

Bestemmingsplan “Nieuwe Vesting”



Inhoud toelichting

Hoofdstuk 1	Doel en opzet bestemmingsplan	
	1.1 Aanleiding en doel	3
	1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
	1.3 Aard van het plan	4
	1.4 Geldende bestemmingsplannen	4
	1.5 Opzet	4
Hoofdstuk 2	Ruimtelijk kader	
	2.1 Beschrijving van de huidige situatie	5
	2.2 Ontwikkelingen	5
Hoofdstuk 3	Beleidsaspecten	
	3.1 Rijksbeleid	9
	3.2 Provinciaal beleid	9
	3.3 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4	Onderbouwing op onderdelen	
	4.1 Stedenbouwkundige structuur	15
	4.2 Uitgangspunten vanuit de historie	15
	4.3 Archeologie en Cultuurhistorie	16
	4.4 Openbare Ruimte en Groen	22
	4.5 Verkeer en Parkeren	22
	4.6 Woonomgeving	24
	4.7 Energie en duurzaamheid	26
	4.8 Flora en Fauna	26
	4.9 Water	27
	4.10 Welstandkader en beeldregie	29
	4.11 Stad en milieubenadering	32
Hoofdstuk 5	Milieuaspecten	
	5.1 Bedrijven en milieuzonering	35
	5.2 Lucht	35
	5.3 Geur	41
	5.4 Geluid	41
	5.5 Externe veiligheid	43
	5.6 Bodem	49
	5.7 Milieueffectrapportage	52
Hoofdstuk 6	Bestemmingsregeling	
	6.1 Inleiding	55
	6.2 Verbeelding	55
	6.3 Regels	56
Hoofdstuk 7	Uitvoeringsaspecten	
	7.1 Economische uitvoerbaarheid	61
	7.2 Handhaving	61
Hoofdstuk 8	Resultaten inspraak en overleg	
	8.1 Overleg	63
	8.2 Zienswijzenprocedure	63
	8.3 Vervolgprocedure	64
Bijlage 1:	Advies Regionale Brandweer	
Bijlage 2:	Schelde Vesting, Bergen op Zoom, Stad en milieu gezondheidsscreening (GES)	
Bijlage 3:	Bijlagen bij milieuaspecten	

Hoofdstuk 1 Doel en opzet bestemmingsplan

1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad heeft op 24 november 2005 het bestemmingsplan “Bergse Haven” vastgesteld. In dat plan wordt het verouderde bedrijventerrein in de Geertruidapolder en het Nedalco terrein getransformeerd naar een aantrekkelijk woon,- werk,- en recreatiegebied. Het plan “Bergse Haven” zal niet als zodanig worden ontwikkeld. Er is een ontwikkelplan ScheldeVesting opgesteld, waarin er een heroverweging per deelgebied is gemaakt. Het deelgebied Nieuwe Vesting bevat het voormalige Nedalco-terrein. Het wordt een binnenstedelijk woongebied dat binnen ScheldeVesting de logische schakel vormt naar het bestaande Havenkwartier en de bruisende binnenstad. Deze nieuwe stedenbouwkundige opzet past niet binnen de contouren van het bestemmingsplan “Bergse Haven”. Dit betekent dat er hiervoor een nieuw plan wordt opgesteld.

Het bestemmingsplan “Nieuwe Vesting” 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 ten zuiden van de stadskern van Bergen op Zoom en wordt globaal begrensd door:

De Van Gorkumweg aan de noordzijde.

De Van Konijnenburgweg aan de west zijde.

De Rijtuigweg aan de zuidzijde en de Wittouksingel en Smitsvest aan de oostzijde.



1.3 Aard van het plan

Voor Nieuwe Vesting is gekozen voor een globaal bestemmingsplan met uit te werken gebieden. Het stedenbouwkundig raamwerk van het gebied ligt vast. Deze wordt bepaald door de ontsluiting, en het water. Hierbinnen ontstaan vlekken die ingevuld worden met woongebieden. De hoofdstructuur en deelgebieden worden als zodanig bestemd. (Verkeer, Water, Groen, Wonen). De woongebieden zijn zodanig van omvang dat de woningen voornamelijk worden gesitueerd langs de randen, in bouwblokken. Een nauwkeurige bepaling van de plek waar een hoofdgebouw op een perceel komt te staan op de plankaart is niet nodig. In verband met de fasering wordt uitgegaan van uitwerking van de gronden. De exacte verkaveling met individuele woningen, de situering van kleinere woonstraten, de inrichting van het openbaar gebied en de architectonische uitwerking van bebouwing komen pas aan de orde bij de uitwerkingsplannen. Deze uitwerkingsplannen zijn voor het grootste gedeelte van het plangebied een verplichting om daadwerkelijk met nieuwe bebouwing aan de slag te kunnen.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan "Nieuwe Vesting" vervangt (deels) de volgende vigerende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vaststellingsbesluit	Goedkeuringsbesluit
Bergse Haven	24-11-2005	27-6-2006

1.5 Opzet

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

Ruimtelijk kader (hoofdstuk 2)

In hoofdstuk 2 wordt de huidige ruimtelijke situatie van het plangebied geanalyseerd en beschreven. Daarbij wordt eerst ingegaan op de stedenbouwkundige en functionele structuur van het totale plangebied. Vervolgens worden de uitgangspunten geformuleerd.

Beleidsaspecten (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten in beeld gebracht. Er wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Onderbouwing op onderdelen (hoofdstuk 4)

In hoofdstuk 4 wordt het ruimtelijk kader uit hoofdstuk 2 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 het voorgaande is de juridische regeling opgesteld (verbeelding en regels). In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de overwegingen en uitgangspunten van de bestemmingsregeling en op de aangegeven bestemmingen en de inhoud van de bijbehorende regels.

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

2.1 Beschrijving van de huidige situatie

De industrie van het bedrijf Nedalco domineerde dit deel van de 19^e eeuwse schil. Vanaf de openbare weg waren verschillende gebouwen zichtbaar op een verder nogal open terrein. Tussen de Wittoucksingel en de Oude Vissershaven is gedeeltelijk bebouwing aanwezig. De Ham was vroeger de verbinding voor de schepen naar zee, de oude Vissershaven stond hiermee ook in verbinding. Van een historische havensfeer is op het moment maar weinig over. Het Groot Arsenaal aan de oostzijde van de Ham herinnert nog aan de belangrijke Vestingstad met haven die Bergen op Zoom was.

Structuur

Het stratenpatroon van de middeleeuwse kern, het Havenkwartier en de 19^e eeuwse schil zijn als ruimtelijke structuur duidelijk te onderscheiden en vormen als geheel de basis van het stedelijk weefsel van Bergen op Zoom. De Ham en de Vissershaven liggen op de grens van het Havenkwartier en het industriegebied. Het gebied wordt aan de buitenzijde omzoomd door een singel met een open waterverbinding naar de historische waterbekkens bij de Ham en Smitsvest. De voormalige kademuren zijn in ere hersteld. De singel is een logisch vervolg op de groenstructuur langs de Zoom en vormt een sfeervolle overgang naar de randwegen en aangrenzende werkgebieden.

Bestaande bebouwing

Het Nedalcoterrein is door de gemeente Bergen op Zoom verworven. Op dit moment zijn de fabrieksgebouwen gesloopt. Op het perceel Rijtuigweg 26 staat een bestaande woning.

Op het perceel Rijtuigweg 44 staat het Groot Arsenaal. Dit rijksmonument wordt gerenoveerd. En kan in gebruik genomen worden voor verschillende functies. Het terrein rondom het pand wordt gebruikt als (betaalde) parkeerplaats.

Wittoucksingel 35 was in gebruik als laboratorium. Deze is getransformeerd naar een woning en als zodanig in gebruik. Op het gebied tussen de Wittoucksingel en Oude Vissershaven staat nog wat vervallen bebouwing. Deze worden op korte termijn gesloopt.

Op het Nedalcoterrein tussen de Rijtuigweg en Van Gorkumweg zijn de fabrieksgebouwen reeds gesloopt. De schoorsteen op de hoek van de Rijtuigweg en Wittoucksingel is blijven staan. De historische fabrieksschoorsteen is industrieel erfgoed. De schoorsteen wordt gerestaureerd en geëxploiteerd samen met Monumenten Fonds Brabant. Hiervoor is een stichting in het leven geroepen: Stichting Schoorsteen Nedalco. De schoorsteen wordt gebruikt als zendmast door twee telecom providers.

2.2 Ontwikkelingen

Inleiding

Het Ontwikkelplan ScheldeVesting (eerst genaamd Schelde Veste) is vastgesteld in de raad van oktober 2011. Het plan ScheldeVesting verwijst naar Bergen op Zoom als vestingstad aan de Schelde. Water is hierin een verbindend element. De deelgebieden die onderdeel uitmaken van ScheldeVesting bouwen hierop voort door de verbinding met het water te herstellen en nieuwbouw te realiseren met een knipoog naar de historische context. Het gebied Nieuwe Vesting verrijst op het voormalige Nedalco terrein aan de westkant van het stadscentrum. Het uitgangspunt van de ontwikkeling is het creëren van een aantrekkelijk woongebied rondom de historische haveningang van het Oude Havenkanaal. Nieuwe Vesting wordt een uitbreiding van de oude stad en door de aanwezigheid van oude elementen (zoals kademuren) proef je nog steeds die sfeer. Leven in een sfeervolle oude stad, maar toch in een nieuwbouwwoning.

Plan ScheldeVesting

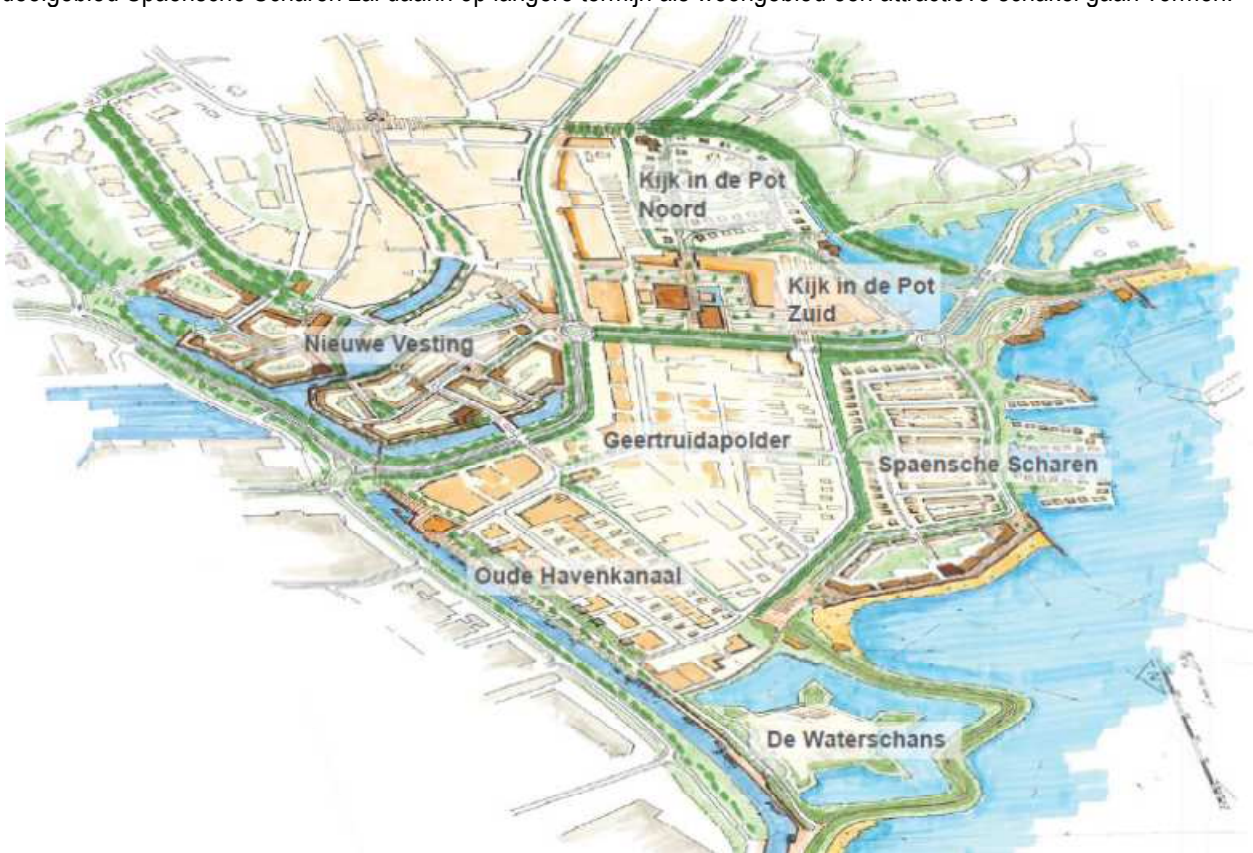
De kern van het plan ScheldeVesting is het herstel van de eeuwenoude band van de stad Bergen op Zoom en het water van de Schelde. De eyecatcher van het plan ScheldeVesting wordt gevormd door een reconstructie en hergebruik van het historisch Oude Havenkanaal en de Waterschans. In het Oude Havenkanaal komt een nieuwe jachthaven met open vaarverbinding naar het Zoommeer. Het gebied van de Waterschans en het Oude Havenkanaal wordt een levendige omgeving waar wonen, recreëren en werken naadloos in elkaar over gaan. Het historische beeld en de relatie met het water wordt nog versterkt door in het deelplan Nieuwe Vesting vanaf de Ham

een waterverbinding aan te leggen naar het Oude Havenkanaal. Dit vormt een logische verbindingsschakel tussen het historische en gezellige havenkanaal (het water) en de bruisende binnenstad.

Ten zuiden van het Oude Havenkanaal en Nieuwe Vesting ligt de Geertruidapolder. Dit gebied blijft bedrijventerrein, maar gaat zich te zijner tijd vormen naar de nieuwe omgeving. Het vormt niet langer de verwaarloosde rand van de stad, maar een binnenstedelijk bedrijventerrein. De omgeving laat het gebied langzaam transformeren. Door middel van herverkaveling en her-uitgifte wordt nieuwe ruimte geboden aan aanwezige ondernemers, waaronder veel kermisexploitanten. Nieuwe vormen van werkgelegenheid, al dan niet met detailhandel, worden met name mogelijk gemaakt langs de Havendijk en de Van Konijnenburgweg.

Aan de rand van het plan liggen de deelgebieden Kijk in de Pot en Spaensche Scharen. Dit zijn gebieden waar vooral woningen zijn gepland. In deelgebied Kijk in de Pot zijn al woningen opgeleverd. De woningen liggen aan sfeervolle gebogen straten met directe oriëntatie op het mooie stadspark Kijk in de Pot. Vanwege de situering op een hoger gelegen plateau zijn er bovendien fraaie zichtlijnen over het park en de Binnenschelde gecreëerd. Hierdoor wordt nadrukkelijk een relatie gelegd met het water van de Binnenschelde.

De oevers langs de Binnenschelde worden meer recreatief toegankelijk gemaakt en onderling verbonden. Het deelgebied Spaensche Scharen zal daarin op langere termijn als woongebied een attractieve schakel gaan vormen.



Op het voormalige Nedalcoterrein aan de westkant van het centrum verrijst het deelplan Nieuwe Vesting. Dit deelplan vormt binnen ScheldeVesting een logische schakel naar het bestaande Havenkwartier rondom de Oude Binnenhaven en de bruisende binnenstad. Het uitgangspunt van de ontwikkeling is het creëren van een aantrekkelijk woongebied rondom de historische haveningang van het Oude Havenkanaal. Deze locatie krijgt door enkele bestaande gebouwen, het Groot en Klein Arsenaal en enkele restanten van de vestingwerken en oude havenkades, een historisch karakter. Leven in een sfeervolle oude stad, maar toch in een nieuwbouwwoning.

Nieuwe Vesting wordt in twee fases gerealiseerd, fase 1 en fase 2.



Hoofdstuk 3 Beleidsaspecten

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. Voor een aanpak die Nederland concurrerend, leefbaar en veilig maakt, is volgens het Rijk een gewijzigde aanpak noodzakelijk. Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegenen brengen die het aangaan (burgers en bedrijven) en laat meer over aan gemeentes en provincies ('decentraal, tenzij- principe'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden, te weten:

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

Voor de hierboven genoemde rijksdoelen zijn onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard. Er zijn geen rijksbelangen in het geding binnen het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. 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 de provincie 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 onderhavig plangebied gelegen in het stedelijk concentratie gebied. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke regio Bergen op Zoom en Roosendaal. 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. Dit 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.

Verordening ruimte

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

Het plangebied is gelegen in het stedelijk concentratiegebied Bergen op Zoom. Derhalve zijn voor het plan de speerpunten concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit aan de orde. 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.

Provinciale Staten hebben in hun vergadering van 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012 vastgesteld. De Verordening ruimte 2012 betreft een actualisering van de Verordening ruimte 2011 en is met ingang van 1 juni 2012 in werking getreden. De actualisatie bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- wijziging van de begrenzing van de groenblauwe mantel;
- aanpassingen in verband met rijksregelgeving (het omzetten van ontheffingsmogelijkheden naar algemene regels en diverse aanpassingen aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening);
- aanpassingen in verband met onvolkomenheden en onduidelijkheden;
- aanpassingen vanwege ervaringen uit de praktijk;
- invoeren van een algemene ontheffingsmogelijkheid.

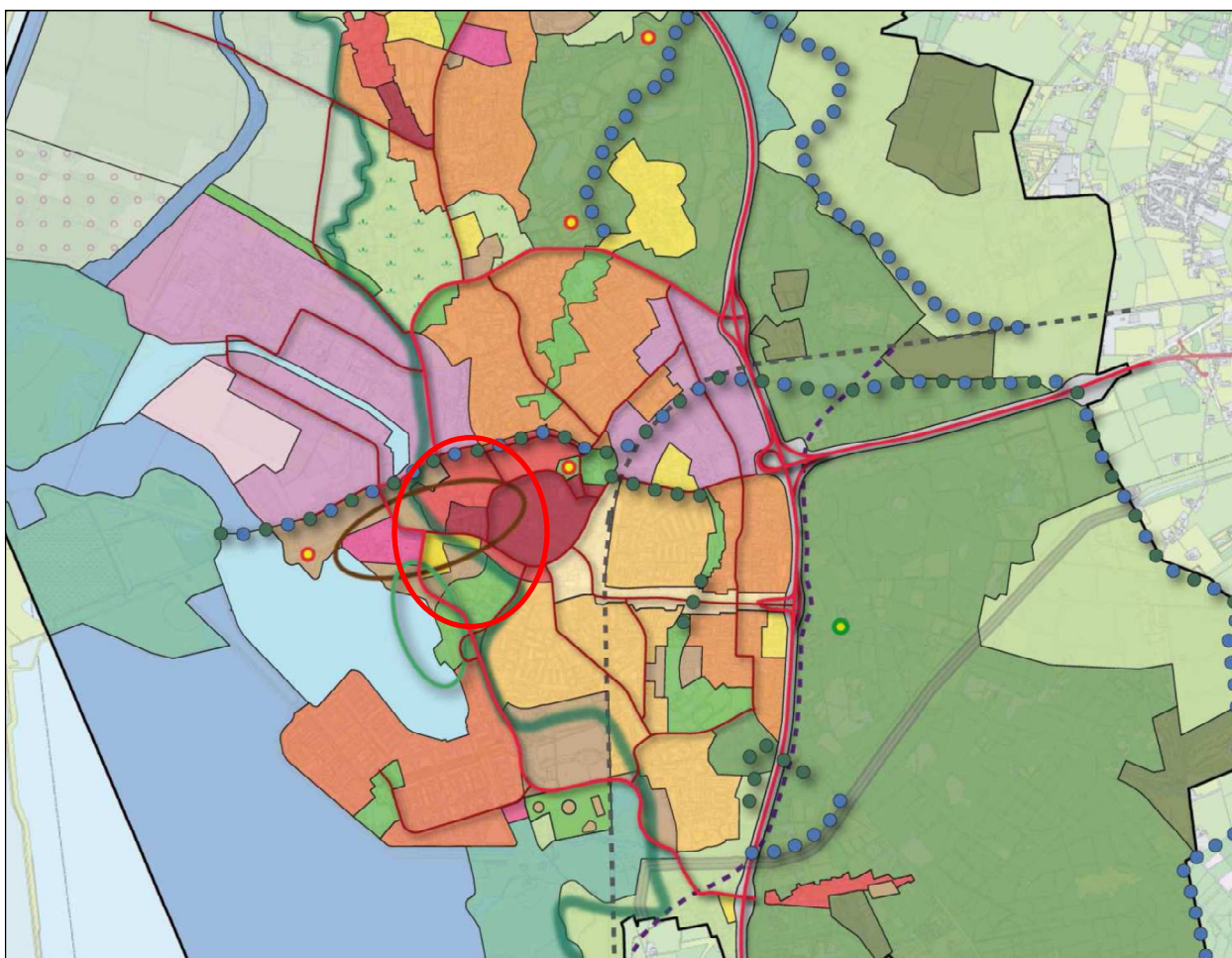
Conclusie

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. In het bestemmingsplan worden de archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd en er worden geen Bevinrichtingen mogelijk gemaakt. Het beleid in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte vormt derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

De op 22 september 2011 door de gemeenteraad van Bergen op Zoom 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 onder meer 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 grotendeels aangemerkt als "Woonwijk in afbouw of oprichting". Voor deze typering geldt dat ingezet wordt op de afbouw van deelprojecten uit het voormalig plan Bergse Haven. Onderlinge afstemming en monitoring dienen plaats te vinden om complementariteit te doen ontstaan.



