

Gemeente Bergen op Zoom

Bestemmingsplan “Gageldonk-West”

Status: ONTWERP

Gemeente Bergen op Zoom
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen

Inhoud toelichting

Hoofdstuk 1	Doel en opzet bestemmingsplan	3
	1.1 Aanleiding en doel	3
	1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
	1.3 Geldende bestemmingsplannen	4
	1.4 Opzet	4
Hoofdstuk 2	Ruimtelijk kader	5
	2.1 Beschrijving van de huidige situatie	5
	2.2 Ruimtelijk en functioneel structuurbeeld	7
	2.3 Stedenbouwkundige kenmerken deelgebieden	9
	2.4 Ontwikkelingen Masterplan	12
Hoofdstuk 3	Beleidsaspecten	15
	3.1 Rijksbeleid	155
	3.2 Provinciaal beleid	155
	3.3 Gemeentelijk beleid	166
Hoofdstuk 4	Onderbouwing op onderdelen	21
	4.1 Cultuurhistorie en Archeologie	21
	4.2 Verkeer	23
	4.3 Woonomgeving	28
	4.4 Groen	278
	4.5 Flora en Fauna	288
	4.6 Water	288
Hoofdstuk 5	Milieuaspecten	31
	5.1 Bedrijven en milieuzonering	31
	5.2 Lucht	32
	5.3 Geur	33
	5.4 Geluid	34
	5.6 Externe veiligheid	346
	5.7 Bodem	369
Hoofdstuk 6	Bestemmingsregeling	41
	6.1 Inleiding	41
	6.2 Verbeelding	41
	6.3 Regels	41
Hoofdstuk 7	Uitvoeringsaspecten	467
	7.1 Economische uitvoerbaarheid	477
	7.2 Handhaving	477
Hoofdstuk 8	Resultaten inspraak en overleg	48
	8.1 Overleg	43
	8.2 Zienswijzenprocedure	43
	8.3 Vervolgprocedure	43
Bijlage 1:	Advies Regionale Brandweer	
Bijlage 2:	Bijlagen bij milieuaspecten	
Bijlage 3:	Beeldkwaliteitskader Masterplan Gageldonk-west	

Hoofdstuk 1 Doel en opzet bestemmingsplan

1.1 Aanleiding en doel

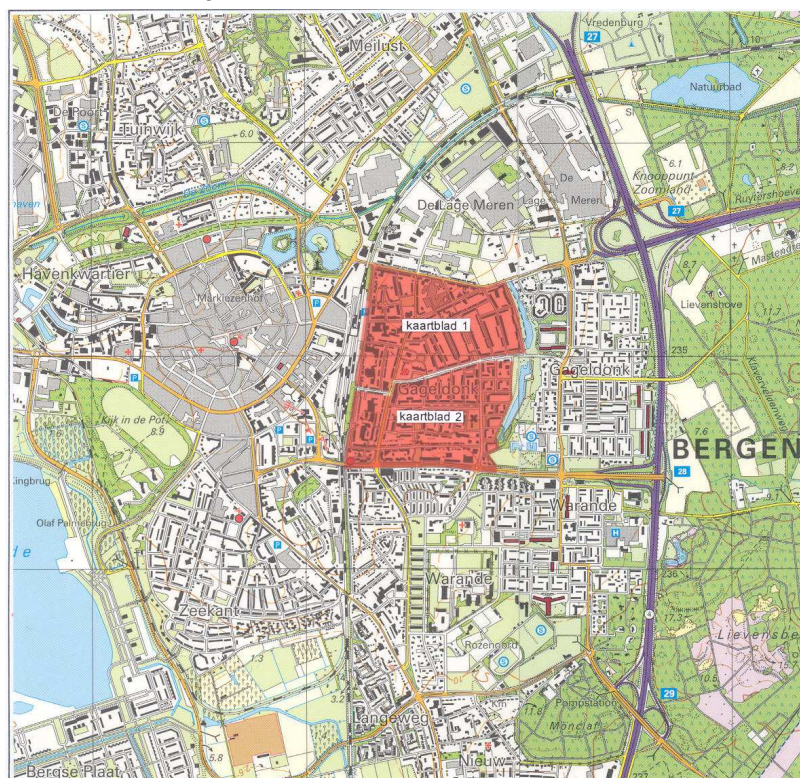
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is aangegeven dat gemeentes elke tien jaar hun bestemmingsplannen dienen te actualiseren. Gelet op deze periode is een actualisatie aan de orde. De gemeente Bergen op Zoom is al enige tijd bezig met de actualisatie van haar bestemmingsplannen. Bij deze actualisatieronde wordt gestreefd naar een zo uniforme wijze van bestemmen. Op deze wijze ontstaat eenduidigheid in de geldende regels.

In het kader van de Integrale Stedelijke Vernieuwingsopgave is Gageldonk-West één van de wijken in Bergen op Zoom waar de gemeente gezamenlijk met de betrokken corporatie Stadlander werkt aan een sociaal-maatschappelijke en fysieke opwaardering van de wijk. Voor het fysieke gedeelte is een masterplan opgesteld. De gewijzigde plannen uit het masterplan zijn opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het overige gedeelte is consoliderend van aard. Dat wil zeggen dat bij de wijze van bestemmen zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de feitelijke situatie en de mogelijkheden die in het op dit moment nog geldende bestemmingsplan is opgenomen.

Het bestemmingsplan “Gageldonk-West” 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 omvat het bestaande woongebied aan de oostzijde van Bergen op Zoom, gelegen tussen Parallelweg, Wouwsestraatweg, Rooseveltlaan en het parkgebied Vijverberg. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op onderstaande kaart. De strook tussen Parallelweg en spoorlijn (de spoorzone) is buiten het plan gehouden in verband met de beoogde ontwikkelingen in het stationsgebied. Voor de noordzijde is de plangrens afgestemd op het aangrenzende bestemmingsplan De Lage Meren, zodat de Wouwsestraatweg deels is opgenomen in Gageldonk-West. Hoewel onderdelen in het plangebied in verschillende perioden zijn ontstaan en deelgebieden bevat met eigen ruimtelijke kenmerken, vormen ze tezamen een ruimtelijk-functioneel samenhangend woongebied, bekend onder de naam Gageldonk-West.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan "Gageldonk-West" vervangt het volgende vigerende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Vaststellingsbesluit	Goedkeuringsbesluit
Bestemmingsplan Gageldonk – West*	27-11-2003	08-06-2004
Verspreide bedrijven en detailhandel	22-11-2011	

* Inclusief herzieningen/wijzigingsplannen

1.4 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

Ontstaansgeschiedenis

Het stadsgedeelte Gageldonk-West behoorde voor 1945 tot het buitengebied van de gemeente. Het maakte destijds deel uit van een groter geheel, dat zich globaal uitstrekte vanaf de stadsgrachten (ongeveer de Sint-Josephstraat/Kloosterstraat) oostwaarts langs de zuidzijde van de Oude Wouwsebaan, de noordoostelijke arm van de Kastanjelaan en de Wouwsestraatweg tot aan het Ketelbaantje. De hoge rand in de bebouwing ten noorden van de tegenwoordige Balsebaan vormde de zuidgrens. Deze rand maakte deel uit van het Bergse Bos, dat zich verder zuidwestwaarts uitstrekte.

Van belang voor de ontwikkeling van dit gebied was de aanwezigheid van het Balse Laag (thans Kometenlaan en omgeving). Hier lag veen, dat vermoedelijk in de veertiende eeuw werd ontgonnen. De turf uit dit terrein werd afgevoerd door het plangebied via de vaart, die nog in de zeventiende eeuw Gote en in later tijden Balse Loop heette. Deze doorkruiste het plangebied van noord naar zuid.

In de veertiende eeuw kreeg het gebied een agrarisch gebruik. De bodemkundige Haans, die het gebied in 1948 karteerde, classificeerde de bodem als "matig vochtige tot vochtige, zeer humeuze stuifzandgronden". Deze gronden hadden een dik erfdek en vertoonden toen een uitstekende structuur. Dit gebied werd tot de oudste cultuurgronden om de stad gerekend. Het terrein bij de Balsebaan werd gerangschikt onder de hogere gronden, waarvan het erfdek zeer dun was. Deze constatering correspondeert met het gegeven, dat hier oorspronkelijk geen landbouwgrond, maar een bos was gelegen. De exploitatie vond plaats vanuit de stad; in de vijftiende en zestiende eeuw lagen er enige boerderijen, waarvan de voornaamste oorspronkelijk de Ballemakershoeve zich ontwikkelde tot een klein landgoed, ook wel het Lusthof genoemd. Dit lag ongeveer op het Klaproosplein en vormt ook op overzichtskaarten van de streek een markant punt door de symmetrische tuinaanleg. Andere hoeven in het gebied heetten Elsenborch en de Leguijt maar zijn minder precies te situeren.

Al in de vijftiende eeuw begon de verstedelijking van het gebied. Langs de Oude Wouwsebaan ontstond een lintbebouwing. Stichtingen zoals het nieuwe St. Elisabethgasthuis en de Lazerije of Leprosen, een gebouw voor lijders aan besmettelijke ziekten, vonden nabij deze weg eveneens een plaats. De bebouwing moest echter circa 1580 om militair-technische redenen verdwijnen. Het Bergse Bos werd gerooid en een van de bospaden werd omgevormd tot de Balsebaan. In een brede strook rond de stadswallen was iedere bebouwing gedurende bijna drie eeuwen verboden. De vesting werd voortdurend uitgebreid; de strook kaalslag verschoof naar buiten, in dit geval naar het oosten. Rond 1700 kwam de grootste uitbreiding van de vestingwerken tot stand. De buitenrand van de fortificaties strekte zich uit ten oosten van de huidige Parallelweg. Met de verplaatsing van de stadsuitgang naar het noorden kwam een landweg door de Meeren in gebruik als nieuwe Wouwsebaan. Tenslotte is dit deel rechtgetrokken en ontstond het tracé van de huidige Wouwsestraatweg vanaf de bocht bij de Acacialaan. Het lage terrein langs de vesting werd in verbinding gebracht met de Zoom en in oorlogstijden onder water gezet. Deze lage natte strook heette voortaan de Schuurbroeken, waarbij broeken op het weiland betrekking had.

De aanleg van de spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom in 1863, enige jaren nadien doorgetrokken naar Goes, vormde het begin van grote veranderingen. Het afgesneden deel van de vestingwerken had geen militaire betekenis meer. Na de opheffing van de vesting in 1867 kon hier de Parallelweg worden aangelegd. De vorming van lintbebouwing langs de wegen werd na drie eeuwen onderbreking spontaan weer hervat. Het vrijwel onbebouwde middenterrein bleek waardevolle eigenschappen voor de tuinbouw en fruitteelt te hebben.

In 1915 werd op grond van de Woningwet een uitbreidingsplan vastgesteld naar ontwerp van de architecten Hulshoff en Kok te Amsterdam. Uitvoering van dit plan vond slechts ten dele plaats. Delen van de Korenbloemstraat, de Papaverstraat, de huidige Kastanjelaan en de Plataanstraat kregen in de jaren dertig een eerste bebouwing. De Tweede wereldoorlog zette deze toch nog vrije spontane ontwikkeling stop. Onderdelen van het uitbreidingsplan zijn in de oorlogsjaren bewerkt. Zo werd het partiële uitbreidingsplan "Oost" op 25 mei 1943 vastgesteld. Een belangrijke plaats zou de huidige Kamperfoeliestraat gaan innemen die een flauw gebogen zuidelijke verlenging zou krijgen ter hoogte van de tegenwoordige Meidoornlaan. De verbinding vormde een van de noord-zuidassen van het plan (de andere was de huidige Kastanjelaan). De Balse Loop zou worden omgebogen en een nieuw tracé krijgen door het plantsoen in het midden van die laan.

Na de geallieerde invasie in Noord-Frankrijk in juni 1944 werd ook Bergen op Zoom tot een verdedigbare stelling omgevormd, onder meer door de aanleg van een tankgracht rondom de stad. Hierdoor werd de waterbouwkundige situatie sterk veranderd: de oude Balse Loop verloor zijn functie.

Het plan in onderdelen werd gewijzigd bij raadsbesluit van 2 augustus 1946. Daarbij werd de tankgracht, omgevormd tot vijvers, binnen een parkaanleg opgenomen. De Kamperfoeliestraat kreeg een minder representatieve functie toebedeeld, maar bleef een van de noord-zuidassen van het plan. De uitvoering werd gefrustreerd door bouwstops en bestedingsbeperkingen. Een en ander was het gevolg van het regeringsbeleid in de wederopbouwperiode, die tot ongeveer 1952 voortduurde. In 1947 kwam een bestek tot stand voor de Kamperfoeliestraat en omgeving (plan voor 72 woningen aan de Papaver-, Liguster- en Vlierstraat), ontwikkeld door de architecten Bedaux te Goirle en Rampart te Bergen op Zoom. De stedenbouwkundige professor G. Holt te Haarlem-Overveen maakte een jaar later het plan voor de Vijverberg, Beukstraat en Acacialaan besteksgereed (plan voor 74 woningen, 1948).

