de Toekomstvisie 2025 is voor het thema Wonen & Werken onder andere een strategische keuze voor het behoud van identiteit en het inzetten op duurzaamheid, kwaliteit, diversiteit en samenwerking gemaakt.

Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

Op 22 september 2011 is de nieuwe Structuurvisie 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor het gemeentebestuur wordt de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke instrumenten. Het streefbeeld voor de toekomst van de gemeente Bergen op Zoom is een gemeente waar de levendigheid van de binnenstad te combineren is met de rust van het omliggende water en platteland. Uitgangspunt is een duurzame gemeente met een hoogwaardige infrastructuur voor duurzame vervoerssystemen, waardoor de gemeente snel bereikbaar is vanuit de omliggende steden.

Woningbouwprogramma

In de structuurvisie is aandacht besteed aan het woningbouwprogramma voor de komende jaren. Aangegeven is dat de afgelopen jaren ingezet is op een voortvarend bouwprogramma, waarbij gewerkt werd naar een geplande totale eindvoorraad van circa 34.000 woningen rond 2030. Van groot belang is de onderlinge afstemming tussen de diverse projecten. De woonprojecten dienen qua fasering zodanig op elkaar afgestemd dat complementariteit ontstaat. Het programma voor woningbouw wordt ook regionaal afgestemd in het regionale ruimtelijke overleg.

Taakstellende en optionele woningvoorraad

Voor de vraag naar woningbouwlocaties wordt een onderscheid gemaakt tussen de "taakstellende woningvoorraad" en de "optionele woningvoorraad". Onderscheid tussen beide is dat de taakstellende woningvoorraad is afgeleid van demografische ontwikkelingen en een provinciaal ruimtelijk beleid betreffende steden en dorpen. De optionele woningvoorraad is afgeleid van een gemeentelijk beleid dat inspeelt op kansen, op mogelijkheden ter versterking van werkgelegenheid en op gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Taakstellende bouwopgave

Voor een taakstellende eindvoorraad wordt uitgegaan van 32.800 woningen in 2030. De bestaande voorraad (opgeleverde woningen) per augustus 2010 is circa 29.000. Dit betekent een potentiële behoefte aan 3.800 extra woningen. Momenteel is een aantal projecten in voorbereiding of uitvoering waarin totaal 2.350 woningen zijn gepland. Hierbij is Schelde Veste niet meegerekend. Voor ontwikkelingen van maatschappelijk belang in bestaand stedelijk gebied is een contingent van 150 woningen extra gereserveerd bovenop de geplande 600. Totaal komt het aantal voor binnenstedelijke projecten dan op circa 750 woningen. Dat betekent dat, om aan de taakstellende eindvoorraad te kunnen voldoen en rekening houdend met de lopende projecten van het Groene Gordijn, Markiezaten en afronding van De Schans 5e fase, er dan circa 1.300 woningen in Schelde Veste nodig zouden zijn. Onderhavig plangebied is het eerste woningbouwplan van Schelde Veste dat wordt gerealiseerd en past binnen de ca. 1300 woningen die hier zijn voorzien.

Beleidsplan "Goed wonen voor iedereen"

Uitwerking van de structuurvisie is het beleidsplan "Goed wonen voor iedereen". Op hoofdlijnen is hier de visie op de langere termijn neergelegd, waarbij ook de ambities op het gebied van de kwaliteit van wonen, flexibiliteit van de

woningmarkt, de rol van de woningcorporaties etc. wordt aangegeven. Onderhavig plan past binnen de hier neergelegde visie.

Verkeersstructuurplan

Het verkeersstructuurplan (vastgesteld 26 mei 2005) geeft de kaders aan voor het verkeers- en mobiliteitsbeleid voor de periode 2005 - 2015. In deze periode staat Bergen op Zoom voor een grote ruimtelijke opgave: de verlenging van de A4-Zuid (omleiding Halsteren), de bouw van Augustapolder en Schelde Veste, de afbouw van de Schans, de ontwikkeling van een grootschalige voorziening aan de westkant van het centrum (Zeelandcomplex), de opwaardering en uitbreiding van het centrum en het Havenkwartier en de ontwikkeling van het stationsgebied. Deze ontwikkelingen en de autonome ontwikkelingen genereren samen veel verkeer. De verkeersdruk neemt hierdoor toe. Dit kan leiden tot problemen als opstoppen, stankoverlast, geluidhinder, slechte overstekbaarheid en onveiligheid.

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

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

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

De inrichting van onderhavig plangebied past binnen de uitgangspunten van het Verkeersstructuurplan.

De Gemeentelijke Wateropgave

Het relevante waterbeleid van de gemeente is weergegeven in 'Watertaken: Gemeentelijke Wateropgave Bergen op Zoom' uit 2009. De gemeentelijke wateropgave (GWO) omvat de maatregelen die nodig zijn om het watersysteem in de Gemeente Bergen op Zoom in 2015 op orde te hebben en te houden. Het betreft niet slechts alleen de kwantitatieve opgave inzichtelijk te maken voor oppervlaktewater, grondwater en riolering, zoals voortkomend uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Met genoemde opgave is tevens de kans aangegrepen om het integrale waterbeleid en -beheer voor de gemeente te actualiseren. Op basis van het bestaande waterplan is met deze GWO de aanpak van onderdelen als waterkwaliteit, beheer en onderhoud alsmede de functie van de wateren in de gemeente en communicatie en educatie rondom water een verdergaande invulling gegeven. Dit alles met het oogmerk om tijdig en volwaardig te voldoen aan de eisen van zowel de Europese Kaderrichtlijn Water als het NBW. Om te zorgen dat in 2015 het watersysteem op orde is en daarmee GWO – voor zover mogelijk- ook is ingevuld, zal een jaarlijks uitvoeringsprogramma aan de orde worden gesteld. Het GWO vormt daarmee een nadere invulling voor het eerder opgestelde waterplan.

Het Waterplan

Voor de gemeente Bergen op Zoom is in 2001 een waterplan opgesteld waarin alle verschijningsvormen van water in samenhang zijn bekeken. De opstelling van het plan is gebeurd in samenwerking met alle betrokken waterpartners en in februari 2002 vastgesteld. Op basis van de uitgangspunten van het waterplan is het Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP voor 2003-2008) alsmede de actualisatie hiervan in het vigerende GRP 2008-2012 ontwikkeld. De scheiding van vieze en schone waterstromen vormen hierbij de kernaanpak.

Het waterplan besteedt integraal aandacht aan de ontwikkelingen en problemen op het gebied van watersystemen en waterketen. Het watersysteem bestaat uit hemelwater, grond- en oppervlaktewater. De waterketen omvat alle drink- en afvalwater, kortom alle water in de buis. Met het waterplan willen de waterpartners het beleid meer op elkaar afstemmen. Bovendien willen ze gezamenlijk werken aan het herstel van veilige, gezonde, duurzame en veerkrachtige watersystemen en een duurzame, samenhangende waterketen. Daarbij staat centraal de verbetering van het leefmilieu van mens, dier en plant alsmede het evenwicht in economische en ecologische ontwikkelingen.

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

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

Het waterplan levert geen belemmeringen op voor onderhavig plangebied. In hoofdstuk 4 wordt specifiek ingegaan op onderhavig plangebied.

Hoofdstuk 4. Onderbouwing op onderdelen

4.1. Cultuurhistorie en archeologie

1. Ligging en geomorfologie

Het plangebied ligt direct ten zuidwesten van de middeleeuwse stadskern van Bergen op Zoom en bestaat uit een voormalig militair oefenterrein dat thans (2012) gedeeltelijk bebouwd is. Het gebied maakt deel uit van twee geologische landschappen: het grootste deel ligt op de Brabantse zandgronden, een kleiner deel in het zuidwesten ligt op holocene klei.

Geomorfologisch is sprake van een terraswelling van pleistoceen zand, dat ten dele bedekt is met dekzand. De welling wordt aan westelijke en zuidwestelijke zijde scherp begrensd door een afbraakwand. Het maaiveld daalt er van meer dan 8 meter boven NAP tot 3 meter boven NAP. Ten westen van de wand wordt de bodem gevormd door holocene afzettingen van zand, veen en klei (Laagpakket van Walcheren), die zich afgezet hebben op een oudere ondergrond van pleistoceen zand. Dat pleistocene zand daalt hier nog verder, tot 3 meter –NAP (6 meter onder het maaiveld).

In ruimere zin maakt het plangebied deel uit van de Brabantse Wal. Deze pleistocene zandrug heeft aan de westzijde een afbraak- of steilrand, die kenmerkend is voor het hele gebied tussen Ossendrecht en Lepelstraat. Deze rand is in het zuiden meer dan 20 meter hoog, in het noorden nog slechts 1 meter. In het zuidelijke deel van Kijk in de Pot is de steilrand ruim 7 meter hoog; in het noordelijke deel 5 meter. De Brabantse Wal ontstond door rivierprocessen in het Pleistoceen (vanaf 2 tot 1,6 miljoen jaar geleden). Toen vormde het gebied een estuarium waarin Rijn en Maas uitmondden. In dit estuarium werden onder invloed van eb en vloed afwisselend zand en klei afgezet (Formatie van Waalre). Door grootschalige bodembewegingen verschoof de loop van Rijn en Maas naar het noordoosten en verscheen de Schelde in het gebied. Die mondde vroeger noordelijker dan nu uit in de Noordzee. De Schelde heeft, enige tienduizenden jaren lang, steeds wat zand en klei van de Wal geërodeerd en de steile wand, een zogenaamde terrasrand achtergelaten. Op het einde van de laatste IJstijd (Weichselien, 110.000 – 10.000 jaar geleden) werden door de wind stuifzanden afgezet op de oudere zandrug: de dekzanden (formatie van Twente). Ze hebben een sterk wisselende dikte. De steilrand ontwikkelde zich zo nog verder tot een landduin. Ook in de droge perioden van het Holoceen (vanaf 10.000 jaar geleden) werd hier nog stuifzand afgezet, zelfs tot in de 13^{de} eeuw.

De steilrand die in het zuiden van Kijk in de Pot nog als een scherpe overgang aanwezig is, loopt noordwaarts door onder de voormalige renbaan en onder de meubelboulevard. Het hoogteverschil is hier nauwelijks nog waarneembaar, omdat de lage gronden aan de voet van de rand na de middeleeuwen flink opgehoogd werden en de hoge zandgronden uitgevlakt werden.

2. Historie

Het gebied Kijk in de Pot heeft in de loop van der tijd grote veranderingen ondergaan. Het werd in de 15^{de} eeuw “Holwegenberg” genoemd, wat aangeeft dat het een heuvelachtige omgeving was.