Afbeelding 2: integrale structuurvisiekaart Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

Groenstructuurplan

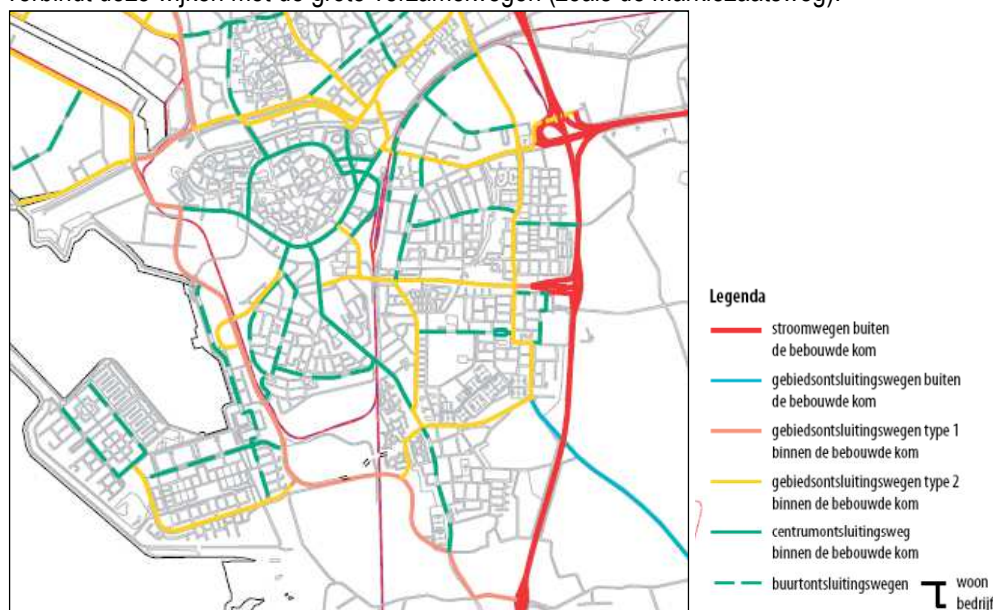
Het Groenstructuurplan Bergen op Zoom 2007-2017 is een kadernota die gebruikt dient te worden bij de ontwikkeling van plannen en projecten in de ruimtelijke ordening van de gemeente Bergen op Zoom. Het doel van deze nota is het ontwikkelen van een duurzame groenstructuur voor de kernen van de gemeente 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. Er ligt vanuit het Groenstructuurplan geen concrete opgave voor het onderhavige plangebied. Bestaande groenstructuren zijn als zodanig bestemd.

Verkeersstructuurplan

Het Verkeersstructuurplan 'De hoofdverkeersstructuur 2015' geeft de kaders aan voor het verkeers- en mobiliteitsbeleid voor de periode 2005-2015. Uitgangspunten zijn dat de hoofdinfrastructuur moet zorgen voor een bereikbare gemeente en de leefbaarheid en verkeersveiligheid zoveel mogelijk moeten worden verbeterd.

In het kader van het Verkeersstructuurplan is een categorisering van het wegennet opgesteld. De categorisering van de autostructuur houdt onder meer in dat de Antwerpsestraatweg vanaf de Guido Gezellelaan richting het centrum een lagere verkeersfunctie krijgt. 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. De Antwerpsestraatweg/Antwerpsestraat valt, evenals het noordelijke gedeelte van de Gertrudisboulevard-Coehoornstraat (zuid), binnen de categorie 'centrumontsluitingsweg binnen de bebouwde kom' (groen). Dit type weg herbergt centrumgerelateerd verkeer en is belangrijk voor ontsluiting (bevoorrading) en bereikbaarheid van het

centrum. Er worden zo weinig mogelijk verkeersremmers gebruikt, maar wel een inrichting waarbij het autoverkeer een maximum snelheid van ongeveer 30 km/u aanhoudt. Het grootste gedeelte van de Gertrudisboulevard, de Erasmuslaan en de Jacob Obrechtlaan, voor zover binnen het plangebied gelegen, vallen binnen de categorie 'gebiedsontsluitingswegen type 2 binnen de bebouwde kom'. Deze categorie wegen verbindt de wijken onderling en verbindt deze wijken met de grote verzamelwegen (zoals de Markiezaatsweg).



Afbeelding 3: categorisering wegennet Bergen op Zoom zoals opgenomen in het Verkeersstructuurplan

Beleidsplan Wonen 2011-2015

Op 20 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Bergen op Zoom 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 en woonarrangementen, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap of wonen met gelijkgestemden.

Stedenbouwkundig plan

Dit is beschreven in hoofdstuk 4.

Waterplan

Voor de gemeente Bergen op Zoom is in 2001 een waterplan opgesteld waarin alle verschijningsvormen van water in samenhang zijn bekeken. Het opstellen van het plan heeft plaatsgevonden in samenwerking met alle betrokken waterpartners en is 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 besteedt integraal aandacht aan de ontwikkelingen en problemen op het gebied van watersystemen en waterketen. Het watersysteem bestaat uit hemel-, 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 waterbodembodem;
- 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 in hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect water.

Gevoeligheidsanalyse groepsrisico Bevi-inrichtingen

In het kader van het uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2011 is een gevoeligheidsanalyse groepsrisico voor bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uitgevoerd. In de analyse, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 6 maart 2012, zijn de toekomstplannen van de gemeente uit de structuurvisie getoetst op 'groepsrisico'; dit wil zeggen dat per Bevi-bedrijf - bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken - is berekend wat in de toekomst de gevolgen zijn voor de omgeving van het bedrijf, als er een incident zou plaatsvinden.

Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt dat de toekomstplannen niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Daarnaast blijkt dat diverse grootschalige ontwikkelingen tegelijkertijd mogelijk zijn zonder dat een knelpunt voor groepsrisico ontstaat. Zolang nieuwe of herziene bestemmingsplannen passen binnen de structuurvisie, zal het plan geen gevolgen hebben voor het groepsrisico.

Conclusie

Het onderhavige plan legt de bestaande (planologische) situatie vast. Geconcludeerd wordt dat het plan uitvoering geeft aan het beleid zoals dat is verwoord in de besproken beleidsdocumenten en/of niet strijdig is met het genoemde beleid.

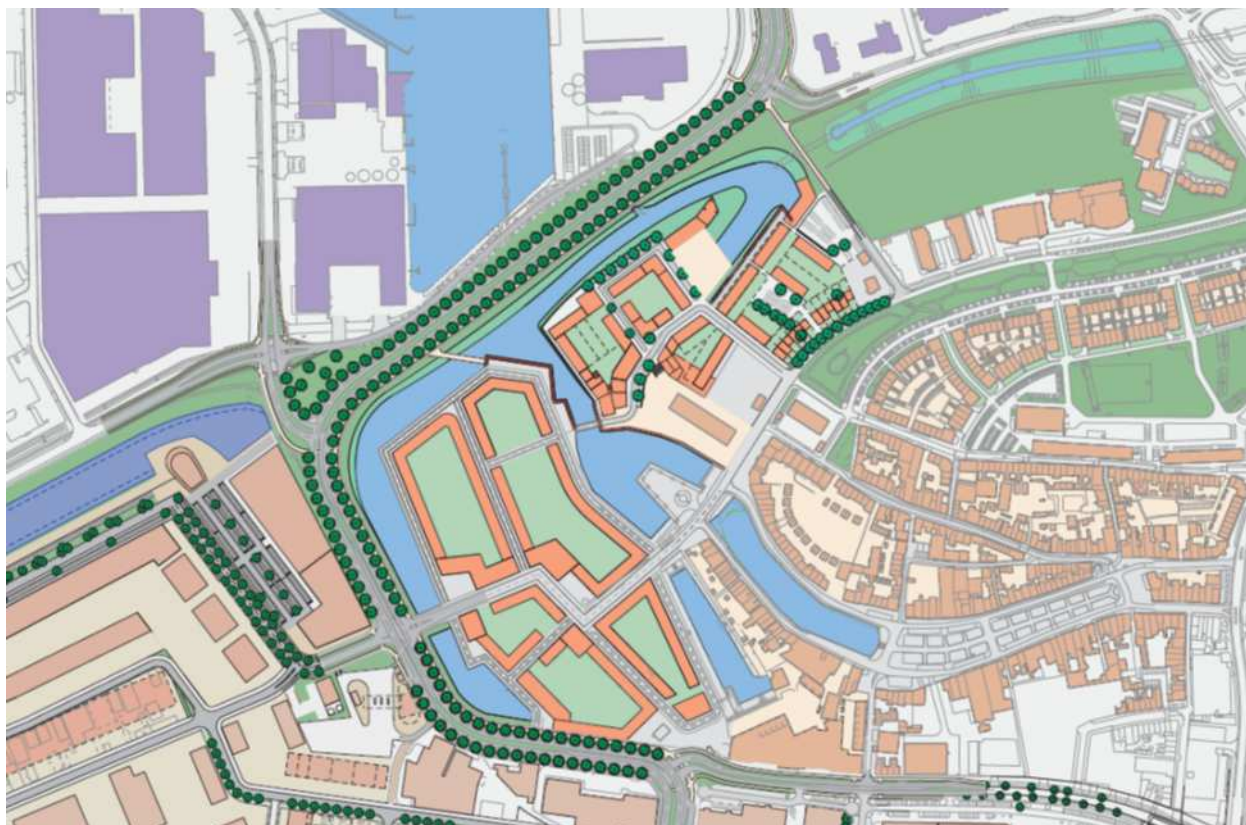
Hoofdstuk 4 Onderbouwing op onderdelen

4.1 Stedenbouwkundige structuur

Deelgebied Nieuwe Vesting ligt aan de noordwest kant tegen het stadscentrum aan. Om de twee gebieden, Nieuwe Vesting en de binnenstad, goed op elkaar aan te laten sluiten, wordt de stedenbouwkundige structuur van het havenkwartier doorgetrokken in Nieuwe Vesting. Door De Ham, die in verbinding staat met de Oude Binnenhaven, is die verbinding al aanwezig. De Ham is onderdeel van het Middeleeuws havenkwartier en komt centraal in Nieuwe Vesting te liggen.

Ook de 19e eeuwse singelstructuur rondom het historische centrum heeft invloed op de structuur van Nieuwe Vesting. Het Bolwerk en de Rijtuigweg krijgen een vervolg in Nieuwe Vesting. Deze structuren doorkruisen de doorgetrokken structuur vanuit de binnenstad en worden doorgezet in het stedenbouwkundig plan. Aan de noordkant vormt een buitensingel de begrenzing van Nieuwe Vesting. De groenstructuur Rijtuigweg loopt aan de zuidkant van Nieuwe Vesting langs en wordt doorgezet in Nieuwe Vesting fase 2.

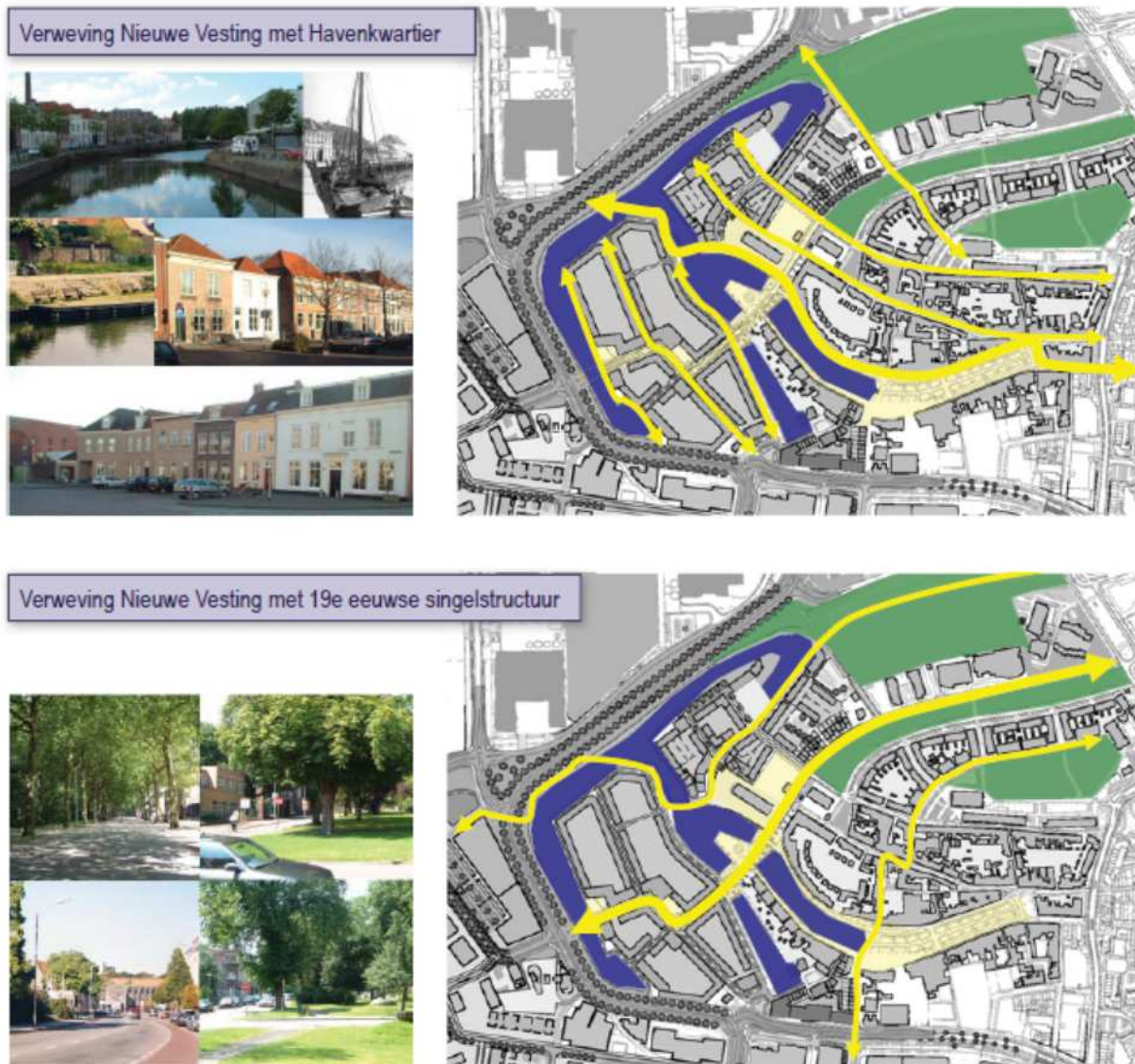
Het deelgebied Nieuwe Vesting wordt een binnenstedelijk woongebied dat binnen Schelde Veste de logische schakel vormt naar het bestaande Havenkwartier en de bruisende binnenstad. De gesloten bouwblokken, in een historische bouwstijl, zorgen te midden van het stadse leven voor een rustig woonmilieu.



4.2 Uitgangspunten vanuit de historie

In de 13e eeuw ontstond de stad Bergen op Zoom langs een riviertje dat de stad met de Schelde verbond. Door de gunstige ligging aan het water kon de stad zich ontwikkelen tot een vestingstad. Historische structuren zijn tijdens archeologisch onderzoek blootgelegd en worden in het stedenbouwkundig plan als uitgangspunt gebruikt.

Uitgangspunt is de historische vaarroute opnieuw zichtbaar te maken in stedenbouwkundig plan. Delen van de oorspronkelijke historische structuur, zoals de bekledingsmuur van bastion Gadeliere in het Smitsvestje en de muren van bastion Beckaff zijn zichtbaar gemaakt in het stedenbouwkundig plan. Denkend vanuit de vestingwerken en de 19e eeuwse singelstructuur is water rondom Nieuwe Vesting doorgetrokken.



4.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Ligging, geologie, bodem

Het plangebied ligt ten westen van de binnenstad van Bergen op Zoom en beslaat een groot gedeelte van het voormalige havenfront. De ondergrond van het gebied wordt gevormd door pleistoceen dekzand dat bedekt wordt door jongere holocene afzettingen van veen en klei. Het gebied ligt direct ten westen van de Brabantse Wal of steilrand. Het pleistocene zandoppervlak daalt abrupt in westelijke richting. Ter hoogte van het Groot Arsenaal ligt het zand op 2,50 meter onder maaiveld, ter hoogte van de Van Gorkumweg op tenminste 5 meter onder maaiveld. De latere stad Bergen op Zoom is gesitueerd op een droogdal in de Brabantse Wal. Ten westen van het dal ontstond vanaf het Neolithicum en vooral in de Bronstijd (2000-800 v.Chr.) de groei van veen, dat gerekend wordt tot het eutrofe Hollandveen. Vanuit de voet van de wal (kwelwater) ontwikkelde zich een veenstroom, die westwaarts afwaterde op de Schelde. In de late middeleeuwen werd deze stroom gekanaliseerd tot havengeul. Een groot gedeelte van het veen in het plangebied werd in de middeleeuwen ontgonnen als turf. De bodemdaling die daarmee gepaard ging werd tegengegaan door het ophogen met stadsvuil, zel-as van de zoutwinning en potscherven van pottenbakkerijen in de omgeving.

Een belangrijke maaiveldverhoging vond plaats in de periode 1700-1744, toen op het plangebied een hoornwerk, een bastion en een klein ravelijn werden gebouwd dan wel omgebouwd. Deze verhoging is nog goed herkenbaar aan de noordwestzijde van het Groot Arsenaal. Na de ontmanteling van de vesting werden aan weerszijden van het havenkanaal fabrieken gebouwd. Vanaf 1964 werd de oude haven gedempt met zand dat van elders werd aangevoerd. Op deze demping werd de alcoholfabriek van Nedalco uitgebreid.

De bodem van het plangebied bestaat (buiten de gedempte haven) voor een deel uit ophogingen van zand en puin uit de periode 1700-1970 (bovenste 1 a 2 meter), en daaronder ophogingen van zand en zel-as uit de periode 1250-1500. Op sommige plaatsen zal nog een rest van veen op het pleistocene zand aanwezig kunnen zijn.

Historie

In de Romeinse tijd bevond zich ter plaatse van de binnenstad een Romeinse votiefplaats. Deze werd vooral bezocht door schippers. Net als de soortgelijke votiefplaats van Colijnsplaat was deze bereikbaar via een kleine zijtak van de Schelde (veenstroom). Uit onderzoek is ook gebleken dat in die tijd aardewerk uit de omgeving van Bergen op Zoom via dit water naar de Schelde werd geëxporteerd.

Vanaf de 13^{de} eeuw was Bergen op Zoom opnieuw een aardewerkproducent met export naar andere regio's. De bevaarbare havenkreek had een bochtig (en deels onbekend) verloop waarvan de huidige binnenhaven en de havendijk nog relictten zijn. Het verbindende tussengedeelte stroomde over het plangebied en de Van Gorkumweg. Dit deel van de haven heette in de 13^{de} eeuw de "Weele" en was bebouwd met pottenbakkerijen en scheepswerven. De belangrijkste straat liep in het verlengde van de Dubbelstraat, door het gebied waar nu het Groot Arsenaal staat. Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat het gebied ten noorden van de havenkreek vanaf de tweede helft van de 13^{de} eeuw werd opgehoogd met zel-as en potscherven.

Kort na 1440 werd een nieuwe haven aangelegd: het westelijke deel van de tegenwoordige Ham. Rond de Ham ontstond een concentratie van bedrijven. Ook het gedeelte bij de Weele breidde uit.

In 1480 werd het havengedeelte op het voormalige Nedalcoterrein, tot aan de Waterschans (buiten het plangebied), rechtgetrokken en gekanaliseerd. De huidige Oude Buitenhaven/Havendijk is hier een duidelijk relict van.

Op het einde van de 15^{de} eeuw werd het havenkwartier omweld. Dit gebeurde met aarden wallen. Het havenfront lag langs de Rijtuigweg en was bijna helemaal van steen. Het bestond uit de Sint Jacobspoort, de Hampoort en de Houtpoort. Grote delen daarvan liggen binnen het bestemmingsplangebied.

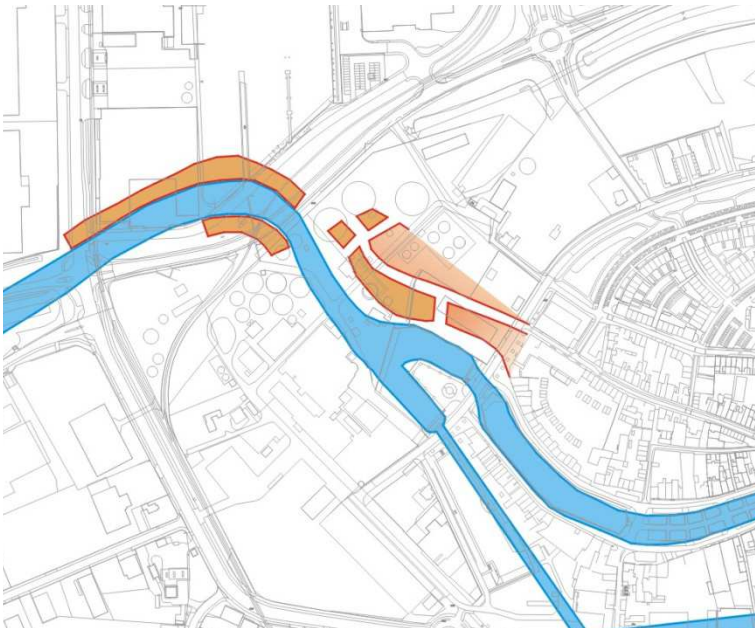
In de loop van de 16^{de} eeuw, met name na 1530, veranderde de havenkreek in een echte getijdenhaven. Volgens de kaart, getekend door Jacob van Deventer omstreeks 1545, stond er aan de zuidzijde van de haven (nabij de Van Gorkumweg) een kapel. De omgeving van het Groot Arsenaal was toen dicht bebouwd met huizen en bedrijfjes.