Pas in 1952 is de bebouwing in deze buurt geheel afgerond en de Gentiaanstraat tot aan de toen voltooide Heilige Hartkerk doorgetrokken. In zekere zin markeerde de inwijding van de kerk in dat jaar de eerste fase van de nieuwbouw in dit deel van het plan "Oost", dat de naam "Gageldonk" had gekregen in verband met de toekomstige ontwikkeling in meerdere buurten in deze wijk. Bij raadsbesluit van 31 oktober 1953 is het plan opnieuw gewijzigd. De nog aan te leggen straten kregen voor het merendeel het huidige beloop. Sterke veranderingen werden aangebracht in het tracé van de Gentiaanstraat nabij de Heilige Hartkerk (thans Piusplein). De uitvoering kreeg sindsdien een sneller tempo. In de periode 1953 – 1956 kreeg het stratenplan tussen de Gentiaanlaan/Ericalaan en de Balsebaan gestalte en kwam aldaar de bebouwing in hoofdlijnen tot stand; die van de Kastanjelaan (noordelijk deel), de Iep-, Eik-, en Lijsterbesstraat eveneens. In 1960 werd het winkelcomplex met galerijwoningen op de hoek van de Kastanje-laan en het Piusplein tegenover de parochiekerk gerealiseerd. Open plekken in de structuur werden nadien ingevuld, met name het bejaardencentrum in de Weegbreestraat (Elsenborch), de bebouwing van de Klimopstraat (1975-1978) en van de Abeelstraat (1978) en het plan Leg-uyt ter plaatse van een ten noorden van de Oude Wouwsebaan gelegen voormalige ijzergieterij (1978). Aan het Piusplein is in 1993 de Piushof (ouderenhuisvesting) gerealiseerd.

Ruimtelijke structuur en opbouw

Het plangebied wordt begrensd door herkenbare ruimtelijke en functionele elementen die ook op het schaalniveau van de structurele opbouw van de stad hun betekenis hebben:

- aan de noordzijde de Wouwsestraatweg die de oude uitvalsweg aan de oostkant van de stad vormt;
- in het zuiden de Rooseveltlaan die de belangrijkste verbinding vormt naar de A58;
- aan de westkant de spoorzone met de spoorlijn Vlissingen-Rosendaal en het stationsgebied;
- aan de oostkant de parkzone die de overgang vormt tussen het oude en nieuwe deel van de wijk Gageldonk.

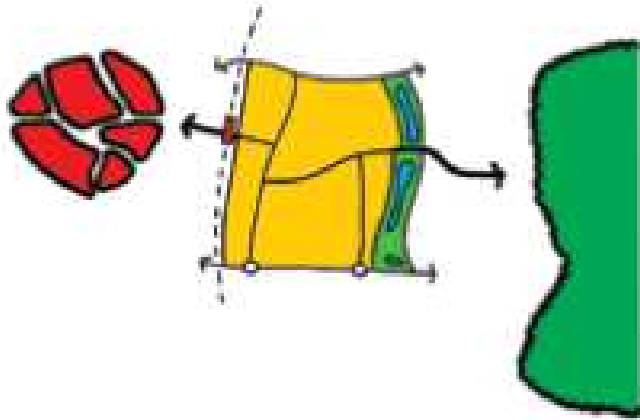
De wijk Gageldonk ligt aan de oostzijde van de binnenstad. Deze ligging pal tegenover de oude stad blijkt in de praktijk minder aantrekkelijk dan de geografische positie op zich biedt. De spoorzone en de daaruit voortvloeiende beperkte bereikbaarheid van de binnenstad vormt een barrière. De gelijkvloerse spoorwegovergang aan de noordkant, de voetgangerstunnel bij het station en het viaduct in het zuiden vormen geen van alle een ideale vloeiende verbinding. Door deze harde grens is de ruimtelijk-functionele dynamiek vooral beperkt gebleven tot de verbindingssassen aan de noord- en zuidzijde.

Ten noorden van de Wouwsestraatweg ligt het bedrijventerrein De Lage Meren. Dit gebied wordt grotendeels afgeschermd door de lintbebouwing langs deze weg.

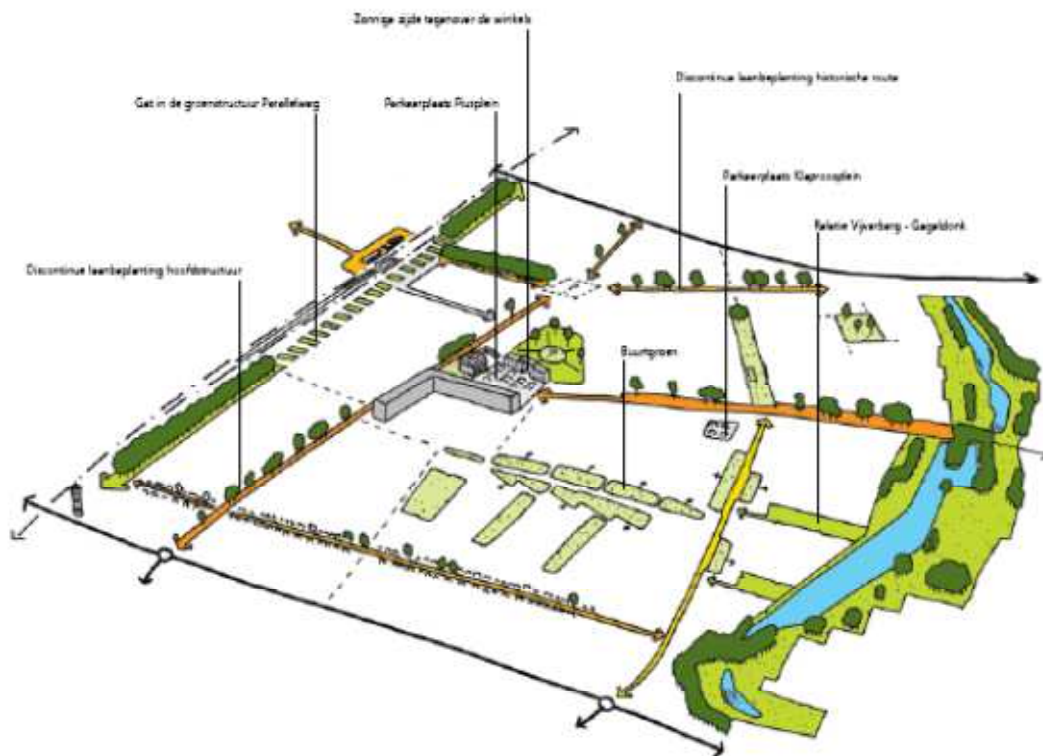
De verbinding De Lage Meren met Gageldonk-West wordt gevormd door de Mimosastraat. Aan de oost- en zuidzijde liggen uitbreidingsgebieden van latere datum. Hetgeen voor de spoorzone geldt is ook enigszins op het Vijverbergpark van toepassing. De verbindingen tussen het westelijk- en oostelijk deel van Gageldonk zijn beperkt tot de centraal gelegen Ericalaan en de twee randwegen. Mede door de langgerekte waterpartijen vormt het park een barrière en blijven de twee wijken zelfstandige gebieden. Aan de zuidzijde bij de Rooseveltlaan is dit minder het geval, zij het dat de verkeersdruk op deze weg groot is. De verbinding met de ten zuiden van de Rooseveltlaan gelegen wijk Warande-West wordt gevormd door de Meidoornlaan en Walcherenstraat (voetgangers/fietsers) alsmede de Kastanjelaan.

2.2 Ruimtelijk en functioneel structuurbeeld

De stedenbouwkundige en architectonische ontwerpvisie van de wijk Gageldonk-West vinden hun oorsprong in de opvattingen over de maatschappelijke organisatie van de wijk; de zogenoemde wijk- of in Brabant de parochiegedachte. Vanuit deze invalshoek wordt ingezoomd op de bouwstenen van de ruimtelijke structuur. De wijk als onderdeel van de stad en binnen de wijk het stedenbouwkundig raamwerk en de ensembles.



Afb Gageldonk-West gelegen tussen de binnenstad en de bossen aan de oostzijde van de stad.



Afb. ruimtelijke en functionele structuurkaart

Binnen de huidige hoofdstructuur presenteert de wijk zich als een goed opgezet woongebied met een heldere hoofdstructuur maar toont in verschillende opzichten een afnemende vitaliteit door een negatieve spiraal die zich steeds verder dreigt voort te zetten. Daarnaast toont de wijk ook een aantal kwalitatieve elementen die een goede basis kunnen vormen voor revitalisatie en concurrerende woonmilieus.

In de ruimtelijke en functionele structuurkaart is het ruimtelijk streefbeeld op termijn aangegeven, waarvan bij planontwikkeling moet worden uitgegaan. Een streefbeeld van een autonome wijk opgebouwd uit aantrekkelijke buurten, en zichtbare relaties naar omliggende gebieden als binnenstad en buitengebied.

Op de structuurkaart van het stedenbouwkundig masterplan zijn zowel in oost-westelijke richting als in noord-zuidelijke richting aaneengesloten reeksen van herkenbare beeld dragers aangegeven die in samenhang met de functionele bestemming een duidelijke oriëntatie en herkenbaarheid binnen de wijk waarborgen. Daarbij gaat het in oost-westelijke richting om de stationslocatie, wijk-centrumgebied, Gentiaanstraat/Ericalaan en Vijverberg. In noord-zuidelijke richting gaat het om de locatie Oude-Wouwsebaan/Mimosastraat, wijkcentrumgebied, knooppunt Balsebaan/Kastanjelaan. Daarnaast in de zelfde richting: Kamperfoeliestraat/Meidoornlaan. Het in samenhang met elkaar ontwikkelen van deze beeld dragers is dan ook een belangrijke onderdeel van de strategische aanpak om te komen tot een opwaardering van de wijk.



Afb. De structurele opbouw van het plangebied weergegeven. De volgende elementen worden daarbij onderscheiden.

Randen/bebouwingslinten/zijtakken

De spoorzone is een harde lineaire ruimte met een continue, gesloten bebouwingswand. De oude uitvalswegen zoals de Wouwsestraatweg en de Balsebaan kennen een gevarieerde lintbebouwing en functiepatroon. Het oude lint van de Wouwsestraatweg kent een aantal zijtakken waarin het karakteristieke bebouwingspatroon wordt voortgezet. De Rooseveltlaan ligt ruimtelijk door zijn hoogteverschil en functioneel door zijn drukke verkeersfunctie los van de wijk. Het Vijverbergpark is door zijn vorm en inrichting een robuuste groenvoorziening.

Lange lijnen

Door het gebied liggen langgerekte straten met een zwaardere verkeersfunctie (ten opzichte van de woonstraten) waarlangs sprake is van verdichting van bebouwing en concentratie van functies. Het betreft de Kastanjelaan/Mimosastraat en de Meidoornlaan in noord-zuidelijke richting en de Gentiaanstraat/Ericalaan in oost-westelijke richting. Deze laatste vormt de verbingsas tussen Gageldonk-West en Gageldonk-Oost.

Deelgebieden

De lange lijnen geven een driedeling van het gebied met eigen sferen en nog herkenbare stedenbouwkundige ontwikkeling. Aan de westzijde de spoorzone met grote binnenterreinen, in het noordelijk deel de uitlopers van het

lint van de Wouwsestraatweg en de planmatige woningbouwontwikkeling uit de 50-er jaren (lange blokverkaveling, architectuur Delftse School) en in het zuidelijk deel meer recente verkavelingsvormen met meer variatie.

Binnenterreinen

De grote binnenterreinen in het oudere westelijke deel van het plangebied zijn opvallend door hun omvang en gebruik. Opvallend is ook het ontbreken van functionele relaties met de omringende woningen (zelfstandige binnenterreinen).

Centrumgebied

Het knooppunt van de Kastanjelaan en de Gentiaanstraat vormt het centrum van de wijk. Het Piusplein met de kerk, de bebouwingswanden (Piushof, winkelcentrum/appartementen) en de monumentale bomen is het herkenbare ruimtelijk-functionele zwaartepunt. De langgerekte plint van de grote flat bevat een grote verscheidenheid aan (winkel)voorzieningen.

Voorzieningencusters

Verspreid door de wijk liggen concentraties van voorzieningen, met name scholen. Hierbij liggen ook flatgebouwen die zich als autonome gebouwen voegen in de cluster van voorzieningen. Aan de Vijverberg ligt een cluster van medische voorzieningen.

