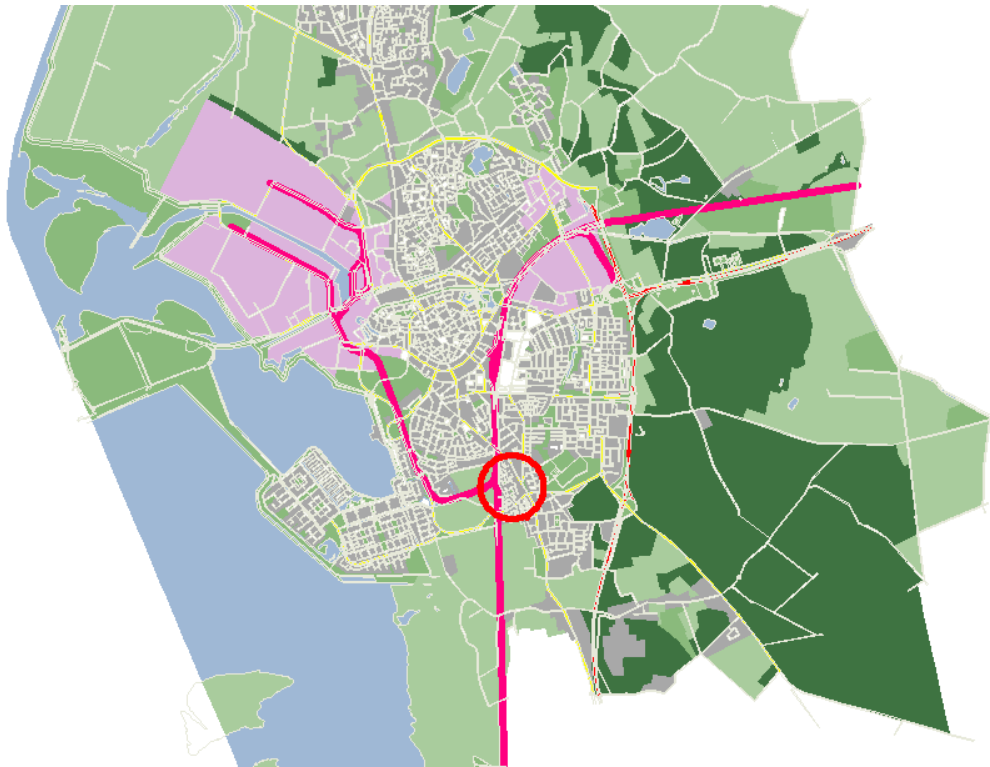


Bestemmingsplan “Langeweg 2012”

Status: VASTSTELLING



INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1. Doel en opzet bestemmingsplan

- 1.1. Aanleiding en doel
- 1.2. Ligging en begrenzing plangebied
- 1.3. Geldende bestemmingsplannen
- 1.4. Opzet

Hoofdstuk 2. Ruimtelijk kader

- 2.1 Beschrijving van de huidige situatie
 - 2.1.1 *Stedenbouwkundige structuur*
 - 2.1.2 *Functionele structuur*
 - 2.1.3 *Uitwerking in het bestemmingsplan*
- 2.2 De Markiezen

Hoofdstuk 3. Beleidsaspecten

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.2.1 *Structuurvisie*
 - 3.2.2 *Verordening Ruimte*
- 3.3 Gemeentelijk beleid
 - 3.3.1 *Structuurvisie Bergen op Zoom 2030*
 - 3.3.2 *Groenstructuurplan*
 - 3.3.3 *Verkeerstructuurplan*
 - 3.3.4 *Beleidsplan Wonen 2011-2015*
 - 3.3.5 *Wijkontwikkelingsplan Nieuw-Borgvliet*
 - 3.3.6 *Waterplan*

Hoofdstuk 4. Onderbouwing op onderdelen

- 4.1 Cultuurhistorie en Archeologie
- 4.2 Verkeer
- 4.3 Woonomgeving
 - 4.3.1 *Bevolking en woningvoorraad*
 - 4.3.2 *Gemeentepeiling*
- 4.4 Groen
- 4.5 Flora en Fauna
- 4.6 Water

Hoofdstuk 5. Milieu-aspecten

- 5.1 Bedrijven en Milieuzonering
- 5.2 Geur
- 5.3 Luchtkwaliteit
- 5.4 Geluid
- 5.5 Externe veiligheid
- 5.6 Bodem

Hoofdstuk 6. Bestemmingsregeling

- 6.1 Inleiding
- 6.2 Verbeelding
- 6.3 Regels
 - 6.3.1 *Inleidende regels*
 - 6.3.2 *Bestemmingsregels*
 - 6.3.3 *Algemene regels*

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 7. Uitvoeringsaspecten

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.2 Handhaving

Hoofdstuk 8. Resultaten inspraak en overleg

8.1 Inleiding

8.2 Resultaten vooroverleg

8.3 Vaststellingsprocedure

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Luchtkwaliteit

Bijlage 2: QRA bestemmingsplan Langeweg 2012

Bijlage 3: RBM basisnet II

Bijlage 4: Vooroverlegreacties

INHOUDSOPGAVE

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3 Bedrijf
- Artikel 4 Cultuur en ontspanning
- Artikel 5 Detailhandel
- Artikel 6 Groen
- Artikel 7 Horeca
- Artikel 8 Kantoor
- Artikel 9 Maatschappelijk
- Artikel 10 Tuin
- Artikel 11 Verkeer
- Artikel 12 Wonen
- Artikel 13 Leiding - Gas
- Artikel 14 Waarde - Archeologie

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 15 Anti-dubbeltelbepaling
- Artikel 16 Algemene bouwregels
- Artikel 17 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 18 Algemene wijzigingsregels
- Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- Artikel 20 Overgangsrecht
- Artikel 21 Slotregel

Bijlagen bij de regels

- Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 2: Staat van Horeca-activiteiten

Hoofdstuk 1. Doel en opzet bestemmingsplan

1.1. Aanleiding en doel

In het kader van het ruimtelijk beleid is in 2001 gestart met de actualisering van bestemmingsplannen in Bergen op Zoom. Doel en aanpak daarvan zijn vastgelegd in het Plan van Aanpak actualisering bestemmingsplannen (april 2000). Uitvoering van deze actualiseringsoperatie is noodzakelijk vanwege het sterk verouderde en gefragmenteerde bestemmingsplannenbestand (zo'n 150 veelal verouderde plannen / regelingen; voor enkele gebieden ontbreekt een juridisch-planologische regeling). Deze situatie van versnipperd, verouderd en inhoudelijk verschillend juridisch-planologisch instrumentarium sluit niet meer aan bij actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen. Door de jaren heen is er een steeds grotere afstand ontstaan tussen formeel geldend ruimtelijk beleid (vastgelegd in genoemde 150 vigerende plannen) en actueel / gewenst ruimtelijk beleid.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft deze noodzaak van actualisering verder versterkt. In deze nieuwe wet is opgenomen het voorstel om bestemmingsplannen niet langer dan 10 jaar geldig te laten zijn. Besloten is dan ook tot de volgende inhaalslag: het actualiseren van de bestemmingsregelingen zodanig dat een samenhangend en op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemd geheel aan bestemmingsplannen ontstaat. De doelstellingen van deze actualiseringsopgave zijn kort samengevat:

- reductie van het grote aantal plannen;
- samenhang en afstemming in opzet en inhoud van bestemmingsplannen;
- rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger duidelijke, toegankelijke en op actuele behoeften en eisen afgestemde plannen (onder andere via een meer globale en flexibele bestemmingsregeling);
- in de praktijk (voor de gemeentelijke diensten) toepasbare en hanteerbare plannen.

Vertaald naar programma betekent dit het terugbrengen van het huidige bestand van de circa 150 verouderde regelingen naar 28 nieuwe, actuele bestemmingsplannen. Op basis van de aangegeven prioriteiten in het Plan van Aanpak zijn inmiddels meerdere bestemmingsplannen opgesteld en in procedure gebracht. Het voorliggende bestemmingsplan "Langeweg 2012" vormt het volgende bestemmingsplan dat voortkomt uit het actualiseringbeleid.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel het bestaande woongebied en de hierin aanwezige overige functies in één bestemmingsplan met één samenhangende en actuele juridisch-planologische regeling en onderbouwing onder te brengen. De onderhavige actualisatie is consoliderend van aard. Dit wil zeggen dat bij de wijze van bestemmen zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de feitelijke situatie en de mogelijkheden die in de voorheen geldende bestemmingsplanregelingen waren opgenomen. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen aan de orde. De locatie Van Kaam, gelegen op de hoek van de Antwerpsestraatweg / Laan van Borgvliet maakt, in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, geen onderdeel meer uit van het plangebied van dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan "Langeweg 2012" bestaat uit drie delen, een (digitale) verbeelding, waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels, waarin de regels voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting, waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de planregels het (juridisch) bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van de bebouwde kom van de stad Bergen op Zoom. Het gebied wordt in het oosten begrensd door de Antwerpsestraatweg. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door de spoorweg Bergen op Zoom-Vlissingen. Het plangebied loopt globaal vanaf de Stalen Brug naar het zuiden door tot aan de kruising Antwerpsestraatweg-Langeweg en omvat onder meer de straten Markgravenlaan, Herenweg, Keurvorstenweg, Drossaard, Hof van Wezenmaal, Hof van Voorne, Hof van Valkenburg, Hof van Sulzbach en Hof van Beieren.

Het plangebied komt grotendeels overeen met het plangebied van het bestemmingsplan "Langeweg" uit 2001. Om een betere aansluiting te krijgen met bestaande bestemmingsplannen is de bebouwing langs de westkant van de

Antwerpsestraatweg in het huidige plangebied opgenomen. Verder is het Hof van Paltz en een gedeelte van de Laan van Borgvliet buiten het plangebied gelaten. Deze gebieden zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Zuidelijke Stadsrand”.



Afbeelding 1: globale weergave plangebied

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan “Langeweg 2012” is een herziening van de volgende geldende bestemmingsplannen:

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1.	Bestemmingsplan Langeweg	29-03-2001	25-02-2002
2.	Bestemmingsplan Nieuw Borgvliet	25-07-1980	10-03-1981
3.	Bestemmingsplan Guido Gezellelaan e.o.	24-02-1978	02-05-1979
4.	Bestemmingsplan 2 ^e herziening Guido Gezellelaan e.o.	30-03-1984	12-09-1984
5.	Bestemmingsplan 3 ^e herziening Guido Gezellelaan e.o.	29-05-1986	23-10-1986
6.	Bestemmingsplan 5 ^e herziening Guido Gezellelaan e.o.	29-09-2004	17-12-2004

1.4. Opzet

In het nieuw op te stellen bestemmingsplan zal het accent liggen op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik (overwegend woongebied met verspreid liggende overige functies), het (zo nodig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren (verruiming / uniformering) van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is het ook van belang invulling te geven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Omvangrijke en ingrijpende ontwikkelingen zijn in het plangebied niet aan de orde.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

Ruimtelijk kader (hoofdstuk 2)

In hoofdstuk 2 wordt de ruimtelijke situatie van het plangebied geanalyseerd en beschreven. Daarbij worden de te onderscheiden deelgebieden nader gekarakteriseerd op ruimtelijke en stedenbouwkundige kenmerken. Dit is met name van belang om inzicht te krijgen in de wenselijkheid van het vastleggen van bepaalde ruimtelijke kwaliteiten.

Beleidsaspecten (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het gaat daarbij om een samenhangend beleidskader voor zowel bevestiging en consolidatie van functies en ruimtegebruik als gewenste ruimtelijke veranderingen en ontwikkelingen. De beleidsbeschrijving vormt samen met het ruimtelijk kader de onderlegger voor de bestemmingsregeling.

Onderbouwing op onderdelen (hoofdstuk 4)

In hoofdstuk 4 wordt het ruimtelijk kader op onderdelen nader onderbouwd. Deze nadere analyse beschrijft per onderdeel de consequenties van het voorgestelde ruimtelijk kader.

Milieuaspecten (hoofdstuk 5)

In hoofdstuk 5 worden de milieuaspecten als gevolg van het voorgestelde ruimtelijk kader nader omschreven.

Bestemmingsregeling (hoofdstuk 6)

Op basis van de voorgaande hoofdstukken is de bestemmingsregeling opgesteld (verbeelding en regels). In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de overwegingen en uitgangspunten van de bestemmingsregeling en op de aangegeven bestemmingen en de inhoud van de bijbehorende regels. Wat betreft de opzet van de bestemmingsmethodiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en de bijbehorende Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP 2008).

Uitvoeringsaspecten (hoofdstuk 7)

In hoofdstuk 7 wordt aandacht besteed aan de uitvoering van het plan. Ingegaan wordt op de aspecten economische uitvoerbaarheid en handhaving.

Resultaten inspraak en overleg (hoofdstuk 8)

Dit hoofdstuk behandelt de wijze waarop het plan voorgelegd is aan de inwoners en instellingen. De resultaten van de inspraak- en overlegprocedure zijn in dit hoofdstuk vermeld.

Hoofdstuk 2. Ruimtelijk kader

Dit hoofdstuk beschrijft het ruimtelijk kader. Ingegaan wordt op de bestaande stedenbouwkundige en functionele structuur van het plangebied. Verder worden er aandacht besteed aan relevante ontwikkelingen in of in de nabijheid van het plangebied. Op basis van de beschrijving van de bestaande situatie en de nieuwe ontwikkelingen is de uitwerking hiervan in het bestemmingsplan beschreven.