Kort voor 1588 werd de burgerlijke bebouwing buiten de stadspoorten (omgeving Groot Arsenaal/Van Gorkumweg) gesloopt om plaats te maken voor de aanleg van enkele kleine ravelijnen en schansen. Ten zuiden van de haven lag ravelijn Beckaff en ten noorden daarvan lagen ravelijn Coolhoff en Morgans ravelijn. Na 1600 werden deze werken veranderd in een hoornwerk Beckaff, dat een groot deel van het voormalige Nedalcoterrein bedekte. Ten noorden van de haven sloot de hoofdgracht van de bastions op het water aan en was daarvan gescheiden door een grote steen 'beer' (strekdam). Een deel van het hoornwerk Beckaff, dat aan de havengeul grensde, werd van stenen bekledingsmuren voorzien..

In de periode 1700-1744 werd de vesting gemoderniseerd naar ontwerp van Menno van Coehoorn. Aan de zuidzijde van de havenmonding werd het hoornwerk Beckaff gehandhaafd, maar voorzien van nieuwe bekledingsmuren. Het hoornwerk had een ingangspoort en het was bebouwd met enkele grote magazijnen en brakken. Aan de noordzijde bouwde men twee tenailles (tenaille Van Dun en tenaille Gadelliere) en een lunet (lunet Paravicini). Deze besloegen eveneens een groot deel van het plangebied. Op het hoornwerk Beckaff bouwde men diverse soldatenbarakken en loodsen (thans Nedalco-terrein). Op tenaille Van Dun werd in 1764 het Groot Arsenaal gebouwd.

Na de opheffing en ontmanteling van de vesting in 1868-1890 vestigden zich enkele fabrieken aan weerszijden van de haven: aan de zuidzijde van de haven suikerfabriek Wittouck en in 1899 de Zuid Nederlandse Melasse Spiritus fabriek. Aan de noordzijde werd in 1870 suikerfabriek Van der Linden & co gebouwd, die in 1914 omgebouwd werd tot de Centrale Potasraffinaderij. De suikerfabriek en de Alcoholfabriek onttrokken water uit de Zoom via de Smitsvest, een overblijfsel van tenaille Gadelliere.

Na 1976 breidde de ZNMS, inmiddels Nedalco genoemd, haar fabriek over vrijwel het hele plangebied uit.



Reconstructie van de havenmond in de 15^{de} eeuw. In bruin de toenmalige bebouwing.

Reeds verricht onderzoek

In 2002 vond een opgraving plaats net buiten het bestemmingsplangebied, op het terrein van de voormalige zeilmakerij Ribbens. Daarbij werden ophogingen uit de 13^{de} en 14^{de} eeuw en bouwsporen uit de 15^{de} eeuw vastgesteld.

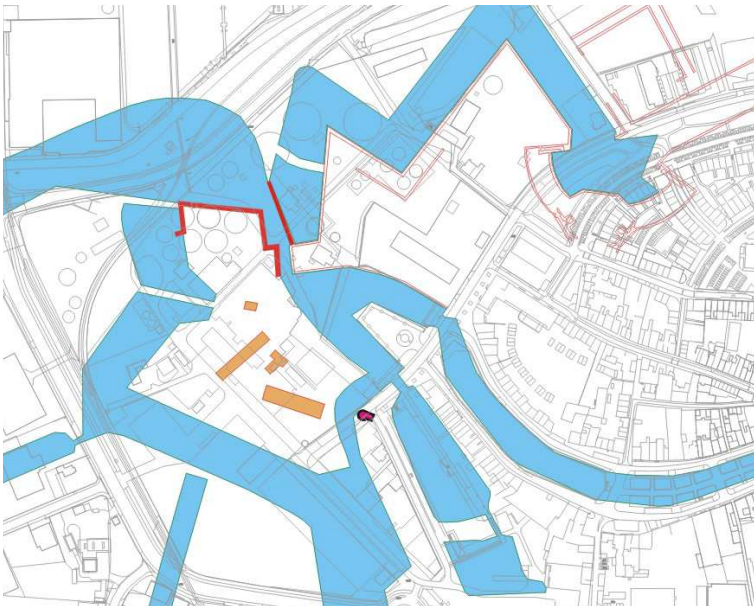
In 2012 vond een opgraving plaats op de Smitsvest aan de noordzijde van het plangebied. Hier werden resten van de tenaille Gadelliere gevonden in de vorm van muurwerk. Een groot deel van dat muurwerk was omstreeks 1880 weggebroken. Ook werden er resten gevonden van de oudere grachten van de ravelijnen uit de 16^{de} en 17^{de} eeuw, die aan de tenaille vooraf gingen. Het onderzoek was ook gericht op het lokaliseren van oudere bewoningssporen. Deze laatste werden aangetroffen in de vorm van een verhoogde weg uit de 14^{de} eeuw, die noordwaarts over het terrein leidde.

Een onderzoek met behulp van proefsleuven op de locatie van het voormalige 18^{de}-eeuwse lunet Paravicini in 2012 leverde geen resten meer op. Het lunet, waarvan de zuidelijke flank nog bewaard is in de vorm van de noordoever van de Smitsvest, had waarschijnlijk een opbouw die hoger dan het maaiveld reikte en bij de ontmanteling volledig werd gesloopt. Ter plaatse werden wel, op een diepte van 1,50 meter, resten van spoorrails van rond 1900 aangetroffen.

In 2012 werd een archeologisch onderzoek met behulp van proefsleuven uitgevoerd op het voormalige Nedalcoterrein achter het Groot Arsenaal. Bij dit onderzoek werd een complete zuidelijke kademuur van de haven teruggevonden. Die bestond uit metselwerk uit de 18^{de} eeuw (de noordelijke afbakening van het hoornwerk Beckaff) en uit de late 19^{de} en 20^{ste} eeuw (loskade van de alcoholfabriek).

Aan de noordzijde van het havenkanaal bevinden zich resten van muurwerk van de tenaille Van Dun uit de 18^{de} eeuw. Een groot deel ervan bleek door de bouw van de suikerfabriek te zijn vernield. Aan de westelijke zijde van de muur werd een groot bezinkbassin van deze suikerfabriek aangetroffen, daterend van omstreeks 1870. Het bassin heeft schuine bakstenen kademuren en doorstroomkanalen van baksteen.

Direct achter (westzijde) van het Groot Arsenaal kwamen resten aan het licht van bebouwing uit de 15^{de} eeuw, welke onderdeel vormde van huizen aan de verlengde Dubbelstraat. De sporen lagen op ophogingen uit de 13^{de} en 14^{de} eeuw in de vorm van pakketten van potscherven en zel-as. Van deze bewoning werd overigens maar een klein fragment blootgelegd; in een latere fase zal dit onderzoek voortgezet worden.



Het havengebied in de 18^{de} eeuw.

Archeologische waarden

Het plangebied vertegenwoordigt een hoge trefkans voor sporen uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd. De aan te treffen sporen bestaan uit resten van ophogingen, bebouwing, putten, kuilen, etcetera die onderdeel zijn van de verstedelijking van de havenmonding in de periode 1250-1600. Op het noordelijke deel van het plangebied (omgeving Smitsvest) liggen resten van de dijkweg uit de 14^{de} eeuw.

Het plangebied vertegenwoordigt tevens een middelhoge trefkans voor sporen uit voorliggende perioden. Daarbij moet gedacht worden aan sporen uit de Romeinse tijd zoals beschoeiingen langs de veenkreek, die aan de haven vooraf ging. Maar het kan ook gaan om resten van vaartuigen en constructies op de bodem van de kreek binnen het plangebied. Aangezien de stroomrichting en vorm van de kreek niet precies bekend zijn en af kunnen wijken van de latere haven, kunnen dergelijke sporen op diverse plaatsen bewaard zijn gebleven.

De derde cultuurperiode is die van de vestingwerken uit de periode 1600-1880. Op het terrein bestaat een grote kans tot het aantreffen van resten van de vesting, in de vorm van grachten, walkanten (uit de 16^{de} en 17^{de} eeuw) en muren (met name uit de 18^{de} eeuw). Het onderzoek zoals dit in 2012 werd uitgevoerd, heeft aangetoond dat hiervan nog aanzienlijke resten bewaard zijn. In het zuidelijke deel van het plangebied is er kans op sporen van de bebouwing in de vorm van barakken en magazijnen uit de 18^{de} eeuw. Tevens zijn er sporen te verwachten van de poort in hoornwerk Beckaff. Tijdens sloop van de opstallen van Nedalco in 2011 werden daarvan al enkele resten aangetroffen.

Een vierde cultuurperiode is die van de laat-19^{de} eeuwse industrie. Deze zijn voornamelijk beperkt tot resten van het bezinkbassin van de suikerfabriek Van der Linden & co. Dit werd in 2012 voor circa 75% blootgelegd en gedocumenteerd.

Samengevat blijkt dat het hele plangebied een hoge archeologische trefkans vertegenwoordigt, met uitzondering van die delen waar tijdens het proefonderzoek in 2012 ernstige verstoringen werden vastgesteld. Dit betreft het volume van de fabriekshal van de firma Van der Linden & co, de latere potasfabriek. Hier is de ondergrond tot enkele meters vergraven en daarbij werden ook muren van de vesting gesloopt.

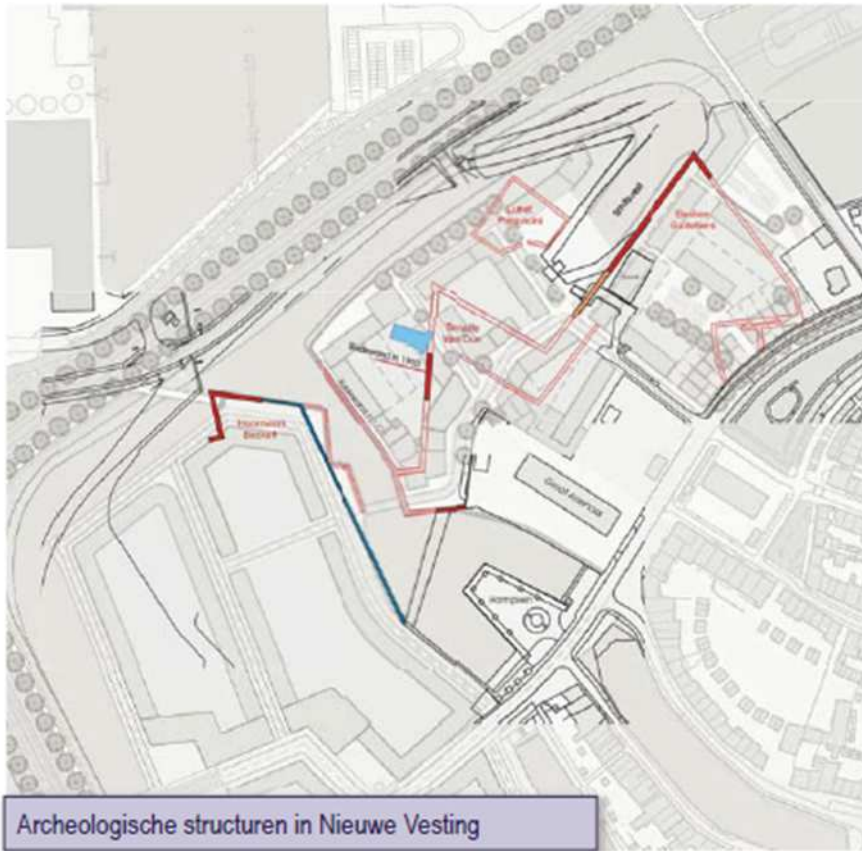
Het muurwerk van de 18^{de}-eeuwse vesting zoals dat in 2012 werd blootgelegd, vertegenwoordigt zowel een archeologische als (bouw)historische waarde en verdient daarom in situ bewaard te blijven. Het kan tevens een inspiratie zijn voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk.

De overige sporen zijn uit oogpunt van het archeologisch-cultuurhistorisch aspect zo belangrijk, dat zij eerst na voldoende onderzoek vrijgegeven kunnen worden voor slopen/afgraven.

De twee onderstaande archeologische vondsten worden opgenomen in het stedenbouwkundig plan van Nieuwe Vesting:

Nieuwe Vesting noord: Een gedeelte van de bekledingsmuur (rood en oranje) van Bastion Gadelliere (Smitsvest) wordt opgenomen in het stedenbouwkundig plan als (onderdeel van de) vestingmuur. Dit is een 15 meter lange muur en vormt de hoek van het bastion. De muur ~~wordt opgemetseld en~~ vormt de overgang van deelgebieden 1, 2 en 3 naar het water.

Nieuwe Vesting zuid: Een gedeelte van de bekledingsmuur van het hoornwerk Beckaff en de aansluitende kadeconstructies van de haven. De bekledingsmuur van het hoornwerk Beckaff dateert van de 18e eeuw. Andere delen van de muur zijn uit een latere periode (19e en 20e eeuw) doordat de havenmond in de 19e eeuw is verbreed.



Beeld van archeologische opgravingen in het gebied

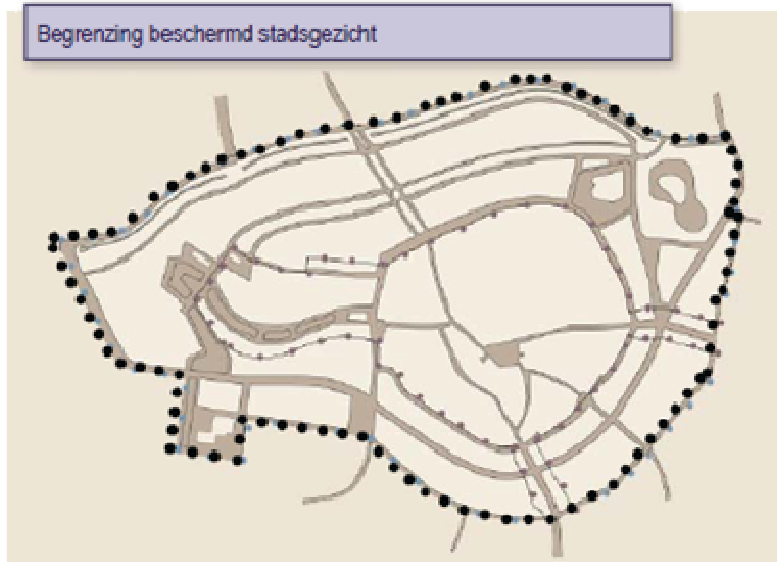


Beschermd stadsgezicht

Gebied Nieuwe Vesting maakt onderdeel uit van het 19de eeuwse beschermd stadsgezicht.. Dit betekent dat dit gebied gezien wordt als een cultuurhistorisch waardevol geheel. Het geniet daarom extra bescherming die gericht is op consolidatie van de historische context.

De welstand-monumentencommissie heeft daarbij een belangrijke toetsende rol om toe te zien dat historische structuren worden behouden voor de toekomst. Het beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad van Bergen op Zoom en opgenomen in de welstandnota dient als toetsingskader voor de welstandsmonumentencommissie.

De planvorming wordt daarom in overleg met de welstandmonumentencommissie opgesteld.



Monumenten

Historische fabrieksschoorstenen vormen een bijzondere categorie binnen het industriële erfgoed. Het zijn markante elementen in het landschap, dorp- of stadsgezicht. Industriële gemetselde fabrieksschoorstenen worden steeds zeldzamer. Na 1860 zijn er ca. 10.000 gemetselde schoorstenen gebouwd, tegenwoordig zijn hier nog enkele honderden van over.

De Nedalco Schoorsteen is in 1938 door de firma Canoy Herfkens uit Venlo gebouwd. Het betreft een van de hoogste schoorstenen van Nederland met 75 meter. Deze schoorsteen stond bij de Zuid Nederlandse Spiritusfabriek, wat later Nedalco is gaan heten (Nederlandse Alcohol fabriek). De schoorsteen, een gemeentelijk monument, staat nu als industrieel relict in het plangebied en is met zijn markante topverlichting een baken in de stad geworden. Een ander relict wat verwijst naar het industriële verleden is het voormalige oester laboratorium wat nu in gebruik is als woonhuis is gelegen aan de Wittoucksingel 35. Het laboratorium is lang in gebruik geweest om het water waarin de oester tot stand kwam te onderzoeken op kwaliteit. Het gebouw uit 1937 heeft slechts een bovengrondse bouwlaag met een markante hoge schoorsteen. Ondergronds is het pand volledig onderkelderd waarbij een deel dienst deed om op gelijke hoogte van de toen nog aangrenzende waterlijn onderzoek te kunnen verrichten.

Rijtuigweg 26 dateert uit 1910. Het gemeentelijke monument gebouwd in chaletstijl architectuur is gelegen op de hoek van van de Rijtuigweg en het Smitsvest en toont door zijn ligging de rijke architectuur van de gevels in geometrische patronen van rode en lichtgele baksteen.

Groot Arsenaal Rijtuigweg 44 is een rijksmonument uit 1764. Groot gebouw van drie bouwlagen en twee bouwlagen in de kap met gevels in schoonmetselwerk onder een zadeldak. De vele vensters zijn getoogd met segmentbogen. De vensters in de beide dwarsgevels hebben omlijstingen van hardsteen. In het dak zijn dakkapellen geplaatst met een houten omlijsting en fronton. Bijzonder is het pand vanwege de aangebrachte sculptuur om de midden doorgangen aan de beide lange zijden. De vrijwel identieke poortomlijstingen zijn van hardsteen en hebben pilasters met een wapen van de Staten-Generaal der Verenigde Nederlanden alsmede vaandels, een harnas, kanonnen en ander krijgsobjecten. In 1880 werd het arsenaal intern verbouwd waarna het dienst deed als kazerne. Sinds 2003 staat het gebouw leeg en is het geen bezit meer van de overheid.

4.4 Openbare ruimte en Groen

De openbare ruimte van de Oude Binnenhaven wordt rondom het Hamplein doorgetrokken en vormt het hart van Nieuwe Vesting. Doordat bijna alle openbare ruimtes aan het water grenzen ontstaat een vergroot havenkwartier.

Het Groot en Klein Arsenaal krijgen een markante plek in de openbare ruimte van de binnenhaven. De waterstructuur wordt vanuit de binnenstad via De Ham verder het gebied Nieuwe Vesting ingetrokken. Hierdoor ontstaat een buitensingel die refereert aan de voormalige vestingwerken. Ook vormt het water een buffer cq. overgang naar de randweg (Van Gorkumweg) en het industriegebied.

Bestaande bomen in het gebied moeten worden behouden. Voor elke bestaande boom die niet gewenst is op de betreffende locatie, dient de boom te worden verplaatst dan wel herplaatst met een minimale stamomvang van 40 cm en hetzelfde type boom.



4.5 Verkeer en parkeren

Ontsluiting en bereikbaarheid

De bestaande infrastructuur van het stadscentrum wordt doorgezet in Nieuwe Vesting. Ook hierdoor ontstaat een natuurlijke verbinding tussen het centrum en woongebied Nieuwe Vesting. Via twee erfontsluitingen wordt het woongebied ontsloten richting de Rijtuigweg die als buurtontsluiting fungeert. Het verkeer wordt dan vervolgens via de randweg (stadsontsluiting) uit de stad en naar de A4/A58 geleid.