Vermoedelijk slaat deze benaming op het zuidelijke deel waar nu het stadspark is. Het is aannemelijk dat delen van de gronden al vóór de 16^{de} eeuw in de vorm in cultuur waren gebracht. Ten zuiden en westen van Kijk in de Pot zijn thans nog oude landbouwgronden aanwezig.

Jacob van Deventer tekende op zijn kaart van de stad en omgeving omstreeks 1545 een heuvelachtig terrein, met bomen op de steilrand. Er was slechts één boerderij, die ter hoogte van het dierenasiel moet hebben gestaan, juist ten oosten van de voormalige goederenspoorlijn. Ook staan er enkele wegen afgebeeld. Een weg liep vanuit de havenbuurt langs de voet van de steilrand, via de genoemde boerderij, naar het dorp Borgvliet. Een andere weg, die niet (meer) bij Van Deventer voorkomt, liep schuin over het park in de richting van de Schelde.

In de periode 1581-1630 vonden ingrijpende aanpassingen plaats aan de verdedigingswerken van Bergen op Zoom. De aanleiding vormden de vele gevechten en belegeringen door de Spaanse troepen. In 1588 was zwaar gevochten bij de Holwegenberg. In 1606 werd een kleine redoute gebouwd op de top van de heuvel, op een plaats die al in 1600 ‘Kijckindepot’ werd genoemd. In hetzelfde jaar

verscheen voor het Oranjabolwerk, ten zuiden van haven, een halvemaaanvormig ravelijn. Kort na de voltooiing vond daar een aanval plaats.

In het belegeringsjaar 1622 werd onder leiding van David van Orleans een groot hoornwerk (een rechthoekige versterking met twee halve bastions op de hoeken) aangelegd ten zuiden van de halve maan. Deze besloeg een groot deel van het huidige plangebied. Op de vestingkaart uit 1622 staat het hoornwerk afgebeeld, met een opvallend onregelmatige westelijke zijde: men had bij de aanleg gebruik gemaakt van de natuurlijke steilrand.

Sir Robert Henderson, aanvoerder van de Schotse troepen, bouwde een retranchement tussen de Bospoort en het redoute Kijk in de Pot, zodat een nieuwe zuidelijke verdedigingslinie onder de stad ontstond. Deze linie, bestaande uit een aarden wal en drie bastions, lag in het huidige stadspark.

In 1629 was men druk bezig met het afgraven van de vele heuvels rondom de stad. Ongetwijfeld gebeurde dat ook op en rond de Holwegenberg.

Een volgende fase van modernisering van de vesting vond plaats in de periode van 1698 tot 1744 en stond onder leiding van Menno van Coehoorn. Een van de eerste werken die gereedkwamen was een nieuwe linie die het oude retranchement verving, bestaande uit drie lunetten en een 'slikbatterij' aan de voet van de steilrand ter vervanging van de redoute. Dit werd in 1701 opgeleverd. Het oudere hoornwerk verdween. Het noordelijke deel van Kijk in de Pot vormde nu een onderdeel van het glacis van de vesting.

Na de opheffing van de vesting in 1867 begon de ontmanteling. De werken rond Kijk in de Pot verdwenen in de jaren 1868-1872. Al in 1868 was er op het terrein een militair exercitieveld. In 1884 werden de reeds aanwezige schietdoelen vervangen door hoog opgeworpen kogelvangers. Ook was er een harddrafbaan voor de ruitersrij. Die drafbaan werd vanaf 1950 in het kader van een DUW-project (werkverschaffing) ingrijpend omgevormd tot een grote renbaan. Daarbij werd het maaiveld flink verlaagd en het vrijkomende zand gebruikt om de haven van Bergen op Zoom te dempen.

In 1978 verloor Kijk in de Pot zijn militaire functie, waarna de gemeente eigenaar werd. In 1998 begon de aanleg van een stadspark. Het zuidelijke (grootste) gedeelte werd een park, van het noordelijke deel gescheiden door een fiets- en wandelpad. De kogelvangers werden afgegraven en het bos ten noorden van de renbaan, dat in de jaren '60 was aangeplant, werd gekapt. In 2010 verschenen de eerste woningen.

Het holocene landschap ten zuidwesten van Kijk in de Pot (het zuidwestelijke deel van onderhavig bestemmingsplangebied) maakte sinds de 13^{de} eeuw deel uit van Zuidland, een eigen rechtsgebied ten zuidwesten van Bergen op Zoom. Aangenomen wordt dat dit land langs de rivier de Schelde sinds de 12^{de} eeuw was ingepolderd. De bodem van de polder (slib op veen) zal aanvankelijk geschikt zijn geweest als akkerland, maar in de loop van de 13^{de} en 14^{de} eeuw werd ook het dieper liggende veen ontgraven voor brandstof (turf).

Een echte bewoningskern (dorp of gehucht) ontbrak.

Na de dijkdoorbraken van 1530 en later raakte het gebied onbruikbaar vanwege verzilting van de akkers. Vanaf 1570 werd het definitief een getijdengebied met zout water (strandvlakte van de Oosterschelde). Door slibafzettingen ontstonden schorren. Het gebied heette toen het "Zuidgors". Sinds die tijd kwam het vloedwater tot tegen de steilrand van Kijk in de Pot.

In 1860, nog vóór de slechting van de vestingwerken, werd een nieuwe dijk opgeworpen tussen de Waterschans en de slikbatterij bij Kijk in de Pot. De nieuwe polder heette "Geertruidapolder". Tot de jaren '60 van de 20^{ste} eeuw was een groot deel van de Geertruidapolder, waaronder het bestemmingsplangebied, nog als landbouwgrond in gebruik. Op het einde van de 20^{ste} eeuw werd de Markiezaatsweg aangelegd.

3. Eerder onderzoek

Ten behoeve van het oudere bestemmingsplan Bergse Haven is in 2004 een inventarisatie van archeologische waarden uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek. Vanwege de aanvankelijke urgentie van het bebouwingsplan werd direct daarna begonnen met een AAI (aanvullende archeologische inventarisatie) van het deelgebied Kijk-in-de-Pot Noord. Deze inventarisatie bestond eerst uit grondboringen. Deze leverden aan de kant van het Geertruidaplein resten op van een terreindepressie in het dekzand, alsmede enig vroeg-middeleeuws scherfmateriaal.

Daarna is de AAI uitgebreid met proefsleuven (IVO-P), waarbij aan de zuidelijke rand van het Geertruidaplein de resten van een terreindepressie werden gevonden, die gevuld was met vondstmateriaal uit de Midden IJzertijd, Romeinse tijd en Vroege middeleeuwen.

In 2006-2007 vond een opgraving plaats waarbij een groot deel van de terreindepressie werd onderzocht. Daarbij werd de westelijke rand van de depressie gevonden. Het aangrenzende zuidwestelijke terrein was in het verleden geëgaliseerd en bovendien zwaar geschonden door moderne ingraveningen. Uit het onderzoek is gebleken dat de sporen zich over het Geertruidaplein uitstrekten: ten oosten en noorden van het onderhavige bestemmingsplangebied.

Een ander spoor in het onderzoek dateerde uit de late 16^{de} of vroege 17^{de} eeuw. Het was een smalle noord-zuid gerichte greppel die onderdeel was van het hoornwerk uit 1622.

Bij het bouwrijpmaken van Kijk in de Pot (het gedeelte van de voormalige renbaan en het aangrenzende bosperceel) vond een archeologische begeleiding plaats, die echter geen sporen meer opleverde. De renbaan was te diep uitgegraven. De beboste noordflank van de renbaan langs de meubelboulevard werd gerooid en geëgaliseerd.

In augustus 2011 werd een grote boorraai op de noordelijke flank gezet. Hierbij bleek dat er over een grote afstand nog een restant van een humuspodzol aanwezig was (B-horizont), op een diepte van 50 tot 80 cm onder maaiveld.

In februari 2012 werd de noordelijke flank van het gebied door middel van proefsleuven onderzocht. Hierbij werden de grachten van het ravelijn gevonden dat in 1622 was aangelegd. Tevens werd een tweede terreindepressie gevonden die zich noordwaarts tot onder het parkeerterrein van de meubelboulevard uitstrekt. Deze depressie was opgevuld met aarde en scherven uit de Midden-IJzertijd en Romeinse tijd. De vondstenlaag ligt 50-70 cm onder het maaiveld.

4. Archeologische waarden

De archeologische waarden van het plangebied kan op basis van eerder verricht onderzoek begrensd worden tot een viertal locaties:

1. De gracht van een ravelijn uit 1622, tegen de noordgrens van het plangebied.
Dit spoor bevindt zich 60 cm onder maaiveld en reikt enkele meters diep.
2. Een gebied met sporen uit de IJzertijd en Romeinse tijd.
Dit bestaat uit een terreindepressie met een vondstrijke laag. Deze bevindt zich 60 tot 90 cm onder het maaiveld en steekt zich uit onder de naastgelegen straat en parkeerplaats.
3. Een gebied met sporen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Vroege middeleeuwen.
Deze bevindt zich tegen het Geertruidaplein en strekt zich verder onder het plein uit. De sporen liggen 50 tot 80 cm onder het maaiveld.
4. Een gebied aan de zijde van het dierenasiel.
In dit gebied zijn vondsten uit de Vroege middeleeuwen bekend. Tevens bevinden zich mogelijk resten van een boerderij uit de Late Middeleeuwen. De resten bevinden zich op de flank van een dekzandrug, die bedekt wordt door jong holocene afzettingen en door afzettingen uit de Nieuwe Tijd. De resten liggen enkele meters onder het maaiveld en zijn redelijk goed beschermd tegen grondwerkzaamheden.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de waarden door de aanduiding op de plankaart en in het verlengde daarvan in de regels via de procedure omgevingvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden) gewaarborgd.