Groenvoorzieningen

De wijk (en omgeving) omvat diverse groenvoorzieningen:

- het park Vijverberg met zijn ruime opzet, lange zichtlijnen en grote waterpartijen;
- de lineaire plantsoenachtige ruimten (Kamperfoeliestraat en Populierenlaan) waarin spelen, parkeren en kijkgroen gecombineerd zijn;
- de grote binnenruimten bij de flats/hoogbouw (centrumgebied, zuidostrand, Plataanstraat);
- het speelterrein in de noordwesthoek als een incidenteel structurelement;
- laanbeplanting in de vorm van dubbele bomenrijen langs de belangrijkste straten.

Bebouwingsstructuur

Er is een duidelijke tweedeling in bebouwingsvormen. Gestapelde woonbebouwing tot vijf lagen is vooral geconcentreerd langs de lange lijnen en de randen. Laagbouw in blokverkavelingen kenmerkt de tussengebieden. Vrijstaande of geschakelde woningen komen nauwelijks voor.

Markante gebouwen/oriëntatiepunten

De watertoren bij het viaduct over het spoor vormt een scharnier tussen de oude stad en de wijk. De kerk aan het Piusplein is zeer markant (massa, ligging). Andere markante gebouwen zijn het arcadegebouw aan de Gentiaan/hoek Meidoornlaan, het schoolgebouw De Grebbe (hoek Kastanjelaan-Oude Wouwsebaan) het schoolgebouw De Driemaster (Populierenlaan) en het flatgebouw boven Pius Plaza.

2.3 Stedenbouwkundige kenmerken deelgebieden

Het gebied kan in een aantal ruimtelijk samenhangende eenheden worden verdeeld met elk specifieke kenmerken. Op kaart 3 zijn deze deelgebieden of "ensembles" aangegeven. De structurele ruimtelijke kenmerken worden per deelgebied kort beschreven.

Spoorzone

De strakke langgerekte bebouwingsstrook evenwijdig aan de spoorlijn dateert grotendeels uit de eerste helft van de 20^e eeuw. Binnen dit bebouwingspatroon is er veel variatie in rooilijn, dakvorm, hoogte en architectuur. Deze variatie heeft veelal meer betrekking op segmenten van de bebouwingsstrook dan op de afzonderlijke panden. Zo is het middendeel ter hoogte van het station aaneengesloten en zonder voortuin. In het noordelijk deel liggen twee aaneengeschakelde woningen in een dertiger jaren-stijl. Aan de zuidzijde zijn voortuinen en een beperkte goothoogte kenmerkend.

Verspreid over het gebied komen diverse commerciële functies naast de overheersende woonfunctie voor. Deze hebben soms een relatie met de grote achterliggende binnenterreinen. Deze binnenterreinen bevatten een bonte

verzameling aan bedrijfsgebouwen die door smalle openingen in de bebouwingswanden worden ontsloten. De kwaliteit van de opstallen en de wijze van ordening, die sterk op de eigendomssituatie is gebaseerd, is matig.

Oude Wouwsebaan/Jasmijnstraat

De nieuwbouw van dit voormalige herstructureringsgebied vormt een sterk contrast met de omgeving. Het bebouwingspatroon kent slechts twee woningtypen; flats voor diverse doelgroepen (ouderen, jongeren) in drie lagen langs de Oude Wouwsebaan en eengezinswoningen met een afgeknot lessenaarsdak in het binnengebied. Dit binnengebied ligt lager en heeft een kruisvormig stratenpatroon. De aanhechting op de omgeving bij de kop en het speelterrein is zwak. De Oude Wouwsebaan kent een oplopend hoogteverschil tussen straat en stoep. In samenhang met de forse bomenrij en het haaksparkeren krijgt deze straat hierdoor een eigen karakter.

Lijsterbesstraat/Iepstraat

Dit tegen de spoorzone gelegen gebied vormt een overgang tussen het spoor en de wijk. Het eenvoudige stratenpatroon met de korte dwarsstraten en een parallelstraat en de onopvallende architectuur van rijenwoningen met een grote uniformiteit geeft dit gebied een vanzelfsprekendheid die goed aansluit op de spoorzone.

Wouwsestraatweg en omgeving

Deze uitvalsweg van de binnenstad kent evenals de spoorzone een strakke ordening van aaneengesloten bebouwing. De rooilijn is strak met slechts incidentele afwijkingen. Er is een grote variatie in architectuur en functies. Blokjes met identieke woningen zijn beperkt. De bebouwing bestaat merendeels uit twee lagen met kappen of platte daken. Het straatprofiel wordt gekenmerkt door de duidelijke scheiding van het autoverkeer en de brede verblijfsruimte met groen, fietspad en trottoir. In de zijstraten zoals de Korenbloem- en Papaverstraat is het bebouwingsbeeld identiek. In het straatprofiel overheersen de hoge bomen.

De Kastanjelaan verschuift dit karakteristieke beeld van de eerste helft van de 20^e eeuw. Uniforme rijenbouw en bedrijfsgebouwen voegen zich hierbij. Het brede groene straatprofiel is gebleven maar de straatrand is door de bedrijfsontwikkelingen veel grilliger. Grote bedrijfsloodsen op het binnenterrein manifesteren zich nadrukkelijk in het straatbeeld. Het knooppunt van de Wouwsestraatweg en de Kastanjelaan is onsamenhangend. De scheiding van verkeersbewegingen is bepalend hetgeen ten koste gaat van de ruimtelijke helderheid. Het verzamelgebouw van winkeltjes en bedrijfjes dat dit knooppunt markeert heeft weinig uitstraling.

Kastanjelaan/Mimosastraat

Deze straten vormen een belangrijke as in de wijk. Het ruime profiel, het laankarakter met de dubbele bomenrij, en de diverse voorzieningen geven dit gebied allure. De woonbebouwing bestaat uit rijenbouw van verschillende lengte, twee tot drie lagen hoog en voor het merendeel schuine kappen. De verschillende delen van de straat hebben elk een eigen architectuur. De beide garages op de knooppunten detoneren enigszins in vorm en functie.

Centrumgebied

De massa van de vijf lagen hoge flat met de winkelstrip over de volle lengte markeert het centrumgebied. Het Piusplein met de daarop georiënteerde kerk vormt het ruimtelijk zwaartepunt. Aan de noordzijde ligt een ruim groen binnengebied met een trapveld waarlangs voorzieningen aan de Kastanjelaan staan gegroepeerd. De aan dit terrein gelegen maisonnette woningen (Lorkstraat) zijn inmiddels gesloopt. Doordat het parkeren aan de achterzijde hiervan is geconcentreerd biedt deze groene ruimte een rustig verblijfsklimaat pal naast het centrum. De tuinen van de aangrenzende woningen vormen door hun weinig fraaie erfafscheidingen een dissonant. Ook aan de zuidkant achter de hoge flat ligt een groene binnenruimte. Deze is gecombineerd met parkeervoorzieningen.

Cluster Populierenlaan/Zilverschoonplein

In de luwte van het centrumgebied is een aantal scholen geconcentreerd. Deze liggen als vrijstaande gebouwen in het stratenpatroon van de aangrenzende woongebieden. De schoolgebouwen hebben merendeels één laag. Het schoolgebouw nabij de flat van het centrum heeft een neo-klassieke opbouw (De Driemaster). Tussen de Populierenlaan en het Zilverschoonplein is een vijf lagen hoge galerijflat (De Gageldonk) gebouwd die zich goed voegt in de cluster van voorzieningen.

Plataanstraat en omgeving

Deze woonbuurt heeft alle kenmerken van de traditionele 50-er jaren buurt. Een rechthoekig stratenpatroon, lange straten, ruime plantsoenen, laagbouw in aaneengesloten parallelle bouwblokken met beperkte ruimtelijke accenten als een hoger gebouw, een teruggeschoven bouwblok, bijzondere kopwoningen en dergelijke. De topgevels aan de

breed opgezette Kamperfoeliestraat getuigen van monumentaliteit. Deze traditionalistische architectuur van de Delftse School, ontworpen door architect Bedaux draagt in sterke mate bij aan de aangename sfeer. Het materiaalgebruik (baksteen, rode pannendaken) en de diverse toevoegingen zoals poortjes, muren, gevelversieringen, dakkapellen, stoepen bieden een meerwaarde die door zijn kwaliteit en samenhang stand houdt.

Vijverberg

Deze bebouwing langs het park is uniek gelegen. Aan het park is de plantsoenachtige voorruimte met grote bomen toegevoegd. De bebouwingsstrook bestaat uit een combinatie van rijtjeswoningen en gestapelde woningen in drie lagen. Deze zijn in een afwisselend ritme met een teruggeschoven rooilijn geplaatst.

Gentiaanstraat/Ericalaan

Deze centrale verbindingssas tussen het oostelijk en westelijk deel van Gageldonk heeft een ruim profiel met een parallelweg aan de noordkant ten behoeve van het parkeren. De bebouwing bevat woningen in drie lagen met opvallende, hoge ingangstraveeën. De hogere bebouwing aan weerszijden geeft de straat enige allure.

Populierlaan en omgeving

Deze woonbuurt heeft een eenvoudige heldere opzet met een rechthoekig stratenpatroon, korte blokken en soms geknikte rooilijnen. In samenhang met de groene voortuinen oogt deze woonbuurt vriendelijk. De randen van deze buurt bestaan uit gestapelde woningen in twee en drie lagen met een eigen architectuurstijl die enige verwantschap met de Bossche school toont.

Het Klaproosplein met zijn grotere hoogte en arcades als koppeling vormt een markant bebouwingsblok.

Waterleliestraat en omgeving

Deze woonbuurt wijkt enigszins af van de eenvoudige blokverharding elders in de wijk. De bebouwingstypologie wordt gekenmerkt door een patroon van laagbouw (blokken met een en twee lagen) en hoogbouw (drie à vier lagen) in een L-vorm. Dit patroon waarin ook garageblokken zijn opgenomen is enige malen herhaald met variërende maat. De groene hoven bij de hoogbouw versterken het groene karakter dat door de ligging aan het park al aanwezig is. Aan de Ericalaan wijken twee blokken af; één blokje bevat laagbouw met platte daken en garages in het binnenterrein, het andere blok herbergt medische voorzieningen (apotheek, huisartsenpraktijk en dergelijke)

Meidoornlaan/Weegbreestraat

Dit gebied bevat een cluster van scholen en gestapelde woonvormen in een groene setting. De compacte urban villa-achtige woonblokjes passen goed in de schaal van de woonomgeving. Voor het lange flatgebouw (De Elsenborch) geldt dit veel minder.

Distelstraat en omgeving

Dit woongebied wordt gekenmerkt door de verspringende rooilijnen per bouwblok, dat korter is dan elders in de wijk, en de tonvormige daken. Deze bijzondere bouwblokken met de groene hofvormige straatruimten geven deze buurt een heel eigen en aantrekkelijke kwaliteit en identiteit.

Balsebaan

Deze straat vormt een oud lint uit de binnenstad. De straat met de aangrenzende kavels ligt circa 3 meter hoger dan de aangrenzende woonbuurt rond de Distelstraat. De bebouwing langs de straat kent veel variatie. Oud en nieuw, vorm en architectuur, rooilijn en bouwwijze wisselen sterk. In het westelijke deel komen de fraaiste oudere panden voor zoals het blokje op de hoek met de Kastanjelaan (30-er jaren-stijl) en de verdraaide woningen in de zuidwesthoek.

Rooseveltlaan

De bebouwingsstrook langs deze verkeersader bestaat uit onderling verschillende grotere eenheden. Bij het park een drietal bungalows, op de hoek van de Meidoornlaan een school, vervolgens twee appartementenblokken en aan weerszijden van de Kastanjelaan rijen met drive-in woningen die vanaf de Balsebaan worden ontsloten. De watertoren bij het viaduct markeert het einde van deze gevarieerde strook. In het midden bij de Walcherenstraat bevinden zich twee kantoorgebouwen en een appartementengebouw met in de plint winkels.

Samenvattend leidt deze analyse en beschrijving van de ruimtelijke- en stedenbouwkundige kenmerken tot de volgende conclusies:

- de wijk heeft een heldere structurele opbouw waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur in belangrijke mate ondersteund wordt door de functionele structuur;
- het Piusplein fungeert door ligging, inrichting en functie (ruimtelijk omsloten plein met buurtwinkelcentrum) als het stedelijk zwaartepunt van de wijk;
- er is sprake van een afwisselend geheel aan ruimtelijke kenmerken; de tussen de Kastanjelaan en Balsebaan gerealiseerde wijken uit de jaren '50 (de deelgebieden: 8, 11, 14 en 10) bevatten, waardevolle, herkenbare en goed bewaard gebleven ruimtelijke kwaliteiten (zowel in structuur als in bebouwing); het is van belang deze ruimtelijke- stedenbouwkundige kenmerken (van Delftse en Bossche school) te waarborgen;
- andere gebieden die uit ruimtelijke overwegingen aandacht vragen zijn de binnenterreinen gelegen tussen spoor en Kastanjelaan.