Categorisering van wegen

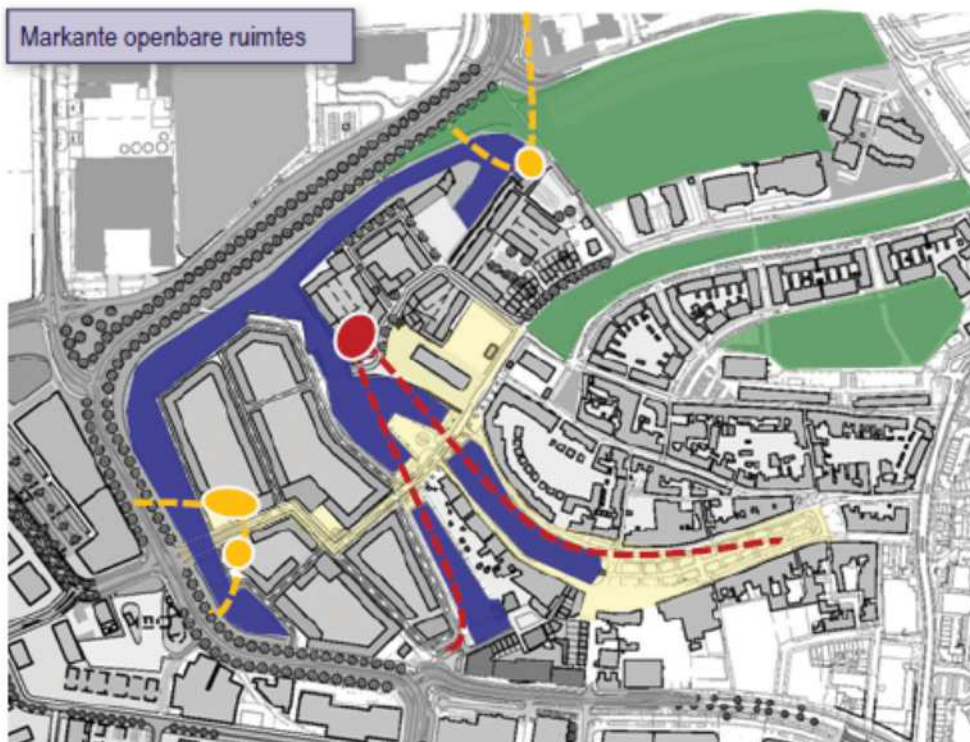
In het kader van het Verkeersstructuurplan is een categorisering van het wegennetwerk opgesteld. De Rijtuigweg is een buurtontsluitingswegen. Op de centrum- en buurtontsluitingswegen geldt een maximum snelheid van 30 km/h. De overige wegen zijn erftoegangswegen. Ook hier geldt een snelheidslimiet van 30 km/h.

Langzaam verkeer

Voor het voetgangersverkeer zijn er beleidsmatig geen specifieke eisen vastgesteld. Wel verdienen de looproutes onder meer vanaf de parkeerterreinen naar de aanliggende gebieden bijzondere aandacht.

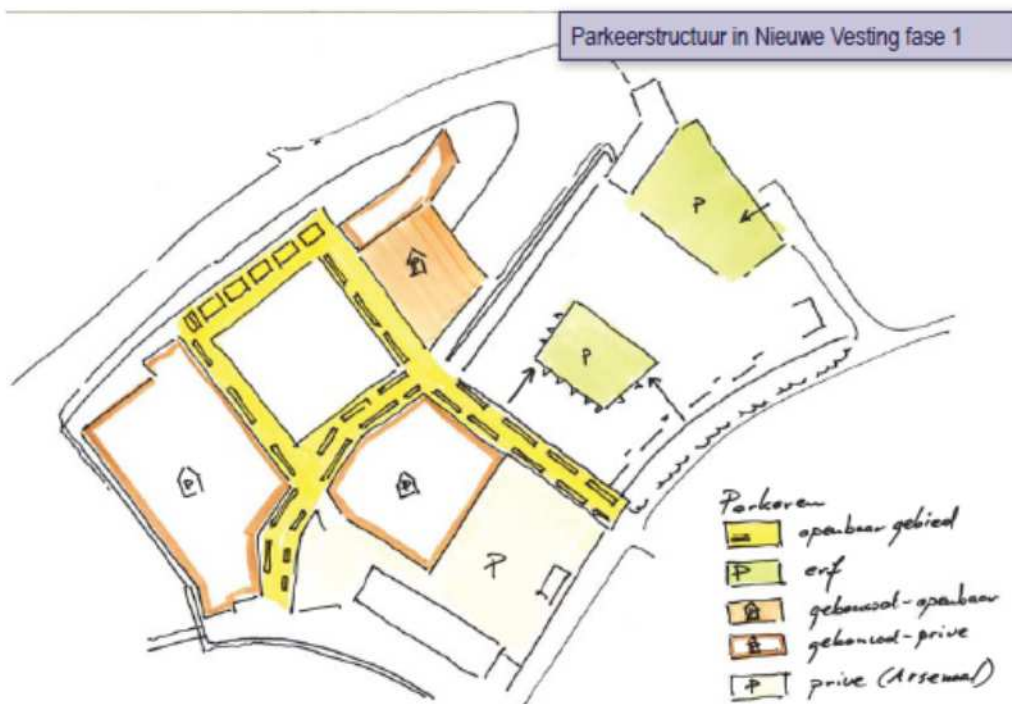
Fietsverkeer

In het Verkeersstructuurplan is het fietsnetwerk Bergen op Zoom, met nieuw aan te leggen schakels, opgenomen.



In de gemeente Bergen op Zoom worden onderstaande parkeernormen gehanteerd. Op basis van de parkeernormen en het indicatieve programma is de benodigde parkeergelegenheid in gebied Nieuwe Vesting noord bepaald. Om voldoende parkeergelegenheid te creëren voor bezoekers wordt parkeren langs de erfonsluiting mogelijk gemaakt. Om voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners te creëren moeten een of twee parkeergarages worden gerealiseerd. Deze parkeergarages kunnen ondergronds, dan wel half verdiept, worden uitgevoerd. Het ontwerp moet passend zijn bij het beeld van het beschermd stadsgezicht. De binnenterreinen worden autovrij uitgevoerd, waardoor de leefkwaliteit van het gebied verbeterd.

- voor iedere grondgebonden woning geldt minimaal één parkeerplaats op eigen terrein cq. semiopenbare of gemeenschappelijke binnenruimte aanleggen.
- Voor de vrijstaande of 2-onder-1-kap woningen geldt minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Bezoekers parkeren wordt in eerste instantie op maaiveld niveau als langsparkeren gerealiseerd.



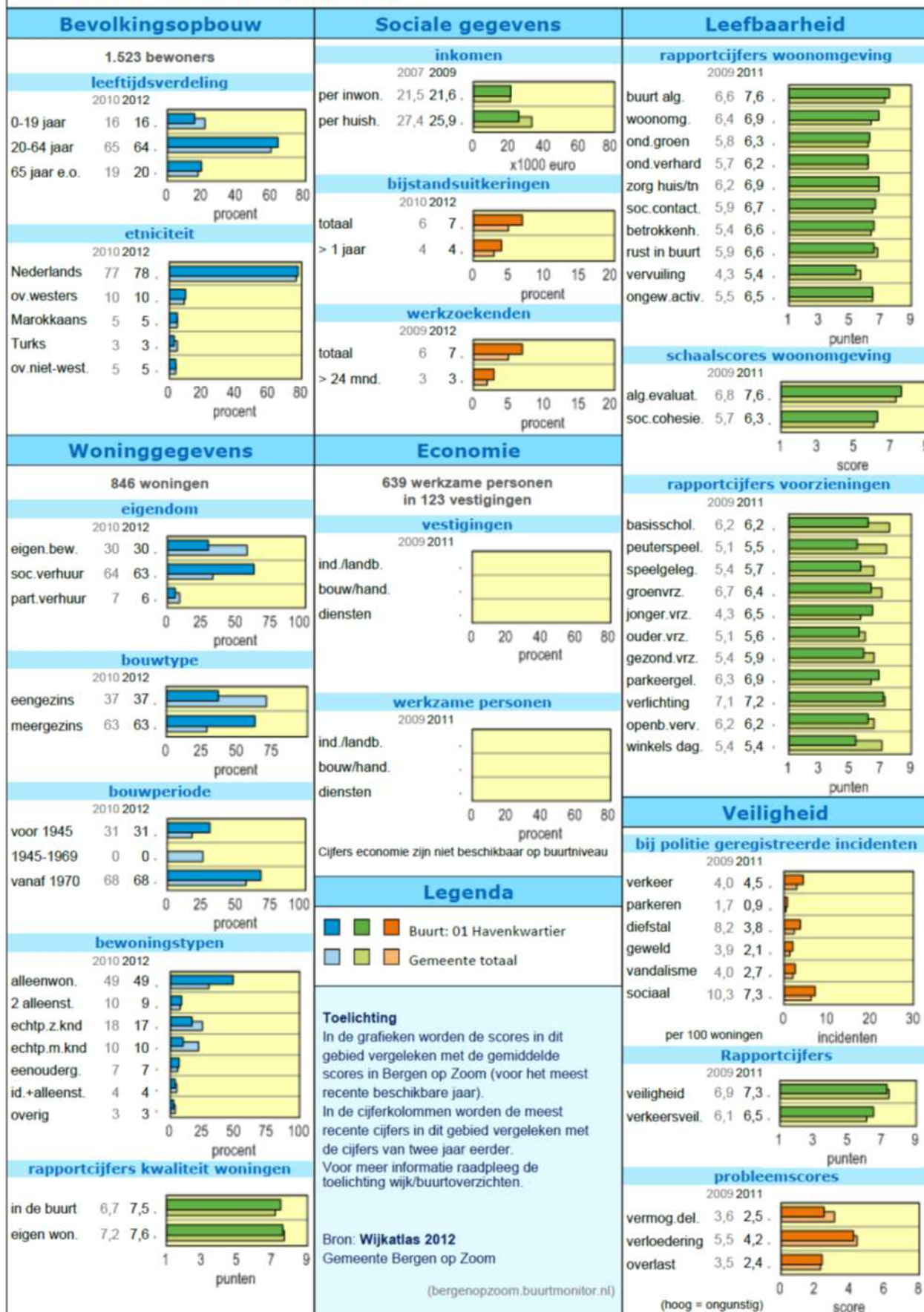
4.6 Woonomgeving

Het bedrijventerrein wordt omgezet naar een woongebied. Op basis van de uitgangspunten in de grondexploitatie, met betrekking tot aantallen woningen en differentiatie, is een indicatief stedenbouwkundig plan met een indicatief woningbouwprogramma opgesteld. Zowel koop als huur is mogelijk. Dit indicatieve plan voldoet aan alle uitgangspunten & randvoorwaarden gesteld in het stedenbouwkundige kader.

Het programma voor Nieuwe Vesting bestaat uit een stedelijke herstructurering wat aansluit aan de Binnenstad met een klassieke architectuur. Er worden 600 woningen gebouwd waarvan 50% eengezins- en 50% meergezinswoningen. De percentages goedkoop, middel, duur zijn respectievelijk: 42% / 50% / 8%. In de zogenoemde 'voorzieningszones' langs de wegenstructuur is ruimte opgenomen voor verschillende commerciële en maatschappelijke functies.

Het Havenkwartier is de buurt die grenst aan het gebied. Dit gebied omvat circa 840 woningen. Onderstaand de buurtmonitor.

Buurtoverzicht: Buurt: 01 Havenkwartier



4.7 Energie & Duurzaamheid

Op de regelgeving rondom energie en duurzaamheid is het bouwbesluit van toepassing. De ambitie van de gemeente is om met dit project een EPL 7,0 (Energieprestatie op Locatie) te halen. Hiervoor kan onder andere gekeken worden naar alternatieve vormen van het opwekken van energie, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen of warmtekrachtkoppeling. Ook bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op de stadsverwarming via het leidingnet onder de Rijksweg.

4.8 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. Omdat het gaat om een omzetting van een industrieterrein naar woningen, zijn nieuwe ontwikkelingen niet voorzien. Het amoveren van Nedalco is positief voor de milieubelasting op de Natura-2000 gebieden en EHS. Het uitvoeren van een onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet wordt gelet op het voorgaande niet noodzakelijk geacht.

Zorplicht

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

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

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

Werken buiten kwetsbare periode

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

Werken in kwetsbare periode

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

Natuurbeschermingswet 1998

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

4.9 Water

Beleid gemeente

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 meeste uitgangspunten van het waterplan zijn nog steeds van kracht en bovendien nader uitgewerkt in het geactualiseerde verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan (vGRP 2013-2017) dat in februari 2013 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 uitgewerkt in het vigerende vGRP. 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 passende aanpak 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.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.

Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009'.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een

zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. In dit kader hebben waterschap en gemeente vooroverleg gevoerd, waaruit de volgende doelen, uitgangspunten en criteria voor dit plan zijn afgesproken:

Een duurzame benadering van de waterstromen in relatie tot de (nieuwe) ruimtelijke functie van het gebied;
Voldoende robuustheid en veerkracht in het watersysteem voor zowel het gebied als in relatie tot de omgeving.

Beschrijving huidige situatie

Het plangebied omvat een gedeelte van de stad Bergen op Zoom, waarvan de functionele inrichting en bebouwing voor met name werken momenteel al wordt getransformeerd naar een toekomstige invulling om er te kunnen gaan wonen. Van de oorspronkelijke situatie van bedrijventerrein (Nedalco) met volledige verharding voor een groot deel van het gebied, resteert momenteel nog slechts een beperkt gedeelte, aangezien slechts enkele gebouwen na de bedrijfssanering blijven gespaard. Het oorspronkelijk beperkte overblijvende onverharde deel bestaat grotendeels uit grasveld met enkele bomen en nog enkele stukjes oppervlaktewater (de Ham en het Smitsvest). Afvoer van het aanwezige oppervlaktewater in het gebied, met het overtollige regenwater dat hierin terecht komt, gebeurt via de Theodorushaven. Voor zover regenwater in het onverharde deel van het gebied valt, kan het wegzijgen naar het grondwater dat zich in ruime mate onder het maaiveld bevindt. Voor zover bekend is er geen sprake van (grond)wateroverlast. Wel is met het vertrek van de bedrijvigheid van Nedalco, ook de grondwateronttrekking ter plaatse door dit bedrijf opgehouden.

Door de huidige transformatie van het gebied zal het rioleringsstelsel in het gebied worden vernieuwd en daarmee volledig ingericht volgens de toekomstig gewenste eisen voor zowel dit gebied als natuurlijk in aansluiting op die van het omliggende gebied.

Beschrijving toekomstige situatie

Met het bestemmingsplan wordt beoogd een aantrekkelijk woongebied te realiseren, met een sfeer van wonen aan binnenstedelijk water overeenkomstig het nabijgelegen gebied van de oude Binnenhaven en de Vissershaven. In aansluiting op het al aanwezige oppervlaktewater van de Ham en het Smitsvest, wordt het oppervlaktewater in het gebied aan zowel noordelijke als westelijke zijde uitgebreid. Voor het overige blijft, als gevolg van de dichtheid van bebouwing en te vormen infrastructuur, het overblijvende gedeelte van het gebied in belangrijke mate verhard; met uitzondering van de lokaal aan te brengen dan wel te handhaven groene openbare ruimte.

De aanwezige ruimte aan oppervlaktewater (.ha.), voorziet het gebied van de benodigde retentie van regenwater. Het vanuit de Zoom en Oude Binnen- en Vissershaven aangevoerde water, dat voorheen via de Theodorushaven werd afgevoerd, zal voortaan tezamen met het verzamelde regenwater via het oude havenkanaal worden afgevoerd. Ook de mogelijkheid van afvoer via de Theodorushaven blijft van toepassing. Omtrent zowel in te stellen peilen alsmede de verdeling van de waterafvoer met bijbehorende kunstwerken en compartimentering van het aanwezige oppervlaktewater in relatie tot de omgeving, zal hierover tenminste afstemming plaats vinden met het waterschap. Dit om te voorzien in de benodigde vergunningen/ontheffingen (zoals onder meer de Keur) en optimale beheersmogelijkheden (waterbeheerplan). Gezien belang en samenhang met het oppervlaktewater uit het omringend gebied, is het de bedoeling om beheer en onderhoud van betreffende oppervlaktewater onder de verantwoordelijkheid te brengen van het waterschap. te brengen. Mede gelet hierop zal daarom in overleg met het waterschap in de meest passende en doelmatige maatwerkoplossing(en) worden voorzien.

Gevolgen voor het water

Bij inrichting van het gebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd voor afvoer van enerzijds vuil (huishoudelijk) afvalwater en anderzijds schoon (afstromend regen)water. Voor zover het afstromend regenwater niet ter plaatse in de grond zakt, zal dit via het schone waterafvoersysteem in het oppervlaktewater binnen het gebied worden opgevangen. Zowel het al aanwezige en daartoe in het gebied aangelegde oppervlaktewater, zal voor de benodigde opvang en berging van het water worden ingericht in overleg met het waterschap, ten behoeve van een voldoende klimaatbestendige invulling. Afvoer van het oppervlaktewater, volgens gedoseerde normering afgestemd met het waterschap, is voorzien via aansluiting op de Oude Buitenhaven en de Theodorushaven; deze laatste met name bij langdurige of hevige buien. Het waterschap stelt vanuit de keur een eis aan retentie voor het lozen van regenwater afkomstig van een toename van verhard oppervlak van 2.000 m² of groter om het afwentelen van een bui van T=100 te kunnen voorkomen. Momenteel wordt daartoe als uitgangspunt gehanteerd een berging van 780 m³/ha aan retentie in relatie tot genoemde acute buien.

Bij elk gebouw is de afvoer van het (huishoudelijke) afvalwater op systematische wijze gescheiden van het (schone) regenwater. De afvoer van het afvalwater is aangesloten op de vuilwaterriolering (DWA).

Om 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.

Juridische vertaling

Ruimtelijk zijn de zojuist genoemde voorzieningen, zoals vermeld bij de gevolgen voor het water, met de benodigde aanduiding op de kaart aangeduid ten behoeve van de waterhuishouding.

Ook de voor het oppervlaktewater dienst doende ruimte is als zodanig benoemd en aangeduid op de plankaart. In de bestemming Groen is ook de mogelijkheid opgenomen voor waterberging.

Advies waterbeheerder

Het waterschap Brabantse Delta heeft positief geadviseerd. Aandachtspunt is de uitwerking van de retentie voor het gehele ontwikkelgebied van Schelde Vesting. Hiervoor wordt in overleg met het waterschap een advies voor opgesteld.

4.10 Welstandkader en beeldregie

Het plangebied Nieuwe Vesting is, na de sloop van de bebouwing van Nedalco, vrijwel braakliggend en er zijn momenteel nauwelijks leesbare structuren. Toch valt het plangebied binnen de begrenzing van het beschermd stadsgezicht. Bij de ontwikkeling van het gebied wordt dan ook een beeldregie gehanteerd waarbij de historische kenmerken weer zichtbaar worden en de samenhang met de binnenstad wordt hersteld.

Welstandkader

Over de invulling van dit grote gebied binnen het beschermd stadsgezicht is vooroverleg gevoerd met de WelstandMonumentenCommissie (WMC) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Daaruit is gevolgd dat bij de ontwikkeling het te hanteren Welstandbeleid en de te voeren beeldregie in twee sporen kan worden opgedeeld:

Behoud – conserveren

Door de huidige openheid van het gebied zijn het Groot Arsenaal en de schoorsteen manifest aanwezig. Daarnaast zijn bij de Smitsvest en Ham meerdere oude vesting- en kade muren blootgelegd die deel uitmaakten van de voormalige vestingstructuur. Deze monumentale gebouwen en bouwwerken blijven behouden en worden in de nieuwe planstructuur opgenomen en geconserveerd.

Versterken - vernieuwen

De overige nieuwbouw zal landschappelijk en stedenbouwkundig een vanzelfsprekend onderdeel moeten gaan uitmaken van de binnenstad. Daarvoor worden de volgende herkenbare structuren opgepakt, versterkt en vernieuwd.