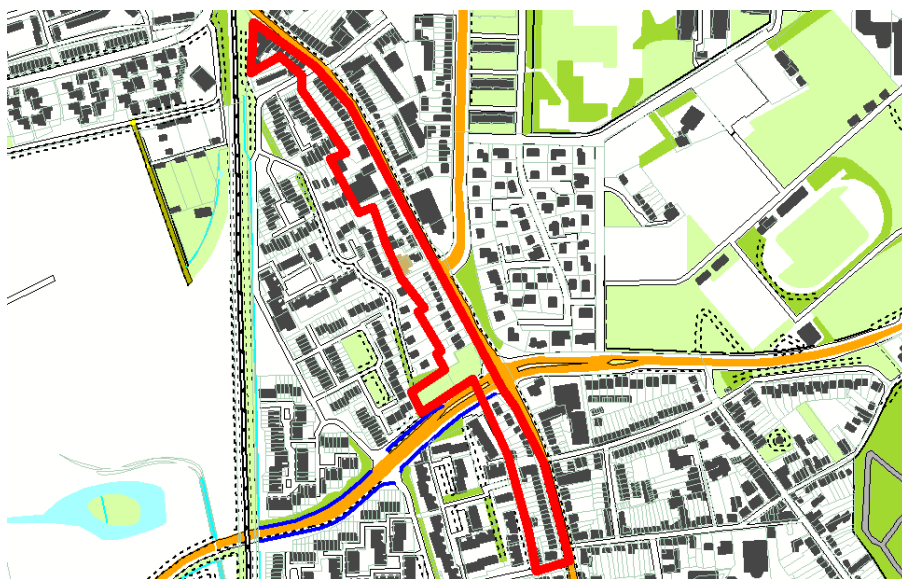
2.1 Beschrijving van de huidige situatie

2.1.1 Stedenbouwkundige structuur

De wijk Langeweg ligt ingeklemd tussen de Antwerpsestraatweg en de spoorbaan Vlissingen – Roosendaal. Aan de overzijde van de spoorbaan is nieuwbouwwijk “De Markiezaten” in ontwikkeling. Ten zuiden van Langeweg ligt de wijk Nieuw-Borgvliet. Het plangebied bestaat grofweg uit twee deelgebieden. Enerzijds de lintbebouwing langs de Antwerpsestraatweg en anderzijds de hierachter gelegen stadsuitbreiding van de jaren '70. Kenmerkend voor het gebied is de steilrand (overgang tussen Brabantse Wal en het lager gelegen gebied).

Deelgebied 1: Lintbebouwing Antwerpsestraatweg

De lintbebouwing langs de Antwerpsestraatweg is een voorbeeld van onplanmatige stadsuitbreiding langs de uitvalswegen van de stad Bergen op Zoom. Er is een grote diversiteit aan functies. Deze diversiteit bepaalt voor een groot gedeelte het karakter van dit deelgebied. De woonfunctie overheerst, waarbij verschillende woningtypen elkaar afwisselen. De meest woningen stammen uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw. Gestapelde woningbouw komt nagenoeg niet voor. Er zijn in dit deelgebied geen ontwikkelingen voorzien.



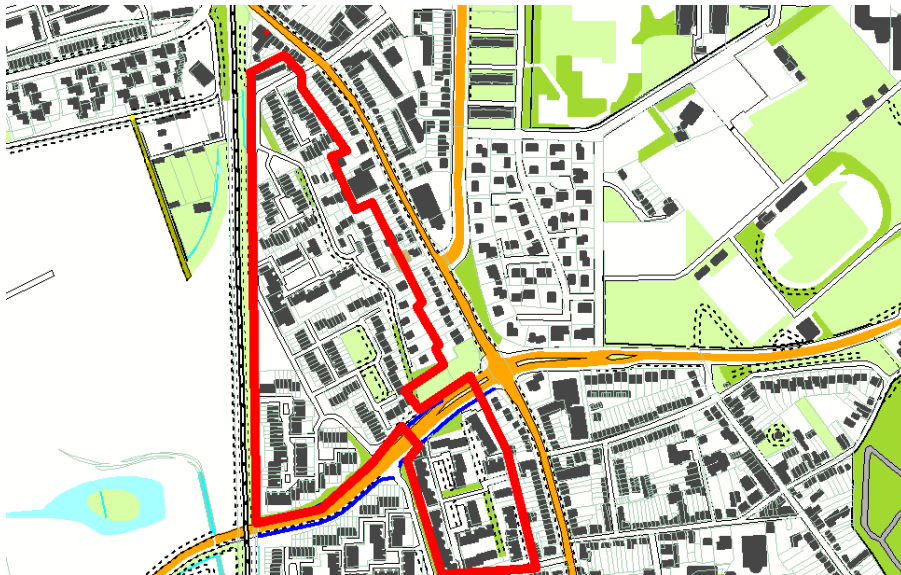
Afbeelding 2: Globale weergave deelgebied 1

Deelgebied 2: Stadsuitbreiding jaren '70

Een groot gedeelte van het plangebied is woongebied en is gerealiseerd in de jaren '70. De filosofie was om een stadsuitbreiding te realiseren met z'n eigen voorzieningen. Deze voorzieningen zijn er echter nooit gekomen. Hierdoor is de buurt, mede door het ontbreken van duidelijke verbindingen met de omgeving in een bepaald isolement terecht gekomen. De stedenbouwkundige opzet voor dit deel van het plangebied gaat uit van een verkavelingswijze die de woongroep wordt genoemd. Het gaat dan om een duidelijk omkaderde woonvorm met slechts smalle toe- en uitgangen. Dit idee is terug te voeren tot het middeleeuwse hofje. De bedoeling was om door middel van een stedenbouwkundige opzet een sociale samenhang te creëren. Dit is in de praktijk slechts ten dele gelukt.

De twee bovenstaande zaken hebben er in het begin van deze eeuw toe geleid dat er begonnen is met een plan voor herstructurering van dit gebied. Dit plan heeft geleid tot een aantrekkelijker woongebied door de ruimere opzet en de aanwezigheid van meer parkeer- groen- en speelvoorzieningen. De gevolgen van de herstructurering zijn met name terug te vinden in het gebied dat nu als de Drossaard wordt aangeduid. Hier heeft een aantal woningen

plaatsgemaakt voor openbaar groen. Door het slopen van tussenwoningen zijn twee-onder-éénkapwoningen ontstaan. Ook de gerealiseerde speelvoorzieningen bij het Hof van Valkenburg en de Keurvorstenweg zijn voorbeelden van de ingezette herstructurering. Het proces van stedelijke vernieuwing, waarbij omvangrijke sloop- en nieuwbouwactiviteiten zijn uitgevoerd en het openbaar gebied is heringericht, is binnen het plangebied nagenoeg afgerond. Er zijn in dit deelgebied geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.



Afbeelding 3: Globale weergave deelgebied 2

2.1.2 Functionele structuur

Het plangebied bestaat grotendeels uit woongebied. Naast de woonfunctie zijn nog een aantal andere functies in het plangebied aanwezig. In de onderstaande tabel zijn deze weergegeven.

Bedrijfsnaam	Adres	Omschrijving
Café Biljart Zalen Bellevue	Antwerpsestraatweg 188	Café en zalenverhuur
Autocenter Will Schraven B.V.	Antwerpsestraatweg 262	Autohandel + reparatie
Zenter	Antwerpsestraatweg 296A	Consultatiebureau
Autobedrijf van Laarhoven	Antwerpsestraatweg 372	Autohandel + reparatie
Firma P. Besters & Zoon	Antwerpsestraatweg 394-396	Rijwielhandel + reparatie
GMJ Bouwadvies B.V.	Markgravenlaan 3	Bouwadvisering (kantoor)
Stichting Samen Onderwijs Maken	Markgravenlaan 3A	Onderwijsadvisering (kantoor)
Café Biljart cafetaria De Blok	Langeweg 2	Cafetaria

Tabel 1: weergave aanwezige voorzieningen/bedrijven

2.1.3 Uitwerking in bestemmingsplan

Het plangebied betreft grotendeels een statische woonomgeving. De herstructurering is nagenoeg afgerond. Op enkele plaatsen zijn ten opzichte van het voorheen geldende planologische regime woonbestemmingen ingeruild voor groenvoorzieningen/speelvoorzieningen. De woningen die hier stonden zijn inmiddels gesloopt. Voor het merendeel van de woningen wordt in het onderliggende plan een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 6 en 9 meter. Een uitzondering zijn de woningen langs de Antwerpsestraatweg en de vrijstaande en geschakelde woningen langs de Herenweg. Voor de bebouwing langs de Antwerpsestraatweg is voor de toegestane goot- bouwhoogtes grotendeels aangesloten bij de bestaande situatie. Hiermee wordt recht gedaan aan de diversiteit van de bouwstijlen. Het karakter van deze straat wordt hiermee in stand gehouden.

De bestaande overige functies in het plangebied zijn positief bestemd. Hiermee wordt het bestaande voorzieningenniveau op peil gehouden. Voor de bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van deze functies is

aansluiting gezocht bij zowel de bestaande situatie als de voorheen geldende bestemmingsplanregeling. Het plan is in hoofdzaak conserverend van aard.

2.2 De Markiezzaten

Ten westen van het plangebied is een woonwijk met de daarbij behorende voorzieningen in ontwikkeling. Dit gebied wordt aangeduid als de Markiezzaten. Met de invulling van dit gebied ontstaan ruimtelijke en functionele verbindingen met het plangebied. Er ontstaat hiermee een vergroting van het draagvlak voor noodzakelijke en gewenste buurt- en wijkvoorzieningen. Verder wordt de uitwisseling tussen oudere en nieuwere woongebieden bevorderd. Het gerealiseerde nieuwe sportcluster en de schoolvoorzieningen zijn hier voorbeelden van. De (verdere) ontwikkeling van het woongebied “De Markiezzaten” is ook van belang voor het doorbreken van het isolement van de wijk Langeweg. De verbinding tussen de twee gebieden krijgt gestalte door een tweetal tunnels onder het spoor door, één ter hoogte van het Hof van Sulzbach en één in combinatie met de tunnel van de (verlengde) Markiezzaatsweg.



Afbeelding 4: weergave plan voor invulling van De Markiezzaten. De wijk Langeweg is gearceerd aangegeven.

In verband met de invulling van “De Markiezzaten” is de Markiezzaatsweg omgelegd. Dit heeft gevolgen gehad voor het plangebied. De functie van de Markiezzaatsweg door dit gedeelte van de Langeweg is komen te vervallen. Een nadere invulling van dit voormalige tracé van de Markiezzaatsweg is voorzien. Dit valt echter buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor de aanleg van de nieuwe verbindingsweg tussen de Markiezzaatsweg en de Antwerpsestraatweg, de Laan van Borgvliet, zijn enkele bestaande woningen tussen de Markgravenlaan en het Hof van Paltz gesloopt.

Hoofdstuk 3. Beleidsaspecten

Hoofdstuk 3 behandelt de relevante beleidsaspecten. Er wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze visie vervangt verschillende bestaande nota's op het gebied van ruimtelijke ordening, waaronder de Nota Ruimte. Het Rijk stelt in de SVIR heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiervoor is een gewijzigde aanpak noodzakelijk. Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene brengen die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat meer over aan gemeentes en provincies. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Op basis van de genoemde ambities komt het Rijk tot drie rijksdoelen:

- 1) Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland;
- 2) Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- 3) Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de hierboven genoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen geformuleerd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is. Het gaat hier om het volgende:

- Een excellente ruimtelijke-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
- Efficiënt gebruik van de ondergrond
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem
- Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Op basis van de beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij

de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

Op basis van de Structuurvisie is het plangebied gelegen in het stedelijk concentratie gebied. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Met de provincie maken gemeenten in regionaal verband afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma. De provincie vindt het daarnaast belangrijk dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

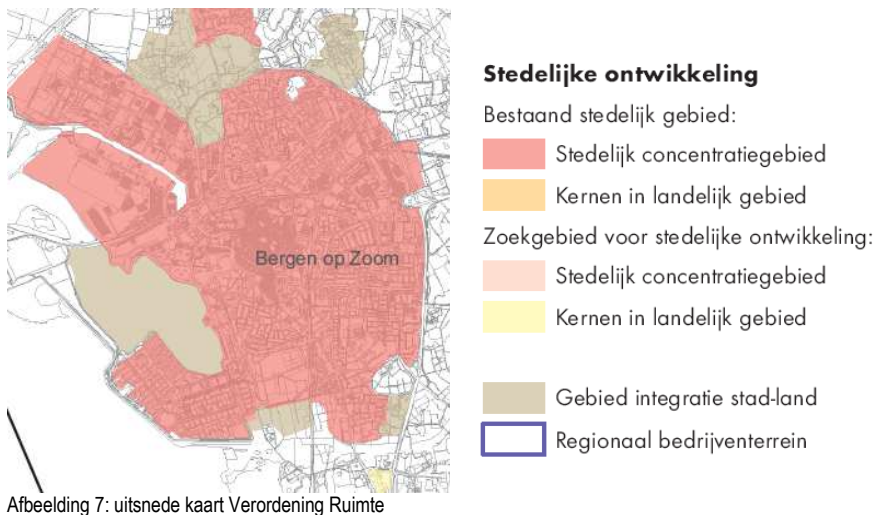


Afbeelding 6: uitsnede kaart Structuurvisie

3.2.2 Verordening ruimte

De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 maart 2011 in werking getreden.