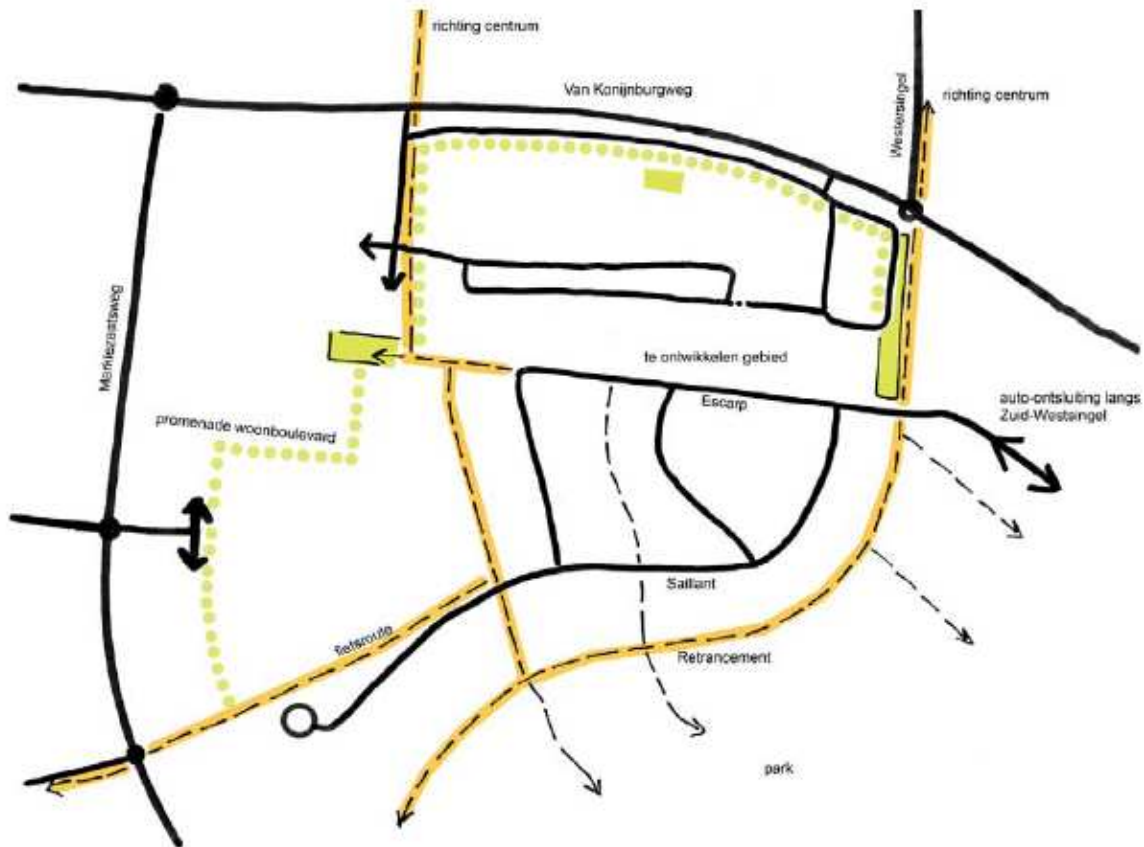
De archeologische zones (rood) in het bestemmingsplan (groen)

4.2. Bedrijven

Binnen het plangebied is geen bedrijfsbestemming voorzien. Het betreft uitsluitend een woongebied. Wel zal op de gebruikelijke wijze het uitoefenen van een beroep of bedrijvigheid aan huis worden geregeld. Dit betekent dat wonen de hoofdfunctie blijft. Onder voorwaarden kan, ongeschikt daaraan een beroep of een bedrijf aan huis worden gevestigd. Het betreft dan uiteraard uitsluitend bedrijvigheid die past in een woonomgeving

4.3 Verkeer

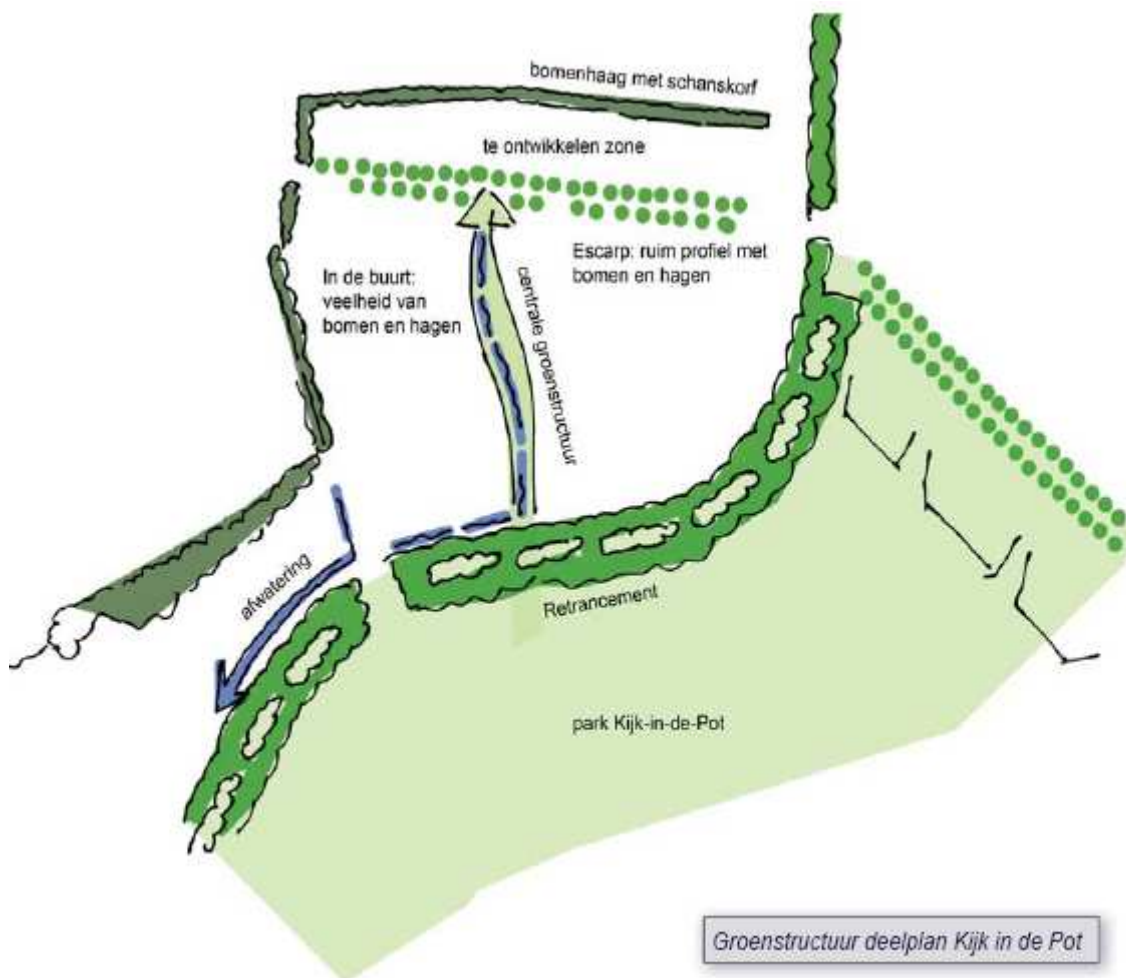
Het gebied wordt ontsloten via Zuidwestsingel en van Konijnenburgweg. Voor het appartementengebouw aan de zuidzijde richting Markiezaatsweg is een doodlopende weg voorzien waardoor sluipverkeer wordt voorkomen. Fietsroutes zijn doorlopend voorzien. Onderstaande situatieschets geeft de voorziene verkeersstructuur weer.



Verkeersstructuur deelplan Kijk in de Pot

4.4. Groen

Binnen het gebied is aanplant van veel bomen en het toepassen van robuuste erfafscheidingen (met hagen en schanskorven) voorzien. Onderstaand groenstructuurplan geeft aan hoe de inrichting zal worden vormgegeven.



4.5. Flora en Fauna

Wettelijk kader

De natuurwetgeving bepaalt dat het bij ruimtelijke ingrepen verplicht is op de hoogte te zijn van de in het plangebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden, met als doel dat aan deze waarden zo min mogelijk schade wordt toegebracht. Indien schade aan beschermde soorten niet te voorkomen is, is mogelijk een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing meer aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van toepassing.

Het betreft hier een gebied waar diverse malen grondwerkzaamheden en verplaatsingen van grond hebben plaatsgevonden. Voor een groot gedeelte is het plangebied al voorbereid op de toekomstige woninginvulling. In het kader van bestemmingsplan "Bergse Haven" en de toen nog geplande brandweerkazerne aan de zuidkant is onderzoek gedaan. Er zijn geen bomen of gebouwen (anders dan de nu te bouwen en nieuw gebouwde woningen, binnen het gebied. Er zijn dan ook geen verblijfplaatsen voor vleermuizen, vogels of reptielen, vissen of ongewervelden aangetroffen. In het plangebied zijn dus strikt beschermde dier- of plantensoorten te vinden die de voorgenomen renovatie en herinrichting van het plangebied wezenlijk kunnen beïnvloeden. Vanuit de Flora- en faunawet zijn er geen belemmeringen voor deze ingreep.

Zorgplicht

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

Werken buiten kwetsbare periode

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

Werken in kwetsbare periode

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

4.6. Water

Algemeen

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

Vigerend beleid en algemene uitgangspunten

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Het beleid is verwoord in het Provinciale Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 dat met name voortbordurt op gemaakte beleidsafspraken passend binnen de randvoorwaarden van het Europese en nationale waterbeleid. Als belangrijkste uitgangspunten zijn met name te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het vigerende beleid van deze waterbeheerder is afkomstig uit het in 2009 vastgestelde Waterbeheerplan 2010-2015. Met het waterbeheerplan is op consistente wijze het beleid voortgezet voor duurzaam stedelijk waterbeheer als uitgangspunt voor de inrichting en het beheer van stedelijk water zoals afkomstig uit het NBW en WB21 en de Beleidsnota stedelijk water – van last naar lust. Daarnaast is aanvullende regelgeving van het waterschap opgenomen in de Keur waarmee, zeker bij aanpassingen aan water(stromen), altijd rekening gehouden dient te worden. Samen met de gemeente zal nader invulling worden gegeven aan de stedelijke wateropgave, met de bedoeling wateroverlast te (blijven) voorkomen. Eveneens geldt deze gezamenlijke samenwerking voor de Europese Kaderrichtlijn Water, die vooral gericht is op verbetering van de waterkwaliteit.