2.4 Ontwikkelingen- Masterplan

In het kader van de Integrale Stedelijke Vernieuwingsopgave is Gageldonk-West één van de wijken in Bergen op Zoom waar de gemeente gezamenlijk met de betrokken corporatie Stadlander werkt aan een sociaal-maatschappelijke en fysieke opwaardering van de wijk. Doel daarbij is om een wijk te ontwikkelen die zowel vanuit economisch, ruimtelijke alsook sociaal-maatschappelijk oogpunt eigenheid en vitaliteit uitstraalt.

In de wijkvisie wordt de ambitie voor een gezonde wijk neergelegd. Dit gaat verder dan het vernieuwen van de woningvoorraad. Er wordt gestreefd naar het benutten van kansen op vele terreinen; sociaal-maatschappelijk, cultureel, economisch, ecologisch en ruimtelijk. Om een robuust ruimtelijk kader te bieden voor de toekomstige ontwikkelingen in de wijk en tegelijkertijd de vele ambities onder controle te houden en op elkaar af te stemmen is gekozen voor het maken van een ruimtelijk masterplan voor Gageldonk-West. Het ruimtelijk masterplan moet gezien worden als een ontwerp kader dat voorziet in mogelijkheden om met eigentijdse interpretaties van aanwezige ontwerpprincipes, bestaande kwaliteiten te versterken en in actuele als toekomstige behoeften te voorzien.

Bebouwing

Doelstelling voor de vernieuwing van de woningen in Gageldonk-West is om het aantal woningen na de vernieuwing van de wijk gelijk te houden met het huidige aantal. Wel wordt de gemiddelde nieuwbouw woning groter dan de bestaande woningen waardoor de benodigde ruimte voor woningen zal toenemen. Dit wordt bereikt door compact stedelijk te bouwen en door enkele bestaande bedrijfs- en schoollocaties te transformeren in woonlocaties. De voorzieningen van het wijkcentrum worden compact gegroepeerd rondom het vernieuwde Piusplein.

Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitskader voor de vernieuwing van Gageldonk-West biedt het kwalitatieve toetsingskader voor de nadere uitwerking van de verschillende deelgebieden voor zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte. Het is een aanvulling op de bestaande Welstandsnota (2006) van Bergen op Zoom. Tevens geeft het kader richting aan de nadere uitwerking en stimuleert het opdrachtgevers en architecten zorgvuldig om te gaan met de bestaande en toekomstige kwaliteiten van de wijk. Het beeldkwaliteitskader sluit aan op de beschreven kwaliteiten van de wijk.

Het masterplan

In het masterplan worden verbeteringsvoorstellen gedaan voor de ruimtelijke kwaliteit. Tevens wordt invulling gegeven aan een actueel functioneel programma zoals wonen, werken, zorg, winkels, onderwijs, veiligheid en vrije tijd. Uitgegaan wordt van behoud van de huidige wijkidentiteit.

Met de huidige situatie als basis, is het uitgangspunt van het masterplan het creëren van een levendig hart met daar omheen herkenbare, aantrekkelijke woonbuurten. Daarbij wordt de parochiale opzet van de wijk door het wijkcentrumgebied met daaromheen overzichtelijk opgezette woonbuurten volgens de huidige opzet gecontinueerd en daar waar mogelijk verbeterd. In het stedenbouwkundig masterplan worden stedenbouwkundige eenheden onderscheiden met realistische aannames naar voorgestane programmatische en functionele uitgangspunten. Daar waar nodig wordt door herwaarderen en herinterpreteren van bestaande kwaliteiten de aansluiting naar huidige en toekomstige behoeften gemaakt. Tegelijkertijd is als complementair onderwerp van bebouwing, de inrichting van buitenruimten beschreven en zijn principes voor ontsluiting, parkeren, verkeer/verblijfsruimte en groen vanuit een regie op beeldkwaliteit beschreven.

Het masterplan bestaat uit een drietal onderdelen:

- In deel 1 (*de Atlas*) komen de historische ontwikkeling, structuur en aanwezige stedenbouwkundige ensembles aan de orde. Vanuit een cultuurhistorisch besef biedt deze atlas een basis voor reflectie bij nieuwbouwplannen.
- In deel 2 (*stedenbouwkundig plan*) is een stedenbouwkundig raamwerk vastgelegd waarmee ruimtelijke structuren, bouwmassa's, hoogtelijnen etc. worden bepaald. Verder wordt de vernieuwingsopgave gedefinieerd en een actueel bouw- en inrichtingsprogramma ingepast. Daarbij gaat het om ca 600 woningen vervangende nieuwbouw en ca 400 woningen die worden gerenoveerd en/of van een "energiesprong" worden voorzien. Met dat bouwprogramma wordt aan de huidige wijkbewoners door middel van een verscheidenheid in goedkope, middeldure en huur/koop woningen meer doorstroombmogelijkheden geboden. Voor de sloop van bestaande woningen is een afweging gemaakt tussen architectonische waarden en de volkshuisvestingsbelangen. Essentieel voor het vernieuwingsproces is de herontwikkeling van het centrumgebied. Concreet gaat het daarbij om commerciële- en maatschappelijke voorzieningen. In het plan wordt voor dit deelgebied een principeoplossing gegeven die in overleg met specifiek betrokken partijen in een ontwikkelopdracht nader moet worden uitgewerkt.
- In deel 3 (*deelnutwerkingen*) zijn voor verschillende deelprojecten verkavelingstudies en uitwerkingmogelijkheden opgesteld.

Gageldonk-West kent een verrassend rijke historie welke nog steeds duidelijk afleesbaar is aan de stedenbouwkundige opzet en architectuur van de wijk. Deze historische rijkdom biedt een krachtige basis voor een aantrekkelijk toekomstperspectief. Bij de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog werden traditionele woonbuurten rondom de centraal gelegen kerk gebouwd. Met gesloten bouwblokken, lanen, pleinen en hofjes volgens de Delftse en Bossche school. Met de verder ontwikkeling van de wijk zijn ook een aantal kwaliteiten van Gageldonk-West verloren gegaan. Om de wijk in de toekomst een prettig woongebied te laten zijn is een verbeteropgave aan de orde. Een gezonde wijk bouwt voort op haar verleden en zet in op de versterking van de gelaagdheid van de wijk. In verval geraakte structuren worden hersteld, verouderde woonbuurten worden gerepareerd en gemiste kansen uit het verleden worden alsnog opgepakt. Herwaardering en herinterpretatie van de kernkwaliteiten van de wijk zal Gageldonk-West klaarstomen voor de toekomst. De kracht van de wijk ligt in de sterke identiteit en diversiteit van de verschillende woonbuurten. Nieuwe ontwikkelingen in Gageldonk moeten bijdragen aan de herkenbaarheid van de bestaande buurten óf een nieuwe identiteit toevoegen aan het bestaande palet van herkenbare buurten. De sleutel van de vernieuwing in Gageldonk-West ligt bij de vernieuwing van het centrum. Door nu deze gemiste kans uit het verleden op te pakken en de wijk te voorzien van een levendig en krachtig nieuw hart wordt een belangrijke nieuwe stap gezet in de historische ontwikkeling van Gageldonk-West. De exacte invulling van het centrumgebied wordt in de toekomst nader uitgewerkt. Hierbij zal onder andere aandacht zijn voor het behoud dan wel sloop en nieuwbouw van het Piusshof.

Opgaven herkenbaarheid:

- versterken van de Heilig Hartkerk en het Piusplein als middelpunt van de wijk.
- Activeren en versterken van de entrees van de wijk.
- Versterken herkenbaarheid en onderscheidende kwaliteit van de oost toegang van het station.
- Inrichten en ontwikkelen van een nieuw oriëntatiepunt op de hoek Oude Wouwebaan / Kastanjelaan.

Opgaven bereikbaarheid

- Versterken van de hoofdstructuur.
- Herkenbaar maken van de historische routes in de wijk.
- Opheffen van de ontbrekende schakels in het auto- en fietsnetwerk van de wijk.
- Betrekken van de Vijverberg bij het wandelnetwerk van de wijk.
- Verbeteren van de inrichting en toegankelijkheid van het stationsgebied.

Opgaven Verblijfskwaliteit

- Transformatie van het Piusplein tot een levendig hart van de wijk.
- Versterken voorzieningenniveau in het centrum.
- Vergroten van de gebruiksmogelijkheden van de Vijverberg en het verbeteren van de wandelroutes.
- Versterken van de groenstructuur langs de hoofdstructuur van wegen.
- Behoud en verbetering van de inrichting van het buurtgroen.

Opgaven Samenhang

- Versterken van de samenhang en aantrekkelijkheid van het centrumgebied.
- Verbeteren woonkwaliteit van de woningen.
- Versterken van de onderscheidende identiteit van de verschillende buurten door sterke randen.
- Openleggen bedrijvige bouwblokken.

Plannen en projecten

Op 15 mei 2009 hebben gemeente Bergen op Zoom en de woningstichtingen een intentieovereenkomst getekend over de vernieuwing van een aantal wijken in de stad. De overeenkomst is de kick off van een langdurig en integraal traject, samen met de bewoners. Alle partijen beschikken zelf over beleid en middelen waarmee activiteiten tot stand worden gebracht, echter door samen te werken ontstaat uit de synergie meerwaarde voor de integrale vernieuwing.

Op 19 november 2012 heeft de gemeenteraad het Masterplan Gageldonk-West vastgesteld als een beleidskader voor de planuitwerking in de wijk. In 2012 hebben de gemeente en de woningstichting Stadlander een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de gezamenlijke verbetering van de wijk.

Omdat dus nog niet voor de gehele wijk van vastomlijnde plannen kan worden uitgegaan is het plangebied voor de samenwerking in een drietal deelgebieden opgedeeld:

1. De woonbuurten. Voor dit gebied wordt gefaseerd de bouwplanontwikkeling voor de deelplannen opgestart.
2. Het centrumgebied. Voor het centrumgebied wordt een ontwikkelafpraak gemaakt omdat voor een definitief plan de betrokkenheid vereist is van de supermarkten, winkeliersvereniging, Stichting tante Louise, welzijn, kinderopvang, schoolbestuur, kerkbestuur etcetera. Het plan voorziet in het vastleggen van randvoorwaarden die essentieel zijn voor de herontwikkeling van dit "nieuwe hart" in de wijk.
3. De spoorzone/Wouwsestraatweg. Met uitzondering van een tweetal interventies (*oostelijke entree station hoek Parallelweg/Iepstraat en de hoek Oude Wouwsebaan/Mimosastraat*) zijn voor dit gebied geen specifieke herontwikkelplannen opgesteld omdat voor dit gebied de betrokkenheid van private derden de voorkeur verdient. Wel wordt de essentie en een ontwikkelingsrichting naar een "economische zone" vastgelegd.