Het plangebied is gelegen in het stedelijk concentratiegebied Bergen op Zoom. Het provinciale beleid is gericht op het bundelen van verstedelijking. Het uitgangspunt van deze bundelingsgedachte is dat het overgrote deel van de woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in stedelijke concentratiegebieden. Stedelijke concentratiegebieden ontwikkelen zich tot complete stedelijke gebieden. Dit betekent dat ze een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven woon-, werk- en leefmilieu bieden. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. De Verordening vereist dat in de gemeentelijke planvorming wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Daarnaast moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen bieden om het ruimtegebruik te intensiveren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt. In stedelijke gebieden is dit mogelijk door het combineren van functies als wonen, werk en zorg. Bij de nieuwbouw van woningen is regionale afstemming vereist. Het wonen wordt namelijk steeds meer gezien als een regionale opgave en de noodzaak om met betrekking tot woningbouw tot regionale afstemming te komen wordt alleen maar groter.



Afbeelding 7: uitsnede kaart Verordening Ruimte

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard. Verstedelijkingsvraagstukken die samenhangen met bundeling en/of verdichting (concentratie) en zuinig ruimtegebruik zijn derhalve niet aan de orde. Het beleid in de Verordening ruimte vormt derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

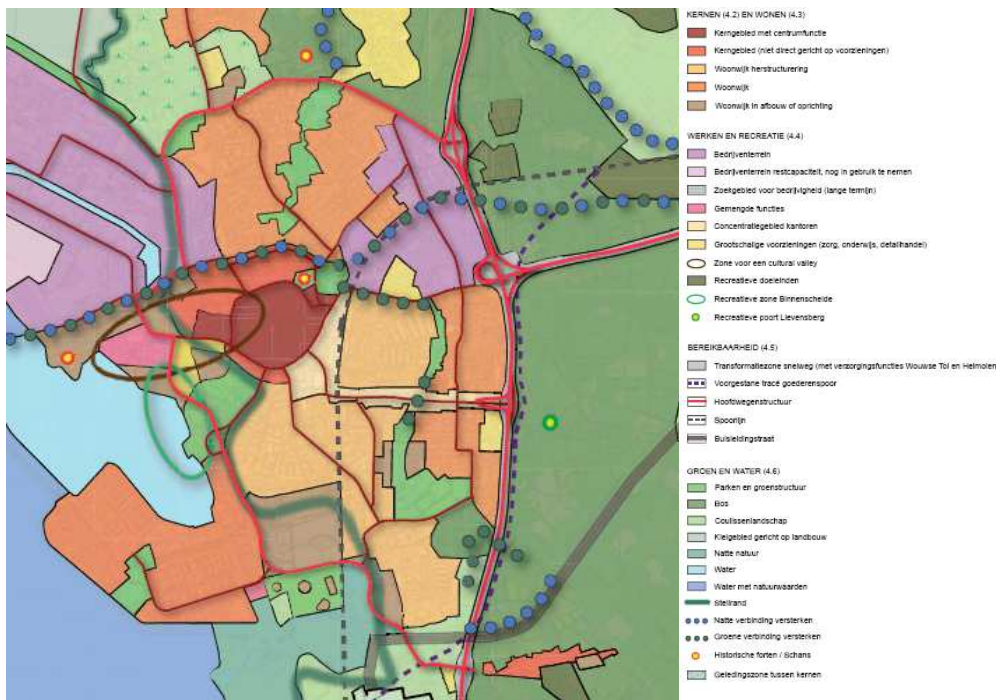
3.3.1 Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

De op 22 september 2011 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie voor het grondgebied van de gemeente levert een integrale samenhangende ruimtelijke visie voor de stad Bergen op Zoom en de kernen Halsteren, Lepelstraat, Heimolen, Klutsdorp en Kladde. De planhorizon van de structuurvisie reikt tot 2030. Binnen die termijn moet rekening worden gehouden met een lichte bevolkingskrimp als geheel, maar vooral ook met een daling van de beroepsbevolking door een toenemende vergrijzing. In het document wordt ondermeer ingegaan op hoe verder te gaan met de reeds in gang gezette woonprojecten, de toekomst van de bedrijventerreinen, de fysieke infrastructuur, de recreatieve potenties, het water en het groen in en rondom de stad.

In de Structuurvisie wordt het plangebied aangemerkt als 'Woonwijk Herstructurering'. Voor deze typering geldt dat er gestreefd wordt naar kwaliteitsverbetering door sloop van verouderde bebouwing en het realiseren van nieuwbouw aansluitend op de eisen van deze tijd. Bij herstructurering moet voorkomen worden dat het woningaantal toeneemt. Er mag maximaal 1 op 1 teruggebouwd worden en dit mag niet ten koste gaan van openbare ruimte. Dit betekent dat ruimte gezocht moet worden in herstructureringslocaties (bijvoorbeeld vrijkomende bedrijfslocaties) om het gewenste bouwvolume te kunnen bereiken.

Conclusie

Het onderhavige plan legt de laatste fase van de uitgevoerde herstructurering vast. Geconcludeerd wordt dat het plan uitvoering geeft aan het beleid zoals dat is verwoord in de Structuurvisie.



Afbeelding 8: uitsnede kaart Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

3.3.2 Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan Bergen op Zoom 2007-2017 is een kadernota die gebruikt dient te worden bij de ontwikkeling van plannen en projecten in de ruimtelijke ordening van de gemeente Bergen op Zoom. Het doel van deze nota is het ontwikkelen van een duurzame groenstructuur voor de kernen van de gemeente voor de komende tien jaar. De opgave is de structuren te verbinden en te (her)structureren zodanig dat zij samen de robuuste groene structuur gaan vormen. Het Groenstructuurplan beschrijft sferbeelden voor het groen in wijken en buurten, waarop het beheer afgestemd wordt. Het Groenstructuurplan kan als bouwsteen worden gebruikt voor het bestemmingsplan.

3.3.3 Verkeersstructuurplan

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

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

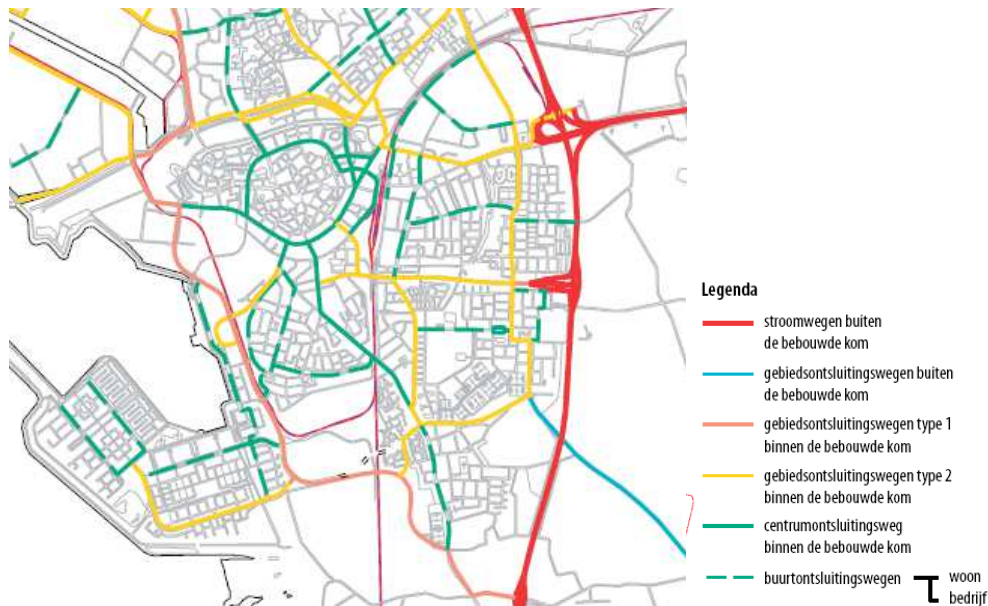
1. Het aanwijzen en inrichten van een comfortabel, veilig en direct fietsnetwerk.
2. Het indelen van het wegennetwerk in twee duidelijke categorieën: verkeersaders en verblijfsgebieden.
3. Aanpak en oplossing op maat van problemen voor vrachtverkeer en openbaar vervoer.

Een actieplan en maatregelenpakket dienen ervoor te zorgen dat het centrum van Bergen op Zoom goed bereikbaar is en blijft. De visie achter het verkeersstructuurplan is dat de hoofdinfrastructuur moet zorgen voor een bereikbare stad en dat de leefbaarheid van verkeersveiligheid zoveel mogelijk moet verbeteren. Enkele doelstellingen die het Verkeersstructuurplan hanteert zijn de volgende:

1. Het bieden van een alternatief voor autobereikbaarheid in de vorm van een veilig, direct en comfortabel fietsnetwerk.
2. Het concentreren van (de overlast van) het autoverkeer op een hoofdrouthenetwerk, waar betrouwbaarheid in doorstroming wordt geboden.

3. In de schil rond het centrum kiezen voor bereikbaarheid van het centrum voor langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer. Kiezen voor ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, in plaats van het faciliteren (ruimte maken) van het doorgaand verkeer.
4. Het inrichten van de woongebieden als verblijfsgebied om daarmee leefbaarheid en verkeersveiligheid te verbeteren.

Hiertoe is in het Verkeersstructuurplan een categorisering van het wegennetwerk opgesteld. Basis is de scheiding tussen verkeersaders en verblijfsgebieden (gebaseerd op het principe Duurzaam Veilig). Deze scheiding is verder uitgewerkt in een categorisering van wegen. Er worden twee beheersgebieden onderscheiden: buiten de bebouwde kom en binnen de bebouwde kom. Binnen de bebouwde kom zijn gebiedsontsluitingswegen (stadsontsluitingswegen en wijkontsluitingswegen) en erftoegangswegen onderscheiden.



Afbeelding 9: Categorisering wegennet Bergen op Zoom zoals opgenomen in het Verkeersstructuurplan

3.3.4 Beleidsplan Wonen 2011-2015

In oktober 2011 heeft de gemeente het Beleidsplan Wonen 2011-2015 met als titel “Goed Wonen voor Iedereen” vastgesteld. Gelet op de geprognosticeerde demografische en economische ontwikkelingen, richt de gemeente zich op een eindvoorraad (rond 2030) van 32.800 woningen. Hoofddoelstelling is het streven naar een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor iedereen.

Kwantitatief ligt er nog een flinke opgave op de korte termijn om dóór te bouwen om te voorzien in de woningbehoefte, maar gelet op de forse omvang van de op stapel staande woningbouwprojecten in Bergen op Zoom, wordt een terughoudend beleid gevoerd op nieuwe woningbouwinitiatieven. Kwalitatief gezien vindt de gemeente het belangrijk dat de identiteit van Bergen op Zoom behouden blijft, onder andere in de diversiteit van de woonmilieus. Een verschuiving van grootschaligheid naar kleinschaligheid hoort daarbij, maar ook aandacht voor aspecten als kwaliteit en duurzaamheid van de woningen.

Om een goede doorstroming binnen de bestaande voorraad te bevorderen, wordt naast overleg met verhuurders van woningcomplexen en onderzoek naar een eventuele *mismatch* in vraag en aanbod, vooral prioriteit verleend aan initiatieven en projecten die de doorstroming in de woningmarkt op gang brengen. Gedacht kan worden aan seniorenwoningen, woonarrangementen (zoals collectief particulier opdrachtgeverschap of wonen met gelijkgestemden).

3.3.5 Wijkontwikkelingsplan Nieuw-Borgvliet

Het Wijkontwikkelingsplan bevat een inventarisatie van en een plan van aanpak voor de herstructureringsopgave in Nieuw-Borgvliet. Als basis voor de fysieke kwaliteitsslag is ingespeeld op de kansen van de wijk waarbij gebruik is gemaakt van de bijzondere ligging zoals bijvoorbeeld de groene omgeving maar ook van de structurerende

beeldragers in het gebied. Daarnaast is gebruik gemaakt van de ontwikkelingen in het uitleggegebied de Markiezaten langs het reliëf van de Brabantse Wal.

In het wijkontwikkelingsplan is gekozen voor een ontwikkelingsmodel dat als werktitel “dorps wonen in stedelijk gebied” meekreeg. Dit is in het plan “zoveel mensen, zoveel wensen” verder uitgewerkt. In dit plan gaat veel aandacht uit naar functies als verpozen, ontmoeten en eigentijds wonen in een omgeving waarin de historische ontwikkeling duidelijk afleesbaar is en blijft. De in het gebied aanwezige “vertroebelingen” welke in de loop der tijd zijn ontstaan worden geëlimineerd door het onderscheiden en versterken van de verschillende woonbuurtjes en kwaliteiten. Daarnaast worden nieuwe elementen toegevoegd waardoor de aansluiting op de huidige maatschappelijke ontwikkelingen tot uitdrukking worden gebracht.

In Nieuw Borgvliet speelt het feit, dat de gemeente op het vlak van maatschappelijke voorzieningen en openbare ruimte een omvangrijk investeringsprogramma uitvoert. Daarmee heeft de gemeente het voortouw genomen in de verwachting, dat het investeringsklimaat voor marktpartijen verbeterd zal worden. Door hierbij de gestelde plankaders uit het Wijkontwikkelingsplan te bewaken kunnen de andere elementen van de wijkvernieuwing (woningbouw, voorzieningen) worden overgelaten aan de dynamiek van de markt zonder onnodig kwaliteitsverlies. Van de marktpartijen wordt verwacht, dat zij de meest optimale verhouding tussen prijs en kwaliteit die mogelijk is, weten te realiseren.