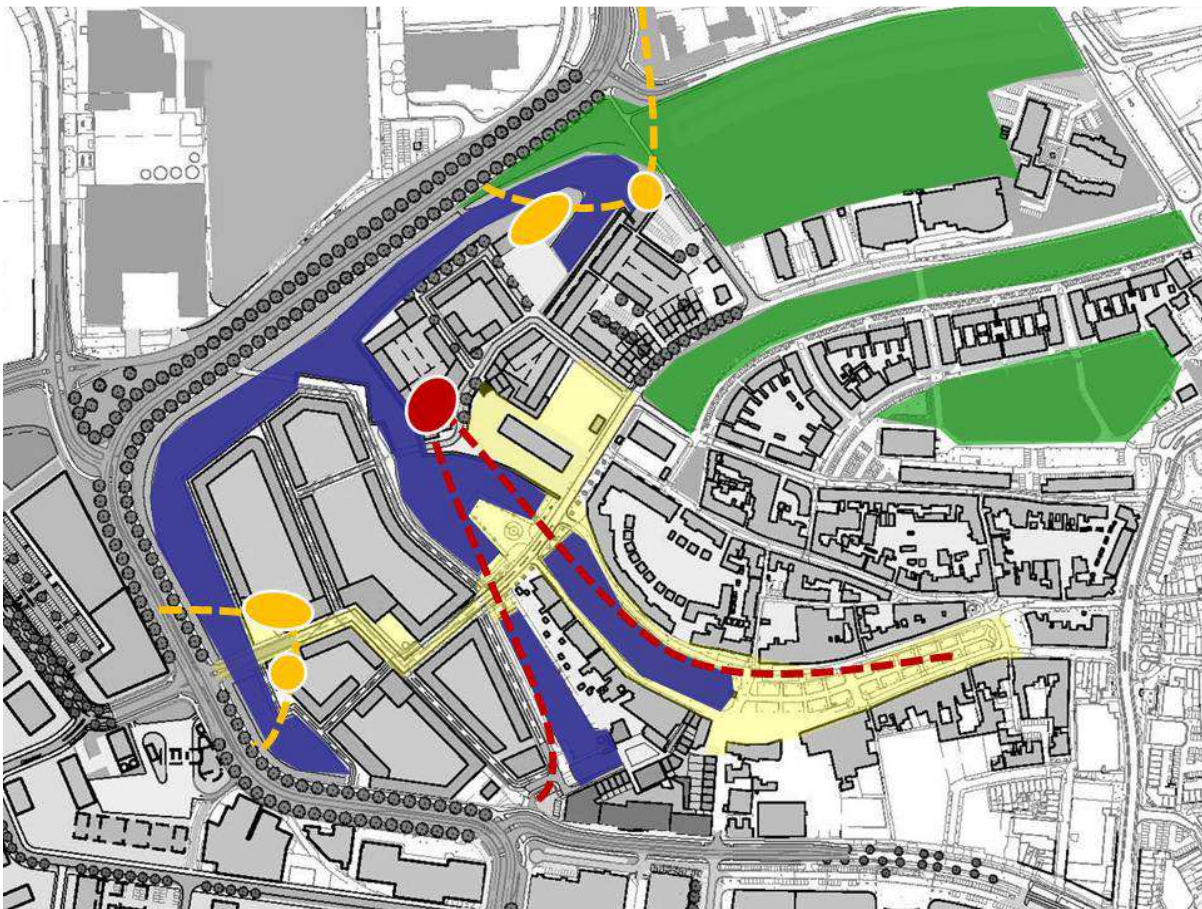
1. De randwegstructuur zorgt voor een duidelijke grens van het plangebied Nieuwe Vesting naar de werkgebieden Geertruidapolder en Theodorus haven-Noordland. De randweg zelf zal qua alignement en wegprofiel worden verbeterd en gestroomlijnd. Daarmee wordt de hiërarchie ten opzichte van overige wegen herkenbaarder. Ook wordt daarmee de betekenis als route naar de stad en entree naar het plangebied Nieuwe Vesting versterkt. Gekoppeld aan de randweg zal het beeld van de buitenrand van het plandeel Nieuwe Vesting landschappelijk worden versterkt door een te graven singel met natuurlijke oevers en boomaanplant. Daarmee ontstaat tevens een robuuste landschappelijke verbinding tussen de Zoom en de Oude Buitenhaven.
2. Het natuurlijke hoogteverloop van Brabantse Wal is onmiskenbaar aanwezig in het plangebied. Dit hoogteverloop, van circa 11m + NAP in het noordoosten naar circa 3m+ NAP in het zuidwesten, zal met name in enkele doorgaande routes door het plandeel Nieuwe Vesting beleefbaar worden. De belangrijkste route, tevens de entree en ontsluiting van de wijk, loopt via de Rijtuigweg naar de Van Konijnenbergweg. Door het natuurlijke hoogteverloop zal op bouwblok niveau geregeld een afgeleide opgave ontstaan om de toegankelijkheid naar woningen op te lossen. De te ontwerpen architectonische oplossingen (trap, bordes, souterain, bel-etage, vide) zullen eveneens bijdragen aan de beleving van het aanwezige natuurlijke hoogteverloop in dit nieuwe deel van de binnenstad.
3. Het stratenpatroon naar de binnenstad zoals al binnen het Havenkwartier beleefbaar, zal naar het Nieuwe Vesting worden doorgezet. De lange, enigszins gekromde straatprofielen zorgen continue voor een wisselend perspectief. De omgeving van de Ham en het Arsenaal maakt daarin vanzelfsprekend deel uit van de belangrijkste verbinding, via de Kaai en gedempte Haven, naar de Grote Markt. Deze als stedelijke ruimte zal met de ontwikkeling van Nieuwe Vesting verder worden versterkt.

Beeldregie nieuwe bebouwing

Het versterken van bovengenoemde structuren betreft veelal openbare ruimte. De beeldregie bij de nieuwe bebouwing zal hierop aansluiten. Dit vergt een Welstandbeleid met aandacht voor de te realiseren kwaliteit van de nieuwbouw, bescherming van aanwezige gebouwde beeldkwaliteit is minder aan de orde. Qua architectuur zal met schaal en stijkenmerken aansluiting worden gezocht op de aangrenzende bebouwing van met name het Havenkwartier. Tegelijkertijd zal bij de architectonische uitwerking van de voorziene circa 600 woningen een eigentijds handschrift kunnen worden ontwikkeld " met een knipoog naar het verleden". Woningen uit de 21^e eeuw in een herstelde historische context.

Bij de beeldregie voor de nieuwbouw wordt onderscheid gemaakt tussen de situering, de massavorm en de materialisatie van gebouwen. De in dit bestemmingsplan opgenomen verkaveling is indicatief. De nog uit te werken deelplannen, van bouwblok tot mogelijk individuele woning, vragen om een flexibel instrument voor de te voeren beeldregie. Er ligt nadrukkelijk geen blauwdruk. Zowel qua situering, massavorm als de toe te passen materialen zijn er dus vrijheden. Wel wordt gestuurd op aansluiting bij de schaal en sfeer van het aangrenzende Havenkwartier, zoals ook vastgelegd in het beeldkwaliteitplan Binnenstad. Tegelijkertijd liggen er aanleidingen, bij de Ham en bij de entrees langs de randweg, om qua massa en beeld te /verbijzonderen. Daarmee wordt ook ingespeeld om de mogelijkheden die het bestemmingsplan daar biedt voor niet-woon functies.

Hieronder staan enkele algemene regieregels voor de bebouwing binnen Nieuwe Vesting. Bij de nog op te stellen uitwerkingsplannen zal hier zo nodig nog op aangevuld kunnen worden.



**goot
en
dak**



gevel



**straat
en
plint**



Situering, straat en plint

Gebouwen (woningen) zijn over het algemeen direct aan de stoep/straat gesitueerd. Zo ontstaat het gewenste stedelijk beeld zoals dat elders in het Havenkwartier en binnenstad aanwezig is. Er zijn dus geen voortuinen beoogd, wel is het wenselijk om bij de entrees en in de plint van gebouwen een zorgvuldige aansluiting naar het openbaar gebied te maken (bordes, eigen stoep) en daarmee de individualiteit van woningen binnen stadsblokken te benadrukken. De mogelijkheid van geveltuinjes is daarbij mee te nemen. Overige private (buiten)ruimten zijn zo veel mogelijk aan de geluidsluwe zijde van de woning te situeren.

Massa, goot en dak

Het massabeeld gaat in de basis uit van een bouwhoogte tot 14 meter. Bij de entrees, op markante plekken langs de nieuwe singel en boven voorzieningen is een bouwmassa tot 20 meter hoogte mogelijk. Eenmalig is aan de kop van de Ham een bijzondere massa tot circa 25 meter mogelijk, als beoogd stedelijk baken van Nieuwe Vesting. De bebouwing die het Groot Arsenaal direct omsluit respecteert de hoogte van het Groot Arsenaal. Bepalend bij de uitwerking van de massavorm is de wijze waarop omgegaan wordt met de goot en het dak. Voor het gehele gebied is een detaillering van de goot gewenst. Daarmee ontstaat een ingekaderd en (binnen)stedelijk straatbeeld en wordt een goede aansluiting mogelijk op de schaal en korrel van bestaande bebouwing in de omgeving.

Er is geen vaste kapvorm voorgeschreven, wel wordt de voorkeur gegeven aan hellende daken en de mogelijkheid van dakterrassen. De massavorm van gebouwen wordt daarmee levendiger en beeldend. Tevens kan de massa een meer geleding krijgen en beter aansluiten op de menselijke maat en het gewenste straatbeeld. Bij gebouwen (woningen) met drie bouwlagen geldt een goothoogte vanaf de tweede woonlaag, bij vier bouwlagen geldt een goothoogte vanaf de derde woonlaag.

Materialisatie, gevel

Vanwege het gewenste (binnen)stedelijk woonmilieu wordt gestreefd naar gesloten bouwblokken, met name in de plint. Per bouwblok is een gevarieerde geleding van de gevels mogelijk, door raampartijen en door wisselende materialen en/of kleuren. (Zie ook het bijgevoegde schema).

De gebouwgevels zijn overwegend uit te voeren in baksteen, al dan niet met keimwerk. De dakbedekking dient bij voorkeur te bestaan uit gebakken pannen in de kleurtint rood/oranje of antraciet. Daarbij is de inpassing van (mogelijke) zonnepanelen te voorzien zonder dat dit afbreuk doet aan het straatbeeld.

4.11 Stad & Milieubenadering

Het plangebied Nieuwe Vesting ligt direct ten zuiden van het gezoneerde industrieterrein Theodorushaven. In het kader van de ontwikkeling van het plangebied is bij de start van het project Schelde Vesting de geluidbelasting vanwege het ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Theodorushaven op het plangebied bepaald. Geconcludeerd is dat in het noorden van het plangebied Nieuwe Vesting de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein Theodorushaven hoger ligt dan de maximaal te verlenen hogere waarde vanwege industrielawaai. De gemeente heeft er dan ook voor gekozen om gebruik te maken van de Interimwet stad- en milieubenadering. Bij een stad- en milieubenadering moeten de volgende stappen worden doorlopen:

- stap 1: het in een zo vroeg mogelijk stadium van de ruimtelijke planvorming integreren van milieubelangen, alsmede het zoveel mogelijk treffen van brongerichte maatregelen;
- stap 2: het optimaal benutten van de ruimte binnen bestaande regelgeving;
- stap 3: het afwijken van bestaande wettelijke milieunormen voor bodem, geluid, lucht, stank en ammoniak, als met de eerste twee stappen geen doelmatig ruimtegebruik en optimale leefomgevingskwaliteit worden bereikt.

Bij stap 3 is er sprake van het nemen van een zogenaamd 'stap 3 besluit', waardoor daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt van de Interimwet stad- en milieubenadering. De stand van zaken voor het plangebied Nieuwe Vesting is dat de gemeente in het kader van stap 1 bij een aantal bedrijven bezig is met het treffen van brongerichte maatregelen. Uitgangspunt is dat er voldoende brongerichte maatregelen worden getroffen, zodat ook in het noorden van het plangebied voldaan kan worden aan de maximaal te verlenen hogere waarde. Er hoeft dan geen 'stap 3 besluit' te worden genomen, waardoor er formeel geen sprake is van een stad- en milieubenadering maar van het verlenen van hogere waarden vanwege industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder. Vanwege wegverkeerslawaaï moeten eveneens hogere waarden worden verleend.

Gezondheidseffectscreening (GES)

GES is een screeningsinstrument om inzicht te krijgen in de gezondheidsaspecten van ruimtelijke planvorming. De gezondheidseffectscreening (GES) is een instrument waarmee de invloed van milieufactoren op de gezondheid van bewoners eenvoudig, integraal en gestandaardiseerd beoordeeld kan worden. Gebruik van de GES bij planvorming leidt tot een zo gezond mogelijke inrichting van de woonomgeving. Voor het deelplan Nieuwe Vesting is een GES opgesteld. Deze is als bijlage opgenomen.

De GES is opgesteld in samenspraak met de GGD. Door GGD zijn meerdere aanbevelingen gedaan. De meest cruciale aanbevelingen zijn onderstaand weergegeven. Uitgangspunt is dat met deze aanbevelingen rekening wordt gehouden bij de planuitwerking.

- Streef naar minimaal naar één geluidsluwe zijde;
- Extra geluidsisolatie tussen woningen (in geval van Stad & Milieu, stap 3);
- Woon- en slaapkamers zo veel mogelijk projecteren aan de geluidsluwe zijde;
- Situeer de buitenruimte of tuinen van een woning aan de meest verkeersluwe kant van bebouwing;
- Creëer stille plekken in de wijk door gebruik te maken van een afschermdende werking van de eerstelijns bebouwing en zo veel mogelijk aaneengesloten bebouwing;
- Streef naar beperking van verkeerslawaaï door het nemen van bronmaatregelen (zoals stil asfalt);
- Biedt voldoende mogelijkheden voor sport en spelen door bijvoorbeeld gebruik te maken groene zones en (water)speelplaatsen;
- Voorkom 'hitte eilanden' door voldoende rekening te houden met groen en water in de woonwijk.

Opgemerkt moet worden dat weliswaar niet alle aanbevelingen een rechtstreekse uitwerking hebben op de GES score. Daarentegen wel allen een positieve uitwerking hebben op de gezondheids-kwaliteit in het plangebied.

In het stedenbouwkundig plan is aandacht besteed aan de luchtkwaliteit en verkeersgeluid in het toekomstig plangebied door de toekomstige bebouwing zoveel mogelijk 50m van de randweg af te situeren. Het plan slaagt hier niet volledig in. In beperkte mate zijn woningen voorzien binnen de 50 meter contour. Voor deze woningen geldt echter tevens het regime van de Wet geluidhinder. Vanwege de aanwezigheid van een drukke doorgaande weg langs het plangebied beveelt de GGD een aandachtsgebied van 50 meter uit het hart van weg aan. Met betrekking tot bebouwing in het zuidelijke deel van het plan, direct gelegen aan doorgaande weg (14.000 mvt/etmaal), luidt de aanbeveling: situeer hier geen gevoelige bestemmingen binnen 50 meter afstand. Onder het begrip 'gevoelige bestemmingen' vallen volgens GGD: woningen, scholen (voor minderjarigen), kinderopvang, verpleeghuizen alsmede verzorgings- en bejaardenhuizen. Het aandachtsgebied heeft geen rechtstreekse uitwerking in de GES score. In de planregels is opgenomen dat gevoelige bestemmingen (met uitzondering van woningen) zijn uitgesloten binnen de 50 meter contour.

Daarnaast is de geluidbelasting op het gebied een uitgangspunt geweest bij het opstellen van de stedenbouwkundige verkavelingsstructuur. Onder andere wordt gestreefd naar gesloten bouwblokken in relatie met optimale bezonning, minimale openingen in de wanden aan de geluidbelaste zijden van de woningen, de eerstelijns bebouwing dient als "geluidswand" voor het achterliggende gebied én de rooilijn is zoveel mogelijk afgestemd op de maximale ontheffingswaarde van 55dB(A).

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

De gemeente Bergen op Zoom heeft de Omgevingsdienst Midden- en West- Brabant (OMWB) gevraagd een milieuparagraaf op te stellen voor het bestemmingsplan Nieuwe Vesting. Nieuwe Vesting betreft een deelplan van de ontwikkeling Schelde Vesting. Het deelplan Nieuwe Vesting bestaat uit het realiseren van ruim 600 woningen en bijbehorende voorzieningen op het voormalige Nedalco-terrein. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de wegen Smitsvest, Rijtuigweg, Oude Vissershaven, Van Konijnenburgweg en Van Gorkumweg. In bijlage 1 is de concept-verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.

De milieuparagraaf is opgesteld voor de milieuaspecten bedrijven en milieuzonering, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en bodem.

De Bijlagen behorende bij de milieuparagraaf zijn:

- Bijlage 1: Concept-verbeelding bestemmingsplan Nieuwe Vesting
- Bijlage 2: Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging
- Bijlage 3: Luchtkwaliteitsonderzoek Nieuwe Vesting
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrie- en wegverkeerslawaaï plan Nieuwe Vesting
- Bijlage 5: LPG groepsrisicoberekening ontwikkeling Nieuwe Vesting
- Bijlage 6: Uitwerking vuistregels voor Van Konijnenburgweg en Van Gorkumweg
- Bijlage 7: QRA Hogedruk aardgas buisleidingen

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.

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.

Naast voorgaande omgevingstypen kent de publicatie ook gebieden met functiemenging. Bij functiemenging kan gedacht worden aan:

- Stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- Horecaconcentratiegebieden;
- Zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

In functiemengingsgebieden is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten wenselijk, omdat de activiteiten qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op een bedrijventerrein. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden woningen en ander gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. Productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. Activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Keuze voor omgevingstype

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de wegen Smitsvest, Rijtuigweg, Oude Vissershaven, Van Konijnenburgweg en Van Gorkumweg. Het plangebied ligt derhalve direct langs de hoofdinfrastructuur. In het plangebied bevindt zich het Arsenaal. Het Arsenaal heeft een gemengde bestemming die in het voorliggende bestemmingsplan wordt gehandhaafd. Tevens worden in het voorliggende bestemmingsplan binnen de bestemming 'Wonen – Uit te werken', ter plaatse van de functieaanduiding specifieke vorm van gemengd, bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt. Onder bijbehorende voorzieningen worden maatschappelijke functies,

dienstverlening, detailhandel, horeca en bedrijven t/m categorie 2 verstaan. In het gebied wordt derhalve bewust functiemenging nagestreefd. Het gebied wordt dan ook aangemerkt als een gebied met functiemenging. Het gebied ten oosten en zuiden van het plangebied wordt eveneens aangemerkt als een gebied met functiemenging. Naast woningen bevinden zich ten oosten en zuiden van het plangebied namelijk diverse andere functies. Ten oosten van het plangebied liggen kantoorgebouwen, een school en sportvelden. Schuin tegenover het Arsenaal is aan de Dubbelstraat de Stichting Facilitair Bedrijf gevestigd. Ten zuidoosten van het plangebied bevinden zich in de plint van het project Vissershaven en in de directe omgeving van het project Vissershaven overige functies.

Aan de Van Konijnenburgweg liggen tegenover het project Vissershaven diverse detailhandelszaken. De detailhandelszaken liggen binnen het gebied De Zeeland. Ten zuidwesten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Geertruidapolder. Het ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Theodorushaven ligt ten noorden van het plangebied. Ten noordoosten van het plangebied ligt bedrijventerrein De Poort-Staakberg.

Aangezien de woningen in het plangebied Nieuwe Vesting direct naast de hoofdinfrastructuur liggen en er sprake is van een gebied met een matige tot sterke functiemenging kan voor het beoordelen van de invloed van de omgeving op het plangebied worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied.

Invloed bestemmingsplan Nieuwe Vesting op omgeving

In het bestemmingsplan Nieuwe Vesting bevinden zich op het moment naast het Arsenaal, enkele woningen en nog een stadsverwarming. De stadsverwarming wordt verplaatst naar de Geertruidapolder. Zowel het plangebied zelf als de gebieden ten oosten en zuiden daarvan zijn te beschouwen als gebieden met functiemenging. In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

In bijlage 2 is de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging opgenomen.

Invloed omgeving op bestemmingsplan Nieuwe Vesting

Zoals aangegeven kan het gebied ten oosten en zuiden van het plangebied eveneens worden aangemerkt als een gebied met functiemenging. In het gebied zijn geen bedrijven gevestigd die milieubelasting veroorzaken op het plangebied Nieuwe Vesting. De detailhandelszaken die aan de Van Konijnenburgweg tegenover het project Vissershaven liggen hebben eveneens geen invloed op het plangebied Nieuwe Vesting. Op het bedrijventerrein De Poort-Staakberg, dat ten noordoosten van het plangebied ligt, zijn aan de zijde van het plangebied enkel kantoren gesitueerd. De bedrijven op bedrijventerrein De Poort-Staakberg veroorzaken geen milieubelasting op het plangebied Nieuwe Vesting. Of bedrijventerrein Geertruidapolder en industrieterrein Theodorushaven/Noordland invloed hebben op het plangebied Nieuwe Vesting is hieronder nagegaan.

Invloed bedrijventerrein Geertruidapolder

De bedrijven op bedrijventerrein Geertruidapolder, ten westen van het plangebied, vallen voornamelijk onder milieucategorie 2. Een aantal bedrijfsactiviteiten valt onder milieucategorie 3.1 en 3.2 en één bedrijf in milieucategorie 4.1. Het bedrijf in milieucategorie 4.1 ligt in het noordwesten van het bedrijventerrein op circa 500 meter van het plangebied Nieuwe Vesting en heeft derhalve geen invloed op het plangebied.

Om te bepalen of er milieubelastende bedrijfsactiviteiten op bedrijventerrein Geertruidapolder zijn gevestigd die mogelijk invloed hebben op het plangebied Nieuwe Vesting zijn de bedrijven binnen een afstand van 50 meter van het plangedeelte met de bestemming 'Wonen – Uit te werken' geïnventariseerd. In een omgevingstype gemengd gebied is 50 meter de richtafstand behorende bij een bedrijf in milieucategorie 3.2.

In het gebied tussen de Van Konijnenburgweg en Zeelandhaven zijn in het bestemmingsplan Geertruidapolder enkel bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Aan de zijde Van Konijnenburgweg, het gebied dat deels binnen 50 meter van het plangedeelte met de bestemming Wonen ligt, zijn de bedrijven uit navolgende tabel gevestigd. De milieubelasting van bedrijven in categorie 2 reikt niet over het plangebied Nieuwe Vesting.