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

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

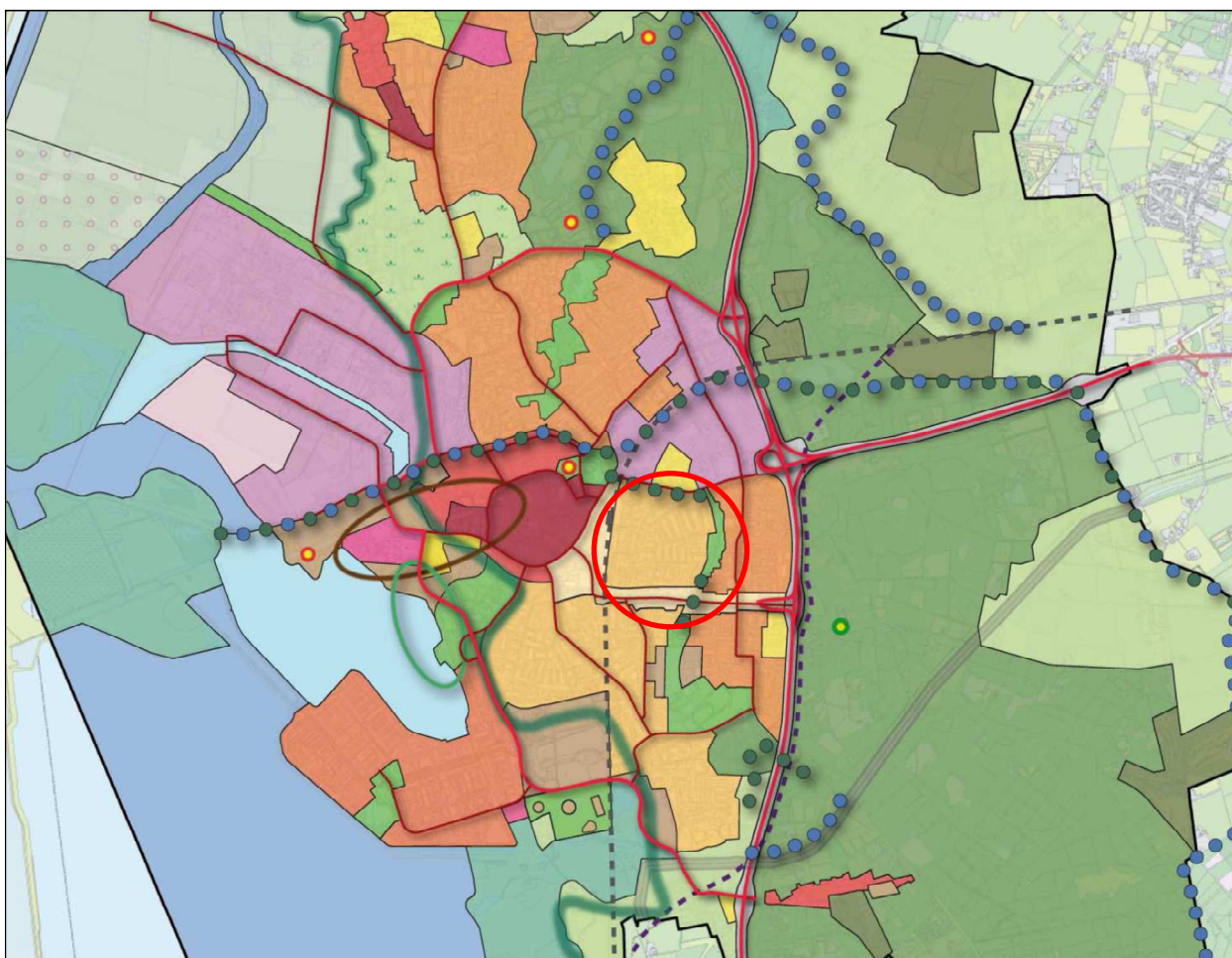
In een gedeelte van het bestemmingsplan zit een herstructureringsopgave, waarbij het aantal woningen gelijk blijft. Verstedelijkingsvraagstukken die samenhangen met bundeling en/of verdichting (concentratie) en zuinig ruimtegebruik zijn derhalve niet aan de orde. In het bestemmingsplan worden de archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd en er worden geen Bevi-inrichtingen 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 Herstructurering”. Voor deze typering geldt dat er gestreefd wordt naar kwaliteitsverbetering door sloop van verouderde bebouwing en het realiseren van nieuwbouw aansluitend op de eisen van deze tijd. Bij herstructurering moet voorkomen worden dat het woningaantal toeneemt. Er mag maximaal één op één teruggebouwd worden en dit mag niet ten koste gaan van openbare ruimte. Dit betekent dat ruimte gezocht moet worden in herstructureringslocaties (bijvoorbeeld vrijkomende bedrijfslocaties) om het gewenste bouwvolume te kunnen bereiken.



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 sfeerbeelden 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.

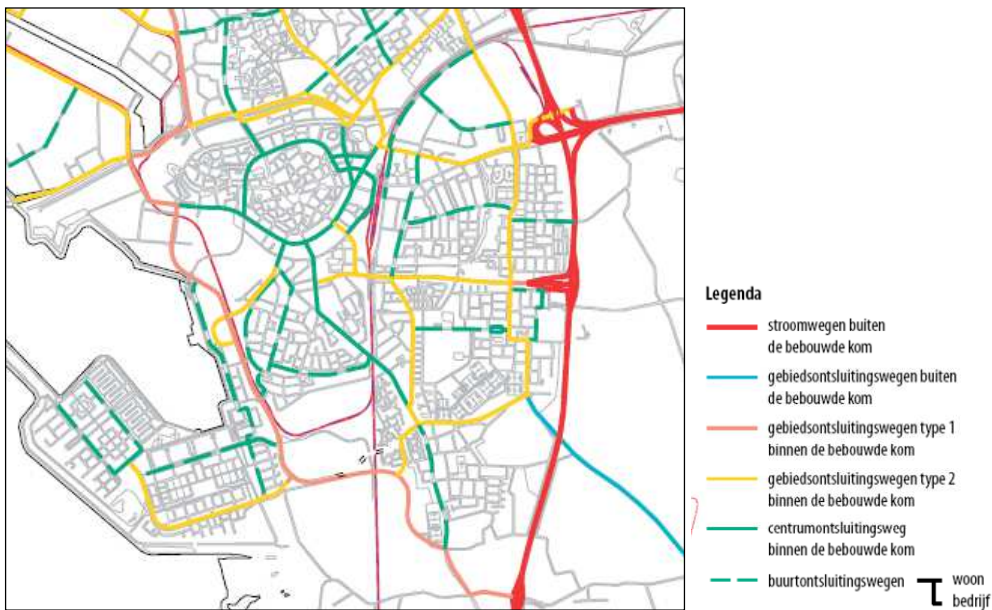
Een van de belangrijkste elementen in de Bergse hoofdgroenstructuur is de Vijverberg. De verbinding loopt vanaf de Vijverberg via Rozenoord en Mondaf naar landgoed Lievensberg. Grootste opgave in deze groenstructuur is de Rooseveltlaan, zowel visueel, recreatief als ecologisch een barriere. Daarnaast zijn niet alle delen van deze groenstructuur openbaar toegankelijk en zijn de bestaande recreatieve mogelijkheden (vijverberg) niet optimaal. In de kadernota wordt voorgesteld om de vijverberg, die nu 'dood loopt' op de Wouwsestraatweg, te verlengen met een nieuwe groenstructuur door industrieterrein 'de Lage Meren'. Op deze manier ontstaat er een recreatieve en ecologische verbinding tussen De Zoom en Lievensberg.

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.

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 Cultuurhistorie en Archeologie

Landschap, geologie

De ondergrond van het plangebied maakt deel uit van het Brabants massief en bestaat uit pleistocene zanden, voornamelijk fluviatiele afzettingen van Rijn en Maas waarin veel leem voorkomt. In de laatste ijstijd was de invloed van wind erg groot. Er werd veel stuifzand over grote afstanden verplaatst. Deze eolische afzettingen worden dekzanden genoemd. Omdat oude beeklopen afgedekt werden, veranderde de waterhuishouding ingrijpend. Ook na de IJstijd speelde winderosie nog een belangrijke rol. Ten oosten van de steilrand tussen Lepelstraat en Putte werden zogenaamde paraboolduinen afgezet. Ook ten oosten van het plangebied Gageldonk West, aan de oostzijde van de snelweg, bevindt zich nu een paraboolduin. Het plangebied zelf ligt duidelijk lager en is het gevolg van de winderosie. Hoewel de bebouwde kom niet is gekarteerd, kunnen de gegevens van de omliggende terreinen geëxtrapoleerd worden. Het plangebied bestaat dan voornamelijk uit een terrasafzettingenvlakte, zuidwaarts grenzend aan landduinen.

De bodem van het plangebied werd in 1948 op een schaal van 1:10.000 gekarteerd ten behoeve van de land- en tuinbouw. Daardoor is er een goed beeld van de diverse bodems en relatieve vruchtbaarheid. Ook waren er toen nog geen grote buitenwijken. Over het algemeen bestaat de bodem in het plangebied uit humeuze zandgronden, welke overeenkomen met hoge zwarte enkeerdgronden. Dit zijn bodems die ontstonden door eeuwenlange bemesting door stalmest en heideplaggen. Hierdoor is een humeus dek van tenminste 50 cm gevormd, dat op de oudere ondergrond ligt. Deze ondergrond bestaat veelal uit podzolgronden. Dankzij de afdekking door de eerdgronden kunnen oudere sporen van bewoning goed bewaard zijn gebleven.

In het uiterste zuiden van het plangebied, onder de lijn Distelstraat- Weegbreestraat, ontbreken de eerdgronden. Hier bevindt zich onvruchtbaar stuifzand. In het westelijke deel, tussen de Kastanjelaan en de spoorlijn, werd niet gekarteerd en zijn er geen gegevens voorhanden.

Archeologie

Historie

Het plangebied was in de middeleeuwen volledig agrarisch ingericht. Aan de zuidzijde grensde het aan de zogenaamde “woeste gronden” van heide en stuifzand. Dit was in de 16^{de} eeuw met bos bedekt, het “Bergse bos”. Het gebied werd doorsneden door enkele wegen die vanuit de stad oostwaarts leidden: de weg naar Wouw (thans Wouwse Baan en Kastanjelaan), de Balsebaan, genoemd naar een hoeve “De Bal” in het Bergse bos, een parallel daaraan lopende weg waarvan alleen de Weegbreestraat nog in het tracé ligt en een noord-zuid gerichte weg waarvan de Esdoornstraat een relict is. In het uiterste noorden van het plangebied vormt de Papaverstraat ten noorden van de Kastanjelaan een relict van een zeer oude landweg.

Op kruisingen van wegen bevonden zich boerderijen, waarvan enkele op de oudste kaart van het gebied (door Jacob van Deventer omstreeks 1545) zijn weergegeven. Vanwege de relatieve vruchtbaarheid zal het gebied samen met Noordgeest tot de oudste akkergronden van de stad behoren.

In het gebied bevindt zich een oude beekloop, de Balse Loop. Deze verbindt de vennen van landgoed Goeree en de Zeezuiper (ten oosten van het plangebied) met de voormalige vestinggrachten. Omdat deze waterloop enkele hoogteverschillen doorsnijdt, gaat het zeker niet om een natuurlijke beek maar om een gegraven sloot of vaart. Het was een transportkanaal voor turfvetten uit de tijd van de veenontginningen (13^{de} – 15^{de} eeuw).

In de late 15^{de} eeuw begon de stad buiten de wallen te groeien. Buiten de poorten ontstonden kleine voorsteden met concentraties van huizen. De bebouwing bij de Wouwse poort en langs de Wouwse weg is daar een voorbeeld van. Deze bebouwing strekte zich uit tot in het plangebied, tot de Seringstraat/Kastanjelaan. Omstreeks 1500 werd een ziekenhuis gebouwd ter hoogte van het huidige treinstation. Een apart gebouw voor besmettelijk zieken verscheen verder oostwaarts aan de Wouwse weg. Dit leprozenhuis stond ter hoogte van de Esdoornstraat.

In de Tachtigjarige Oorlog verdween veel van de bewoning in het buitengebied. Een deel van het plangebied hoorde toen bij het schootsveld van de vesting. Volgens kaarten uit de 18^{de} eeuw was de meest westelijke zone van het plangebied zelfs moerassig (omgeving Lijsterbesstraat). Het gebied werd “Zure Maai” genoemd. Dit was misschien het gevolg van afgravingen om het glacis van de vesting te maken. Met maai of made wordt drassig rietland bedoeld. In tijden van vrede werden de gronden gebruikt voor de land- en tuinbouw. Bebouwing was er nauwelijks. Ter hoogte van de kruising Esdoornstraat-Gentiaanstraat stond één grote boerderij. Dit open karakter bleef bestaan tot de uitbreidingsplannen van vlak na de Tweede Wereldoorlog.

Archeologische waarden

De reeds genoemde eerdgronden zijn archeologisch interessant omdat zij oudere bewoningssporen afdekken en beschermen. Uit het gebied zijn tot op heden vrijwel geen vondsten bekend, wat mede het gevolg is van een volledige en dichte verstedelijking en het ontbreken van archeologisch onderzoek in de jaren '50 en '60 van de 20^{ste} eeuw.

De archeologische waarden zijn gebaseerd op het voorkomen van vruchtbare gronden, zoals op de bodemkaart aangeduid, in combinatie met historische gegevens. De matig vochtige enkeerdgronden hebben een hoge archeologische trefkans voor alle cultuurperiodes. De vochtiger gronden hebben een middelhoge trefkans. Daarbij horen ook de gronden langs de spoorlijn, voor zover er in de 18^{de} eeuw geen afgravingen hebben plaatsgevonden. De historische bebouwing vertegenwoordigt eveneens een hoge trefkans. In het plangebied zijn dat de omgeving van de Wouwsebaan en diverse locaties in het gebied rond de Kastanjelaan en Esdoornstraat. Rond oude boerderijcomplexen is een cirkel van 40-50 meter doorsnede met hoge verwachting vastgesteld.