Het plan voor herstructurering van de wijk Nieuw-Borgvliet betekent allereerst het ontwikkelen van een ruimtelijk functionele structuur voor de (nieuwe) wijk zelf. Binnen de huidige hoofdstructuur presenteert de wijk zich op een eigenzinnige wijze maar toont in verschillende opzichten een afnemende vitaliteit. Daar tegenover staat dat er ruimte geboden wordt voor vernieuwing naar een duurzaam en concurrerend woonmilieu in Bergen op Zoom. Verder speelt de ontwikkeling van Augustapolder (De Markiezaten) een rol in een mogelijke heroriëntatie van de wijk in de Zuidelijke Stadsrand.

3.3.6 *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 vigerende Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP) van kracht geworden in 2003.

Het waterplan besteed 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:

- Schoon oppervlaktewater en waterbodan
- Schoon grondwater
- Evenwichtige flora en fauna
- Water vasthouden en bergen
- Voorkomen wateroverlast
- Alleen afvalwater zuiveren (geen regenwater via de riolering transporteren/lozen)
- Duurzame watervoorziening (beperkt drinkwatergebruik en water op maat).

Er ligt vanuit het Waterplan geen concrete opgave voor het betreffende plangebied. In de waterparagraaf (hoofdstuk 4) wordt nader ingegaan op het aspect water.

Hoofdstuk 4. Onderbouwing op onderdelen

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk kader en de hierin geformuleerde uitgangspunten op de relevante onderdelen nader onderbouwd. Aan bod komt cultuurhistorie en archeologie, verkeer, woonomgeving, groen, flora en fauna en water.

4.1 Cultuurhistorie en Archeologie

Geomorfologische situatie

Het zandlandschap van het plangebied is gevormd in het Pleistoceen en het Holoceen. Het zand werd gevormd door estuariene en fluviale afzettingen en wordt gerekend tot de Formatie van Waalre. Hierin komen kleilagen van verschillende dikte voor. In de late IJstijd werden door smeltwater nieuwe zandlagen afgezet, die behoren tot de Formatie van Bortel. In de laatste koude periode vormden zich stuifzanden, die als een deken over het landschap werden afgezet, de zogenaamde dekzanden. Ook ontstonden er plaatselijk laagtes, waar het zand werd weggeblazen. Het dekzand behoort tot het Laagpakket van Wierden.

Op de lijn Lepelstraat-Ossendrecht vertoont het pleistocene zand een abrupte afbraak in de vorm van een steilrand, ook wel Brabantse Wal genoemd. Deze is ontstaan door de eroderende werking van de Schelde in het laat-Pleistoceen. De stuifzandvorming op de steilrand heeft geleid tot een kernmerkende duinvorming met plaatselijk grote hoogteverschillen. De kartelvorm van de rand dankt zijn ontstaan mede aan enkele oost-west gerichte pleistocene beekdalen, die de rand uitschuurden. Na de laatste IJstijd trad een klimaatverbetering op. Door de vernatting van het landschap ontstond veengroei in de dalvormige laagtes en in de beekdalen (Formaties van Nieuwkoop). Het gebied tussen de steilrand en de rivier de Schelde werd geheel met veen bedekt. Dit werd nog gestimuleerd door het voorkomen van natuurlijke kwel aan de voet van de rand.

Het plangebied ligt aan de noordoostelijke rand van de Augustapolder, precies op de steilrand, en heeft markante hoogteverschillen. Geomorfologisch is sprake van een afbraakwand. De Augustapolder is een inham in de steilrand, gevormd door de erosie van twee beken. In het holoceen raakte de polder helemaal met veen bedekt. Dit veen werd na 1250 afgegraven. Tussen 1530 en 1787 werd het veen regelmatig met zeeklei bedekt omdat de polder toen onbedijkt aan het Scheldebekken lag.

Bodemkundige gegevens

De bodem van het plangebied bestaat uit matig vochtige, zeer humeuze zandgrond. Er is tevens sprake van colluviumgronden, wat betekent dat hogere zandgronden op de steile hellingen erodeerden en onder aan de helling een dik pakket vormde op het onderliggende veen. Plaatselijk werd het dekzand volledig geërodeerd waardoor het onderliggende pleistocene zand bloot kwam te liggen. Door kwelvorming is de onderste zone van de steilrand in het plangebied uiterst nat. Daar bevinden zich diepe kleigronden.

Historie

Het plangebied ligt ten zuiden van Bergen op Zoom en maakte in de middeleeuwen deel uit van het land van Borgvliet. Later werd het onderdeel van de heerlijkheid Bergen op Zoom. Aan de noordzijde van de Augustapolder lag het dorp Borgvliet. Opgravingen nabij het dorp leverden sporen op van een nederzetting uit de 10^{de}-12^{de} eeuw. Deze werd waarschijnlijk na 1250 verplaatst naar het noordwesten. Ook op de zuidoostelijke flank (bij sportpark De Brombeer) werden sporen van de 12^{de} eeuw gevonden, wat wijst op de aanwezigheid van een nederzetting. Meer naar het noorden, nabij de Langeweg, ontbraken sporen maar daar was de grond sterk verstoord door landbouwactiviteiten in de 20^{ste} eeuw.

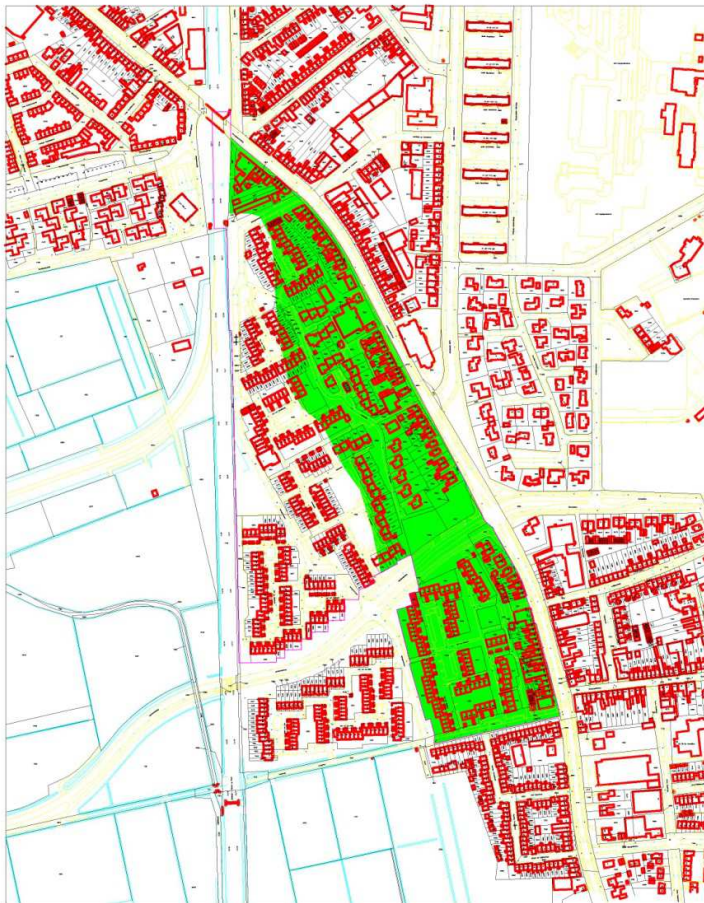
De omgeving van het plangebied veranderde in de 17^{de} eeuw bij de aanleg van de huidige Antwerpsestraatweg. Langs deze straat verschenen enkele boerderijen van waaruit de omgeving werd ontgonnen, zoals De Raayberg en Schaliehoef. Bij de bouw van de wijk Langeweg in de jaren '70 van de 20^{ste} eeuw werden resten van een boerderij uit de 16^{de}-17^{de} eeuw gevonden, die op de helling van de polder was gebouwd. Tot ver in de 19^{de} eeuw was er geen bebouwing langs de westzijde van de Antwerpsestraatweg, behalve een boerderij tegenover De Raayberg (nummer 258). Bij deze boerderij hoorde een groot deel van de grond langs de Antwerpsestraatweg. Gesloten bebouwing verscheen pas in de jaren '30 van de 20^{ste} eeuw, gevolgd door de huidige wijk in de jaren '70. Deze verrees op een glooiing en werd terrasvormig aangelegd.

Reeds bekende waarden

Uit het plangebied zijn geen vondstmeldingen bekend, behalve de vondst van de funderingen van een boerderij uit de 16^{de}-17^{de} eeuw in het zuidelijke gedeelte nabij de Langeweg. Deze werden in de jaren '70 gevonden maar niet goed gedocumenteerd. Voor het overige werden bij de bouw van de wijk nauwelijks archeologische waarnemingen gedaan. Ten zuiden en westen van het plangebied zijn nederzettingssporen uit de 12^{de} eeuw bekend, echter op relatief grote afstand van het plangebied. Op de gemeentelijke kaart van archeologische waarden heeft het oostelijke hoogstgelegen deel van het plangebied de aanduiding "middelhoge trefkans".

Archeologische waardebepaling

De waardebepaling van het gebied is voornamelijk gebaseerd op de geomorfologie en bodem. In het westelijke, lage gedeelte bevindt zich een zone van klei op veen. Deze is uiterst nat door de aanwezige kwel. In het oostelijke deel bevindt zich humeus zand. Deze hogere grond was in principe geschikt voor bewoning en bebouwing, zoals ook elders aan de randen van de Augustapolder. De grond onder en ten oosten van de Antwerpsestraatweg bestaat uit droog stuifzand en was ongeschikt voor cultivatie, zodat in feite een smalle vruchtbare strook overbleef. Op grond hiervan heeft een gedeelte van het plangebied een middelhoge trefkans voor sporen uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd (groen op onderstaande kaart). Vanwege de huidige terrasvormige bebouwing is de kans op het aantreffen van sporen het grootst onder de straten en tuinen. Voor het overige heeft het gebied een lage archeologische trefkans.



Afbeelding 10 : In groen het gebied met de middelhoge archeologische trefkans (dubbelbestemming)

4.2 Verkeer

Wegenstructuur en ontsluiting

De Antwerpsestraatweg is nu een belangrijke ontsluitingsroute voor het centrum van Bergen op Zoom. In het Verkeerstructuurplan is aangegeven dat deze weg in de toekomst vanaf de kruising met de Guido Gezellelaan richting het centrum een lagere verkeersfunctie zal krijgen. In plaats van 'hoofdverbinding tussen stadsdelen' wordt dit gedeelte van de Antwerpsestraatweg iets meer ondergeschikt en moet deze weg meer als een belangrijke buurtontsluiting fungeren. De Guido Gezellelaan wordt dan de route richting het centrum. Dit zou onder meer een

positief gevolg moeten hebben voor de leefbaarheid langs dit gedeelte van de Antwerpsestraatweg. Om de Guido Gezellelaan deze functie te kunnen laten vervullen is een aanpassing van de verkeersinfrastructuur noodzakelijk.

De Laan van Borgvliet die door het plangebied loopt, is aangeduid als een gebiedsontsluitingsweg type 2 binnen de bebouwde kom. Dergelijke wegen verzorgen de ontsluiting van wijken en verbinden de wijken met de grote verzamelwegen. De overige wegen in het plangebied zijn aangeduid als woonstraten. Hier overheerst de verblijfsfunctie. Deze straten worden niet of nauwelijks gebruikt door andere gemotoriseerd verkeer dan verkeer uit de directe omgeving.

De wegenstructuur binnen het plangebied wordt in grote mate bepaald door de woonhofjes. Doorgaande straten zijn zeldzaam. De Markgravenlaan verzorgt de wijkontsluiting. Deze weg verbindt de wijk met de grotere doorgaande wegen zoals de Antwerpsestraatweg en de Laan van Borgvliet.

Parkeren

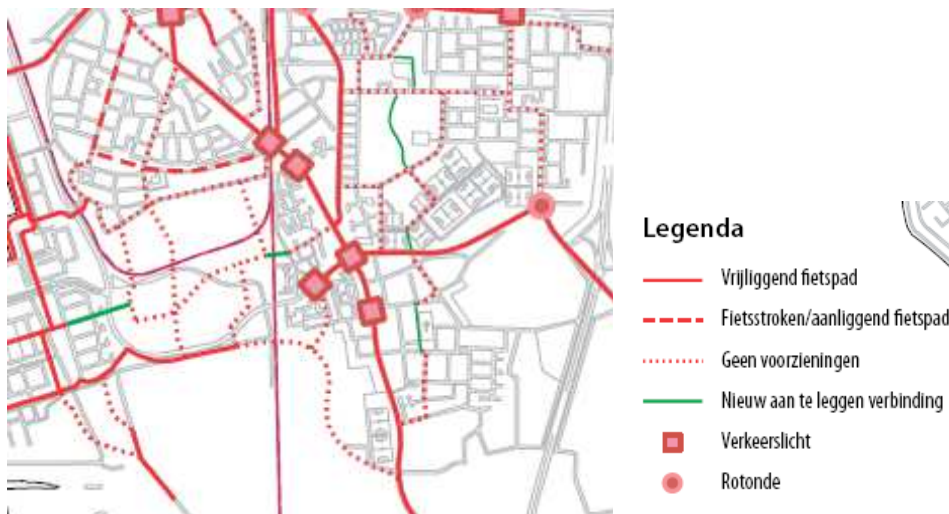
In het plangebied zijn een aantal gemeenschappelijke parkeerterreinen aanwezig, bestemd voor de bewoners van de woonhofjes. Ook kent het plangebied een aantal clusters van garageboxen. De woningen langs de Antwerpsestraatweg zijn in hoofdzaak aangewezen op de openbare parkeervoorzieningen die langs de weg zijn gelegen.