Tabel 2 Richtafstanden t.o.v. een 'gemengd gebied'

Bedrijf	Adres	Omschrijving	SBI-code 2008	Grootste afstand	Milieu categorie
De Laminaatwinkel	Van Konijnenburgweg 55	Detailhandel voor zover niet eerder genoemd	47.A	0	1
Blokker	Van Konijnenburgweg 61	Detailhandel voor zover niet eerder genoemd	47.A	0	1
Bristol	Van Konijnenburgweg 63	Detailhandel voor zover niet eerder genoemd	47.A	0	1
3d art work	Van Konijnenburgweg 75	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	162.1	10	2*
Ferro tech	Van Konijnenburgweg 75	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	78.A	0	1
Tateljee	Van Konijnenburgweg 75	Glasbewerkingsbedrijven (atelier voor glas in lood)	231	10	2*
APK totaal	Van Konijnenburgweg 77	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	451	10	2
ACB autolakken en coating	Van Konijnenburgweg 79	Handel in auto- en motorfietsenonderdelen en accessoires	453	10	2
Ketama trading	Dr. Ir. Van Veenweg 1a	Detailhandel voor zover niet eerder genoemd	47.A	0	1

* gezien de aard en omvang van de activiteiten komt de milieubelasting van dit bedrijf overeen met milieucategorie 2

Tussen de Dr. Ir. Van Veenweg en de Calandweg is LPG-tankstation Ozcan gevestigd. Het LPG-tankstation ligt op meer dan 50 meter van het plangedeelte met de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Om een volledig beeld te geven van de bedrijvigheid in de directe omgeving van het plangebied wordt toch nader ingegaan op het LPG-tankstation. Aangezien de doorzet van het LPG-tankstation is vastgelegd op maximaal 499 m³ per jaar valt het tankstation conform de VNG-publicatie onder de omschrijving Benzineservicestations: met LPG < 1000 m³/jr.

Tabel 3 Richtafstanden t.o.v. een 'gemengd gebied'

Bedrijf	Adres	Omschrijving	SBI-code 2008	Grootste afstand	Milieu categorie
Tankstation Ozcan	Van Konijnenburgweg 81	Benzineservicestations: met LPG < 1000 m ³ /jr	473.2	50	3.1

De grootste richtafstand van 50 meter (vanwege het aspect gevaar) reikt niet over het plangedeelte met de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Vanuit het aspect externe veiligheid geldt er echter vanwege het tankstation een invloedsgebied¹ van 150 meter. Bij het aspect externe veiligheid is het groepsrisico nader onderzocht. Op basis van LPG-ricisoberekeningen kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico toeneemt als gevolg van de ontwikkelingen binnen bestemmingsplan Nieuwe Vesting. Het groepsrisico is verantwoord in de paragraaf externe veiligheid.

¹ Invloedsgebied: Dit is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

Het gebied direct ten noorden van de Calandweg en langs de Van Konijnenburgweg is in bestemmingsplan Geertruidapolder bestemd voor de brandweerkazerne. Het betreffende gebied ligt eveneens op meer dan 50 meter van het plangedeelte met de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Om een volledig beeld te geven van de bedrijvigheid in de directe omgeving van het plangebied wordt toch nader ingegaan op de brandweerkazerne. De brandweerkazerne valt conform de VNG-publicatie onder de omschrijving Brandweerkazernes.

Tabel 4 Richtafstanden t.o.v. een 'gemengd gebied'

Bedrijf	Adres	Omschrijving	SBI-code 2008	Grootste afstand	Milieu categorie
Brandweerkazern e	Van Konijnenburgweg 85	Brandweerkazernes	8425	30	3.1

De grootste richtafstand van 30 meter reikt niet over het plangebied Nieuwe Vesting.

In het gebied ten noorden van de brandweerkazerne en langs de Van Konijnenburgweg zijn in het bestemmingsplan Geertruidapolder grootschalige detailhandel, horecabedrijven en dienstverlening toegestaan. Het betreffende gebied ligt eveneens op meer dan 50 meter van het plangedeelte met de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. De milieubelasting van dit soort bedrijven reikt niet over het plangebied Nieuwe Vesting. In het gebied zijn nog geen bedrijven gevestigd.

Invloed industrieterrein Theodorus haven/Noordland

Het industrieterrein Theodorus haven is een ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Het plangebied Nieuwe Vesting ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein. Bij het aspect geluid is de invloed van het ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein nader onderzocht. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai wordt in het plangebied overschreden. Zodoende dient een hogere waarde te worden verleend.

Uit het bestemmingsplan Theodorus haven/Noordland volgt dat zich op het bedrijventerrein bedrijven mogen vestigen van categorie 2 t/m 5.2. Aan de zijde van het plangebied Nieuwe Vesting hebben de bedrijven de bestemming Bedrijven II. Deze bestemming is voor industriële, ambachtelijke bedrijven en groothandelsbedrijven en bedrijven in de transport- en distributiesector, voor zover deze bedrijven voorkomen in de milieucategorieën 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2. De bedrijven in milieucategorie 5.2 liggen op circa 550 meter van het plangebied Nieuwe Vesting en hebben derhalve geen invloed op het plangebied.

Om te bepalen of er milieubelastende bedrijfsactiviteiten op industrieterrein Theodorus haven/Noordland zijn gevestigd die mogelijk invloed hebben op het plangebied Nieuwe Vesting zijn de bedrijven binnen een afstand van 200 meter van het plangedeelte met de bestemming 'Wonen – Uit te werken' geïnventariseerd. In een omgevingstype gemengd gebied is 200 meter de richtafstand behorende bij een bedrijf in milieucategorie 4.2. In navolgende tabel zijn de geïnventariseerde bedrijven opgenomen.

Tabel 5 Richtafstanden t.o.v. een 'gemengd gebied'

Bedrijf	Adres	Omschrijving	SBI-code 2008	Grootste afstand	Milieu categorie
Mepavex Logistics	Van Konijnenburgweg 95	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	494.0	50	3.2
Beuken	Vierlinghweg 1	Groothandel in metalen en - halfabrikaten	46723	50	3.2
	Vierlinghweg 1	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur: - algemeen: b.o. > 2.000 m ²	4674.1	30	3.1
Sakko/ Obot	Van Konijnenburgweg 40	Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen: vloeistoffen, o.c. < 100.000 m ³	46712.1	200D	4.1
Jongeneel	Kade 2	Groothandel in hout en bouwmaterialen: - algemeen: b.o. > 2000 m ²	4673.1	30	3.1
Markiezaat Container Terminal	Vierlinghweg 25	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart: containers	52242.1	200	4.2

D: Divers; Deze activiteiten kunnen een grote variatie in milieubelasting vertonen.

De grootste richtafstand van 200 meter uit bovenstaande tabel reikt over het plangedeelte met de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Bij het bedrijf Sakko/Obot geldt de grootste richtafstand vanwege het aspect gevaar. Bij het aspect externe veiligheid is nader ingegaan op de invloed van het aspect gevaar van Sakko/Obot op het plangebied Nieuwe Vesting. Zowel het plaatsgebonden risico als het invloedsgebied van Sakko/Obot reiken niet over het plangebied Nieuwe Vesting. Bij het bedrijf Markiezaat Container Terminal geldt de grootste richtafstand vanwege het aspect geluid. Bij het aspect geluid is nader ingegaan op de invloed van het aspect geluid van Markiezaat Container Terminal op het plangebied Nieuwe Vesting. Het bedrijf Markiezaat Container Terminal blijkt één van de maatgevende inrichtingen te zijn voor de grootte van de geluidbelasting op het plangebied. Het treffen van maatregelen aan geluidbronnen bij Markiezaat Container Terminal is echter niet opportuun. Door maatregelen te treffen bij de overige bedrijven wordt de ontwikkeling van Nieuwe Vesting mogelijk gemaakt.

Conclusie

Het bestemmingsplan Nieuwe Vesting veroorzaakt geen onaanvaardbare milieubelasting op de omgeving. Het LPG-tankstation aan de Van Konijnenburgweg 81 heeft een invloedsgebied dat reikt over het plangebied Nieuwe Vesting. Bij het aspect externe veiligheid is het groepsrisico nader onderzocht. Op basis van LPG-risicoberekeningen kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico toeneemt als gevolg van de ontwikkelingen binnen bestemmingsplan Nieuwe Vesting. Het groepsrisico is verantwoord in de paragraaf externe veiligheid.

De bedrijven Sakko/Obot en Markiezaat Container Terminal, die zijn gevestigd op het industrieterrein Theodorushaven/Noordland hebben een richtafstand die reikt over het plangebied Nieuwe Vesting. Zowel het plaatsgebonden risico als het invloedsgebied van Sakko/Obot reiken niet over het plangebied Nieuwe Vesting. Het bedrijf Markiezaat Container Terminal blijkt één van de maatgevende inrichtingen te zijn voor de grootte van de geluidbelasting op het plangebied. Het treffen van maatregelen aan geluidbronnen bij Markiezaat Container Terminal is echter niet opportuun. Door maatregelen te treffen bij de overige bedrijven wordt de ontwikkeling van Nieuwe Vesting mogelijk gemaakt.

Het plangebied Nieuwe Vesting ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein. Bij het aspect geluid is de invloed van het ingevolge de Wet geluidhinder gezondeerd industrieterrein nader onderzocht. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai wordt in het plangebied overschreden. Zodoende dient een hogere waarde te worden verleend. Vanuit bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan Nieuwe Vesting.

5.2 Lucht

Toetsingskader

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen (in de buitenlucht) opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen, met alle daarbij behorende besluiten en ministeriële regelingen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in nieuwe besluiten (AMvB's) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, te weten:

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

Sinds 16 januari 2009 geldt bovendien:

- het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit gevoelige bestemmingen.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen.

Situatie ter plaatse

De gevolgen van de ontwikkelingen in het plangebied Nieuwe Vesting op de luchtkwaliteit zijn onderzocht. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in de rapportage "Luchtkwaliteitsonderzoek Nieuwe Vesting Project Schelde Vesting Gemeente Bergen op Zoom", opgesteld door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (datum 14 maart 2013, projectnummer 13020528).

Op basis van de modelberekeningen, is geconstateerd dat in het gehele plangebied van Nieuwe Vesting te Bergen op Zoom in beide doorgerekende jaren (2015 en 2023) nergens de van toepassing zijnde grenswaarden worden overschreden. De luchtkwaliteit blijkt ook voor het overgrote deel bepaald te worden door de achtergrondconcentraties van NO₂ en PM₁₀. De lokale inbreng op de concentratie is bij stikstofdioxide wel beduidend groter dan bij fijnstof.

De contourenplots en puntenwolkbepalingen laten zien dat de luchtkwaliteit van 2015 naar 2023 (aanzienlijk) verbeterd. Dit is het duidelijkst zichtbaar bij stikstofdioxide. Deze daling is met name te wijten aan de prognoses voor een verdere daling van de achtergrondconcentraties. Dit is een trend die al gedurende (globaal) een tiental jaren zichtbaar is, met een versnelling na het van kracht worden van het NSL.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering om het bestemmingsplan tot uitvoering te brengen.

5.3 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.

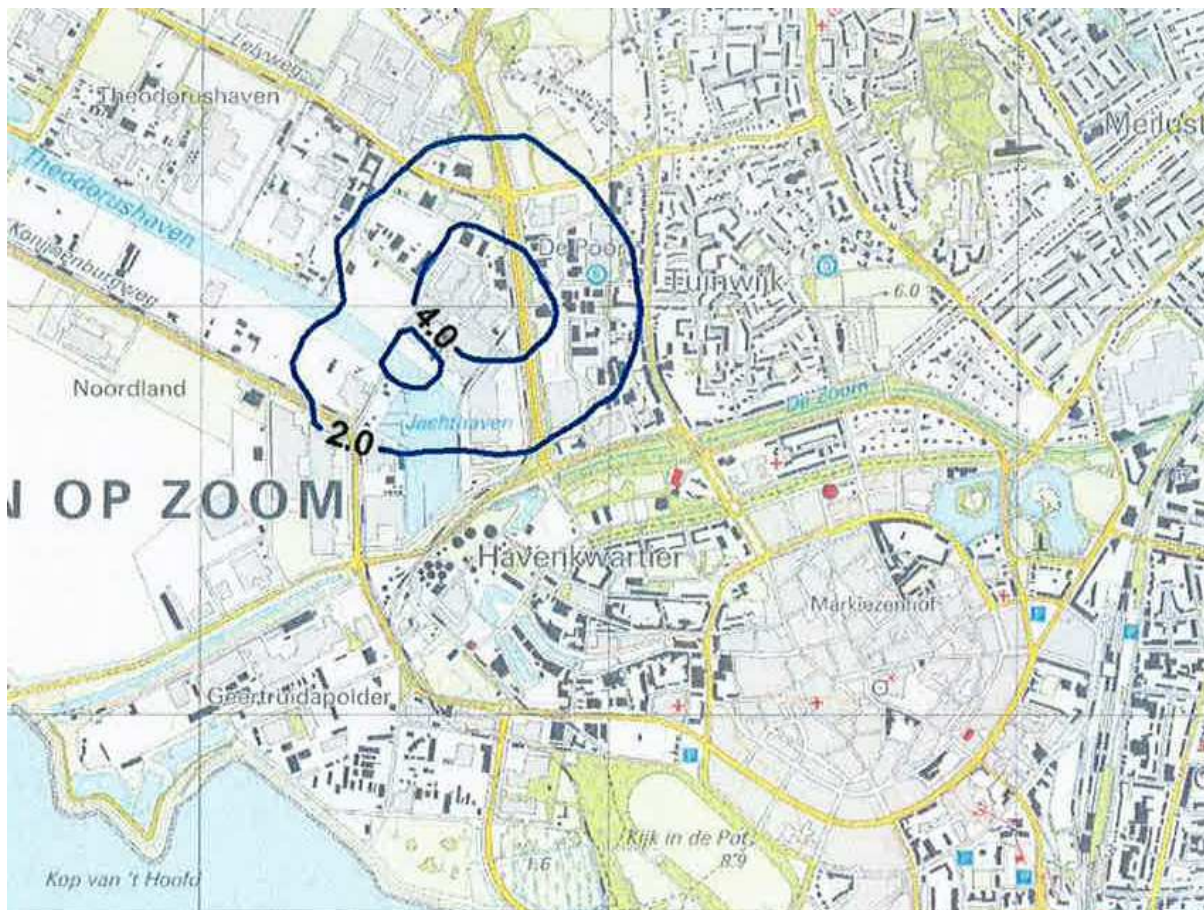
Bestaande bedrijven in en om het plangebied zullen moeten voldoen aan de genoemde milieuvoorschriften, zodat de geurhinder die een bestaand bedrijf veroorzaakt bij geurgevoelige objecten in de omgeving een acceptabel niveau heeft.

Situatie ter plaatse

Bij het aspect bedrijven en milieuzonering is reeds geconstateerd dat er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven zijn waarvan de richtafstand vanwege geur over het plangebied Nieuwe Vesting reikt. Op het

bedrijventerrein Theodorus haven/Noordland zijn wel geuremitterende bedrijven gevestigd. Om te kunnen garanderen dat ter plaatse van het plangebied Nieuwe Vesting sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat en uit te sluiten dat bedrijven (onevenredig) in hun belangen worden geschaad is nagegaan welke bedrijven mogelijk invloed kunnen hebben op het plangebied Nieuwe Vesting.

Hieruit volgt dat voor het plangebied de geurbelasting van Lamb Weston/Meijer VOF, gevestigd aan de Vierlinghweg 33, bepalend is. In de vergunning van 13 december 2010 is geregeld dat de geursituatie vanaf 31 augustus 2011 dient te zijn zoals onderstaand opgenomen. Buiten de 2.0 ge/m³ als 98-percentiel contour is sprake van een acceptabel geurniveau.



Figuur : Geurcontouren Lamb Weston/Meijer VOF

Conclusie

Het milieuaspect geur is geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan Nieuwe Vesting.

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.

Situatie ter plaatse

De planontwikkeling is gelegen binnen de geluidzones van meerdere wegverkeerswegen en het krachtens de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Theodorus haven. Het plan is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn. De geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeer en industrie op het plan Nieuwe Vesting zijn onderzocht. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in de rapportage "Akoestisch onderzoek industrie- en wegverkeerslawaa plan Nieuwe Vesting te Bergen op Zoom", opgesteld door de Omgevingsdienst Midden- en West-

Brabant (datum 15 maart 2013, projectnummer 13020528). De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai en industrielawaai wordt in het plangebied overschreden. Zodoende dienen hogere waarden te worden verleend.

Het onderzoek naar industrie- en wegverkeerslawaai is uitgevoerd in het kader van de Wet geluidhinder. Conform de Wet geluidhinder is voor de bedrijven enkel onderzoek gedaan naar de geluidbelasting. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen tevens de maximale geluidniveaus vanwege de inrichtingen op het industrieterrein te worden beoordeeld.

Vanwege de inrichtingen op het industrieterrein kunnen binnen het plangebied maximale geluidniveaus optreden van maximaal 71 dB(A) in de avond- en 65 dB(A) in de nachtperiode. Deze maximale geluidniveaus zijn zeer fors maar zijn niet terug te dringen. In de te ontwikkelen geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied gelden de volgende grenswaarden voor het maximale geluidniveau: 55 dB(A) in de dag-, 50 dB(A) in de avond- en 45 dB(A) in de nachtperiode. Daar waar deze maximale geluidniveaus optreden, treden tevens grote geluidbelastingen vanwege het wegverkeer en het industrieterrein op. Voor deze twee geluidbronnen dienen hogere waarden verleend te worden.

In het Bouwbesluit is bepaald dat de karakteristieke geluidwering van een woning minimaal 20 dB dient te bedragen. Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald, dat bij een krachtens de Wet geluidhinder of de Tracéwet vastgesteld hogere-waardenbesluit de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor industrie-, weg- of spoorweglawaai en 35 dB(A) bij industrielawaai, of 33 dB bij weg- of spoorweglawaai.

Voor het aspect wegverkeerslawaai dient een hogere waarde van 63 dB vanwege de Van Gorkumweg vast gesteld te worden. De geluidwering van de betreffende gevels waar de maximale geluidniveaus zich manifesteren dienen zodoende over een karakteristieke geluidwering van meer dan 25 dB te beschikken. Indien de toekomstige geluidgevoelige bestemmingen over een dergelijke geluidwering beschikken, zal het maximale geluidniveau in de bestemmingen te allen tijde minder dan 50 dB(A) in de avond- en minder dan 45 dB(A) in de nachtperiode bedragen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering om het bestemmingsplan tot uitvoering te brengen.

5.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Mede op basis hiervan is het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, bepaald.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Inleiding

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.

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

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. Hieruit blijkt dat het plangebied in het invloedsgebied⁴ ligt van de Bevi-bedrijven: Sabic Innovative Plastics B.V., Nuplex Resins B.V., Mepavex Logistics B.V. en LPG tankstation Ozcan B.V. Navolgend worden deze Bevi-bedrijven nader omschreven.

Bij het aspect bedrijven en milieuzonering is aangegeven dat de richtafstand vanwege het aspect gevaar vanwege Sakko/Obot over het plangebied Nieuwe Vesting reikt. Uit de professionele risicokaart volgt dat zowel het plaatsgebonden risico als het invloedsgebied van Sakko/Obot niet over het plangebied Nieuwe Vesting reiken.

Sabic innovative plastics B.V.

Met betrekking tot deze inrichting is de provincie Noord-Brabant het bevoegd gezag. Op basis van de professionele risicokaart is bepaald dat het plangebied op een afstand van ca. 1000 meter van de inrichtingsgrens van Sabic innovative plastics BV ligt. Het invloedsgebied van Sabic bedraagt 8705 meter en ligt hierdoor volledig over van het plangebied.

Uit de QRA, behorende bij de Wm-aanvraag, blijkt dat het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar niet buiten de inrichtingsgrens ligt. Het maximaal berekende groepsrisico (GR) bedraagt 0.002 van de oriënterende waarde.

Nuplex Resins B.V.

Met betrekking tot deze inrichting is de provincie Noord-Brabant het bevoegd gezag. Op basis van de professionele risicokaart is bepaald dat het plangebied op een afstand van ca. 600 meter van de inrichtingsgrens van Nuplex Resins BV ligt. Het invloedsgebied van Nuplex bedraagt 2050 meter en ligt volledig over van het plangebied.

Uit de QRA, behorende bij de Wm-aanvraag, blijkt dat het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar niet buiten het industrieterrein Theodorushaven ligt. Het maximaal berekende groepsrisico (GR) bedraagt 0.2 van de oriënterende waarde.

Mepavex Logistics B.V.

Met betrekking tot deze inrichting is de gemeente Bergen op Zoom het bevoegd gezag. Op basis van de professionele risicokaart is bepaald dat het plangebied op een afstand van ca. 300 meter van de inrichtingsgrens van Mepavex ligt. Het invloedsgebied van Mepavex bedraagt 3260 meter en ligt hierdoor volledig over het plangebied.

Uit de QRA, behorende bij de vigerende vergunning, blijkt dat het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar net (10 m) buiten de inrichtingsgrens, maar niet over het plangebied ligt. Het maximaal berekende groepsrisico (GR) bedraagt 0.15 van de oriënterende waarde.

Uit de "Gevoeligheidsanalyse groepsrisico Bevi-inrichtingen" (vastgesteld 6 maart 2012), die in het kader van het uitvoeringsprogramma externe veiligheid in 2011 is uitgevoerd, blijkt dat het groepsrisico van bovengenoemde drie Bevi-inrichtingen in alle gevallen (ruim) onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico ligt.

Uit de rapportage van de gevoeligheidsanalyse kan worden geconcludeerd dat enkel het groepsrisico van Nuplex Resins B.V. significant toeneemt als gevolg van de ontwikkeling Schelde Vesting (in de rapportage Schelde Veste genaamd) en de ontwikkeling Nieuwe Vesting. De oriënterende waarde wordt echter niet overschreden. Overeenkomstig het Bevi is het groepsrisico verantwoord.

LPG- Shell Service station Ozcan B.V.