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

Bovendien heeft de gemeente sinds de inwerkingtreding van de wet gemeentelijke watertaken (2008) verschillende zorgplichten ten aanzien van water in het stedelijk gebied. Het gaat om de zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor het stedelijk afvalwater is deze zorgplicht al uitgewerkt in het vigerende GRP. De zorgplichten voor hemel- en grondwater komen voor de gemeente pas om de hoek kijken als grondeigenaren zelf niet voor een adequate verwerking van het water kunnen zorgen. In deze gevallen dient de gemeente voor voorzieningen te zorgen waarop particulieren kunnen aansluiten. Belangrijke voorwaarde is wel dat de maatregelen doelmatig zijn. Welke maatregelen worden getroffen, is zeer sterk locatie-afhankelijk. Zo zijn andere maatregelen nodig als de grondwaterstand laag is en er sprake is van een zandige bodem dan wanneer de bodem uit klei bestaat en het grondwater in een groot deel van het jaar reikt tot aan het maaiveld. Gezamenlijk met het waterschap dient hieromtrent een juiste (lees passende) keuze te worden gemaakt. Een en ander is vastgelegd in de nota Watertaken: Gemeentelijke Wateropgave Bergen op Zoom, daterend uit 2009.

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

Huidige situatie

Het plangebied, dat voorheen een gedeelte vormde van parkgebied Kijk in de Pot en waar ten behoeve van bewoning al een aantal vrijstaande villa's zijn gerealiseerd, heeft oorspronkelijk weinig oppervlaktewater. Het afstromende regenwater dat via de laagste delen afstroomt, komt uiteindelijk via de Plaatvliet terecht in de Schelde Rijn verbinding. Nabij de huidige bebouwing is inmiddels al een wadi-achtige structuur ontwikkeld, die in de toekomstige plannen in een groene zone zal blijven ingebed.

Het gebied ligt zodanig dat in hydrologisch opzicht vooral sprake is van infiltratie naar een overgang van intermediair. Het freatisch grondwater bevindt zich ter plaatse ruim onder het maaiveld. In onderhavige gebied treedt, voor zover bekend, geen grondwateroverlast op.

Voor de al bestaande bebouwing is ten behoeve van de afvoer van het (huishoudelijke) afvalwater in een (vuilwater)riolering voorzien (zie verder nieuwe situatie).

Nieuwe situatie

Algemeen

De gemeente Bergen op Zoom wenst gebiedsgericht duurzaam waterbeheer te bevorderen. Dit betekent dat de diverse waterstromen in de toekomst zodanig gescheiden moeten blijven dat schoon water niet verontreinigd raakt en de hoeveelheid verontreinigd water zoveel mogelijk beperkt blijft. Rechtstreekse aansluitingen van schoon hemelwater op het vuilwaterstelsel zijn daarbij vanuit het oogpunt van kwaliteit en kwantiteit niet toegestaan. Bovendien dient het schone (hemel)water zoveel mogelijk binnen dan wel bij het (plan)gebied te worden gehouden door infiltratie in de bodem of door berging in de omgeving. Slechts als het vasthouden en bergen van het schone regenwater niet mogelijk, noch doelmatig is, zal afvoer geschieden via het watersysteem of eventueel de waterketen. Centrale doelstelling blijft dat alleen slechts het afvalwater wordt geloosd op de vuilwaterriolering (DWA-stelsel). Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen, is voor nieuwbouw en of renovatie de (uitwendige) toepassing van uitlogende materialen niet gewenst. Door gerichte communicatie, waar mogelijk met de ontwikkelaar/eigenaar zelf, zal informatieverstrekking over de mogelijkheden van duurzaam bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen plaats hebben.

Regen- en afvalwatersysteem

Het scheiden van vuil en schoon water is een uitgangspunt van het duurzame waterbeheer. De afvoer van extra overtollig (schoon) regenwater door infiltratie of naar een infiltratie- en/of retentievoorziening is aan de orde bij wijziging van de uitgangssituatie. Het waterschap stelt vanuit de keur een eis aan retentie voor het lozen van regenwater afkomstig van een toename van verhard oppervlak van 2.000 m² of groter om het afwentelen van een bui van T=100 te kunnen voorkomen. Momenteel wordt daartoe als uitgangspunt gehanteerd een berging van 780 m³/ha aan retentie in relatie tot genoemde acute buien. Bij een onvoldoende gebleken infiltratiemogelijkheid is voor een optimale uitwerking van het regenwaterstelsel in relatie tot oppervlaktewater afstemming met gemeente en waterschap tenminste noodzakelijk.

In het plangebied zal voor de ontwikkeling van de bebouwing worden voorzien in zowel een volwaardige vuilwaterriolering als een daarvan gescheiden hemelwaterafvoervoorziening voor het schone regenwater. Aan de zuidwestzijde is een retentievijver voorzien voor de opvang van het schone water uit dit gebied alsmede het ten noorden van deze plas gelegen terrein. Met het waterschap zal afstemming plaatsvinden over de wijze van buffering van het water in en de afvoer vanuit deze retentievijver. Ook de al aanwezige wadi-structuur dient hierin (nog) op de best passende wijze (met eventuele technische afvoervoorzieningen) te worden meegenomen. Bij elk gebouw is de afvoer van het (huishoudelijke) afvalwater op systematische wijze gescheiden van het (schone) regenwater. De afvoer van het afvalwater is aangesloten op de vuilwaterriolering (DWA) met een gemiddelde afvoer van ca. 135 l/ bewoner/dag.

Grondwater

Voor zover het water infiltreert in de bodem draagt het bij aan het grondwater. Met name bij de retentievijver, in de groene zones en in de (onverharde) tuinen van het plangebied is en blijft dit mogelijk. Naast de algemeen geldende zorgplichten voor zowel de bodem als het grondwater zijn er voor betreffende gebied geen nadere aanduidingen of regelgeving aangaande milieu- en (grond)waterkwaliteit.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1. Bedrijven en milieuzonering

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

Richtafstanden

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

Tabel Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'*
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

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

Wijze van meten

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

2.2 Omgevingstype

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt een omschrijving gegeven van zowel het omgevingstype 'rustige woonwijk' als het omgevingstype 'gemengd gebied'.

- Rustige woonwijk

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is (wordt) ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een 'stiltegebied' of een 'natuurgebied'.

- Gemengd gebied

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In deze situatie is het conserverende deel van het bestemmingsplan (binnengebied) aan te merken als rustige woonwijk. De randen langs de woonboulevard en De Zeeland c.a. zijn vanwege de functiemenging te kwalificeren als gemengde gebieden.

Invloed van de omgeving op het plangebied

Het bestemmingsplan Kijk in de Pot omvat een gebied waarin alleen sprake zal zijn van wonen. Aan de noordzijde van het plangebied is sprake van bedrijvigheid in de vorm van een woonboulevard. Aan de westzijde zijn een supermarkt voorzien, detailhandel en een leisure-complex.

In de navolgende tabellen zijn de richtafstanden vermeld die volgens de VNG-publicatie horen bij de omliggende (geplande) bedrijvigheid, ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Uitgaande van een toelaatbaarheid voor bedrijven van maximaal milieucategorie 3 in de onderliggende bestemmingsplannen, zijn de relevante bedrijven binnen een afstand van 100 meter van de plangrens onderzocht

- Markiezaatsweg, ontwikkeling MaVer

Voor deze locatie ligt een plan voor een multifunctionele hal. Het ligt in de bedoeling in deze hal allerlei activiteiten te ontwikkelen ter ontspanning van de bezoekers. Dit loopt van theater/film, sportschool tot bowlingscentrum, restaurant en indoorskelter- en kartbanen. De milieucategorieën waarin deze activiteiten vallen, lopen tot en met milieucategorie 3.1.

Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk

Omschrijving	SBI code	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)	Grootste afstand	Milieu cat.
Bioscopen	5914	0	0	30 C	0	30	2
Bowlingcentra	931 B	0	0	30 C	0	30	2
Amusementshallen	92009	0	0	30 C	0	30	2
Skelter- en kartbanen, in een hal	931 A	10	0	50	10	50	3.1

** De C geeft aan dat bij deze milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.*

De grootste richtafstand, uitgaande van het gebiedstype 'rustige woonwijk' is bij milieucategorie 3.1, 50 meter. Deze richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid reikt over het westelijk deel van het plangebied. Omdat dit deel van het plangebied wordt beschouwd als 'gemengd gebied', mag de richtafstand met één afstandstap worden verlaagd. Een tot 30 meter verlaagde richtafstand reikt weliswaar over het plangebied, maar niet over de geplande woningen.

Markiezaatsweg, De Zeeland c.a.

Het gebouwencomplex De Zeeland wordt ingericht voor een supermarkt. Een supermarkt is in de richtafstandenlijst onder te brengen onder: Supermarkten, warenhuizen: SBI-code (2008) 471.

Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk

Omschrijving	SBI code	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)	Grootste afstand	Milieu cat.
Supermarkten, warenhuizen	471	0	0	10	0	10	1

De richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid reikt niet over het plangebied. Vanuit de optiek van Bedrijven en milieuzonering is er geen sprake van een belemmering voor de realisering van de geplande woningen.

De overige nieuw op te richten gebouwen ten noorden en ten westen van het gebouwencomplex De Zeeland krijgen de bestemming detailhandel. Detailhandel is in de richtafstandenlijst onder te brengen onder: Detailhandel voor zover niet eerder genoemd: SBI-code (2008) 47A.

Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk

Omschrijving	SBI code	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)	Grootste afstand	Milieu cat.
Detailhandel voor zover n.e.g.	47A	0	0	10	0	10	1

Deze richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid reikt over het westelijk deel van het plangebied, maar niet over de geplande woningen. Vanuit de optiek van Bedrijven en milieuzonering is er geen sprake van een belemmering voor de realisering van deze woningen.

- Van Konijnenburgweg 1 t/m 21, woonboulevard

De woonboulevard omvat een aantal winkels variërend van huishoudelijke artikelen en meubels tot een bouwmarkt. Ook is er een lunchroom gevestigd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn in de richtafstandenlijst onder te brengen onder: Detailhandel, warenhuizen, bouwmarkt en restaurants, in milieucategorie 1 en 2.

Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk

Omschrijving	SBI code	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)	Grootste afstand	Milieu cat.
Detailhandel voor zover n.e.g.	47A	0	0	10	0	10	1
Supermarkten en warenhuizen	471	0	0	10	0	10	1
Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	4752	0	0	30	0	30	2
Restaurants, cafetaria's, snackbars	561	10	0	10C	10	1	1

** De C geeft aan dat bij deze milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.*

De richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid reikt over het noordelijk deel van het plangebied, maar niet over de geplande woningen. Vanuit de optiek van Bedrijven en milieuzonering is er geen sprake van een belemmering voor de realisering van deze woningen.

- Van Konijnenburgweg, parkeerterrein achter de woonboulevard

Aan de zuidzijde van de woonboulevard ligt een openbaar parkeerterrein. Een dergelijk terrein is in de richtafstandenlijst onder te brengen onder: Autoparkeerterreinen, parkeergarages: SBI-code 5221.1.

Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk

Omschrijving	SBI code	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)	Grootste afstand	Milieu cat.
Autoparkeerterreinen, parkeergarages	5221.1	10	0	30 C	0	30	2

** De C geeft aan dat bij deze milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.*

De grootste richtafstand uitgaande van het gebiedstype 'rustige woonwijk', is bij milieucategorie 2, 30 meter voor het aspect geluid. Deze richtafstand van 30 meter reikt over het noordelijk deel van het plangebied. Omdat dit deel van het plangebied wordt beschouwd als 'gemengd gebied' mag de richtafstand met één afstandstap worden verlaagd. Een tot 10 meter verlaagde richtafstand reikt over het plangebied, maar niet over de geplande woningen. Vanuit de optiek van Bedrijven en milieuzonering is er geen sprake van een belemmering voor de realisering van deze woningen.

De autoherstel inrichting aan de Van Konijnenburgweg 41 is in de richtafstandenlijst onder te brengen onder:

- Autospuitinrichtingen: SBI-code (2008) 45204C
- Autoplaatwerkerijen: SBI-code (2008) 45204A

Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk

Omschrijving	SBI code	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)	Grootste afstand	Milieu cat.
Autospuitinrichtingen	45204C	50	30	30	30	50	3.1
Autoplaatwerkerijen	45204A	10	30	100	10	100	3.2

De richtafstand van 50 meter voor het aspect geur behorende bij een autospuitinrichting reikt niet over het plangebied. De richtafstand van 100 meter voor het aspect geluid behorende bij een autoplaatwerkerij reikt over het noordwestelijk deel van het plangebied. Omdat dit deel van het plangebied wordt beschouwd als 'gemengd gebied', mag de richtafstand met één afstandstap worden verlaagd. Een tot 50 meter verlaagde richtafstand reikt niet over het plangebied. Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er geen sprake van een belemmering voor de realisering van deze woningen.

- Van Konijnenburgweg ongenummerd/Geertruidaplein

Op deze locatie bevinden zich een gasstation van de Gasunie en een gas-inkoopstation van Enexis. Op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (uitgave 2009) kunnen het gasstation en het gas-inkoopstation worden ingedeeld onder SBI-code (2008) 35.D5.

Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk

Omschrijving	SBI code	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)	Grootste afstand	Milieu cat.
Gasontvang- en –verdeelstations, cat. D	35.D5	0	0	50C	50	50	3.1

** De C geeft aan dat bij deze milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.*

De richtafstand van 50 meter voor de aspecten geluid en gevaar, uitgaande van het gebiedstype 'rustige woonwijk', reikt over het noordoostelijk deel van het plangebied. Het gaat om een viertal woningen alsmede het appartementengebouw in de noordoosthoek van het plangebied.

De richtafstandenlijst uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Omdat concreet bekend is welke activiteiten het betreft, kan uitgegaan worden van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting van het gasontvang- en verdeelstation op de nieuwe woningen. In het vastgestelde MER 'Bergse Haven' is de milieuvloed beschreven (zie pagina 150):

"Voorts zijn in het plangebied een gasontvangstation met een capaciteit van meer dan 40.000 m³/uur en gasverdeelstation met een capaciteit tot 40.000 m³/uur gesitueerd. De aan te houden afstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten zijn respectievelijk 25 m en 15 m."

In het MER wordt geconcludeerd, dat de woonbebouwing buiten de aan te houden afstanden tot het gasontvangstation en het gasverdeelstation geprojecteerd is.

Na het opstellen en vaststellen van het MER 'Bergse Haven' hebben er in de locatie en de capaciteit van het gasontvangstation en het gasverdeelstation geen wijzigingen plaatsgevonden en is de wetgeving op dit punt niet gewijzigd. De in het milieueffectrapport aangegeven afstanden van 25 m en 15 m zijn dan ook nog steeds valide. Deze afstanden reiken wel over het plangebied, maar niet over de geplande woningen. Er is op basis hiervan geen belemmering voor de realisering van de woningen binnen het plangebied.

- Geertruidaplein

Op deze locatie wordt een gebouw opgericht ten behoeve van detailhandel. Detailhandel is in de richtafstandenlijst onder te brengen onder: Detailhandel voor zover niet eerder genoemd: SBI-code (2008) 47A.

Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk

Omschrijving	SBI code	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)	Grootste afstand	Milieu cat.
Detailhandel voor zover n.e.g.	47A	0	0	10	0	10	1

De richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid reikt over een deel van het plangebied, maar niet over de geplande woningen. Vanuit de optiek van Bedrijven en milieuzonering is er geen sprake van een belemmering voor de realisering van de geplande woningen

Conclusie

De aanwezige en geplande bedrijvigheid rondom het plangebied vormt vanuit de optiek van Bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de geplande woningbouw in het bestemmingsplan 'Kijk in de Pot'.

5.2. Geur

Inleiding

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

Bestaande bedrijven in de nabijheid van het plangebied zullen moeten voldoen aan de genoemde milieuvoorschriften, zodat de geurhinder die een bedrijf veroorzaakt bij naburige bedrijven of woningen een acceptabel niveau heeft.

Bestaande bedrijven

Binnen het plangebied bevinden zich geen bedrijven.

Buiten het plangebied zijn bedrijven gevestigd waarvan het geuraspect een aandachtspunt is. De geurinvloed van die bedrijven kan reiken tot in het plangebied van Kijk in de Pot. Er zijn echter geen bestaande bedrijven te noemen, die in het plangebied aanleiding geven tot klachten over geurhinder. Bovendien wordt met behulp van het instrumentarium van de Wet milieubeheer erop toegezien dat het hinderniveau acceptabel is.

Nieuwe bedrijven

Vestiging van nieuwe bedrijven in de omgeving van plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch, onder andere qua geur, acceptabel zijn. Hetzelfde geldt voor uitbreiding van bestaande bedrijven. Een bedrijf dat uitbreidt zal moeten voldoen aan de bepalingen in het bestemmingsplan en aan de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of aan de eigen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu.

Conclusie

Het milieuaspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3. Luchtkwaliteit

Inleiding

Het wettelijk kader voor de luchtkwaliteit is gegeven in de volgende documenten:

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

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

De grenswaarden van de genoemde stoffen zijn reeds ingegaan, met een uitzondering: voor stikstofdioxide (NO₂) gaat de grenswaarde in op 1 januari 2015. Voor de kleinere fractie van de zwevende deeltjes, die met PM_{2,5} wordt aangeduid, zal de grenswaarde (een jaargemiddelde concentratie van 25 µg/m³) op 1 januari 2015 ingaan. Tot 1 januari 2015 blijft het toetsen aan die grenswaarde buiten beschouwing.

Niet in betekenende mate

In artikel 5.16 Wm is geregeld 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.

Een woningbouwlocatie valt onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

In dit geval gaat het om de vaststelling van een bestemmingsplan dat de mogelijkheid schept voor de bouw van maximaal 28 grondgebonden woningen, een gebouw met 16 appartementen en een gebouw met een nog nader te bepalen aantal (geschat wordt circa 24) appartementen.

Aangezien het gaat om een plan voor circa 68 woningen en gegeven de eerder genoemde grens van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg, kan geconcludeerd 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.

Overigens kan worden opgemerkt dat, gezien het landelijke beeld van dalende achtergrondconcentraties en de specifieke plaatselijke situatie, kan worden aangenomen dat ruimschoots aan de van toepassing zijnde luchtkwaliteitsnormen kan worden voldaan. Zie ter illustratie de uiteenzetting onder '4.4 Achtergrondconcentraties'.

Gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing omdat de nieuwbouwwoningen niet worden beschouwd als gevoelige bestemmingen. Bovendien liggen er in of nabij het plangebied geen wegen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen.

Achtergrondconcentraties

Om een indruk te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied, zijn de concentraties van de twee belangrijkste stoffen bepaald met behulp van het computerprogramma 'Geomilieu' versie 1.91 van DGMR, met de rekenmodule Stacks van KEMA. Met behulp van Geomilieu kunnen de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen, als gevolg van het wegverkeer, worden berekend. In het rekenprogramma zijn gegevens over de achtergrondconcentraties beschikbaar voor afgelopen jaren en voor toekomstige jaren. De concentraties zijn berekend op twee punten, namelijk in het noordelijk deel (nabij het appartementengebouw aan de Escarp) en in het zuidelijk deel (nabij het appartementengebouw aan de Saillant).

In onderstaande tabellen wordt voor NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijnstof) inzicht gegeven in de concentraties voor 2013, 2015 en 2022. In deze tabellen zijn de resultaten voor PM₁₀ weergegeven inclusief de zeezout-af trek voor fijnstof (voor de gemeente Bergen op Zoom bedraagt deze aftrek 4 µg/m³ voor het jaargemiddelde van PM₁₀ en 6 dagen voor het etmaalgemiddelde van PM₁₀). In bijlage 1 zijn de volledige tabellen met resultaten terug te vinden. In de onderste rij van de tabellen zijn de grenswaarden vermeld.

Tabel: Concentraties 2013 Kijk in de pot (incl. zeezoutcorrectie)

Locatie Immissiepunt, straat	NO₂ jaargem. µg/m ³	PM₁₀ jaargem. µg/m ³	PM₁₀ etmaalgemiddelde aantal dagen per jaar*
01 Escarp	20,3	19,3	12
02 Saillant	17,8	18,6	11
<i>grenswaarden</i>	<i>40,0</i>	<i>40,0</i>	<i>35</i>

Tabel: Concentraties 2015 Kijk in de pot (incl. zeezoutcorrectie)

Locatie Immissiepunt, straat	NO₂ jaargem. µg/m ³	PM₁₀ jaargem. µg/m ³	PM₁₀ etmaalgemiddelde aantal dagen per jaar*
01 Escarp	19,0	18,9	11
02 Saillant	16,7	18,2	10
<i>grenswaarden</i>	<i>40,0</i>	<i>40,0</i>	<i>35</i>

Tabel: Concentraties 2022 Kijk in de pot (incl. zeezoutcorrectie)

Locatie Immissiepunt, straat	NO₂ jaargem. µg/m ³	PM₁₀ jaargem. µg/m ³	PM₁₀ etmaalgemiddelde aantal dagen per jaar*
01 Escarp	15,7	17,7	10
02 Saillant	14,0	16,9	9
<i>grenswaarden</i>	<i>40,0</i>	<i>40,0</i>	<i>35</i>

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

De te verwachten concentraties in het plangebied Kijk in de pot voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn relatief laag, zodat knelpunten voor de luchtkwaliteit niet te verwachten zijn.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er wat betreft de luchtkwaliteit geen beletsel of beperking is voor de beoogde ontwikkeling.