Spoorbaan

Het plangebied wordt aan de westkant begrensd door de spoorbaan Bergen op Zoom – Vlissingen. Het autoverkeer kan het spoor oversteken bij de Stalen Brug en bij de Markiezaatsweg. Voor het fietsverkeer is een tunnel aangelegd ter hoogte van het Hof van Sulzbach.

Fietsverkeer

De Antwerpsestraatweg beschikt over een vrijliggend fietspad. Om de verbinding met “De Markiezen” gestalte te geven is een nieuwe fietsverbinding aangelegd ter hoogte van het Hof van Sulzbach.



Afbeelding 11: weergave fietsnetwerk Bergen op Zoom zoals opgenomen in het Verkeersstructuurplan

4.3 Woonomgeving

4.3.1 Bevolking en woningvoorraad

Het plangebied bestaat voor het overgrote deel uit een woongebied. In de onderstaande tabel wordt de leeftijdsopbouw van de bevolking van de buurt Langeweg op 1 januari 2012, vergeleken met de bevolking van Bergen op Zoom als geheel, getoond. Van de bevolking van de buurt Langeweg is ongeveer een derde jonger dan 18 jaar. Dit aantal ligt ruim hoger dan het gemeentelijke gemiddelde (20%). Met 1% ligt het aantal ouderen (75 jaar en ouder) ruim onder het gemeentelijk gemiddelde (8%).

Leeftijdscategorie	Langeweg		Bergen op Zoom	
	Absolute aantal	Percentage	Absolute aantal	Percentage
0-17 jaar	397	30%	13037	20%
18-24 jaar	103	8%	5111	8%
25-39 jaar	280	22%	11299	17%
40-54 jaar	304	23%	15569	23%
55-64 jaar	131	10%	9401	14%
65-74 jaar	77	6%	6736	10%
75 jaar en ouder	9	1%	4979	8%
totaal	1301	100%	66132	100%

Tabel 2: leeftijdsopbouw buurt Langeweg afgezet tegen de gemeentelijke leeftijdsopbouw.

Binnen de buurt Langeweg zijn ca. 473 woningen gelegen. In de onderstaande tabel wordt de samenstelling van de woningvoorraad van de wijk Langeweg weergegeven.

	Langeweg	
Huurverhouding	Huurwoning (woningcorporatie)	212
	Huurwoning (particulier)	9
	Eigen woning	252
Bouwperiode	Voor 1945	46
	Na 1970	427
Bouwwijze	eengezinswoningen	473
	meergezinswoningen	0

Tabel 3: woningvoorraad Langeweg per 1-1-2012

4.3.2 Gemeentepeiling

In 2011 is er een gemeentepeiling uitgevoerd. Aan 5000 inwoners van de gemeente Bergen op Zoom van 18 jaar en ouder is een vragenlijst toegestuurd. Deze gemeentepeiling geeft inzicht in de waardering van inwoners van de gemeente Bergen op Zoom voor een woonomgeving. De buurt Langeweg is ingedeeld in het gebied Zuid, hieronder valt naast de Langeweg ook de wijk Nieuw-Borgvliet. De onderstaande tabel geeft de resultaten weer van de wijk Zuid afgezet tegen het gemeentelijke gemiddelde.

Aspect	Zuid	Bergen op Zoom
De eigen buurt als woon- en leefomgeving	6,5	7,3
Kwaliteit van de woningen	6,9	7,2
Kwaliteit van de woonomgeving	5,9	6,4
Verkeersveiligheid	5,9	6,1
Basisscholen	6,7	7,6
Peuterspeelzalen	6,8	7,4
Speelgelegenheid voor kinderen	6,7	6,6
Groenvoorzieningen	5,4	5,7
Gezondheids- en welzijnsvoorziening	5,5	6,6
Parkeergelegenheid	6,0	6,4
Winkels voor dagelijkse boodschappen	3,8	7,8

Tabel 4: waardering van de wijk Zuid (Langeweg en Nieuw-Borgvliet) afgezet tegen het gemeentelijke gemiddelde.

Op nagenoeg alle onderzochte aspecten ligt het cijfer van de buurt Zuid lager dan het gemeentelijke gemiddelde. Alleen met betrekking tot de speelgelegenheid voor kinderen scoort de wijk bovengemiddeld. Opvallend is dat op dit aspect aanzienlijk beter wordt gescoord dan in 2009. Dit geldt ook voor het aspect groenvoorzieningen. Duidelijk wordt verder dat in de wijk Zuid winkels voor dagelijkse boodschappen worden gemist.

4.4 Groen

Het groen in de wijk wordt voor een groot deel gekenmerkt door de ligging van het plangebied op de flank van de Brabantse Wal. Volwassen boombeplanting van voornamelijk eik is gelegen langs de Herenweg en in het Hof van Beieren. Door het hoogteverschil zijn de aanwezige taluds beplant met bodembedekkende beplanting om uitspoeling te voorkomen. De Drossaard wordt gekenmerkt door een tweetal groene open ruimtes die tevens dienen als speelgelegenheid. Het Hof van Sulzbach is een wijk waar de openbare ruimte gedomineerd wordt door een 'stenige' uitstraling en groen in zeer beperkte mate aanwezig is. Er is wel ruimte gecreëerd voor een tweetal speelvoorzieningen. Het Hof van Beieren kent een beperkte openbare ruimte die wel een groen karakter heeft. Het groen bestaat uit volwassen eikenbomen en dichte onderbeplanting die op de taluds aanwezig is. De rand tegen de spoorbaan heeft een open structuur bestaande uit gras en bomen. De bestaande groenstructuren zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. Er ligt vanuit het Groenstructuurplan geen concrete opgave voor het plangebied.

4.5 Flora en Fauna

Sinds 2002 is een groot deel van de inheemse planten- en diersoorten via de Natuurbeschermingswet (Flora- en Faunawet) beschermd. In deze wet is bepaald dat, voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen die van invloed kunnen zijn op de bestaande flora en fauna, onderzoek plaats dient te vinden naar de aanwezige flora en fauna. Als de ruimtelijke ingrepen significant negatieve gevolgen hebben ten aanzien van de instandhouding van beschermde soorten zullen mitigerende, dan wel compenserende maatregelen getroffen moeten worden.

Het plangebied omvat verstedelijkt gebied binnen de bebouwde kom, waarmee het voorkomen van beschermde soorten beperkt is. Bovendien is het plan in hoofdzaak consoliderend van aard is. Het uitvoeren van een onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet wordt gelet op het voorgaande niet noodzakelijk geacht

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 betreffende, qua bestemming te actualiseren, plangebied fungeert als stedelijk gebied voor met name wonen en lokaal werken en blijft dat doen. Het plangebied, gesitueerd op de flank van de Brabantse Wal, is gelegen in het stroomgebied van de Molenbeek. Ten westen van het plangebied wordt de nieuwe woonwijk Markiezaten ontwikkeld. Op enige afstand ten oosten van het plangebied ligt het waterwinningsbedrijf Mondaf van Brabant Water, zodat het oostelijke deel van het plangebied binnen het grondwaterbeschermingsgebied valt.

Door invulling als stedelijk omgeving zowel bij als om het plangebied, is van een oorspronkelijke afwatering of oppervlaktewatersituatie geen sprake meer. Het enige aanwezige oppervlaktewater betreft de spoorsloot langs het treinspoor aan de westzijde. De afvoer van het (zowel schone als vuile) water in het plangebied geschiedt door de (nog) aanwezige gemengde riolering in het gebied. Lokaal worden/zijn maatregelen voor het afkoppelen van regenwater al wel aan de orde (zie regen- en afvalwatersysteem nieuwe situatie).

Het gebied ligt zodanig dat in hydrologisch opzicht vooral sprake is van een intermediaire situatie tot lokaal zelfs kwel. Het freatisch grondwater bevindt zich ter plaatse niet overal even ruim onder het maaiveld, aangezien een enkele plaatselijk melding van (grond)wateroverlast uit het verleden bekend is. Zoals al gesignaleerd, ligt het gebied in het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinning bij Bergen op Zoom, zodat daarmee de provinciale Milieuverordening hierbij van toepassing is (zie bij grondwater nieuwe situatie).

Nieuwe situatie

Algemeen

Aangezien sprake is van een actualisatie van het bestemmingsplan betreft het voor water in principe een neutrale situatie. De gemeente Bergen op Zoom wenst echter gebiedsgericht duurzaam waterbeheer te bevorderen. Dit betekent dat de diverse waterstromen in de toekomst zodanig gescheiden worden en vervolgens 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 op termijn niet (langer) 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 bovendien verontreiniging van hemelwater te voorkomen, is voor nieuwbouw en of renovatie de (uitwendige) toepassing van uitlopende 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. Bij ingrepen in de openbare ruimte of aanpassingen aan de riolering wordt dit beleid van afkoppeling van regenwater al tot uitvoering gebracht. Voor de afvoer van extra overtollig (schoon) regenwater en retentie vanuit dit gebied is al rekening gehouden bij de ontwikkeling van het oppervlaktewater in de Markiezaten. 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. Ten behoeve van het voldoen aan gestelde eisen van het waterschap voor de toekomst vanuit dit (huidige plan)gebied is de benodigde retentie hiervoor in de Markiezaten met het waterschap reeds afgestemd. Temeer daar in het plangebied zelf weinig tot geen mogelijkheden voor infiltratie of retentie aanwezig zijn. In verband met ontwikkeling van de woonwijk Markiezaten en het daaraan gerelateerde watersysteem, zal ook in onderhavige plangebied werk gemaakt worden van de scheiding van de vuil en schoonwaterstroom en daarmee vervanging van de gemengde riolering door een gescheiden stelsel. Tevens wordt dan bij elk gebouw de afvoer van het (huishoudelijke) afvalwater op systematische wijze gescheiden van het (schone) regenwater. Vanaf dat moment is elke afvoer van het afvalwater aangesloten op de vuilwaterriolering (DWA). Voor het schone regenwater betekent dit dat het zo optimaal mogelijk zal worden afgevoerd via het dan daartoe aangelegde regenwaterafvoerstelsel (RWA). Bij nieuw- en verbouw van de aanwezige bebouwing zal met de aanleg van gescheiden leidingen voor vuil en schoon water hier al op worden geanticipeerd.

Grondwater

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het grondwaterbeschermingsgebied behorende bij het waterwingebied Bergen op Zoom (Mondaf). In de provinciale milieuverordening zijn zones aangewezen rond waterwingebieden met regels in deze zones ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater. In de beschermingszone van het grondwaterbeschermingsgebied geldt als algemene beleidslijn dat bij nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en uitbreiding van de bestaande bebouwing, de risico's voor het grondwater zo klein mogelijk dienen te blijven en dat er, indien nodig, aanvullende beschermende maatregelen worden getroffen, die redelijkerwijs nodig zijn om grondwatervervuiling te voorkomen. In dat licht is de omzetting van een voormalige bedrijfslocatie tot de daar ter plaatse nu voorziene zorgwoningen bij onderhavige bestemmingsplan als positief te beoordelen ten aanzien van de bijdrage tot beperking van de risico's voor het grondwater.

De regeling voor waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden vindt, zoals opgemerkt, plaats in de Provinciale Milieuverordening (PMV). Een regeling opnemen in dit bestemmingsplan is dus niet nodig. Wel is het gewenst om het bestemmingsplan een signalerende functie te geven naar toekomstige eigenaren en initiatiefnemers. Daarom is het betreffende deel van het grondwaterbeschermingsgebied op de plankaart als aanduiding opgenomen met verwijzing naar de provinciale milieuverordening die daar van kracht is. Voor uitvoering of nadere invulling van de aangegeven bestemmingen dient zo optimaal mogelijk rekening gehouden te worden met het grondwaterbeschermingsgebied en de aldaar geldende regels en aanduidingen vanuit de PMV hiervoor.

Ten slotte vormt het plangebied onderdeel van het stedelijk gebied, waarvoor de gemeente in het kader van het gebiedsdossier van de hier aanwezige drinkwaterwinning uitdrukkelijk kijkt naar de mogelijkheid tot toepassing van (extra) preventieve maatregelen voor bescherming van het grondwater ten behoeve van de drinkwaterwinning.

Het waterschap heeft op 16 juli 2012 het onderhavige plan voorzien van een positief advies.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

Hoofdstuk 5 gaat in op de relevante milieuaspecten. De volgende onderwerpen worden behandeld:

- Bedrijven en milieuzonering
- Geur
- Luchtkwaliteit
- Geluid
- Externe veiligheid
- Bodem

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van dit 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 tabel 1 zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

Tabel 1 Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'* in meters
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.).

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

* Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of 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.

* Het omgevingstype 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.

Voor de randen van dit plangebied, grenzend aan de spoorlijn Vlissingen-Bergen op Zoom v.v. en de Antwerpsestraatweg is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Voor het overige plangebied is het omgevingstype 'rustige woonwijk' van toepassing.

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.