Met betrekking tot deze inrichting is de gemeente Bergen op Zoom het bevoegd gezag. In de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is de doorzet aan LPG vastgelegd op maximaal 499 m³ per jaar (beschikkingsdatum 2 augustus 2007). Het invloedsgebied, gemeten vanaf het vulpunt en de tank, bedraagt 150 meter en ligt gedeeltelijk over het plangebied.

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.

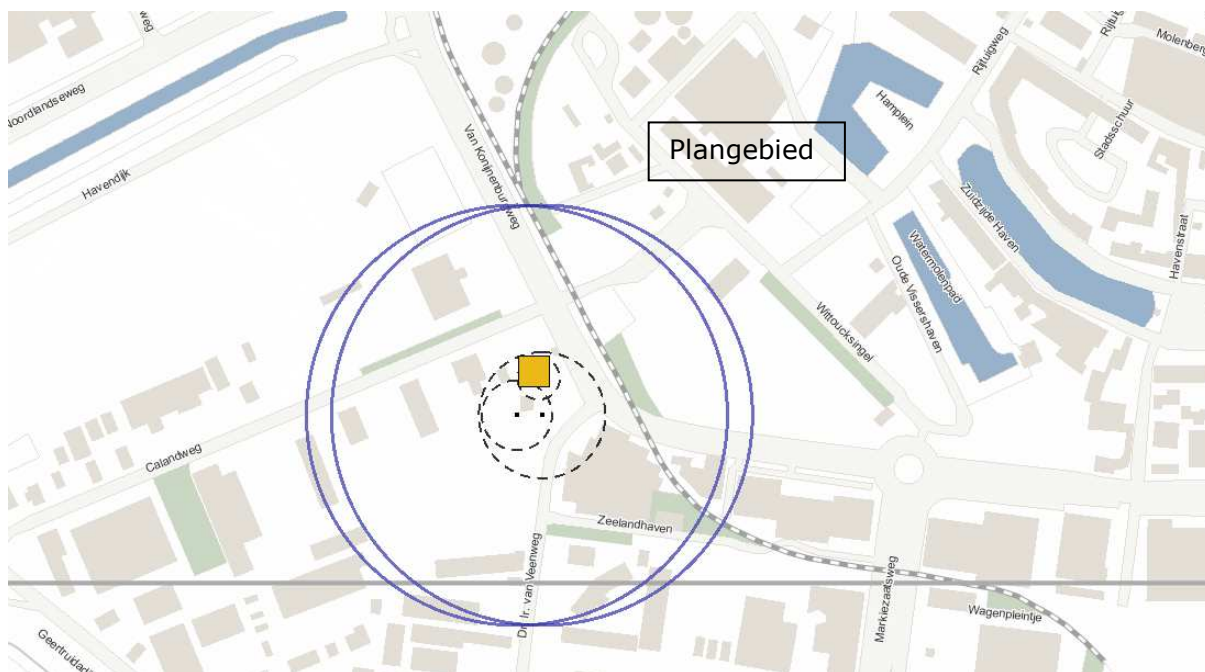
³ De professionele risicokaart laat zien waar onder andere risicobronnen liggen.

⁴ Invloedsgebied: Dit is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

Plaatsgebonden risico

Bij een ruimtelijke ontwikkeling (zoals Nieuwe Vesting), wordt (voor de toepassing van het Bevi) een ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Voor LPG-tankstations geldt in die zin dat voor bestaande situaties (saneringen) moet worden getoetst aan de afstanden uit tabel 2a van bijlage 1 van de Revi en dat nieuwe situaties moeten voldoen aan de grotere afstanden uit tabel 1 van bijlage 1 van de Revi. Dit betekent dat bij het vaststellen van bestemmingsplan Nieuwe Vesting, zoals hier aan de orde en waarbij aan de feitelijke situatie van het LPG tankstation niets verandert, toch getoetst moet worden aan een plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar voor nieuwe situaties (nieuw ruimtelijk besluit).



Figuur: PR 10^{-6} -contouren als ook invloedsgebied LPG-tankstation Ozcan zoals opgenomen in tabel 1 van bijlage 1 van het Revi.

Voorgaande betekend dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar: 45 meter vanaf het vulpunt, 15 meter vanaf de afleverzuil en 25 meter vanaf het ondergrondse LPG-reservoir bedraagt (zie figuur 2). Binnen deze afstanden mogen geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten zijn gelegen.

Op basis van bovengenoemde afstanden kan worden vastgesteld dat het LPG-tankstation Ozcan, ter plaatse van het bestemmingsplan Nieuwe Vesting, voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Naast de toetsing van de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico is in het Bevi de verantwoordingsplicht groepsrisico opgenomen. Ten behoeve van voorbereidingen voor het bestemmingsplan moet een groepsrisicoberekening met betrekking tot het tankstation uitgevoerd worden. Deze berekening zijn reeds op 1 juli 2012 uitgevoerd met behulp van de LPG rekentool (zie bijlage 5). Bij deze berekening is uitgegaan van een viertal woningbouw scenario's binnen het bestemmingsplan Nieuwe Vesting uit onderstaande tabel:

Tabel 6: Aanwezige personen binnen het invloedsgebied i.r.t. de viertal woningbouwscenario's.

	100-130 meter		130-150 meter	
	Woningen	personen	Woningen	personen
Scenario 1	13	31	12	29
Scenario 2	25	60	25	60
Scenario 3	38	91	37	89
Scenario 4	50	120	50	120

Op basis van deze berekening (zonder de maatregelen uit het convenant LPG-autogas, o.b.v. scenario 4) is het groepsrisico $0.36 \times$ de oriëntatiewaarde. Op basis van deze LPG-risicoberekeningen kan worden geconcludeerd dat

het groepsrisico toeneemt als gevolg van ontwikkelingen binnen bestemmingsplan Nieuwe Vesting. Overeenkomstig het Bevi is het groepsrisico verantwoord.

Transport en externe veiligheid

Inleiding

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 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, Water en / of 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, 13 juli 2012" zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor basisnet weg geldt bijvoorbeeld dat daar waar in 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 externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking treedt (naar verwachting medio 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. Voor bijvoorbeeld de Rijksweg wordt de 30 meter voor het PAG gemeten vanaf de rechterrand van de rechterrijstrook. In het toekomstige Bevt (Besluit Externe veiligheid Transportroutes) is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen binnen een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied 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 Bevb regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Rijks- en vaarwegen

Op basis van de professionele risicokaart is vastgesteld dat het plangebied op meer dan 200 meter van een rijks-, vaarweg en spoorweg ligt waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2 en 3 en 4 van de circulaire RNVGS). Gelet hierop zijn risicoberekeningen (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Gemeentelijke wegen

Als gevolg van de aanwezigheid van het LPG-Shell Service station Ozcan B.V en het industrieterrein Theodorushaven vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Van Konijnenburgweg en Van Gorkumweg, welke grenzen aan het plangebied. Om de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen inzichtelijk te maken, is het niet altijd noodzakelijk om deze risico's te berekenen. Er zijn ondergrenzen waarbij er per definitie geen risiconormen kunnen worden overschreden. Vuistregels geven deze ondergrenzen aan waarbij verdere rekenexercities (middels RBM II) overbodig zijn. De situatie ter hoogte van het plangebied is getoetst aan de vuistregels (zie bijlage 6).

Met behulp van deze vuistregels uit de concept Handleiding Risicoanalyse Transport en op basis van de op 17 april 2008 uitgevoerde "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" is vastgesteld dat er ter hoogte van de Van Konijnenburgweg en Van Gorkumweg geen $PR 10^{-6}$ bestaat en dat er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde

plaatsvindt. Op basis van deze toetsing is een risicoberekening (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Buisleidingen

Om te bepalen of er in het plangebied of in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van meerdere hogedruk aardgasleidingen (zie tabel 7). Gelet hierop is, overeenkomstig het Bevb, een Carola-berekening uitgevoerd, welke als bijlage 7 is toegevoegd aan deze paragraaf.

De resultaten van de uitgevoerde risicoberekeningen zijn in tabel 7 samengevat.

Tabel 7: Leidingdata en berekende groepsrisico van de hogedruk aardgasleidingen nabij het plangebied

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	PR10-6	Max. GR t.o.v. OW
De Nederlandse Gasunie N.V.	Z-526-01	219.10	40	NEE	<0,1
De Nederlandse Gasunie N.V.	Z-526-10	323.90	40	NEE	<0,01
De Nederlandse Gasunie N.V.	Z-526-08	114.30	40	NEE	<0,01

In verband met de bescherming en het beheer van de leiding, dient de belemmeringenstrook van alle leidingen als zodanig te worden bestemd in het bestemmingsplan. De belemmeringenstrook bedraagt tenminste 4 meter aan weerszijden van een leiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Binnen deze afstand is in beginsel geen bebouwing toegestaan. De ligging van de buisleidingen en de belemmeringenstrook zijn opgenomen op de verbeelding bij het bestemmingsplan. De voorschriften met betrekking tot de belemmeringenstrook zijn in de regels opgenomen.

Plaatsgebonden risico

Uit de uitgevoerde Carola-berekeningen (bijlage 7) blijkt dat er voor de nabij het plangebied gelegen aardgas hogedruktransportleidingen geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar wordt berekend.

Groepsrisico

Op basis van door de Gasunie aangeleverde leidingdata is op 14 maart 2013 de hoogte van het groepsrisico berekend. Uit deze Carola-berekening blijkt dat het maximaal berekend GR, van aardgasleiding Z-526-01, wijzigt als gevolg van ontwikkeling Nieuwe Vesting. Uit de berekeningen blijkt dat het maximale GR ter hoogte van het plangebied kleiner is dan 0.1 x de oriënterende waarde (OW).

Conform het Bevb mag bij de vaststelling van dit bestemmingsplan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico als het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriënterende waarde. Overeenkomstig het Bevb is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

Opgemerkt wordt dat leiding Z-526-01 in het kader van de ontwikkeling van Nieuwe Vesting wordt verlegd in de richting van de Van Konijnenburgweg en Van Gorkumweg. De huidige ligging van de leiding is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de nieuwe ligging van de leiding wordt te zijner tijd een nieuwe ruimtelijke procedure doorlopen. Conform artikel 6 van het Bevb is de exploitant bij de aanleg van een nieuwe buisleiding verantwoordelijk voor het uitvoeren van een risicoanalyse, waarbij het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar niet groter mag zijn dan 5 meter, gemeten vanaf het hart van de leiding. Daarnaast mag het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar niet liggen over een (geprojecteerd) kwetsbaar object. De leidingexploitant dient te voldoen aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Het verleggen van de leiding zal positieve consequenties hebben voor de risico's vanwege de hogedruk aardgasleidingen. Op basis van bovengenoemde kan worden gesteld dat de aanleg van de nieuwe hogedruk aardgasleiding niet leidt tot beperkingen ten aanzien van het ruimtegebruik van het plangebied.

Conclusie

Met betrekking tot de Bevi-inrichtingen Sabic Innovative Plastics B.V., Nuplex Resins B.V. en Mepavex Logistics B.V. blijkt uit de QRA berekeningen dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar niet binnen het plangebied ligt. Er wordt

voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Op basis van de afstanden uit tabel 1, bijlage 1 van het Revi is vastgesteld dat het LPG-tankstation Ozcan, ter plaatse van het bestemmingsplan Nieuwe Vesting, voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.

Op basis van de gevoeligheidsanalyse, waarin onder andere de Bevi- inrichtingen Sabic Innovative Plastics B.V., Nuplex Resins B.V. en Mepavex Logistics B.V zijn meegenomen, kan worden geconcludeerd dat enkel het groepsrisico van Nuplex Resins B.V. significant toeneemt als gevolg van de ontwikkeling Schelde Vesting en de ontwikkeling Nieuwe Vesting. Overeenkomstig het Bevi is het groepsrisico verantwoord.

Berekeningen met behulp van de LPG-rekentool voor LPG-tankstation Ozcan laten zien dat het groepsrisico toeneemt als gevolg van de planontwikkeling Nieuwe Vesting. Overeenkomstig het Bevi is het groepsrisico verantwoord.

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een risicorelevante vaar-, rijks- en spoorweg. Risicoberekeningen zijn om deze reden niet noodzakelijk.

Met behulp van de vuistregels uit de concept Handleiding Risicoanalyse Transport en op basis van de op 17 april 2008 uitgevoerde "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" is vastgesteld dat er ter hoogte van de Van Konijnenburgweg en Van Gorkumweg geen PR 10^{-6} bestaat en dat er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde plaatsvindt.

Op basis van de uitgevoerde GR-berekeningen (Carola) is geconcludeerd dat het groepsrisico wijzigt als gevolg van de ontwikkeling binnen het plangebied Nieuwe Vesting. Omdat het groepsrisico kleiner is dan 0.1 x de oriënterende waarde, is overeenkomstig het Bevb, een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

Ten aanzien van het verleggen van de buisleiding dient de exploitant, conform het Bevb, te voldoen aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de aanleg van de nieuwe hogedrukaardgasleiding niet leidt tot beperkingen ten aanzien van het ruimtegebruik binnen het plangebied.

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-inrichting Nuplex-Resins. Ten tweede is er aandacht voor lekkage of scheurvorming bij de aanwezige buisleidingen en LPG-tankstation. 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. 16 mei 2013 gebruikt. Dit advies is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Bevi-inrichtingen

Het scenario dat zich kan voordoen bij de Bevi-inrichtingen is 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 en over het gehele plangebied 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

Door een lekkage in de buisleiding kan het aardgas vrijkomen en tot ontbranding worden gebracht door een ontstekingsbron in de nabijheid. Het vrijgekomen aardgas zal hierbij in brand vliegen wat gepaard gaat met een druk (fluittonen) en hevige hitteontwikkeling. Hierdoor kunnen er, afhankelijk van de grootte van de leiding tot op een afstand van 800 meter doden en gewonden vallen als gevolg van brandwonden.

Ongeval met een tankwagen met LPG

In dit scenario scheurt de tankwagen waardoor het tot vloeistof verdichte gas expandeert en een overdruk ontstaat. In het slechtste geval wordt de tankwagen aangestraft door brand, waarna de tankwand het begeeft, de brandbare vloeistof ontsteekt en een grote vuurbal met hittestraling tot gevolg (dit wordt een BLEVE genoemd; boiling liquid expanding vapour explosion).

Tot een afstand van maximaal 230 meter zullen direct slachtoffers vallen door de intense hittestraling en tot op een afstand van 600 meter kunnen doden en gewonden vallen als gevolg van brandwonden.

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. Het is van belang onderscheid te maken tussen verschillende gebouwtypen.

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.

Hulpverlening

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

De opkomsttijd zal met de nieuwe brandweerkazerne voldoen aan de brandweernorm. In de directe nabijheid van de risicobron dienen voldoende effectieve bluswatervoorzieningen aanwezig te zijn. Geadviseerd wordt voldoende bluswatervoorzieningen in het plangebied aan te leggen. Het plangebied ligt binnen het dekkingsgebied van een waarschuwings- en alarmeringsinstallatie.

Maatregelen

Toepassen van risicocommunicatie. Aandacht voor een goed ontruimingsplan.

Op basis van de verschaft gegevens kan worden geconcludeerd dat er geen verhoging van het groepsrisico plaatsvindt en dat er geen overschrijding is van de oriënterende waarde.

Indien zich een scenario voordoet, zoals beschreven; is de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant voldoende ingericht om binnen het eerste uur materieel te kunnen leveren en de ramp te bestrijden.

5.6 Bodem

Toetsingskader

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

Historische bodemverontreinigingen

Bergen op Zoom ligt op een lage plek in de Zoom, zoals de Brabantse Wal ook wel wordt genoemd. De stad kwam tot bloei in de 13e eeuw, toen de veengebieden ten oosten van de stad werden ontgonnen. Er werd een afwateringskanaal vanuit dit veengebied gegraven, de Grebbe, dat via Bergen op Zoom afwaterde op de Oosterschelde. De oudste kern van de nederzetting (huidige Markt en directe omgeving) was gelegen op een zandrug bij de uitmonding van een kreek in de Oosterschelde. Deze kreek ging de stadshaven vormen. In 1588 werd de stad Bergen op Zoom belegerd door de Spaanse troepen. Kort daarop werden nieuwe verdedigingswerken aangelegd. Een eeuw later werd de veste opnieuw gemoderniseerd. De vestingwerken werden in de jaren 1868-1890 ontmanteld, nadat de vesting officieel was opgeheven. Na de ontmanteling kreeg de industrialisatie meer ruimte.

Het plangebied is sterk beïnvloed door zijn industriële verleden. Het plangebied is sinds de Middeleeuwen opgehoogd met allerlei materiaal, waaronder mogelijk ook restproducten van de pottenbakindustrie. Voorts wordt het

plangebied sinds het einde van de negentiende eeuw aan de westzijde begrensd door ijzergieterij RMI Holland en tevens waren er in de vorige eeuw andere ijzergieterijen in Bergen op Zoom gevestigd. Mogelijk is het plangebied deels opgehoogd met gieterijzand en -slakken afkomstig van deze ijzergieterijen. Ook is het terrein mogelijk opgehoogd met kolenassen, afkomstig uit de eigen kolencentrale en met restproducten uit de potasraffinerij.

Sinds 1899 is het plangebied voor een groot deel in gebruik door de Zuid-Nederlandse Spiritusfabriek, daarna Nedalco genaamd. Voordien was op het terrein een maltosefabriek gevestigd. Voor het productieproces en de energievoorziening werd op het noordoostelijke deel van het bedrijfsterrein van 1905 tot 1970 vinasse verbrand in verbrandingsketels. De vrijkomende as werd gezuiverd in de Centrale Potas Raffinerij (N.V. CPR). Vanaf 1970 tot op heden hebben op dit deel van het plangebied geen activiteiten plaatsgevonden, met uitzondering van de opslag van melasse. In het verleden werd tevens gebruik gemaakt van kolen voor de energieopwekking. Aan de Van Gorkumweg 15 werden, tussen het RMI-terrein (aan de Havendijk) en Nedalco, vanaf 1964 brandstofproducten opgeslagen.

Achter de Havendijk was een vaargeul naar de Oosterschelde aanwezig, welke via een insteekhaven achterlangs het bedrijfsterrein van Nedalco in verbinding stond met de Vissershaven en de Oude Binnenhaven (via het Hamplein). Bij de aanleg van de Theodorushaven en het industriegebied Noordland vanaf de jaren vijftig en zestig van de twintigste eeuw, is deze oude insteekhaven gedempt. Als ontsluiting van het nieuwe industriegebied Noordland zijn omstreeks deze periode ook de Van Konijnenburgweg en de Van Gorkumweg aangelegd. Voor deze dempingswerkzaamheden is waarschijnlijk ook gebruik gemaakt van grote hoeveelheden diverse afvalstoffen (puin, huisvuil e.d.) en grond van onbekende herkomst.

Bodemopbouw

Voor de geohydrologische situatiebeschrijving wordt verwezen naar onderstaande tabel (bron: Dinoloket, doorsnede Nedalcoterrein tot 100 m-mv)

Tabel 8: geohydrologie

Formatie	Afzetting	Ligging (m-NAP)	Dikte (m)	Typering
Holoceen Formatie van Naaldwijk	Fijn tot matig grof zand, afgewisseld door klei-, veen- of leemlagen (boring B49B0236, Dinoloket)	0 tot -10	10	Deklaag
Formatie van Boxtel	Zand, matig fijn tot matig grof, Leem, zwak tot sterk zandig, soms kleilig	Geschakeld door hoogte verschil + 5 tot -15	10	Eerste watervoerende pakket
Formatie van Peize - Waalre	Zand, matig grof tot uiterst grof (210 – 2000 µm), lichtgrijs tot wit, kalkloos, zwak tot matig grindig (fijn en matig grof ; 2 – 16 mm), in de fractie fijn grind zeer veel restkwarts.	-10 tot -25		tweede watervoerende pakket
Formatie van Peize - Waalre	Zand, uiterst fijn tot uiterst grof (63 – 2000 µm), kalkloos tot kalkrijk, sporadisch schelphoudend, weinig tot matig glimmerhoudend, spoor tot weinig donkere korrels, grijs tot witgrijs, soms bruinig, in de grovere fractie met (rood)bonte componenten	-25 tot -60	42,5	Eerste watervoerende pakket
Formatie van Oosterhout	Klei en zandige klei, zwak tot sterk siltig, donkergrijs tot grijsbruin.	-60 tot -64	47,5	Scheidende laag
Formatie van Oosterhout	Zand, zeer fijn tot zeer grof (105 - 420 µm), kleilig, spoor tot veel schelpgruis en schelpen, spoor tot weinig glauconielhoudend, lichtgrijs tot grijsgroen. Schelpenbanken, enkele decimeters tot > 10 meter in dikte.	-64 tot -100	47,5	Derde watervoerende pakket

De stroming van het freatisch grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein is veranderlijk en wordt beïnvloed door de onregelmatige bodemopbouw in de deklaag en de aanwezigheid van de funderingsresten van oude vestingswerken. Het grondwater in het eerste watervoerende pakket stroomt in westelijke richting.

De onderzoekslocatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied⁵.

⁵ Provinciale milieuverordening Noord-Brabant.