5.4. Geluid

Inleiding

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Wegverkeerslawaaï

Het plan voorziet in de aanleg van nieuwe wegen en bevindt zich binnen de zone van een aantal bestaande wegen. Ingevolge de Wet geluidhinder is onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn beschreven in de akoestische rapportage 'Bestemmingsplan Kijk in de Pot Gemeente Bergen op Zoom' (projectnummer 12010208, februari 2012).

Uit het onderzoek is gebleken dat voor wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 8 dB wordt overschreden vanwege de Markiezaatsweg. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Uit het onderzoek is tevens gebleken dat voor wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 2 dB wordt overschreden vanwege de Van Konijnenburgweg. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Achtereenvolgens worden diverse maatregelen beschreven:

- geluidarmer wegdek

Zowel de Markiezaatsweg als de Van Konijnenburgweg zijn momenteel voorzien van een verharding van fijn asfalt (dab 0/16). Deze wegdekverharding zou vervangen kunnen worden door een geluidarmer wegdek. Om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen, dient het geluidarmere wegdek op de Markiezaatsweg een geluidreductie ten opzichte van het huidige wegdek te hebben van circa 8 dB. Deze reductie kan met de thans beschikbare wegdekken, die geschikt zijn voor toepassing in stedelijk gebied, niet worden bereikt. Op de Van Konijnenburgweg dient het geluidarmere wegdek een geluidreductie ten opzichte van het huidige wegdek te hebben van circa 2 dB. Deze geluidreductie is te bereiken door toepassing van een geluidarmer asfalttype, bijvoorbeeld dunne deklagen. Dit asfalt dient dan te worden toegepast op het gedeelte tussen de Markiezaatsweg en de Zuid-Westsingel over een lengte van circa 500 meter. De investeringskosten hiervan zullen circa € 200.000 euro bedragen. Deze kosten verhouden zich niet tot de benodigde en de te behalen geluidreductie.

- geluidschermen

Door middel van het oprichten van geluidschermen kan de geluidbelasting vanwege de Markiezaatsweg en de Van Konijnenburgweg gereduceerd worden. Vanwege de hoogte van de appartementengebouwen (22 meter en 17,5 meter) ontmoet het oprichten van een scherm overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard.

- dove gevels of vliesgevels

Om aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai te kunnen voldoen, dient de zuid- en westgevel van het zuidwestelijk gelegen appartementengebouw en de noordgevel van het noordoostelijk gelegen appartementengebouw te worden uitgevoerd als dove gevel of moeten zogenaamde vliesgevels (voorhangschermen) voor de gevel worden gehangen. Dergelijke gevels gaan echter moeizaam samen met een aangenaam woon- en leefklimaat. Het realiseren van meerdere dove gevels én voldoen aan de hierboven genoemde voorwaarden levert beperkingen op ten aanzien van het bouwkundige ontwerp. De vraag is of hiermee de beoogde planontwikkeling nog kan worden gerealiseerd.

- hogere waarde

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bedraagt maximaal 8 dB ten gevolge van de Markiezaatsweg en 2 dB ten gevolge van de Van Konijnenburgweg. De maximaal te verlenen hogere waarde wordt niet overschreden, zodat de mogelijkheid bestaat tot het vaststellen van een hogere waarde, in combinatie met een onderzoek naar de geluidwering van de gevels.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai een verzoek om hogere waarde bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom ingediend moeten worden voor een waarde van $L_{den} = 56$ dB ten gevolge van de Markiezaatsweg en $L_{den} = 50$ dB ten gevolge van de Van Konijnenburgweg.

Industrielawaai

Het plan is gedeeltelijk gelegen binnen de 50 dB(A)-contour van het voor geluid gezonde industrieterrein Theodorushaven. Vanuit de Wet geluidhinder is een onderzoeksplicht van toepassing vanwege de oprichting van gevoelige bestemmingen (woningen) in het plangebied. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn beschreven in de akoestische rapportage (projectnummer 12010208 d.d. februari 2012).

Uit het onderzoek blijkt dat tengevolge van het industrieterrein de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor nieuwe situaties niet wordt overschreden. De geluidbelasting op de gevels van de bouwblokken bedraagt maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde.

Cumulatie van geluid

Omdat alleen voor wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is geen cumulatie van geluid berekend.

Verkeer en parkeren omliggende terreinen

Uitgaande van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is het omgevingstype 'gemengd gebied' van toepassing op de locatie van de geprojecteerde woningen (daarvan uitgezonderd het conserverende deel van dit bestemmingsplan). In de publicatie is aangegeven dat voor een gebiedstype gemengd gebied een grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde geldt voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus. Voor de maximale geluidniveaus

wordt uitgegaan van een maximaal geluidniveau in de dag- avond- en nachtperiode van respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A). De geluidbelasting ten gevolge van verkeers- en parkeerbewegingen op de omliggende parkeerterreinen is bepaald en getoetst aan deze grenswaarden. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn beschreven in de akoestische rapportage.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ten gevolge van de verkeersbewegingen en het parkeren op de omliggende terreinen ten noorden en ten westen van het plangebied de grenswaarde van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt overschreden op de gevels van het zuidwestelijk gelegen appartementengebouw en op de gevels van de woningen aan de Escarp. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal $L_{etmaal} = 54$ dB(A) ter plaatse van de gevels van het zuidwestelijk gelegen appartementengebouw. De nachtperiode is hier maatgevend. Ter plaatse van de gevels van de woningen aan de Escarp bedraagt de geluidbelasting maximaal $L_{etmaal} = 52$ dB(A). De dagperiode is hier maatgevend.

Uit de rekenresultaten blijkt tevens dat ten gevolge van de laad- en losactiviteiten aan de achterzijde van de woonboulevard de grenswaarde van 65 dB(A) voor het maximale geluidniveau in de avondperiode wordt overschreden op de gevels van de woningen aan de Escarp. De berekende geluidbelasting bedraagt hier maximaal $L_{Amax} = 66$ dB(A).

Een beschrijving van mogelijke maatregelen:

- bronmaatregelen

De geluidbronnen betreffen personenauto's en vrachtwagens van derden. Het is niet mogelijk om bronmaatregelen te treffen. Er wordt opgemerkt dat wanneer in de nachtperiode er activiteiten op de parkeerplaats ten zuiden van de woonboulevard en ten zuiden van het Geertruidaplein plaatsvinden er grotere overschrijdingen optreden op de gevels van de woningen aan de Escarp en het noordoostelijk gelegen appartementengebouw. Gezien het feit dat verwacht wordt dat deze parkeerplaatsen in de nachtperiode in geringe mate gebruikt worden, wordt geadviseerd om deze parkeerplaatsen in de nachtperiode te sluiten.

- hogere schanskorven

Door middel van het oprichten van schanskorven met een hoogte van circa 3 meter boven het plaatselijke maaiveld wordt de geluidbelasting vanwege de activiteiten op de parkeerterreinen reeds gereduceerd. Door de schanskorven ten noorden van de straat Escarp te verhogen tot circa 5 meter kunnen de overschrijdingen van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau alsmede het maximale geluidniveau ter plaatse van de gevels van de woningen aan de Escarp worden gereduceerd tot onder de grenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau.

- MaVergebouw als afscherming

Ter plaatse van het zuidwestelijk gelegen appartementengebouw kunnen, vanwege de hoogte van circa 22 meter, redelijkerwijs geen maatregelen worden getroffen om de gevelbelasting te reduceren. De overschrijdingen worden hier veroorzaakt door de verkeersbewegingen op de parkeerplaats van het MaVergebouw. Een mogelijke maatregel zou kunnen zijn om de vorm en de ligging van het MaVergebouw zodanig aan te passen dat het gebouw een afscherming vormt tussen de parkeerplaats en het appartementengebouw.

- dove gevels of vliesgevels

Om aan de grenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau te kunnen voldoen, dient de westgevel en een gedeelte van de zuidgevel van het zuidwestelijk gelegen appartementengebouw te worden uitgevoerd als dove gevel of moeten zogenaamde vliesgevels (voorhangschermen) voor de gevel worden gehangen. Dergelijke gevels gaan echter moeizaam samen met een aangenaam woon- en leefklimaat. Het realiseren van meerdere dove gevels levert beperkingen op ten aanzien van het bouwkundige ontwerp. De vraag is of hiermee de beoogde planontwikkeling nog kan worden gerealiseerd.

Voor het zuidwestelijk gelegen appartementengebouw zal een afweging gemaakt moeten worden of een geluidbelasting van $L_{etmaal} = 54$ dB(A) in de onderhavige situatie past in 'een goede ruimtelijke ordening'. Een en ander kan worden gezien in relatie tot de aanwezige geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer van maximaal circa $L_{den} = 61$ dB (exclusief aftrek 110g Wgh) en ten gevolge van industrielawaai van circa $L_{A,LT} = 50$ dB(A).

Afweging goede ruimtelijke ordening

In het akoestisch onderzoek is uitgangspunt dat het parkeerterrein ten zuiden van de woonboulevard in de nachtperiode niet wordt gebruikt. De gemeente heeft dit geborgd door met de eigenaar van de woonboulevard en het parkeerterrein de afspraak te maken dat het parkeerterrein in de nachtperiode wordt afgesloten.

Ten gevolge van het parkeerterrein ten zuiden van de woonboulevard treedt overschrijding in de dagperiode op ten gevolge van verkeersbewegingen op het parkeerterrein. In de avondperiode treedt overschrijding op ten gevolge van laad- en losactiviteiten op het parkeerterrein ten zuiden van de woonboulevard. Als grenswaarden zijn de grenswaarden van het gebiedstype gemengd gebied uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' aangehouden. Door de schanskorven ten noorden van de straat Escarp te verhogen van circa 3 meter tot circa 5 meter kunnen de overschrijdingen van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau alsmede het maximale geluidniveau ter plaatse van de gevels van de woningen aan de Escarp worden gereduceerd tot onder de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau. Het verhogen van de schanskorven naar een hoogte van 5 meter is echter stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

De overschrijding bedraagt maximaal circa 2 dB voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (in de dagperiode ten gevolge van verkeersbewegingen) en circa 1 dB voor de maximale geluidniveaus (in de avondperiode ten gevolge van laad- en losactiviteiten). De overschrijding van de grenswaarden voor gemengd gebied is zeer gering en het opgestelde verkeersmodel voor de parkeerplaatsen kan als 'worst case' worden aangemerkt. Wij hebben met de eigenaar van de woonboulevard en het parkeerterrein de afspraak gemaakt dat laad- en losactiviteiten ten behoeve van bevoorrading van de woonboulevard niet plaatsvinden in de avondperiode. Er is dan geen sprake meer van een overschrijding van het maximale geluidniveau. De geringe overschrijding van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau zal naar verwachting enkel op zaterdag voorkomen. Daarnaast is het zo dat de geluidbelasting ten gevolge van het overige wegverkeer (openbare weg) ter plaatse van de noordgevels van de woningen aan de Escarp relatief laag is (tussen 43 en 49 dB exclusief aftrek artikel 110g Wgh).