Bestemmingsplan Langeweg 2012

Het bestemmingsplan Langeweg 2012 heeft een in hoofdzaak conserverend karakter. Binnen het plangebied zijn een tweetal autobedrijven en een (brom)-fietsenhandel gevestigd. Allen met een reparatieafdeling. Naast een 2-tal horecabedrijven en enkele kantoren bevindt zich binnen het plangebied een therapeutisch centrum.

De bedrijven, die opgenomen zijn in de onderstaande bedrijvenlijst, zijn ten tijde van de verlening van de milieuvergunning/ omgevingsvergunning voor de activiteit milieu of de behandeling van de melding in het kader van de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer getoetst aan de fysieke bestaande situatie waarbij per milieuaspect een afweging is gemaakt met het oog op de omgeving. Bij vergunningplichtige bedrijven in het kader van milieu is de milieubelasting op basis daarvan door middel voorschriften begrensd. Bij meldingsplichtige bedrijven zijn eventueel, naast de algemeen geldende voorschriften, maatwerkvoorschriften gesteld.

Tabel 6: lijst van aanwezige bedrijven binnen plangebied

Inrichting	Adres	Omschrijving	RO-cat.	Grootste richtafstand in meters*
Cafe Biljart Zalen Bellevue	Antwerpsestraatweg 188	Cafés, bars	1	10
Autocenter Will Schraven B.V.	Antwerpsestraatweg 262	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30
Zenter	Antwerpsestraatweg 296A	Consultatiebureaus	1	10
Autobedrijf van Laarhoven	Antwerpsestraatweg 372A	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30
Firma P. Besters & Zoon	Antwerpsestraatweg 394-396	Detailhandel voor zover niet eerder genoemd	1	10
GMJ Bouwadvies B.V.	Markgravenlaan 3	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10
Stichting Samen Onderwijs Maken	Markgravenlaan 3A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10
Café Biljart cafetaria De Blok	Langeweg 2	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons	1	10

* grootste richtafstand uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Uitbreiding van bestaande bedrijven of vestiging van nieuwe bedrijven in en om het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Een bedrijf dat uitbreidt of zich vestigt zal moeten voldoen aan de bepalingen in het bestemmingsplan en de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of aan de omgevingsvergunning voor de milieu-inrichting.

Conclusie

Het bestemmingsplan heeft een in hoofdzaak conserverend karakter. In de bedrijvenlijst zijn de aanwezige bedrijven opgenomen. Uitbreiding van bestaande bedrijven of vestiging van nieuwe bedrijven in en om het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit bedrijven en milieuzonering geen beperking is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.2 Geur

Toetsingskader

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 en om het plangebied zullen moeten voldoen aan de genoemde milieuvoorschriften, zodat de geurhinder die een bestaand bedrijf veroorzaakt bij geurgevoelige objecten in de omgeving een acceptabel niveau heeft.

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

Situatie ter plaatse

Het bestemmingsplan Langeweg 2012 heeft een in hoofdzaak conserverend karakter. Er zijn namelijk in het plangebied geen bestaande bedrijven te noemen die aanleiding geven tot klachten over geurhinder. Voor de bestaande bedrijven in het plangebied wordt verwezen naar de bedrijvenlijst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het milieuaspect geur geen beperking is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wet milieubeheer (Wm) die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm is vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk, indien aannemelijk is gemaakt dat:

- a. als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de grenswaarden niet worden overschreden (artikel 5.16, eerste lid, sub a, van de Wm);
- b. als gevolg van het plan de concentratie van stoffen in de buitenlucht per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (artikel 5.16, eerste lid, sub b1 van de Wm);
- c. als gevolg van het plan bij een beperkte toename van de concentratie van stoffen in de buitenlucht, door een met de activiteiten samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (artikel 5.16, eerste lid, sub b2 van de Wm);
- d. als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de toename van stoffen waarvoor grenswaarden zijn gesteld 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16, eerste lid, sub c van de Wm); of
- e. het te nemen besluit een besluit is dat genoemd of beschreven is in of betrekking heeft op een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een door de Minister of andere bestuursorganen vastgesteld programma dat is gericht op het bereiken van de grenswaarden (artikel 5.16, eerste lid, sub d van de Wm).

In dit geval gaat het om de vaststelling van een bestemmingsplan met een in hoofdzaak conserverend karakter. Gelet op artikel 5.16, eerste lid, sub b van de Wm is vaststelling van een conserverend bestemmingsplan mogelijk, waarbij toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet aan de orde is. In artikel 5.16 Wm is tevens bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de

luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen.

Zo kan een woningbouwlocatie onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën vallen, namelijk indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Daarbij is door het ministerie van VROM, zo blijkt uit het rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten' van december 2006, uitgegaan van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag. Een toename van de verkeersintensiteit met maximaal 3.900 voertuigbewegingen per weekdag (1.500 woningen * 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag) draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Concentraties

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. Met behulp van dit programma kunnen de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen, als gevolg van het wegverkeer, worden berekend. In het rekenprogramma zijn gegevens over de achtergrondconcentraties beschikbaar, voor afgelopen jaren en voor toekomstige jaren (geprognosticeerd). Het programma berekent daarbij de concentratiebijdrage van het wegverkeer. Dit is gedaan op vier punten aan de rand van het plangebied: aan de noordzijde, de oostzijde, de zuidzijde en de westzijde van het plangebied.

In onderstaande tabellen wordt voor NO₂ en PM₁₀ inzicht gegeven in de concentraties voor 2015 en 2022, overgenomen uit Geomilieu, versie 1.91. Er is uitgegaan van de verkeersgegevens uit de milieuverkeerskaart van de gemeente Bergen op Zoom. Het rekenjaar 2015 is gekozen omdat dan de grenswaarde voor NO₂ van kracht wordt en het rekenjaar 2022 is gekozen om een indruk te geven van de luchtkwaliteit verder in de toekomst, aansluitende bij de Wro. 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 zes dagen voor het etmaalgemiddelde van PM₁₀). In bijlage 1 bij deze toelichting zijn de volledige tabellen met resultaten terug te vinden. In de onderste rij van de onderstaande tabellen zijn de grenswaarden vermeld.

Concentraties 2015 Langeweg (incl. zeezoutcorrectie)

Locatie Immissiepunt, straat	NO₂ jaargem. [µg/m ³]	PM₁₀ jaargem. [µg/m ³]	PM₁₀ etmaalgemiddelde [aantal dagen per jaar*]
01 Antwerpsestraatweg 190	19	19	5
02 Drossaard 20	19	19	6
03 Antwerpsestraatweg 320	20	19	6
04 Antwerpsestraatweg 404	20	19	6
<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.

Concentraties 2022 Langeweg (incl. zeezoutcorrectie)

Locatie Immissiepunt, straat	NO₂ jaargem. [µg/m ³]	PM₁₀ jaargem. [µg/m ³]	PM₁₀ etmaalgemiddelde [aantal dagen per jaar*]
01 Antwerpsestraatweg 190	16	18	4
02 Drossaard 20	16	18	3
03 Antwerpsestraatweg 320	16	17	4
04 Antwerpsestraatweg 404	16	18	4
<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 concentraties in het plangebied Langeweg voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn relatief laag, aanzienlijk lager dan de grenswaarden, zodat luchtkwaliteitsknelpunten niet te verwachten zijn. De luchtkwaliteit is geen belemmering voor het bestemmingsplan. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentratie en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

Conclusie

De concentraties in het plangebied Langeweg voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn relatief laag, aanzienlijk lager dan de grenswaarden, zodat luchtkwaliteitsknelpunten niet te verwachten zijn. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.4 Geluid

Toetsingskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het bestemmingsplan Langeweg 2012 is hoofdzakelijk conserverend van karakter.

Voor de in het plangebied gelegen inrichtingen gelden de geluidvoorschriften, verbonden aan de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu of de melding in het kader van de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer. In deze voorschriften worden maxima gesteld aan de geluidniveaus die een inrichting mag veroorzaken, ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bestemmingen van derden, dan wel ter plaatse van vastgestelde referentiepunten. Zo wordt geprobeerd geluidhinder te voorkomen.

Industrielawaai

In de gemeente Bergen op Zoom is het ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Theodorus haven-Noordland gelegen. Het gehele plangebied is buiten de vastgestelde zonegrens van dit industrieterrein gelegen. Er is (behoeft) dus geen akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van industrielawaai (te worden) uitgevoerd.

Wegverkeerslawai

Het plangebied is gelegen binnen de zone van meerdere wegverkeerswegen. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. Een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting door wegverkeerslawai is derhalve niet noodzakelijk.

Spoorweglawai

Het gehele plangebied is gelegen binnen de zone van de spoorlijn Bergen op Zoom – Vlissingen (trajectnummer 661) met een zonebreedte van 500 meter. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. Een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting door spoorweglawai is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het milieuaspect geluid geen beperking is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.5 Externe Veiligheid

Toetsingskader

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.

Bedrijven

Het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) verplicht het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Transport

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, 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 transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Basisnet Water of Basisnet Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking treedt (naar verwachting juli 2013) moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied¹ van een transportas 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: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die 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 wel maatregelen worden overwogen, bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

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

Situatie ter plaatse

Bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)² als ook de professionele risicokaart³ geraadpleegd. Tevens is navraag gedaan bij de Provincie Noord-Brabant m.b.t. de actualiteit van de gegevens weergegeven op de professionele risicokaart. Hieruit blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied van meerdere Bevi-inrichtingen ligt, namelijk: Sabic Innovative Plastics B.V. en gedeeltelijk binnen dat van Mepavex Logistics B.V. In onderstaande tabel zijn de betreffende Bevi-inrichtingen opgenomen. Per inrichting is de afstand tot aan het plangebied, het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar (PR 10^{-6}), het invloedsgebied en het maximale groepsrisico (GR) vermeld.

Risicoafstanden relevante Bevi-inrichtingen in relatie tot het plangebied

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	20-30	8705	± 4100	0.002

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

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

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

Plastics B.V.				
2. Mepavex Logistics B.V.	10	3260	± 2800	0.02

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 GR t.o.v. de OW is de cumulatieve kans (per jaar) dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof. De gegevens mbt het GR zijn afkomstig uit de gevoeligheidsanalyse groepsrisico Bevi-inrichtingen d.d. 6 januari 2012.*

Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet is gelegen binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van Sabic Innovative Plastics B.V. en Mepavex Logistics B.V..

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

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van karakter. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van Sabic Innovative Plastics B.V. en deels binnen het invloedsgebied van Mepavex Logistics B.V. Gezien de omvang van het plangebied, de ligging op grote afstand tot beide bedrijven en de resultaten uit de Gevoeligheidsanalyse groepsrisico Bevi-inrichtingen zal het groepsrisico door de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan niet significant toenemen. Desondanks dient op grond van artikel 13 van het Bevi een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld, omdat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van de in bovenstaande tabel genoemde Bevi-inrichtingen. Hiertoe is advies gevraagd aan de Regionale Brandweer (Veiligheidsregio) inzake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening.

Transport

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

Vaarwegen en autowegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een vaar- en 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.

Spoorwegen

Het plangebied grenst aan de spoorweg (Sloehaven – Bergen op Zoom). Gelet hierop dienen de risico's beschouwd te worden (zowel plaatsgebonden als groepsrisico). Voor het traject Sloehaven-Bergen op Zoom geldt, op grond van de eindrapportage Basisnet Spoor (d.d. 20-09-2011), dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar. In bijlage 4 van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is voor het traject dan ook een PR 10^{-6} contour van 0 m opgenomen. Uit de eindrapportage Basisnet Spoor volgt tevens dat er geen sprake is van een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Gelet hierop hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Uit bovengenoemde eindrapportage Basisnet Spoor blijkt dat het groepsrisico (GR) ter hoogte van het centrum van Bergen op Zoom is gelegen onder de oriënterende waarde (OW). Aangegeven is dat het groepsrisico ligt tussen 0.3 en 1 x OW. Omdat de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport niet toegepast kunnen worden, is de hoogte van het groepsrisico indicatief berekend met het rekenprogramma RBM-II (V2). Deze indicatieve berekening is uitgevoerd voor de vervoerssituatie zoals deze naar de toekomst toe zal zijn. Uit de berekeningen blijkt dat het GR ter hoogte van het plangebied Langeweg maximaal 0.7 x de oriënterende waarde (OW) bedraagt (zie bijlage 3).

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van karakter. Het groepsrisico zal niet significant wijzigen. Volstaan kan worden met bovengenoemde berekening. Ondanks dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde is gelegen en er geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico dient de Veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen.

Buisleidingen

Om te bepalen of er in het plangebied of in de directe omgeving buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen, is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat nabij het plangebied een tweetal buisleidingen zijn gelegen. Uit de door de leidingexploitant aangeleverde leidingdata blijkt dat het een tweetal hogedruk aardgasleidingen betreft. Deze leidingen zijn in onderstaande tabel weergegeven. Hierbij zijn tevens de relevante resultaten uit de Carola risicoberekening vermeld. De rapportage van de berekeningen is als bijlage 2 bijgevoegd. Per buisleiding is aangegeven of deze een plaatsgebonden risicocontour heeft van 10^{-6} per jaar en of er sprake is van een GR. Hierbij is tevens de hoogte van het GR vermeld t.o.v. de oriënterende waarde.

Leidingdata t.b.v. bestemmingsplan Langeweg 2012

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	PR 10^{-6}	Max. GR t.o.v. OW	100% letaliteit [m]
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-526-01	323	40.00	NEE	<0.01	70
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-526-12	323	40.00	NEE	0	70

Plaatsgebonden risico: 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.