Bodemkwaliteit plangebied

Binnen het plangebied zijn de loop van de jaren verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Het plangebied kan grofweg in twee delen worden verdeeld: het voormalige Nedalco-terrein en een gedeelte van het Verdo-terrein. Onderstaande zal worden ingegaan op de bodemkwaliteit van deze twee terreindelen.

Nedalco-terrein

Bovenlaag

Op basis van de resultaten van de bodemonderzoeken wordt geconcludeerd dat in de bovenlaag (gemiddeld tot circa 2 m-mv) van het terrein lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen aanwezig zijn, als gevolg van aanwezige bijmengingen met bodemvreemd materiaal (puin, kolengruis, slakken, sintels, gieterijzand, e.d.). De aanwezige bijmengingen in de bovengrond zijn heterogeen verdeeld; bijmengingen komen in verschillende gradaties en soorten voor. Bekend is dat ook op omliggende terreinen een dergelijk verontreinigingsbeeld, als gevolg van bijmengingen met bodemvreemd materiaal, wordt aangetroffen. Om die reden wordt de gehele bovenlaag van de locatie als sterk verontreinigd beschouwd.

In de puinhoudende bovengrond wordt op een enkele plaats een sterke verontreiniging met PAK aangetoond. Sterke PAK verontreinigingen worden in de puinhoudende bovengrond echter veel minder aangetroffen, dan sterke verontreinigingen met zware metalen.

Nabij een niet meer in gebruik zijnde ondergrondse huisbrandolietank ter plaatse van een voormalig woonhuis, is de grond sterk verontreinigd met minerale olie. Het grondwater ter plaatse is niet sterk verontreinigd met oliecomponenten.

Onderlaag

Op het noordoostelijk terreindeel, is in het grondwater een sterke verontreiniging met zware metalen (chromium, koper, nikkel, lood en arseen) aangetoond. De exacte omvang van de grond waterverontreiniging is (buiten het perceel) niet vastgesteld. De bovengenoemde verontreinigingen in de onderlaag staan de geplande ontwikkeling van de locatie niet in de weg.

Verdo-terrein

Aan de noordoostzijde van het plangebied is het voormalige Verdo-terrein gelegen. De bodem (grond en grondwater) van dit terrein aan de Van Gorkumweg 15 is, als gevolg van vroegere activiteiten sterk verontreinigd geraakt met olieproducten en met zware metalen en PAK.

Als gevolg van opslag van en werken met olieproducten is de grond en het grondwater sterk verontreinigd geraakt met minerale olie en vluchtige aromaten. In de kern is de olieverontreiniging in de grond en in het grondwater aanwezig tot een diepte van ongeveer 4 meter beneden maaiveld (m-mv).

Als gevolg van aanwezige bijmengingen met puin is de bovengrond van de gehele locatie heterogeen licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Zeer waarschijnlijk betreft het opgebrachte grond. De door puin verontreinigde bovenlaag varieert plaatselijk van diepte. De puinhoudende zandige bovengrond wordt tot ongeveer 2,0 m-mv aangetroffen.

Op basis van diverse bodemonderzoeken, is op 21 april 2005 door de provincie een beschikking afgegeven betreffende de ernst en urgentie (tegenwoordig: spoed) van de bodemverontreiniging met olieproduct en dat voor 2015 begonnen moet zijn met een sanering van de bodem.

Conclusie

Op grond van de bovengenoemde bodemkwaliteitgegevens wordt geconcludeerd dat de bodem (grond en grondwater) binnen het plangebied over het algemeen licht tot sterk verontreinigd is met zware metalen en PAK. Daarnaast zijn er een aantal kernen met een sterke verontreiniging met minerale olie aanwezig. In het grondwater komen sterk verhoogde concentraties zware metalen en minerale olie voor. De algemene bodemkwaliteit binnen het plangebied is in de huidige situatie een belemmering voor de voorgenomen bestemming. Duidelijk is dat voorafgaand aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan de bodem gesaneerd zal moeten worden.

Bij de provincie Noord-Brabant is eind 2012 een saneringsplan ingediend voor het saneren van de bodemverontreiniging op het voormalige Nedalco-terrein en het daarnaast gelegen RMI-terrein. Op 6 februari 2013 heeft de provincie een ontwerpbesluit genomen waarin, onder voorwaarden, wordt ingestemd met de voorgestelde saneringsdoelstelling en de aanpak van de sanering. In de ontwerpbesluit voor de uitvoering van de sanering van de 1^e ontwikkelingsfase (het voormalige Nedalco-terrein en het voormalige RMI-terrein) en het daarvan deel uit makende saneringsplan, wordt de saneringsdoelstelling als volgt weergegeven:

‘Het mogelijk maken en faciliteren van de geplande ontwikkeling van het projectgebied Schelde Vesting’.

Dit houdt in dat de saneringsdoelstelling zoals opgenomen in het beschikte deelsaneringsplan wordt afgestemd op de toekomstige gebruiksfunctie van het betreffende deelgebied. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het plangebied zal ook ter plaatse van het voormalige Verdo-terrein gesaneerd moeten worden. Het saneringsplan voor dit deel van het plangebied is momenteel in voorbereiding.

Het plangebied Nieuwe Vesting krijgt de functie ‘wonen’. Deze doelstelling zal worden bereikt door het (deels) wegnemen van de mobiele verontreinigingen en het vervolgens isoleren van de restverontreinigingen door het aanbrengen van een leeflaag van 1 meter grond die voldoet aan de functie ‘wonen’. Op het grootste deel van het nieuw aan te leggen woongebied 'Nieuwe Vesting' zal een leeflaag worden aangelegd die voldoet aan de kwaliteit 'wonen'. Om de aanleg van waterpartijen mogelijk te maken, zal plaatselijk een dikkere laag grond worden verwijderd.

5.7 Milieueffectrapportage

Onderzoeksplicht mer-wetgeving

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

- de kenmerken van de projecten (waaronder de cumulatie met andere projecten);
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Waarom vormvrije mer-beoordeling voor Nieuwe Vesting?

Bij toetsing van bestemmingsplan “Nieuwe Vesting” is het volgende relevant. De enige categorie in het Besluit m.e.r. die voor het plangebied relevant is, is 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De drempel voor een formele mer-beoordeling voor deze activiteit ligt op 100 ha, 2.000 woningen en 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlak.

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

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

Vorm en beoordelingscriteria vormvrije mer-beoordeling

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

Vormvrije mer-beoordeling

Uit alle verrichte onderzoeken die in het kader van dit bestemmingsplan zijn verricht, zijn geen negatieve effecten te verwachten. Er wordt voldaan aan de wetgeving en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de kenmerken van het project (zoals samenhang met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, kunnen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Ook gelet op 'cumulatie met Schelde Veste' kunnen voor de milieuaspecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Bodem.

Daar waar op locaties in het gebied Schelde Veste sprake is van bodemverontreiniging, zal de bodem functiegericht gesaneerd worden. De bodemsituatie wijzigt niet of verbetert juist.

Water

De gemeente Bergen op Zoom bevordert gebiedsgericht duurzaam waterbeheer. Het effect op het watersysteem voor het gehele project Schelde Vesting wordt apart in kaart gebracht. Dit gebeurt in overleg met het waterschap Brabantse Delta

Ecologie

De Natuurbeschermingswet en de EHS spelen geen rol, het plangebied ligt ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en EHS op een kleine afstand (Zoommeer). Het amoveren van Nedalco is positief voor de milieubelasting op de Natura-2000 gebieden en EHS. In het plangebied bevinden zich geen strikt beschermde diersoorten of plantensoorten die de beoogde ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. Vanuit de Flora- en faunawet zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Er zijn geen soorten aanwezig waar een algemene ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd voor uitvoering van werkzaamheden. Er geldt alleen een algemene zorgplicht.

Landschap, archeologie en cultuurhistorie.

De ontwikkeling heeft geen effect op de landschappelijke waarden. Archeologische waarden dienen zo veel mogelijk behouden te blijven. Bij graafwerkzaamheden dient vooraf onderzoek plaats te vinden naar de kans op verstoring van archeologische waarden.

Luchtkwaliteit

Ook na realisatie van de beoogde ontwikkeling wordt ruimschoots aan de grenswaarden uit de wetgeving voor luchtkwaliteit voldaan. De concentratie luchtverontreinigende stoffen is dermate laag dat ook na ontwikkeling van Schelde Veste voldaan wordt aan de grenswaarden.

Externe veiligheid

Relevante risicobronnen betreffen een ondergrondse aardgastransportleiding en een lpg- tankstation en de Bevi-bedrijven op Theodorushaven/Noordland. Ten aanzien van het groepsrisico geldt dat de resultaten van het onderzoek worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Alhoewel het groepsrisico zal toenemen, zal geen sprake zijn van belangrijke negatieve milieugevolgen. Als gevolg van Schelde Veste zal het groepsrisico rondom een enkele risicobron toenemen. Bovendien zal geen sprake zijn van een belangrijk negatief milieueffect.

Bedrijvigheid

Bij de invulling van het gebied is rekeninggehouden met de richtafstanden tussen bedrijven en (bedrijfs)woningen. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden. Er is geen sprake van cumulatieve milieueffecten op dit vlak.

Conclusie

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

6.1 Inleiding

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

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat de van kracht zijnde regelingen zodanig worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij worden onderscheiden:

- rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan;
- makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten; een plan waaraan bouw aanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast;
- duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan, dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is op de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

Planvorm

De Wet ruimtelijke ordening biedt de keuze uit drie planvormen:

- het gedetailleerde bestemmingsplan;
- het globale eindplan;
- het globale bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheden.

Het verschil tussen de eerste twee soorten bestemmingsplannen en het globale bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheden is dat de eerste twee bestemmingsplannen meteen een basis bieden voor het verlenen van omgevingsvergunning en dat het andere bestemmingsplan eerst moet worden uitgewerkt voordat omgevingsvergunning verleend kan worden. Het is denkbaar dat in één bestemmingsplan verschillende planvormen worden toegepast, afhankelijk van het te voeren beleid en strategie (regiefunctie gemeente).

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

Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid. Globale eindplannen bieden meer flexibiliteit. Deze planvorm ligt minder voor de hand wanneer de gemeente geen eigenaar van de gronden is. Als zo'n plan eenmaal vigeert kan de gemeente ongewenste ontwikkelingen moeilijker tegengaan, omdat nu eenmaal omgevingsvergunning moet worden verleend voor alle aanvragen, die binnen het plan passen. Bovendien dient er voor te worden gewaakt, dat een dergelijk plan zo globaal wordt, dat de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening aanvullende werking krijgen. Volgens jurisprudentie is het niet toegestaan een zogenaamd inrichtingsplan als barrière voor ongewenste ontwikkelingen op te nemen. Het globale nog uit te werken plan biedt dan uitkomst. Een dergelijke planvorm biedt het gemeentebestuur een onderhandelingspositie, omdat de omgevingsvergunning pas kan worden verleend wanneer het uitgewerkte plan van kracht is geworden.

Uit te werken bestemmingen

Voor een groot deel van de gronden is gekozen voor een uit te werken bestemming. Voor de uitwerkingsplannen zijn aanvullende procedures noodzakelijk. In deze gebieden ligt de stedenbouwkundige structuur nog niet zodanig vast in planuitwerkingen, dat rechtstreekse bestemming mogelijk is. Gezien de beoogde fasering is het wenselijk gefaseerd over te gaan tot planuitwerking en dit vervolgens vast te leggen in directe bestemmingen, vergelijkbaar met de andere bestemmingen. Het is daarbij van belang dat de te maken afspraken omtrent planrealisering zodanig kunnen worden gemaakt dat samenhang in de structuur gewaarborgd blijft en binnen de afzonderlijke woongebied kan worden bereikt. De marktsituatie geeft ook aan dat het van het grootste belang is in het gehele woongebied tot op zekere hoogte te kunnen inspelen op marktontwikkelingen en het voldoende kunnen waarborgen van de beoogde hoogwaardige kwaliteit.

6.2 Verbeelding

Welke bestemming de 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 2012. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels, met daarin 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 een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, met daarin algemene regels en bouw-, afwijkings- en wijzigingsregels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, met daarin het overgangsrecht en de slotregel.

6.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen, welke 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 2012 aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving
In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven: de functies die binnen de bestemming "bij recht" zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste "toetssteen" voor bouwactiviteiten en/of gebruiksvormen. Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.
- Bouwregels
Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven bestemmingsomschrijving.
- 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 bij recht zijn toegestaan.
- Afwijking van de gebruiksregels
In de bestemmingen komt ook een aantal specifieke afwijkmogelijkheden voor. Met toepassing van een afwijkmogelijkheid kunnen onder voorwaarden en binnen de betreffende bestemming gebruiksvormen worden toegelaten, die niet bij 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 hoofdstuk opgenomen bestemmingen worden hieronder achtereenvolgens toegelicht.

Gemengd (G)

Deze bestemming is opgenomen voor het Arsenaal en omgeving. Dit is tevens een rijksmonument. De regeling is afgestemd op de gewenste situatie ter plaatse, rekening houdend met gesloten overeenkomsten. Hier is toegestaan: maatschappelijke voorzieningen, kantoren en/of praktijkruimten ter plaatse van één bouwlaag; horecabedrijven op de begane grond zoals bedoeld in de categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten een hotelbedrijf, kleinschalige en ondergeschikte detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven ter ondersteuning van hiervoor genoemde bedrijven, een bedrijfswoning.

Tuin (T)

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor (voor)tuinen, waarvoor het beleid in verband met de ruimtelijke kwaliteit is gericht op het hoofdzakelijk open en onbebouwd laten van deze perceelsgedeelten. Binnen deze bestemming is slechts de bouw van ondergeschikte bijbehorende bouwwerken en 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. Binnen de bestemming is onder andere het oprichten van straatmeubilair toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de verkeersbestemming te kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen' of de bestemming 'Tuin', waardoor het mogelijk is perceelsgedeelten bij woningen te kunnen vergroten.

Water (W) / Groen (G)

De gronden met deze bestemming betreffen gebieden met (openbare) water- en groen voorzieningen welke binnen de ruimtelijke hoofdopzet van het plan van belang zijn en om die reden behouden dienen te blijven.

Binnen de bestemming Water zijn tevens groenstroken toegestaan en binnen de bestemming Groen zijn tevens waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemmingen zijn uitsluitend de bouw van andere bouwwerken toegestaan.

Wonen (W)

Er zijn twee vrijstaande woningen opgenomen. 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.

Beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in woningen wordt rechtsreeks mogelijk gemaakt. Voor het toestaan van beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in bijgebouwen een afwijkmogelijkheid opgenomen. Er is tevens een afwijkmogelijkheid opgenomen om bijzondere woonvormen en kamerverhuur toe te staan.

Woongebied- Uit te werken

Binnen het bestemmingsplan Nieuwe Vesting is de bestemming Woongebied - Uit te werken opgenomen voor realisering van het deel van het woongebied, waarvoor thans nog geen planuitwerking beschikbaar is. Tevens kan op deze wijze worden ingespeeld op marktontwikkelingen (in beperkte mate) en is in ieder geval gewaarborgd dat een samenhangend gebied wordt ontwikkeld. In totaal is er één uit te werken gebied gedacht. De maximale bouwhoogte is 14 meter. In de voorzieningenzones zijn bouwhoogtes van 20 en 30 meter toegestaan. Binnen de bestemming zijn reguliere functies binnen het wonen toegestaan, zoals het wonen in woningen, tuinen, woonstraten, garages. Ook zijn bijbehorende voorzieningen (openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen,

parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen) toegestaan. In totaal mogen er maximaal 600 woningen gerealiseerd worden in het uit te werken gebied. Er zijn 4 voorzieningen zones ingepland. In voorzieningenzone 4 zijn in verband met de luchtkwaliteit geluidgevoelige (maatschappelijke) functies uitgesloten. Hier zijn toegestaan zelfstandige functies met een oppervlakte van:

	1	2	3	4
Maatschappelijk (incl. sport)	geen maximum	geen maximum		0
Dienstverlening	geen maximum	geen maximum		
Detailhandel	800 m2	400 m2		
Horeca t/m categorie 1	200 m2	200 m2	200 m2	
Bedrijf t/m categorie 2	0	800 m2		

Waarde-Archeologie (WR-A)

Voor een 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 van toepassing op het moment dat er over een oppervlakte van 100m² en dieper dan 0,5 m werkzaamheden plaatsvinden. Met inachtneming hiervan zijn op deze gronden eveneens bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemmingen toegestaan.

Waarde- Cultuurhistorie

Het beschermd stadsgezicht is geregeld in de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie. Behalve de daar voorkomende bestemmingen, zijn deze gronden mede bestemd voor het behoud van cultuurhistorische waarde in verband met de ligging binnen het aangewezen Beschermd Stadsgezicht. Dit geldt voor het hele plangebied.

Waterstraat-Waterlopen

De dubbelbestemming Waterstraat-Waterlopen is opgenomen voor water. Uitgangspunt is de historische vaarroute opnieuw zichtbaar te maken in het stedenbouwkundig plan. Delen van de oorspronkelijke historische structuur, zoals de vestingmuur in het Smitsvestje en de kademuren worden zichtbaar gemaakt. Denkend vanuit de vestingwerken en de 19e eeuwse singelstructuur is water rondom Nieuwe Vesting doorgetrokken.

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 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, via een voorgeschreven procedure, 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.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel worden gebruiksverboden en uitzonderingen hierop gegeven voor zowel onbebouwde als bebouwde gronden. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van deze gebruiksregels.

Wettelijke regels

In deze regels is geregeld dat de wettelijke regelingen waar in de planregels naar wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan, tenzij in de planregels expliciet anders is geregeld. Bovendien is een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen.

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 werking treden van het bestemmingsplan 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 ten slotte, geeft aan onder welke naam de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald (citeertitel).

Hoofdstuk 7 Uitvoeringsaspecten

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

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

De gronden zijn eigendom van de gemeente Bergen op Zoom. De gemeente is dan ook niet genoodzaakt op basis van 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen.

Voor het plan Schelde Vesting is een grondexploitatie, hierin is ook voorzien in het deelplan Nieuwe Vesting.

Conclusie

In de grondexploitatie is de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afdoende gewaarborgd. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

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. Overleg

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

In het kader van dit vooroverleg is het ontwerp van het bestemmingsplan “Nieuwe Vesting” toegezonden aan de volgende overlegpartners:

1. De Directie ROH van de Provincie Noord-Brabant
2. Het Waterschap “Brabantse Delta”;
3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
4. N.V. Nederlandse Gasunie’;
5. Brandweer Midden en West –Brabant
6. Delta Infra B.V.
7. TenneT TSO B.V.
8. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
9. Ministerie van Defensie

1. De Directie ROH van de Provincie Noord-Brabant

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft de provincie Noord -Brabant geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

2. Waterschap “Brabantse Delta”

Met het waterschap is in overleg een onderzoek naar de retentie in het gehele ontwikkel gebied van Schelde Vesting gestart. Het waterschap heeft positief geadviseerd.

3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, inspectie regio Zuid;

De Directeur-generaal Ruimte van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft gemeenten geïnformeerd over de wijziging van het overleg over gemeentelijke plannen tussen gemeenten en het Rijk als gevolg van de inwerkingtreding van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De minister van Infrastructuur & Milieu heeft na overleg met de bij de ruimtelijke ordening betrokken departementen besloten het (voor)overleg te beperken tot die zaken waarbij directe belangen van rijksdiensten aan de orde zijn. De genoemde rijksdiensten zijn Rijkswaterstaat, het Ministerie van Defensie en het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. In dit bestemmingsplan zijn geen directe belangen waarbij deze rijksdiensten aan de orde zijn. Er hoeft geen (voor)overleg gevoerd te worden.

4. N.V. Nederlandse Gasunie.

Gasunie verzoekt de leiding met bijbehorende belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding op de verbeelding op te nemen. Verder wordt verzocht om in artikel 10.3 van de planregels de toevoeging “geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leidingen” te verwijderen.

Reactie: De verbeelding en planregels zijn als zodanig aangepast.

5. Brandweer Midden en West –Brabant

Op basis van de verschaftte gegevens kan worden geconcludeerd dat er geen verhoging van het groepsrisico plaatsvindt en dat er geen overschrijding is van de oriënterende waarde.

Indien zich een scenario voordoet, zoals beschreven; is de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant voldoende ingericht om binnen het eerste uur materieel te kunnen leveren en de ramp te bestrijden.

6. Delta Infra B.V.

Verzocht wordt het belang van de infrastructuur mee te nemen in de ontwikkeling van het bestemmingsplan. Er wordt aangeraden de wegeninrichting te handhaven zodat de infrastructuur ongestoord kan blijven liggen.

Reactie: De weginrichting blijft gehandhaafd. De leidingen liggen onder de bestemming "Verkeer". De veiligheid van de ondergrondse infrastructuur is hiermee voldoende gewaarborgd.

7. TenneT TSO B.V.

Binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Nieuwe Vesting" bevinden zich geen bedrijfsmiddelen van TenneT. Er zijn geen conflicterende belangen.

8. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft in overleg aangegeven akkoord te gaan met het bestemmingsplan.

9. Ministerie van Defensie

Heeft geen opmerkingen op het onderhavige plan.

8.2. Zienswijzeprocedure

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

8.3. Vervolgprocedure

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