De geluidbelasting vanwege verkeersbewegingen en parkeren van 54 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op het zuidwestelijk gelegen appartementencomplex wordt als aanvaardbaar beoordeeld, omdat de geluidbelasting vanwege wegverkeer op het zuidwestelijk gelegen appartementencomplex maximaal circa 61 dB (exclusief aftrek 110g Wgh) bedraagt. Vanwege wegverkeer dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de geluidgevoelige ruimten van het appartementengebouw dusdanig te zijn dat een binnenniveau van 33 dB wordt gegarandeerd. Door deze geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie zal vanwege verkeersbewegingen en parkeren in het appartementengebouw sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.5. Externe veiligheid

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

Toetsingskader Bevi-bedrijven

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht het bevoegd gezag Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Doel is onder meer om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen.

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

Aanwezige Bevi-bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, zijn het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)¹ en de professionele risicokaart² geraadpleegd. Tevens is navraag gedaan bij de Provincie Noord-Brabant m.b.t. de actualiteit van de gegevens weergegeven op de professionele

¹ Het RRGS is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

² De professionele risicokaart laat o.a. zien waar risicobronnen liggen.

risicokaart. Hieruit blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied van meerdere Bevi-inrichtingen ligt, namelijk: Sabic Innovative Plastics B.V., Nuplex Resins B.V. en Mepavex Logistics B.V.

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

Bevi-inrichtingen	PR 10^{-6} [m]	Invloeds- Gebied [m]	Afstand inrichtings- grens tot plan [m]	Maximale GR t.o.v. de OW
1. Sabic Innovative Plastics B.V.	20-30	6100	2150	0.002
2. Nuplex Resins B.V.	400	2050	1250	0.2
3. Mepavex Logistics B.V.	10	3260	900	0.02

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

Toelichting bij tabel:

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

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

Uit de gevoeligheidsanalyse groepsrisico Bevi-inrichtingen, die in het kader van het uitvoeringsprogramma externe veiligheid in 2011 is uitgevoerd (rapportage 6 januari 2012), blijkt dat het groepsrisico voor alle in de tabel genoemde bedrijven ruim onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico is gelegen. Uit deze gevoeligheidsanalyse blijkt tevens dat grote ruimtelijke ontwikkelingen niet of nauwelijks invloed hebben op het groepsrisico van betreffende inrichtingen. In de gevoeligheidsanalyse is onder andere de ontwikkeling van een Leisurecomplex meegenomen. Hieruit blijkt dat deze ontwikkeling geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico van de genoemde inrichtingen. Op basis van deze uitgevoerde gevoeligheidsanalyse kan worden afgeleid dat de ontwikkeling van Kijk in de Pot, die qua bevolkingsomvang niet van betekenis is, eveneens geen significante bijdrage zal leveren aan de hoogte van het groepsrisico van de in de tabel genoemde inrichtingen.

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

Toetsingskader transport

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

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs wegen en vaarwegen die deel uitmaken van het Basisnet Weg of Basisnet Water kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 5 en 6 van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1 januari 2010" zijn

opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor de in bijlage 5 opgenomen wegen, waarin de afstand '0' is vermeld, betekent dit dat het plaatsgebonden risico vanwege dat vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

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

Indien binnen het invloedsgebied³ nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook het maximale invloedsgebied dat wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied moeten maatregelen worden overwogen, bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

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

Beoordeling transport

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

- Vaarwegen, spoorwegen en autowegen

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

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in het plangebied of in de directe omgeving daarvan buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen, is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich nabij het plangebied buisleidingen bevinden. Op basis van de door de leidingexploitant aangeleverde leidingdata blijkt dat binnen en nabij het plangebied diverse hogedruk aardgasleidingen zijn gelegen. Deze leidingen zijn in onderstaande tabel weergegeven. Hierbij zijn de relevante resultaten uit de Carola risicoberekening versie 1.0.0.51 vermeld. De rapportage van de berekeningen is als bijlage 2 bijgevoegd.

In de tabel is per buisleiding aangegeven of deze een plaatsgebonden risicocontour heeft van 10^{-6} per jaar en of er sprake is van een groepsrisico (GR). Hierbij is de maximale hoogte van het groepsrisico vermeld t.o.v. de oriënterende waarde (OW)

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

³ Invloedsgebied: dit is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar bij nog 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

Gasunie						
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-526-03	219	40.00	NEE	0	50
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-526-12	323	40.00	NEE	0.07	70

Tabel: Leidingdata t.b.v. bestemmingsplan Kijk in de Pot

Om het maximale groepsrisico ten opzichte van de oriënterende waarde te kunnen bepalen, is het noodzakelijk om de ontwikkelingen binnen het plangebied in te voeren in het rekenprogramma Carola. Het plangebied Kijk in de Pot bestaat uit drie delen, te weten:

1. De ontwikkeling van circa 20 woningen en 16 appartementen, genaamd de Escarp;
2. Het conserverend gedeelte (ca. 41 bouwkvavels) aan de zuidzijde van de Escarp (centrale deel van het plangebied);
3. de ontwikkeling van een appartementencomplex en 8 bouwkvavels in het zuidwestelijke deel van het plangebied.

Daarnaast is grenzend aan het plangebied een leisurecomplex in voorbereiding waar zowel overdag als 's avonds veel mensen kunnen verblijven. Bij de modellering van de bevolking is daarom ook al rekening gehouden met al deze nieuwe ontwikkelingen. Hiermee is feitelijk geanticipeerd op de toekomstige situatie.

Uit de uitgevoerde Carola-berekeningen (bijlage 2) blijkt dat er voor de in en nabij het plangebied gelegen hogedruk aardgasleidingen geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar wordt berekend.

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

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

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van drie Bevi-inrichtingen. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar veroorzaakt door deze inrichtingen levert geen beperking op ten aanzien van de planontwikkeling. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico is in zowel de huidige als toekomstige situatie ruim onder de oriënterende waarde gelegen. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van meerdere Bevi-inrichtingen ligt, is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

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

De nabij het plangebied gelegen hogedruk aardgastransportleidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Omdat het groepsrisico als gevolg van de hogedruk aardgasleidingen minder dan 0.1 maal de oriënterende waarde bedraagt, kan worden volstaan met een zogenaamde beperkte groepsrisicoverantwoording. Hiertoe is advies gevraagd aan de Regionale Brandweer inzake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening.

De Regionale brandweer heeft op 22 april 2012 advies uitgebracht. De brandweer adviseert bouwkundige en planologische maatregelen te nemen. Daarbij adviseert de brandweer om afsluitbare mechanische ventilatie toe te

passen in woningen. Het advies zal een ontwikkelaars worden meegegeven. Daarnaast adviseert de brandweer geen wijzigingsbevoegdheid toe te staan voor bijzondere woonvormen die direct aan een buisleiding zijn gelegen. In de regels is dit opgenomen.

5.6. Bodem

Inleiding

Het bestemmingsplan bevat een beschrijving van de bodemkwaliteit binnen het plangebied, zowel de algemene bodemkwaliteit als lokale bodemverontreinigingen. De reden hiervoor is dat de bodemkwaliteit moet (kunnen) voldoen aan de in het plan beoogde functies.

Bodemkwaliteit

Bij het opstellen van de bodemparagraaf zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

1. Bodeminformatiesysteem (BIS);
2. Algemene bodeminformatie bij RMD.

- Historie en uitgevoerde bodemonderzoeken en -saneringen

Een groot deel van het plangebied was in het verleden eigendom van het Ministerie van Defensie en onder meer in gebruik als schietterrein. Bodemonderzoeken in de jaren '90 van de vorige eeuw hebben aangetoond dat de bodem als gevolg van de schietactiviteiten ernstig verontreinigd was geraakt met lood, zodanig dat spoedige sanering noodzakelijk was. Er is vervolgens een saneringsplan opgesteld en in 2001 is een bodemsanering uitgevoerd, waarbij ongeveer 22.500 ton verontreinigde grond is ontgraven en afgevoerd.

In verband met de voorgenomen herontwikkeling is in 2006 binnen het gebied verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het gebied is hierbij opgedeeld in een diverse deellocaties, een aantal verdachte en onverdachte deellocaties. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn beschreven in de rapporten:

- Verkennend bodemonderzoek Kijk in de Pot te Bergen op Zoom, RMD, rapportnummer 06/27, april 2006;
- Verkennend bodemonderzoek Kijk in de Pot Markiezaatsweg (Deellocatie A) te Bergen op Zoom, RMD, rapportnummer 06/50, augustus 2006.

- Bodemkwaliteitsgegevens

Het verkennend onderzoek uit 2006 heeft aangetoond dat de bodem binnen het plangebied in het algemeen niet tot licht is verontreinigd. Vooral in de bovengrond worden plaatselijk lichte verontreinigingen met voornamelijk zware metalen en PAK aangetroffen, veelal gerelateerd aan bijmengingen met (weinig) puindeeltjes. De bodem is tijdens het verkennend onderzoek ook onderzocht op asbest. Dit is niet aangetroffen.

Het verkennend onderzoek uit 2006 heeft ter plaatse van het voormalige autosloopterrein (Groffenterrein) sterke verontreinigingen in de bodem vastgesteld. In de bodem is ook veel puin aangetroffen. Dit terrein ligt buiten het plangebied, namelijk ten noordwesten ervan. Op het voormalige autosloopterrein heeft bodemsanering plaatsgevonden en ook zijn er aanvullende bodemonderzoeken uitgevoerd. Hierbij is bekend geworden dat enkele uitlopers van de verontreiniging op dit terrein zich hebben verspreid tot op het noordwestelijke deel van het plangebied Kijk in de Pot. Deze uitlopers met verontreiniging zullen worden gesaneerd, waarbij de locatie geschikt wordt gemaakt voor de bestemming wonen.