Groepsrisico: Voor de hogedruk aardgasleidingen is op basis van de uitgevoerde Carola berekeningen gebleken dat er in en nabij het plangebied geen sprake is van een benadering of overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Het maximaal berekende groepsrisico is kleiner dan 0.01 van de oriënterende waarde.

Omdat het groepsrisico als gevolg van de hogedruk aardgasleidingen minder dan 0.1 van de oriënterende waarde bedraagt, is een beperkte groepsrisico verantwoording opgesteld. Hiertoe is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio inzake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van twee Bevi-inrichtingen. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar veroorzaakt door deze inrichtingen levert geen beperking op ten aanzien van het bestemmingsplan. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het PR. Door vaststelling van het bestemmingsplan zal het groepsrisico vanwege de Bevi-inrichtingen niet significant toenemen. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van Sabic Innovative Plastics B.V. en Mepavex Logistics B.V. is een groepsrisicoverantwoording opgesteld. Hiertoe is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio.

Het plangebied grenst aan het spoortraject (Sloehaven – Bergen op Zoom). Gelet hierop zijn de risico's beschouwd. Geconcludeerd is dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar en een (toekomstig) plasbrandaandachtsgebied (PAG). Gelet hierop hoeven er geen beperkingen te worden gesteld ten aanzien van het ruimtegebruik binnen het plangebied. Uit de RBMII Spoor berekeningen blijkt dat het GR ter hoogte van het plangebied Langeweg maximaal 0.7 x de oriënterende waarde (OW) bedraagt. Het groepsrisico vanwege het spoor zal niet significant wijzigen door vaststelling van het bestemmingsplan. Ondanks dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde is gelegen en er geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico dient de veiligheidsregio enkel in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen.

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

buisleidingen zal door vaststelling van het bestemmingsplan niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Omdat het groepsrisico als gevolg van de hogedruk aardgasleidingen minder dan 0.1 van de oriënterende waarde bedraagt, is een beperkte groepsrisico verantwoording opgesteld. Hiertoe is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio.

Verantwoording groepsrisico

Voor het groepsrisico moet worden beschouwd welke populatie wordt getroffen door een ongeval met gevaarlijke stoffen. In de onderhavige situatie richt de verantwoording van het groepsrisico zich ten eerste op het toxische wolk bij de Bevi-inrichtingen Sabic en Mepavex. Ten tweede is er aandacht voor lekkage of scheurvorming bij de aanwezige buisleidingen. Het vrijgekomen gas kan hierbij in brand vliegen wat gepaard gaat met een druk en hevige hitteontwikkeling in de vorm van een fakkelbrand. Daarnaast kan bij een volledige breuk en opvolgende explosies drukeffecten een rol spelen. De gevolgen van het onderhavige bestemmingsplan voor het groepsrisico zijn bekend en vormen samen met de aanwezige mogelijkheden tot voorbereiding van bestijding en beperking van de omvang van een calamiteit en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van in de nabijheid aanwezige personen de basis voor de verantwoording groepsrisico. Bij de verantwoording van het groepsrisico is het advies van de Veiligheidsregio d.d. 12 juli 2012 gebruikt. Dit advies is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Bevi-inrichtingen

In het advies wordt een scenario omschreven dat zich bij beide bedrijven kan voordoen. Het betreft het ontstaan van een wolk met toxische verbrandingsproducten als gevolg van een brand in de opslagvoorziening met gevaarlijke stoffen. Deze toxische wolk zal zich in de omgeving verspreiden. Aanwezige personen kunnen als gevolg van de blootstelling aan deze wolk komen te overlijden. Daarnaast kunnen aanwezigen last krijgen van de luchtwegen en van brandende ogen. Het onderhavige plangebied zal in meer of mindere mate de gevolgen van dit scenario ondervinden.

Gasleiding

Het advies beschrijft een scenario dat zowel in het open veld als in een bebouwde omgeving kan optreden. Er ontstaat een lek van 15mm in de buisleiding, waardoor gas kan uittreden. Een veel groter incident kan ontstaan indien er sprake is van een zogenaamde quillotinebreuk. De aanwezigen in de woningen langs de buisleiding zullen de gevolgen van het scenario ondervinden.

Maatregelen en alternatieven

Mogelijkheden om het groepsrisico als gevolg van de bedrijven Sabic en Mepavex middels het treffen van bronmaatregelen te treffen te verminderen zijn niet realistisch. Het stellen van nadere voorschriften ter beperking van het groepsrisico is niet noodzakelijk. In de bestaande vergunningen zijn al grenzen gesteld aan de risico's waardoor het groepsrisico als direct gevolg van de activiteiten binnen de inrichting niet zal stijgen. Binnen het plangebied worden nieuwe Bevi-inrichtingen uitgesloten. Hierdoor zal geen sprake zijn van een (nieuw) groepsrisico als gevolg van (nieuw)vestiging van een dergelijk bedrijf.

Bestrijding en beperking van omvang calamiteit

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

De brandweer geeft in haar advies aan dat de opkomsttijd minder is dan 8 minuten. Hiermee wordt voldaan aan de norm voor de opkomsttijden zoals gesteld in het Dekkings- en spreidingsplan 2011-2012. Verder wordt aangegeven dat in de directe nabijheid van de risicobronnen en het plangebied voldoende effectieve bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Daarnaast ligt het plangebied binnen het dekkingsgebied van een waarschuwings- en alarmeringsinstallatie. Dit kan gebruikt worden om de bevolking te waarschuwen. Ten aanzien van de bereikbaarheid zijn geen verdere opmerkingen gemaakt door de brandweer. De Veiligheidsregio is voldoende ingericht om binnen het eerste uur materieel te kunnen leveren en de ramp te bestrijden. De medische hulpverleningscapaciteit is onvoldoende. Interregionale bijstand zal dan noodzakelijk zijn.

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate aanwezigen in staat zijn om zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Bij een ongeval met een explosieve stof of een brandbare vloeistof komt het neer op het zo snel mogelijk op veilige afstand raken van de plaats van de dreigende explosie of plasbrand. De zelfredzaamheid in het plangebied wordt door de brandweer als redelijk tot goed omschreven. Wel wordt geadviseerd om actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen. Werknemers en bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in het geval van een ongeval.

5.6 Bodem

Bodemkwaliteitsgegevens plangebied

Beschikbare bodemkwaliteitsgegevens

Binnen het plangebied zijn in het verleden enkele bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. De bodemonderzoeken hebben vooral plaatsgevonden op terreindelen waar herontwikkeling (voornamelijk bouwactiviteiten) is geweest of waar reconstructie heeft plaatsgevonden. Een enkel bodemonderzoek is uitgevoerd te plaatse van verdachte locaties (m.n. in het kader van de milieuvergunning). De bodemonderzoeken tonen over het algemeen aan dat de vaste bodem binnen het plangebied niet tot licht is verontreinigd. In het grondwater worden wel eens verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater is in de regio geen onbekend verschijnsel, het betreffen verhoogde gehalten die van nature in het grondwater aanwezig zijn. Gevallen van ernstige bodemverontreiniging, waarvoor een saneringsnoodzaak bestaat zijn niet bekend of al gesaneerd.

Bodembedreigende activiteiten

Binnen het plangebied en dan vooral langs de Antwerpsestraatweg is bedrijvigheid aanwezig (geweest) in de vorm van autobedrijven, al dan niet met tankstation. Niet uitgesloten wordt dat op bedrijfslocaties binnen het plangebied bodemverontreiniging aanwezig kan zijn als gevolg van de activiteiten. Echter, de meeste van dergelijke verontreinigingen zullen beperkt van omvang zijn. Mogelijk dat ter plaatse van de (voormalige autobedrijven en tankstations) de verontreiniging groter kan zijn en mogelijk sprake van een geval van ernstige verontreiniging. De invloed van de bedrijfsactiviteiten op de algemene bodemkwaliteit binnen het plangebied is echter beperkt. Gelet op de bedrijfsactiviteiten zijn ernstige verontreinigingen met humane-, ecologische en/of verspreidingsrisico's niet aanwezig binnen het plangebied.

Conclusie

Op grond van de bovengenoemde bodemkwaliteitgegevens wordt aangenomen dat de bodem binnen het plangebied in het algemeen niet tot licht is verontreinigd. In het grondwater kunnen, van nature aanwezige, verhoogde concentraties zware metalen voorkomen. Aangenomen kan worden dat de algemene bodemkwaliteit binnen het plangebied geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Mogelijk dat de bodem binnen het plangebied plaatselijk verontreinigd is geraakt, als gevolg van bedrijfsactiviteiten. Gelet op de activiteiten binnen het plangebied zullen dergelijke verontreinigingen geen risico's met zich meebrengen.

Hoofdstuk 6. Bestemmingsregeling

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het hiervoor beschreven kader juridisch is vertaald. Ingegaan wordt op de juridische opzet van het bestemmingsplan (het karakter van het plan, de verbeelding en de regels).

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. Dat wil zeggen dat de bestaande ruimtelijke en functionele hoofdstructuur is bestemd en dat het plan erop is gericht deze hoofdstructuur te behouden. Daartoe is in het plan een gedetailleerde regeling van bestemmingen en bouw- en gebruiksregels opgenomen. Indien een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen past binnen de bestemming en de bijbehorende regels, ontstaat een directe bouwtitel. Daarnaast kent het bestemmingsplan enige flexibiliteit, die het mogelijk maakt om in de planperiode in te spelen op ontwikkelingen, zonder dat de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur wordt aangetast.

6.2 Verbeelding

Welke bestemming gronden binnen het plangebied hebben, is te zien op de verbeelding. Er is een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.3 Regels

De regels gaan over het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken. Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de SVBP 2008. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels; met daarin een aantal begripsbepalingen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels; met daarin per bestemming onder meer bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;

Hoofdstuk 3: Algemene regels; met daarin algemene regels met betrekking tot bouw-, afwijkings-, aanduidings- en wijzigingsregels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels; met daarin het overgangsrecht en de slotregel.

6.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen, die van belang zijn voor een juiste toepassing van de regels. In artikel 1 worden begripsbepalingen gegeven met daarin een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot. Artikel 2 bevat regels die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals grondoppervlakte en inhoud van gebouwen dienen te worden bepaald.

6.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat artikelen waarin regels zijn opgenomen betreffende de op de verbeelding voorkomende bestemmingen en de op de verbeelding aangegeven aanduidingen met betrekking tot de toegestane (hoofd)bebouwing. Bij de opbouw van deze regels is, voor zover voorkomend binnen de verschillende bestemmingen, de indeling overeenkomstig de SVBP 2008 aangehouden:

- **Bestemmingsomschrijving**

In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven, dit houdt in: de functies die binnen de bestemming "als recht" zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving 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 bestemmingsomschrijving.

- Afwijking van de bouwregels

In een aantal gevallen zijn voor de bestemming specifieke afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kunnen onder voorwaarden en binnen de betreffende bestemming bouwactiviteiten worden toegelaten, welke niet als recht zijn toegestaan.

- Afwijking van de gebruiksregels

In de bestemmingen komen ook een aantal specifieke afwijkmogelijkheden voor. Met toepassing van een afwijkmogelijkheid kunnen onder voorwaarden en binnen de betreffende bestemming gebruiksvormen worden toegelaten, welke niet als recht zijn toegestaan.

- Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Ten behoeve van het behoud van in het plan voorkomende waarden is de uitvoering van bepaalde werken en/of werkzaamheden aan een vergunning gebonden (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

- Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om via een voorgeschreven procedure, voor een specifieke situatie of geval, af te wijken van de bestemmings- en bebouwingsregels.

De in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen worden hieronder achtereenvolgens toegelicht.

Bedrijf (B)

De in het plangebied gelegen bedrijven zijn als zodanig bestemd. Op gronden met deze bestemming zijn uitsluitend bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 2 zoals opgenomen in de bij de regels gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Zelfstandige detailhandel is niet toegestaan. De Staat van Bedrijfsactiviteiten bevat geen uitputtende lijst met alle denkbare bedrijven en bedrijfstypen. Daarom is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt bedrijven toe te laten die niet genoemd worden in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die wel gelijkgesteld kunnen worden aan een categorie 1 of 2-bedrijf. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om bedrijven toe te staan behorende tot één categorie hoger dan bij recht is toegestaan. De aanwezige gebouwen voor nutsvoorziening hebben ook een bedrijfsbestemming gekregen, waarbij een aanduiding is opgenomen die aangeeft dat hier uitsluitend nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen het bouwvlak. De aangegeven bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd. Voor het bouwvlak is tevens een goot- en bouwhoogte aangegeven. Voor het overige perceelsgedeelte is het beleid, in verband met de ruimtelijke kwaliteit, gericht op het open en onbebouwd laten van deze gronden. Binnen dit perceelsgedeelte is in beginsel slechts de bouw van ondergeschikte andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, toegestaan.

Cultuur en ontspanning (CO)

In het plangebied zijn een aantal verharde speelterreinen aanwezig. Deze openbare terreinen beschikken over sport- en speelvoorzieningen op buurniveau. Gelet op het verharde karakter van deze plekken is ervoor gekozen deze locaties niet als “Groen” te bestemmen, maar hiervoor de bestemming “Cultuur en ontspanning” te hanteren. Op gronden met deze bestemming zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan.