Ook de Balse Loop vertegenwoordigt een middelhoge trefkans. Hier zijn sporen te verwachten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Monumenten

In het plangebied bevinden zich twee monumenten, het rijksmonument de watertoren aan de Parallelweg en het gemeentelijk monument de kerk aan het Piusplein (zie kaart 4). In de Inventarisatie Gemeentelijke Monumentenlijst zijn deze monumenten als volgt beschreven.

Watertoren



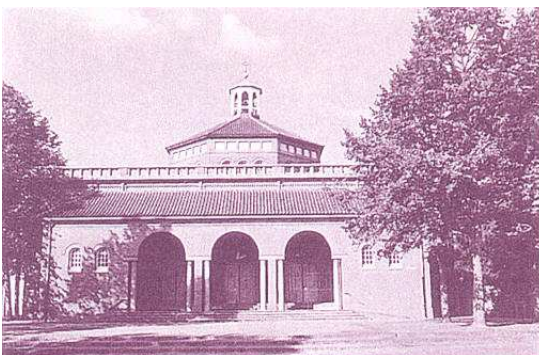
Neo-Renaissance stijl naar ontwerp van D. de Leeuw. De watertoren heeft een cilindrische vorm, telt drie geledingen en is opgetrokken uit machinale baksteen met verschillende kleuren siermetselwerk. Het flauwhellende tentdak is voorzien van een opengewerkt achthoekig helmtorentje. De eerste geleding is opgevat als basement en voorzien van natuursteen speklagen tussen de rondboogramen. Vleugeldeuren onder een driehoekig fronton met het jaartal 1899 geven toegang tot het interieur, waarin houten trappen naar het reservoir bovenin leiden. Naast de deur bevindt zich een deels leesbare gevelsteen: "Gedenksteen geplaatst den 11 sept. 1899 door de jongen ... Constance Hulshof oud vijf jaar". De tweede geleding bezit in een nis gekoppelde rondboogramen met siermetselwerk in de boogvelden. Hier een niet meer leesbare gedenksteen. Hier boven bevinden zich alternerend geplaatste smalle rondboogramen met kleine roeden.

De derde geleding verbreedt zich door middel van een rondboogfries met siermetselwerk, waarin kleine ronde ramen, daarboven een klein segmentboogfries op natuursteen consoles. Bovenin bevindt zich het ijzeren vlakbodemreservoir. Dit

gedeelte wordt geaccentueerd door segmentbogen met lisenen, sierankers en spleetvensters met natuurstenen latei. Het overkragende dak rust op houten schoren. Op het dak staat behalve de boven genoemde helmtoren met koepelbekroning en windvaan nog een dakkapel.

Reden voor bescherming: De watertoren is bij besluit van 12 oktober 2001 aangewezen/ingeschreven als rijksmonument. De watertoren is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorische waarde als voorbeeld van de ontwikkeling van de nutsvoorzieningen in de periode rond 1900 en als voorbeeld van een technische en typologische ontwikkeling. Het heeft architectuurhistorische waarde vanwege de gaafheid van het exterieur en als voorbeeld van het werk van de architect De Leeuw. Het heeft ensemblewaarden en is wegens de situering verbonden met de ontwikkeling van de stad.

R.K. kerk van het Allerheiligst Hart van Jezus



In Bossche-Schooltrant in 1951-1952 opgetrokken baksteenkerk met vroeg-christelijk en byzantijns aandoende vormen. De kerk is een centraalbouw met een vierkante plattegrond en een achtkante toren met dakruiter.

Aan het Piusplein heeft de kerk een met een hek afgesloten atrium met een lessenaarsdak dat afgedekt is met pannen. Op de rand van het dak van het kerkgebouw bevindt zich een

omlopende balustrade. Elk van de acht zijden van de koepel heeft drie vensters met daarboven vier blinde nissen. In de kerk rust de koepel op een dubbele arcade van zuilen. De meest centrale zuilenring heeft kapitelen met naar het centrum van de kerk gerichte voorstellingen van de acht zaligsprekingen met hun tegenstellingen, de buitenste zuilenrij heeft kubuskapitelen. Een sculptuur uit 1962 van Bart Welten, voorstellende een liggende Christusfiguur met negen gestileerde monniken, werd in 1988 van de gesloopte Martelaren van Gorcumkerk naar de zijkant van de Heilig Hartkerk overgeplaatst. Bij de kerk hoort de in 1952 aan de Kastanjelaan gebouwde tweelaags pastorie onder een evenwijdig aan de straat lopend zadeldak.

Het ingangsgedeelte van deze pastorie is sober vormgegeven met een sober fronton op pijlers van baksteen. De vensters zijn iets terugliggend in nissen geplaatst tussen penanten en pilasters.

Reden voor bescherming: gaaf bewaarde kerk en pastorie in Bossche-Schooltrant, een ongebruikelijke vorm van centraalbouw; in liturgisch opzicht vernieuwend; voor bescherming komen het casco van kerk en pastorie in aanmerking evenals de intern aanwezige sculptuur.

Historische stedenbouw

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps) waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Op deze kaart is het middendeel van het plangebied opgenomen als gebied met een historisch stedenbouwkundige structuur die hoog gewaardeerd wordt. De in deze gebieden in de jaren vijftig gerealiseerde wijken met de goed bewaard gebleven kenmerken uit Delftse en Bossche school vormen waardevolle stedenbouwkundige kwaliteiten. Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet met deze waarden rekening worden gehouden. Vertrekpunt daarbij is dat in betreffende gebieden alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar zijn die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de cultuurhistorische situatie en die leiden tot behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden.

4.2 Verkeer

Ontsluiting en bereikbaarheid

Autoverkeer

De externe ontsluiting van Gageldonk-West vindt plaats via de Rooseveltlaan, Wouwsestraatweg, Gagelboslaan en in mindere mate de Parallelweg. Vanaf die straten/wegen vindt de verdere interne ontsluiting van het plangebied plaats waarbij de Kastanjelaan en Eicalaan/ Gentiaanstraat een belangrijke functie vervullen. De overige straten in Gageldonk-West behoren tot het verblijfsgebied.

De externe ontsluitingswegen Rooseveltlaan, Wouwsestraatweg en Gagelboslaan maken deel uit van de hoofdwegenstructuur binnen de bebouwde kom en vormen belangrijke verbindingen (gebiedsontsluitingswegen) met de binnenstad en met de hoofdwegenstructuur buiten de bebouwde kom. Deze verkeersfunctie met bijbehorende verkeersintensiteiten en inrichting/ver-schijningsvorm vormen harde grenzen voor Gageldonk-West en in zekere zin een barrière voor bereikbaarheid. Ook aan de oostzijde en westzijde is door de aanwezigheid van respectievelijk het park Vijverberg (met als enige verbinding naar Gageldonk-Oost de Eicalaan) en de spoorzone (met een voetgangerstunnel onder het spoor als enige verbinding met de binnenstad) sprake van een zekere barrière.

Fietsverkeer

Voor fietsers geldt in algemene zin dat deze gebruik maken van dezelfde infrastructuur als het gemotoriseerde verkeer. Er zijn relatief weinig vrijliggende fietspaden in de gemeente Bergen op Zoom. Voor het plangebied is van belang dat de Wouwsestraatweg, de Gagelboslaan en de Rooseveltlaan voorzien zijn van vrijliggende fietspaden die ook deel uitmaken van de primaire fietspadenstructuur.

Parkeren

Knelpunten op het gebied van parkeren komen in het plangebied niet voor. De over het algemeen ruime opzet van de wijken biedt voldoende ruimte voor opvang van de parkeerbehoefte. Daarnaast is op diverse plaatsen in het plangebied voorzien in autoboxen (in totaal circa 150). De capaciteit aan parkeerruimte op het Piusplein is toereikend voor het buurtwinkelcentrum. Ook het stringente parkeerbeleid van de gemeente draagt in belangrijke mate bij tot het voorkomen van parkeerknelpunten. Ten aanzien van het parkeren geldt in Bergen op Zoom de (actuele) parkeernormering.

Categorisering wegen

Gebiedsontsluitingswegen

De Rooseveltlaan, Wouwsestraatweg, Mimosastraat en Gagelboslaan vervullen de functie van gebiedsontsluitingsweg. De op deze functie afgestemde inrichting heeft voor de Wouwsestraatweg recent plaatsgevonden. Actueel is de herinrichting van de Rooseveltlaan. De Rooseveltlaan is, in tegenstelling tot de oude, historisch gegroeide stadsradialen (onder andere de Antwerpsestraatweg) een planmatig gerealiseerde invalsweg, die zich van de overige oude invalswegen onderscheidt door het relatief brede profiel.

Wat betreft de ruimtelijke verschijningsvorm heeft de Rooseveltlaan in vergelijking met de oude stadsradialen evenwel een weinig coherent beeld. De weg wordt op een steeds andere manier begeleid door bebouwing. Het gevolg is een rommelige indruk. Een bijzonder pover beeld ontstaat ter hoogte van de versmalling van het wegprofiel bij het Kennedyviaduct. Hier zijn aan de zuidzijde de relictten van een verkeersdoorbraak nog steeds zichtbaar in de vorm van de achterkanten van de oude bebouwing. Het deel oostelijk van de rotonde heeft een weidser profiel met een meer lommerrijk, groen karakter. Ook in dit deel is sprake van een weinig consequente wijze, waarop de bebouwing langs de weg is gepositioneerd.

Verblijfsgebied (30 km/u-zone)

De straten en erven binnen het plangebied Gageldonk-West, vormen samen een op wonen en verblijven afgestemde 30 km/u-zone. Dit betekent dat alle straten en wegen behoudens de interne ontsluitingswegen Kastanjelaan en Ericalaan worden ingericht als 30 km/u-gebied. De rijbaanbreedte en de inrichtingsvorm zijn daarbij afhankelijk van de verkeersintensiteit, de parkeersituatie en de aanwezigheid van fiets- en busroute. Een deel van het verblijfsgebied Gageldonk-West is reeds voorzien van verkeersdrempels en plateaus. Tevens is op een aantal straten eenrichtingsverkeer ingesteld: Iepstraat, Eikstraat, Papaverstraat, Balsebaan (deels) en Ligusterstraat. In 2002 is gestart met de verdere inrichting van Gageldonk-West tot verblijfsgebied.

Masterplan

De hoofdstructuur van de wijk heeft een open en uitnodigend karakter. De wijk is goed verbonden met de omgeving door continue routes voor auto's en fietser. Een belangrijke ingreep is een nieuwe verbinding tussen de Gentiaanstraat en de Iepstraat. Hierdoor ontstaat een logische fietsroute richting het station en wordt een alternatieve autoroute gecreëerd waardoor het doorgaande autoverkeer op het Piusplein kan verdwijnen.

- Versterken van de hoofdontsluiting van de wijk (Kastanjelaan / Mimosastraat / Ericalaan / Gentiaanstraat en Meidoornlaan)
- Realiseren van een nieuwe centrumverbinding voor auto's, fietsers en voetgangers tussen de Gentiaanstraat en de Iepstraat.
- Versterken herkenbaarheid en continuïteit van de oude routes; Oude Wouwsebaan helder verbinden met de Kastanjelaan en de parallelweg van de Wouwsestraatweg; Balsebaan verbinden met de wandelroutes rondom de Vijverberg.
- Reconstructie van het kruispunt Wouwsestraatweg / Kastanjelaan / Acacialaan.
- Aandachtspunt kruising Parallelweg – Wouwsestraatweg.
- Verbeteren van de toegang naar de stationspassage.

De woonbuurten in Gageldonk-West hebben een statenpatroon die vaak iets afwijkt van de naastgelegen buurt. Hierdoor wordt het eigen karakter van de buurten nog een versterkt. Door het realiseren van enkele ontbrekende schakels en enkele overbodige wegen opnieuw in te richten als voetgangersruimte wordt de samenhang en herkenbaarheid van de buurten verder versterkt.

- Realiseren van ontbrekende schakels in het wegenpatroon, tussen de IJfstraat en de Populierlaan, tussen de Plataanstraat en de nieuwe centrumverbinding en tussen de Korenbloemstraat en de Seringsstraat.
- Herinrichting van enkele parallelwegen langs de Meidoornlaan en de Ericalaan als groengebied.
- Opheffen van overbodige infrastructuur zoals de dwarsverbinding van de Korenbloemstraat naar de mimosastraat en van de Platanenstraat naar de Kastanjelaan.
- Herinrichting van verschillende wegen in Vijverberg Zuid al wandelas en groengebied waardoor het park diep in de wijk kan doordringen.

Door het realiseren van enkele ontbrekende schakels in het voetpadennetwerk van Gageldonk-West worden verschillende aantrekkelijk wandelroutes in de wijk mogelijk. Met een extra wandelroute door het centrumgebied wordt het hart van de wijk goed verbonden met de omgeving. Ook de Vijverberg wordt beter aangetakt op de routes in de wijk.