In 2008 is een gedeelte van het bestemmingsplan al ontwikkeld, namelijk de kavels aan de zuidzijde van de Escarp en aan de Redoute, Coupure en Saillant; het huidige conserverende deel van het plangebied. Bij het bouwrijp maken is daar plaatselijk asbestverontreiniging in de bodem aangetroffen. Deze verontreiniging is nader onderzocht en vervolgens gesaneerd.

Conclusie

Op basis van de beschikbare bodemkwaliteitsgegevens en de voorgenomen sanering van de verontreinigingen in het noordwestelijke deel van het bestemmingsplangebied, kan gesteld worden dat er geen belemmering is voor het nieuwe bestemmingsplan. De beschikbare bodemkwaliteitsgegevens (lichte verontreinigingen) vormen geen beletsel voor de bestemming wonen met tuin.

5.7. Milieueffectrapportage

Onderzoeksplicht mer-wetgeving

De Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage 1994 maken onderscheid tussen: een mer-plicht voor plannen (planmer); een mer-(beoordelings)plicht voor projecten (projectmer); een vormvrije mer-beoordeling voor projecten die als activiteit genoemd zijn in het Besluit m.e.r., ook al blijven zij onder de genoemde drempelwaarden. Dit laatste is een nieuw instrument dat sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 is geïntroduceerd. Het betekent dat het bevoegd gezag ook bij deze kleinere activiteiten (die niet aan de drempelwaarden voldoen), na moeten gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen: de kenmerken van de projecten (waaronder de cumulatie met andere projecten); de plaats van de projecten; de kenmerken van de potentiële effecten.

Voor de beoogde woningbouw is in het verleden reeds een volledige projectmer-procedure doorlopen; uit jurisprudentie blijkt dat daarmee voor die specifieke activiteit de mer-plicht is uitgewerkt. De beoogde woningbouw is dan ook niet meer relevant (leidt niet tot een vorm van mer-plicht).

Hoofdstuk 6 Bestemmingsregeling

6.1. Inleiding

In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze de hiervoor beschreven, gewenste ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Ingegaan wordt op de juridische opzet van het bestemmingsplan (het karakter van het plan, de kaart en de voorschriften).

Karakter plan: gedetailleerd bestemmingsplan

Binnen het plangebied is gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan. Dit houdt onder meer in dat indien aanvragen passen binnen de bestemmings- en bebouwingsbepalingen er een directe bouwtitel ontstaat.

Kaart

De kaart bestaat uit 1 kaartblad, schaal 1:1000. Door middel van een combinatie van begrenzingen, coderingen, arceringen en kleuren, is de verdeling aangegeven van de diverse binnen het plangebied onderscheiden bestemmingen. Bovendien bevat het kaartblad aanduidingen die gelezen moeten worden in samenhang met de bebouwingsbepalingen, die voor de onderscheiden bestemmingen zijn gegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is weergegeven in hoofdstuk III van de voorschriften.

Regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vijf hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk I	Algemene en technische bepalingen
Hoofdstuk II	Bestemmingsregels
Hoofdstuk III	Algemene regels
Hoofdstuk IV	Overgangsregels- en slotbepalingen.

Hoofdstuk I Algemene en technische bepalingen

Dit hoofdstuk bevat de artikelen, die van belang zijn voor een juiste toepassing van de regels.

Begripsbepalingen

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

Wijze van meten en berekenen

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

Hoofdstuk II Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels betreffende de op de kaart voorkomende bestemmingen en de op de kaart gegeven aanwijzingen met betrekking tot de toegestane (hoofd)bebouwing.

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven doeleindenomschrijving. In een aantal gevallen zijn voor de bestemming specifieke vrijstellingsbepalingen opgenomen.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel wordt ten opzichte van de bestemmingsomschrijving specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan.

De in hoofdstuk II van de voorschriften opgenomen bestemmingen worden hieronder artikelsgewijs toegelicht.

Verkeer (V)

De wegen binnen het plangebied zijn als zodanig bestemd.

Wonen (W) en Wonen (gs)

De hoofdbestemming binnen het plangebied is Wonen en wonen in appartementen. De regeling ziet hier op toe.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde. Door middel van een aanlegvergunningstelsel worden deze waarden beschermd. Via een wijzigingsbevoegdheid kan de dubbelbestemming vervallen, indien blijkt dat geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk III Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk II van toepassing zijn.

Procedures

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

Hoofdstuk IV Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

De overgangsbepalingen zijn overgenomen zoals is bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening

Slotbepaling

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

Hoofdstuk 7 Uitvoeringsaspecten

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan wordt voor rekening en risico van de gemeente Bergen op Zoom uitgevoerd.

Grondexploitatie

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

Het betreft hier een gebied dat, met uitzondering van de reeds verkochte kavels volledig eigendom is van de gemeente Bergen op Zoom. Voor de verkochte kavels wordt de bestaande regeling overgenomen en is geen sprake van kostenverhaal.

Conclusie

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

7.2 Handhaving

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

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

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

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

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

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de

bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en / of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

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

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

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

De wettelijke procedure geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening, en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Hoofdstuk 8 Resultaten inspraak en overleg

8.1. Overleg

Voor het plan is geen inspraak procedure doorlopen. Bewoners binnen het plangebied en direct omwonenden zijn per brief op de hoogte gesteld van het ontwerpplan.

In het kader van dit vooroverleg is het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan toegezonden aan de volgende overlegpartners:

1. De Directie ROH van de Provincie Noord-Brabant
2. Het Waterschap "Brabantse Delta";
3. De Inspectie ILT, Rijkswaterstaat- Zuid, Ministerie van Defensie
4. N.V. Nederlandse Gasunie.

Ad 1. De Directie ROH heeft bij brief van 24 april 2012, ontvangen 26-4-2012, aangegeven dat het voorontwerp-plan de provincie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Ad.2 Het waterschap Brabantse Delta heeft op 26 juli 2012 positief advies uitgebracht.

Ad 3. Rijkswaterstaat Zuid heeft per mail van 14 mei laten weten geen belangen te hebben binnen het plan.

Ad 4. De Gasunie heeft gereageerd in een zienswijze. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

8.2. Zienswijzeprocedure

De wettelijke vaststellingsprocedure voorziet dat het ontwerp-bestemmingsplan voor iedereen ter inzage wordt gelegd en gedurende een termijn van 6 weken een zienswijze kunnen indienen. Het plan is digitaal raadpleegbaar.

8.3. Vervolgprocedure

Afhankelijk van de ingediende zienswijzen zal het plan al dan niet worden aangepast. Vervolgens wordt het plan aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. Daarna is er de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

BIJLAGEN



Water *kleurt* het leven



Reg. datum: 27/07/2012



Gemeente Bergen op Zoom
Mevrouw A.J.W. Rampaart
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

Uw e-mail van : 5 april 2012
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *12UT009981*
Barcode :



Behandeld door : de heer J. Klaassen
Doorkiesnummer : 076-564 14 54
Datum : 26 juli 2012
Verzenddatum :

26 JULI 2012

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan "Kijk in de Pot" te Bergen op Zoom

Geachte mevrouw Rampaart,

Op 5 april 2012 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan Kijk in de Pot te Bergen op Zoom toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op 13 juli 2012 is hierop een aanvulling gestuurd. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

Het betreft hier niet slechts een actualisering van de geldende bestemmingsplannen, waarbij geen directe ontwikkelingen zijn voorzien. Voor de ontwikkeling van de huidige bebouwing en de voormalige plannen zijn namelijk afspraken gemaakt en er is vergunning (07U008423) voor een deelontwikkeling verleend. Niet alle waterhuishoudkundige werkzaamheden voor de voormalige plannen zijn echter al uitgevoerd. Dit heeft gevolgen voor de in het bestemmingsplan aangegeven "bestaande situatie". Hier kan niet zondermeer van worden uitgegaan bij bijvoorbeeld het vaststellen van de retentie-opgaaf.

Het is onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur van het waterschap te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2000 m². In de aanvullende berekening die u heeft toegestuurd (zie bijlage) is het verhard oppervlak, de benodigde en voorziene retentie bekeken. Hoewel de uiteindelijke uitwerking van de retentie nog zal worden bekeken in het kader van de door u aan te vragen Watervergunning, lijkt de oppervlakte die in het onderliggende bestemmingsplan voor oppervlaktewater is gereserveerd voldoende te zijn om de benodigde retentie te realiseren.

Planregels en verbeelding

Het waterschap verzoekt u om 'waterhuishoudkundige werkzaamheden' op te nemen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Groen.

Overige opmerkingen

Wij wijzen u erop dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn. Hierover kunt u contact op nemen met onze afdeling plantoetsing & vergunningen. Deze afdeling is bereikbaar op het nummer 076 564 13 45.

Met inachtneming van bovenstaande adviseren wij positief in het kader van de watertoets.

Waterschap Brabantse Delta

Postbus 5520, 4801 DZ Breda T 076 564 10 00 F 076 564 10 11

E info@brabantsedelta.nl I www.brabantsedelta.nl Bankrekening 63.67.59.202

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer Klaassen van het waterschap op het telefoonnummer 076 564 14 54.

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

Ir. A.H.J. Bouten

bla



Bijlage: - e-mail met berekening Schelde Vesting Kijk in de Pot Noord en Zuid Waterneutraal bouwen,
C. de Korte, vrijdag 13 juli 2012

Schelde Vesting Kijk in de Pot noord en Zuid Waterneutraal bouwen

oppervlak	KIDP noord			KIDP zuid			Leisurecentrum	Zeeland
	totaal	verhard	onverhard	totaal	verhard	onverhard	verhard	
openbare ruimte	32851	19630	13221	39892	1000	40917	16000	
particuliere kavels	34538	13815,2	20722,8	18825	800			
comm.	1600	1600						29000
totaal	68989	33445,2	33943,8	58717	1800	40917	16000	29000

berekening retentie

1) retentie (mm T=100)

77

2) landbouwkundige afvoer (m3/ha/dag T=100)

116

	KIDP noord		KIDP zuid		Leisurecentrum	Zeeland
	1	2	1	2		
Retentie	2452	394	139	475	1232	2233
comm. Ruimte Zeeland Gebri)	123					
totaal	2575	394	139	475	1232	2233

oftewel totale retentie KIDP 7047 m3

waterpartijen KIDP 7000 m2
te bufferen hoogte 1,00 m
maaiveldhoogte 3,2 m. + NAP
waterpeil 1,65 m. + NAP hoogte wervelventiel
stuwhoogte max. 2,65 m. + NAP