Detailhandel (DH)

In het plangebied is één detailhandelsbedrijf aanwezig. Het betreft fietsenhandel Besters aan de Antwerpsestraatweg 392-396. De detailhandelsactiviteiten beperken zich tot de begane grond. Op de verdieping is het toegestaan te wonen. Dit is in lijn met de bestaande situatie. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen het bouwvlak. In dit geval is het bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak. Om die reden zijn geen bouwregels opgenomen voor perceelsgedeelten buiten het bouwvlak. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Er is een maximale goot- en bouwhoogte gegeven, waarbij een hoogtescheidingslijn is aangebracht. Hiermee wordt onderscheid aangebracht in de maximaal te realiseren bouwhoogte. Om bij beëindiging van het detailhandelsbedrijf mogelijkheden te bieden voor het realiseren van een woonbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Groen (G)

De gronden met deze bestemming betreffen gebieden met (openbare) groenvoorzieningen welke binnen de ruimtelijke hoofdropzet van het plan van belang zijn en om die reden behouden dienen te blijven. Binnen het

plangebied hebben de gronden met deze bestemming in een aantal gevallen tevens een functie als speelvoorziening of sportveld. Indien dit aan de orde is, hebben deze gronden een nadere aanduiding gekregen. Binnen de bestemming "Groen" is uitsluitend de bouw van andere bouwwerken, zoals speelvoorzieningen toegestaan.

Horeca (H)

De twee horecabedrijven in het plangebied zijn voorzien van de bestemming "Horeca". Op de verbeelding is met een aanduiding aangegeven welke categorie maximaal is toegestaan. De categorieën worden nader omschreven in de bij deze regels gevoegde Staat van Horeca-activiteiten. De horeca-activiteiten beperken zich tot de begane grond. Op de verdieping is het toegestaan te wonen. Dit is in lijn met de bestaande situatie.

Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. De bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd, waarbij de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogtes in acht moeten worden genomen. Middels de aangebrachte hoogtescheidelijnen is onderscheid gemaakt tussen de maximaal toelaatbare hoogtes. Voor het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak is het beleid, in verband met de ruimtelijke kwaliteit, gericht op het open en onbebouwd laten van deze gronden. Binnen dit perceelsgedeelte is in beginsel slechts de bouw van ondergeschikte andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, toegestaan.

Net als bij de bestemming "Detailhandel" is er wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming om te zetten naar "Wonen".

Kantoor (K)

De in het plangebied aanwezige kantoorvestiging aan de Markgravenlaan 3 is als zodanig bestemd. Hier zijn uitsluitend zelfstandige kantoren toegestaan. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Verder zijn er hoogtebepalingen opgenomen voor de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend andere bouwwerken, zoals erfafscheidingen toegestaan.

Maatschappelijk (M)

Deze bestemming is opgenomen voor een medische/sociale voorziening aan de Antwerpsestraatweg 296A. Binnen de gegeven bestemmingsomschrijving is beperkte functiewisseling toegestaan. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Voor het bouwvlak zijn de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte aangegeven. Voor het overige perceelsgedeelte is het beleid, in verband met de ruimtelijke kwaliteit, gericht op het open en onbebouwd laten van deze gronden. Binnen dit perceelsgedeelte is in beginsel slechts de bouw van ondergeschikte andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, toegestaan. Op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

Tuin (T)

De bestemming Tuin is opgenomen voor de voortuinen, waarvoor het beleid in verband met de ruimtelijke kwaliteit is gericht op het open en onbebouwd laten van deze perceelsgedeelten. Binnen deze bestemming is in beginsel slechts de bouw van ondergeschikte andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, toegestaan.

Verkeer (V)

Deze bestemming is opgenomen voor alle wegen binnen het plangebied, zowel de wegen met een belangrijke stroomfunctie als wegen bestemd voor bestemmingsverkeer. Ook verkeersgebieden waarbinnen de verblijfsfunctie primair staat (parkeerterreinen) vallen binnen deze bestemming. Een gedeelte van de spoorweg Bergen op Zoom – Vlissingen valt binnen het plangebied. Hiervoor is de nadere aanduiding "spoorweg" opgenomen". Binnen de bestemming is het oprichten van verkeersvoorzieningen toegestaan.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de verkeersbestemming te kunnen wijzigen in de bestemming "Wonen", waardoor het mogelijk is perceelsgedeelten bij woningen te kunnen vergroten.

Wonen (W)

De in het plangebied gelegen woningen zijn ondergebracht in één hoofdbestemming. Als woningtypen zijn toegestaan: vrijstaande, twee-aan-één gebouwde en geschakelde woningen alsmede blokken aaneengesloten

woningen en gestapelde woningen. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte. Voor het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak worden mogelijkheden geboden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

In het plangebied zijn meerdere clusters garageboxen aanwezig. Deze clusters zijn, gelet op hun functie, ook opgenomen in de woonbestemming en voorzien van de nadere aanduiding "garageboxen". Op de verbeelding is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn op de begane grond tevens kantoren toegestaan. Deze aanduiding houdt verband met de in het verleden toegestane functiewijziging. De verdiepingen hebben nog steeds een woonfunctie. Aangezien het niet uitgesloten is dat deze benedenverdieping weer bij de woonbestemming wordt betrokken is ervoor gekozen om als hoofdbestemming "Wonen" op te nemen en te werken met een nadere aanduiding voor de kantoorfunctie.

Ter plaatse van de aanduiding "t" geldt een afwijkende bebouwingsregeling. Dit houdt verband met de daar gebouwde woningtypen.

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in woningen wordt rechtsreeks mogelijk gemaakt. Voor het toestaan van beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in bijgebouwen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Er is tevens een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bijzondere woonvormen en kamerverhuur toe te staan.

Leiding-Gas (L-G)

Door het plangebied loopt een gasleiding. Deze is als dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen. Er is aan weerszijden een beschermingszone opgenomen. Middels een opgenomen afwijkingsmogelijkheid kan onder voorwaarden gebouwd worden ten behoeve van de onderliggende bestemmingen. Voor het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden geldt een vergunningplicht.

Waarde-Archeologie (WR-A)

Voor een groot gedeelte van het plangebied is deze dubbelbestemming opgenomen. Hiermee worden eventuele archeologische waarden beschermd. Voor het uitvoeren van andere werken is een vergunningstelsel opgenomen. Dit vergunningstelsel is, gelet op de geldende verwachtingswaarde, van toepassing op het moment dat er over een oppervlakte van 100m² en dieper dan 0,5 meter werkzaamheden plaatsvinden. Met inachtneming hiervan zijn op deze gronden eveneens bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemmingen toegestaan.

6.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling is erop gericht om grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing te laten.

Algemene bouwregels

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

Algemene aanduidingsregels

In het plangebied ligt een grondwaterbeschermingszone. Dit gebied is op de plankaart aangeduid als 'Milieuzone – grondwaterbeschermingszone'. De Provinciale Milieuverordening bevat regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater. Daarnaast valt het plangebied in de zogenaamde IHCS-zone en het radarverstoringgebied van vliegbasis Woensdrecht. Deze zones zijn middels een gebiedsaanduiding op de verbeelding aangegeven. Binnen de op de verbeelding aangegeven zones gelden maximale hoogtes voor bouwwerken. De van toepassing zijnde hoogtes zijn in de planregels opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

Deze afwijkingsmogelijkheden, gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening, hebben tot doel flexibiliteit in het plan in te bouwen. Het afwijken van de bebouwingsregels, ten behoeve van bijvoorbeeld het oprichten van nutsvoorzieningen en het in beperkte mate afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen, kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn voor burgemeester en wethouders enkele mogelijkheden gecreëerd om, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, in iets ruimere mate dan bij de “algemene afwijkingsregels” af te wijken van de regels. Het gaat dan echt om een wijziging van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheden dragen bij aan een meer flexibel plan.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregels voor bouwen hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bouwregels van het plan. Overgangsregels voor gebruik betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Slotregel

Dit artikel tenslotte, geeft aan onder welke naam de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald (citeertitel).

Hoofdstuk 7. Uitvoeringsaspecten

Hoofdstuk 7 bespreekt de economische uitvoerbaarheid van het plan en gaat in op het aspect handhaving.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan zoals dat in het Bro is omschreven is voorgenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien:

1. het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig is;
3. het stellen van locatie-eisen of regels niet nodig is.

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan is, gericht op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik, het (zo nodig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is het ook van belang invulling te geven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Ook is het bestemmingsplan erop gericht om het gemeentebestuur een flexibel instrument in handen te geven om sturing te geven aan eventuele ontwikkelingen in het plangebied.

Aangezien het onderhavige plan in hoofdzaak een conserverend plan is, is kostenverhaal niet aan de orde. De locatie Van Kaam is in eigendom van de gemeente. Het kostenverhaal voor zover dit bij deze ontwikkeling aan de orde is, is daarmee anderszins verzekerd.

Het bestemmingsplan brengt geen extra financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

7.2 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de feitelijke situatie. 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 regels 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 een zekere betekenis toegekend.

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

Hoofdstuk 8. Resultaten inspraak en overleg

8.1 Inleiding

Het bestemmingsplan “Langeweg 2012” heeft tot doel het onderbrengen van het bestaande woongebied en de hierin aanwezige overige functies in één bestemmingsplan met één samenhangende en actuele juridisch-planologisch regeling. Het plan betreft hoofdzakelijk een conserverend plan. Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan is geen inspraaktraject doorlopen. Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is er een overlegprocedure gevolgd.

8.2 Resultaten vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties. Achtereenvolgens wordt hieronder ingegaan op de ontvangen reacties.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant, d.d. 9 augustus 2012

Reactie

De provincie stelt dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Conclusie

Gelet op de reactie is geen nadere bespreking noodzakelijk. De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Waterschap Brabantse Delta d.d. 16 juli 2012

Reactie

Het waterschap geeft aan dat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Zij geven een positief wateradvies.

Conclusie

Gelet op de reactie is geen nadere bespreking noodzakelijk. De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

N.V. Nederlandse Gasunie d.d. 3 augustus 2012

Reactie

a. Binnen de bestemming ‘Leiding – Gas’ ligt een afsluiterschema. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van het afsluiterschema, dient de belemmeringenstrook ter hoogte van het afsluiterschema 4 meter rondom het schema te zijn. Hiermee wordt voorkomen dat er te dicht gebouwd wordt op allerlei ondergrondse omloopleidingen van het afsluiterschema.

b. De in artikel 13.3 van de planregels opgenomen afwijkmogelijkheid is in strijd met het bepaalde in artikel 14, derde lid Bevb. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Artikel 14 Bevb biedt geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid. Gewezen wordt op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State van 9 mei 2012. Verzocht wordt om artikel 13.3, aanhef onder a van de planregels aan te passen.

Conclusie

Het plan wordt conform de gemaakte opmerkingen aangepast.

Rijkswaterstaat dienst Noord-Brabant d.d. 24 juli 2012

Reactie:

Rijkswaterstaat deelt mee dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Conclusie

Gelet op de reactie is geen nadere bespreking noodzakelijk. De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Dienst Vastgoed Defensie directie Zuid van het ministerie van Defensie, d.d. 7 augustus 2012

Reactie

Het plangebied ligt in de IHCS (obstakelvrij vlak) van de vliegbasis Woensdrecht. In het kader van vliegveiligheid zijn gebouwen en bouwwerken, welke gelegen zijn in de IHCS gebonden aan maximale bouwhoogtes. Het plangebied ligt voor een klein gedeelte in het horizontale vlak van de IHCS. Hier geldt een maximale bouwhoogte van 56 meter boven NAP. Het grootste deel van het plangebied ligt in het conische vlak van de IHCS. In dit gebied geldt een bouwverbod voor een hogere bebouwing dan de oplopende bouwhoogte van 56 meter tot 156 meter boven NAP. Genoemde hoogtes mogen (ook) niet overschreden worden door masten, antennes en dergelijke. Verzocht wordt om artikel 17 onder d1 van de planregels hierop aan te passen.

Conclusie

Door de ligging van een gedeelte van het plangebied boven NAP is het met de huidige regeling mogelijk dat de maximaal toegestane hoogtes in verband met de IHCS worden overschreden. Het horizontale en conische vlak van de IHCS worden op de plankaart aangeduid en in zones onderverdeeld. In de planregels wordt vervolgens per zone bepaald dat bouwwerken niet hoger mogen zijn dan de aangegeven bouwhoogtes. Artikel 17 onder d1 van de planregels wordt ook aangepast. Er wordt een beperking opgenomen voor zover het gronden betreft die zijn gelegen binnen de aanduiding IHCS.

Ministerie van Energie, Landbouw & Innovatie

Geen reactie ontvangen

Prorail

Geen reactie ontvangen

KPN

Geen reactie ontvangen

Brandweer Midden- en West-Brabant

Reactie

Verwezen wordt naar de bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het advies van de brandweer is verwerkt in de paragraaf over het aspect externe veiligheid en betrokken bij de opgestelde groepsrisicoverantwoording.

8.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 maart 2013 voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn was het voor een ieder mogelijk schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. De ingediende zienswijzen zijn betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan en hebben er mede toe geleid dat de zogenaamde locatie Van Kaam, gelegen op de hoek van de Antwerpsestraatweg / Laan van Borgvliet geen onderdeel meer uitmaakt van het onderhavige bestemmingsplan. Voor de invulling van deze locatie zal een separaat plan worden opgesteld.