- Creëren van een nieuwe langzaam verkeersverbinding door het centrum; tussen Zilverplein, Piusplein en de Platanenstraat.
- Complementeren van de wandelpaden rondom de Vijverberg en het realiseren van goede verbindingen met de buurt.
- Ontsluiten van de bedrijvige binnengebieden van de bouwblokken door nieuwe langzaam verkeersverbindingen.

Parkeren

In het masterplan wordt uitgegaan van de bestaande parkeersituatie in de wijk. Nader onderzoek naar de parkeerdruk moet uitwijzen of ook ten behoeve van de bestaande, te handhaven woningen de huidige parkeercapaciteit toereikend is. Voor nieuwbouwprojecten geldt de kaderstellende regel dat grondgebonden woningen waar mogelijk één parkeerplaats per woning realiseren op het binnenterrein / eigen terrein. Nieuwe appartementen voorzien op eigen terrein ruimte voor tenminste één auto per woning, al dan niet als gebouwde voorziening.

4.3 Woonomgeving

Het plangebied bestaat voor het overgrote deel uit woongebied. De woningvoorraad is vrij eenzijdig van karakter. Er zijn relatief veel sociale huurwoningen en veel gestapelde bouw. Daarnaast behoort meer dan de helft van de woningen tot het goedkope segment, waardoor er een eenzijdigheid in de sociale structuur is gaan ontstaan.

In tabel 1 wordt de leeftijdsopbouw van de bevolking van de buurten Gageldonk-West op 1 januari 2012, vergeleken met de bevolking van de gemeente Bergen op Zoom als geheel, getoond. Hieruit blijkt dat de bevolking van de buurt vrijwel gelijk ligt met het gemiddelde binnen de gemeente.

Binnen de buurt gageldonk-West zijn per 1 januari 2011 circa 2374 woningen gelegen. In tabel 2 wordt de samenstelling van de woningvoorraad van de wijken weergegeven.

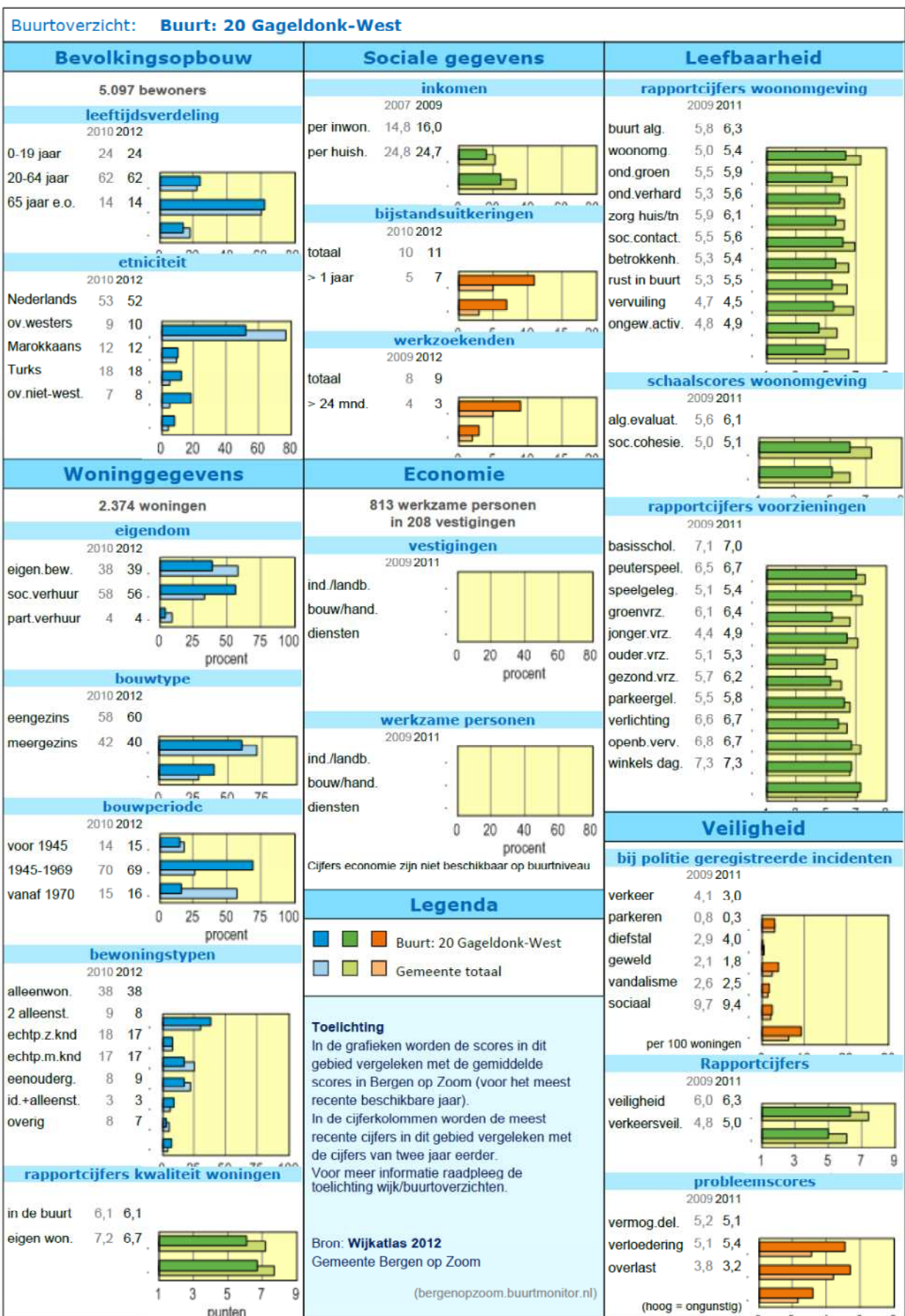
Leeftijdscategorie	Gageldonk-West		Bergen op Zoom	
	Absolute aantal	Percentage	Absolute aantal	Percentage
0-19 jaar	1208	24%	14553	22%
20-64 jaar	3166	62%	39862	60%
65 en ouder	24	14%	11715	18%
Totaal	5091	100%	66130	100%

Tabel 1: leeftijdsopbouw buurt Gageldonk-West afgezet tegen de gemeentelijke leeftijdsopbouw

		Gageldonk-West totaal 2374
Huurverhouding	Huurwoning (woningcorporatie)	1338
	Huurwoning (particulier)	101
	Eigen woning	935
Bouwperiode	Voor 1945	357
	1945-1969	1640
	Na 1970	377
Bouwwijze	eengezinswoningen	1435
	meergezinswoningen	939

Tabel 2: woningvoorraad buurt Gageldonk-West per 1-1-2012

Etniciteit	Gageldonk-West		Bergen op Zoom	
	Absolute aantal	Percentage	Absolute aantal	Percentage
Nederlands	2659	52 %	50918	77%
Overig westers	504	10%	6170	9%
Marokkaans	605	12%	3202	5%
Turks	898	18%	3305	5%
Overig niet westers	431	8%	2535	4%
Totaal	5091	100%	66130	100%



4.4 Groen

De wijkgroenstructuur van Gageldonk-West wordt niet al te best beoordeeld in het groenstructuurplan. De wijk is stenig met een enkel groen plekje welke intensief worden gebruikt. Het is van groot belang dat het groen versterkt wordt en dat er meer structurerend groen in de wijk komt. Daarnaast zijn er meer kleine groenplekken nodig om het nu intensieve gebruik van het openbaar groen te kunnen spreiden.

Masterplan

Een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte van Gageldonk-West maakt integraal onderdeel uit van de vernieuwingsopgave. De openbare ruimte van de vernieuwde wijk wordt gedragen door lange lanen, een kloppend hart, het rondje rond de Vijverberg en de groene ensembles in de woonbuurten. Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- Consistentie en continue inrichting en beplanting van de hoofdstructuur en de historische route Oude Wouwsebaan/Kastanjelaan.
- Versterken groene karakter van de parallelweg langs het spoor.
- aanleggen en inrichten van het nieuwe Piusplein.
- realiseren van de informele route tussen het Zilverplein en de Platanenstraat.
- Volmaken van de groene zoom rondom het hart van de wijk.
- Herinrichting stationplein Gageldonkse zijde.
- Aanleggen nieuwe wandelpaden rondom de Vijverberg
- Realiseren van rustplekken in het park
- Verbeteren van de routes naar de Vijverberg vanuit de wijk
- Opschonen en herinrichting van het groen per ensemble bezien
- Verbeteren van de speel- en gebruiksmogelijkheden van het buurtgroen.
- Doortrekken van de kwaliteit van de Vijverberg tot aan de Meidoornlaan.
- Extra aandacht voor samenhang met de inrichting van de buurtstraten bijvoorbeeld met nieuwe boombeplanting in sommige buurtstraten.
- Versterken speelvoorzieningen in het noordwestelijk deel van de wijk door op het binnenterrein aan de Esdoornlaan een nieuwe speelplek te realiseren

4.5 Flora en Fauna

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

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

4.6 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 ruimtelijke functie van het gebied.

Beschrijving huidige situatie

Het betreffende, qua bestemming te actualiseren, plangebied omvat een gedeelte van de stad Bergen op Zoom, waarvan de functionele inrichting en bebouwing voor met name wonen en lokaal winkels en bedrijvigheid aan huis in stand blijft, maar her en der aangepast wordt aan de eisen van de tijd. Het gebied ligt tussen het spoor -de Vijverbergvijvers en de Wouwsestraatweg – de Rooseveltlaan.

Door invulling van het plangebied als stedelijk - en daarmee over het algemeen verhard - gebied, is van een oorspronkelijke afwatering of oppervlaktewatersituatie geen sprake meer. Het enige oppervlaktewater in de omgeving betreft de Vijverbergvijvers, die ten oosten van het gebied zijn gelegen. De afvoer van alle water in het plangebied geschied nu nog door het aldaar aangelegde gemengde rioolstelsel. Slechts plaatselijk, met name bij openbare groenelementen en niet verharde tuin(del)en, kan overtollig regenwater in het gebied nog op natuurlijke wijze in de bodem dringen. afgevoerd via een inmiddels gerealiseerde regenwaterafvoer en daarmee gescheiden riolering.

Het gebied ligt zodanig dat in hydrologisch opzicht sprake is van inzijsing. Voor zover bekend bevindt het grondwater in ruim voldoende mate onder het maaiveld en is er ook geen sprake van grondwateroverlast. vanwege stedelijke vernieuwing op diverse plaatsen in het gebied, wordt tevens de openbare ruimte 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 vooral consolidatie van de huidige bestemmingen beoogd. In fysiek opzicht verandert de mate van bebouwing en verharding niet of nauwelijks en is met betrekking tot de waterhuishouding dus een neutrale situatie aan de orde.

Alwaar de openbare ruimte in het kader van de revitalisering van het stedelijk gebied wordt aangepakt zal een gescheiden riolering met scheiding van schoon en vuil water worden aangebracht. In het vervolg daarop zal in de jaren daarna ook voor het overige deel van het gebied, voor zover doelmatig en er nog niet in is voorzien, gescheiden riolering met aansluiting daarop worden gerealiseerd. Centrale doelstelling blijft dat het schone (regen)water via het hemelwaterafvoerstelsel (HWA-stelsel) wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en alleen slechts het afvalwater dan wel vervuild (regen)water wordt geloosd op de vuilwaterriolering (DWA-stelsel).

Voor de afvoer van het regenwater en eventuele blijvend benodigde aansluiting van verontreinigd hemelwater op het DWA-stelsel zal in overleg met het waterschap in de meest passende en doelmatige maatwerkoplossing(en) worden voorzien.

Gevolgen voor het water

Aangezien sprake is van een actualisatie van het bestemmingsplan, betreft het voor water in principe een neutrale situatie. Bij de stedelijke vernieuwing die voor het gebied aan de orde zal gaan komen, is tevens een gefaseerde aanpassing van inrichting van de openbare ruimte van het gebied voorzien. Bij deze herinrichting van de openbare ruimte wordt de huidig aanwezige gemengde riolering omgevormd tot een gescheiden rioolstelsel met daarop passende aansluitingen, mits doelmatig. De afvoer van het schone regenwater en met name de uiteindelijke lozing op het oppervlaktewater, zal in afstemming met het waterschap tot stand worden gebracht. Dit vooral omdat de afvoer van het ontvangende oppervlaktewater dient te gebeuren volgens gedoseerde normering volgens de eisen van het waterschap. 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.

Op basis van een doelmatige toepassing zal bij elk gebouw de afvoer van het (huishoudelijke) afvalwater op systematische wijze gescheiden zijn van het (schone) regenwater. De afvoer van het afvalwater is aangesloten op de vuilwaterriolering (de zogenaamde droogweerafvoer, DWA). De afvoer van het schone regenwater dient te gebeuren via aansluiting op het systeem van hemelwaterafvoer (HWA).

Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen, is voor nieuwbouw en of renovatie de (uitwendige) toepassing van uitlogende materialen niet gewenst. Door gerichte communicatie, waar mogelijk met de ontwikkelaar/eigenaar zelf, zal informatieverstrekking over de mogelijkheden van duurzaam bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen plaats hebben.

Juridische vertaling

Ruimtelijk zijn de voorzieningen, die aanwijsbaar zijn in relatie tot het water, met de benodigde aanduiding op de kaart aangeduid ten behoeve van de waterhuishouding.

Advies waterbeheerder

Het waterschap heeft het onderhavige plan voorzien van een positief advies.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

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.

Richtafstanden

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

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 te typeren is als 'gemengd gebied', gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner (zie paragraaf 2.3 van de VNG-publicatie)

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

* Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

* Het omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Voor de randen van het plangebied, grenzend aan de Zuid-Oostsingel, de Jacob Obrechtlaan en de spoorlijn Vlissingen-Bergen op Zoom v.v. alsmede de Antwerpsestraatweg en de Prins Bernhardlaan is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Op het overige deel van het plangebied is het omgevingstype 'rustige woonwijk' van toepassing.

Wijze van meten

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

Keuze voor omgevingstype

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Wouwsestraatweg, in het zuiden door de Rooseveltlaan en in het westen door het spoor. Deze straten en het spoor maken onderdeel uit van de hoofdinfrastructuur van Bergen op Zoom. In het plangebied komen naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Het plangebied wordt dan ook aangemerkt als een omgevingstype gemengd gebied.

Invloed stedelijke vernieuwing op plangebied en omgeving

De stedelijke vernieuwing heeft enkel betrekking op het realiseren van woningen. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk. De stedelijke vernieuwing veroorzaakt dan ook geen milieubelasting op het plangebied en de omgeving.

Invloed bedrijfsactiviteiten in plangebied en omgeving op stedelijke vernieuwing

Om de invloed van milieubelastende activiteiten op de stedelijke vernieuwing te kunnen beoordelen zijn alle bedrijven in en in de directe omgeving van het plangebied geïnventariseerd. In het plangebied zijn voornamelijk bedrijven met milieucategorie 1 en 2 gevestigd. Uitzondering hierop zijn timmerwerkfabriek Houtbewerking Paul van de Watering, gevestigd aan de Parallelweg 106, en metaalgietery Bruijs, gevestigd aan de Wouwsestraatweg 66. Deze bedrijven zijn van oudsher gevestigd in het plangebied. De bedrijven dienen te voldoen aan de milieuvoorschriften, die zijn gebaseerd op de Wet milieubeheer en staan in algemene milieuregels zoals het Activiteitenbesluit milieubeheer of in een omgevingsvergunning voor het oprichten of veranderen van een milieuinrichting. In het kader van de stedelijke vernieuwing zijn aan de Mimosastraat, in de nabijheid van Bruijs, enkele nieuwbouwwoningen gepland. Deze woningen liggen echter 25 meter verder weg dan reeds bestaande woningen die aan dezelfde zijde van het bedrijf liggen. Ten zuiden van de nieuwbouwlocatie aan de Mimosastraat is aan de Mimosastraat 50 Sturm auto gevestigd. De werkplaats van het garagebedrijf ligt echter op circa 30 meter van de nieuwbouwlocatie. Knelpunten vanwege bedrijfsactiviteiten in het plangebied op de stedelijke vernieuwing zijn niet te verwachten.

In bijlage 2 zijn de aanwezige bedrijven opgenomen met bijbehorende SBI-code, milieucategorie en grootste richtafstand. Daarbij is uitgegaan van het omgevingstype rustige woonwijk. Het plangebied is echter aangemerkt als een omgevingstype gemengd gebied, waardoor de richtafstanden met één afstandsstap mogen worden verlaagd. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect mag niet zondermeer worden verlaagd.

In de directe omgeving van het plangebied kunnen de milieubelastende activiteiten op het bedrijventerrein De Lage Meren van invloed zijn op de stedelijke vernieuwing. Met name op het appartementengebouw aan de Wouwsestraatweg. Het zuiden van het bedrijventerrein De Lage Meren is echter aangemerkt als een functiemengingsgebied. Het gebied ligt namelijk langs een stedelijke toegangsweg en naast lichte bedrijvigheid komen er woningen, kantoren en schoolgebouwen voor. Direct tegenover de ontwikkeling van het appartementengebouw liggen op het bedrijventerrein een maatschappelijke bestemming en de bestemming bedrijf tot en met categorie c. De milieubelasting van deze bestemmingen reikt niet over de ontwikkeling van het appartementengebouw.

Conclusie

Vanuit bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen.

5.2 Lucht

Toetsingskader

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

- a. als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de grenswaarden niet worden overschreden (artikel 5.16, eerste lid, sub a, van de Wm);
- b. als gevolg van het plan de concentratie van stoffen in de buitenlucht per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft (artikel 5.16, eerste lid, sub b1 van de Wm);

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

Situatie ter plaatse

In dit geval gaat het om de vaststelling van een bestemmingsplan dat gedeeltelijk conserverend van aard is en gedeeltelijk vindt er stedelijke vernieuwing plaats. Aangezien er sprake is van stedelijke vernieuwing zal de toename van het aantal woningen zeer beperkt zijn. Gelet op artikel 5.16, eerste lid, sub b van de Wm is vaststelling van een conserverend bestemmingsplan mogelijk, waarbij toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet aan de orde is. In artikel 5.16 Wm is tevens bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen.

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

Een toename van de verkeersintensiteit als gevolg van de stedelijke vernieuwing is kleiner dan de maximale toename van de verkeersintensiteit die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentratie en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan Gageldonk-West.

5.3 Geur

Toetsingskader

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

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

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

Situatie ter plaatse

Het bestemmingsplan Gageldonk-West is gedeeltelijk conserverend van aard en gedeeltelijk vindt er stedelijke vernieuwing plaats. Bij het aspect bedrijven en milieuzonering is reeds geconstateerd dat het aspect geur geen belemmering is voor de stedelijke vernieuwing. Er zijn namelijk in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied geen bestaande bedrijven te noemen die aanleiding geven tot klachten over geurhinder. Voor de bestaande bedrijven in het plangebied wordt verwezen naar de bedrijvenlijst die is opgenomen in bijlage 2.

Conclusie

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

5.4 Geluid

Toetsingskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het bestemmingsplan Gageldonk-West is gedeeltelijk conserverend van aard en gedeeltelijk vindt er stedelijke vernieuwing plaats. De ontwikkellocaties voorzien in de ontwikkeling van geluidgevoelige bestemmingen.

Voor de in het plangebied gelegen inrichtingen in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gelden de geluidvoorschriften, verbonden aan de Wabo vergunning voor het aspect milieu of de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer. In deze voorschriften zijn maxima gesteld aan de geluidniveaus die een inrichting mag veroorzaken, ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bestemmingen van derden, dan wel ter plaatse van vastgestelde referentiepunten. Zo wordt geluidhinder voorkomen.

Situatie ter plaatse

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een industrieterrein. Derhalve is geen akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van industrielawaai uitgevoerd. Het gedeelte waar stedelijke vernieuwing plaatsvindt ligt binnen de geluidzones van meerdere wegverkeerswegen en de spoorweg. De geluidbelastingen van het wegverkeer en het spoor op de stedelijke vernieuwing zijn onderzocht. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in de rapportage "Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Gageldonk-West gemeente Bergen op Zoom", opgesteld door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (projectnummer 13020532, maart 2013).

Wegverkeerslawaai

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting ten gevolge van de Rooseveltlaan op de planontwikkeling groter is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van het appartementenblok ten zuiden van de Teunisbloemstraat. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Uit het onderzoek is tevens gebleken dat de geluidbelasting ten gevolge van de Wouwsestraatweg op de planontwikkeling groter is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van het appartementenblok op de hoek van de Wouwsestraatweg en de Vijverberg, ter plaatse van het meest noordelijke grondgebonden woningblok aan de Vijverberg en ter plaatse van het grondgebonden woningblok aan de Mimosastraat. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Beide wegen zijn momenteel voorzien van een verharding van asfalt (referentiewegdek). Deze wegdekverharding zou vervangen kunnen worden door een geluidarmer wegdek. Om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen, dient het geluidarmere wegdek een geluidreductie ten opzichte van het huidige wegdek te hebben van circa 8 dB voor de Rooseveltlaan en circa 13 dB voor de Wouwsestraatweg. Deze reductie kan met de thans beschikbare wegdekken niet worden bereikt.

Andere maatregelen aan de bron door beperking van de verkeersintensiteit of het veranderen van het snelheidsregime bieden, gezien de functie van beide wegen als wijkontsluitingsweg, geen mogelijkheid de geluidbelasting op de gevel van de betrokken woningen verder te beperken. Aanvullende bronmaatregelen aan deze weg worden derhalve niet haalbaar en om verkeerskundige redenen niet wenselijk geacht.

Maatregelen ter beperking van de overdracht ontmoeten, vanwege de afmetingen van de benodigde afschermingen, overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard. Zij verdragen zich namelijk niet met de stedenbouwkundige kwaliteiten van het bouwplan.

Om aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai te kunnen voldoen moeten één of meerdere gevels van de woningen en appartementen als dove gevel worden uitgevoerd of moeten zogenaamde vliesgevels (voorhangschermen) voor de gevel worden gehangen. Het realiseren van één of meerdere dove gevels en/of het toepassen van vliesgevels levert beperkingen op ten aanzien van het bouwkundige ontwerp. De vraag is of hiermee de beoogde planontwikkeling nog kan worden gerealiseerd.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal, indien geen maatregelen worden getroffen, ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai een verzoek om hogere waarde bij burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom ingediend moeten worden voor een waarde van maximaal $L_{den} = 56$ dB voor de Rooseveltlaan en maximaal $L_{den} = 61$ dB voor de Wouwsestraatweg.

Daar waar ter plaatse van de gevels van de nieuwbouw de geluidbelasting meer bedraagt dan 48 dB, dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de geluidgevoelige ruimten minimaal het verschil tussen de hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai, in het ingevolge de Wet geluidhinder vastgestelde hogere waarde besluit, en 33 dB te bedragen. Hieruit volgt dat middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat, uitgaande van de berekende geluidbelasting, een binnenniveau van 33 dB kan worden gegarandeerd. In dit onderzoek zal ook moeten worden ingegaan op de te treffen maatregelen aan de woningen wanneer de binnenwaarde niet gegarandeerd kan worden.

Spoorweglawaai

Uit onderzoek is gebleken, dat de geluidbelasting vanwege de spoortrajecten 660 en 661 op het woningblok aan de Mimosastraat groter is dan de van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai van 55 dB. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 57 dB L_{den} . De maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

De sporen van de trajecten 660 en 661 kunnen worden voorzien van raildempers. De toepassing van raildempers is echter niet doelmatig vanwege de lage rijsnelheid van de treinen en de aanwezigheid van wissels en overgangen op het betreffende spoortraject. Daarnaast staan de kosten om een geluidreductie van circa 2 dB te behalen niet in verhouding tot de te behalen geluidreductie.

Door middel van het oprichten van een geluidscherm kan de geluidbelasting vanwege het spoor gereduceerd worden. Vanwege de afmetingen van het benodigde scherm zijn er overwegende bezwaren van zowel stedenbouwkundige als financiële aard.

Om aan de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai te kunnen voldoen moet de oostgevel van de uitbreiding als dove gevel worden uitgevoerd of moeten zogenaamde vliesgevels (voorhangschermen) voor de gevel worden gehangen.

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

Indien geen geluidreducerende maatregelen worden genomen dient voor de geluidbelasting van 57 dB ten gevolge van spoortrajecten 660 en 661 in het kader van de bestemmingsplanprocedure ten aanzien van het aspect spoorweglawaai een verzoek om hogere waarde bij burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom ingediend te worden.

Middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat, uitgaande van de berekende geluidbelasting (de hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege spoorweglawaai, in het ingevolge de Wet geluidhinder vastgestelde hogere waarde besluit), een binnenniveau van 33 dB kan worden gegarandeerd. In dit onderzoek zal ook moeten worden ingegaan op de te treffen maatregelen aan de betreffende woningen wanneer de binnenwaarde niet gegarandeerd kan worden.

Cumulatie van geluid

Uit het onderzoek blijkt dat de cumulatie van de geluidsoorten wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen aan de Mimosastraat $L_{cum} = 58$ dB bedraagt.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering om het bestemmingsplan tot uitvoering te brengen. Wel dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen vanwege weg- en spoorweglawaaï.

5.6 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 dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en eventuele toename hiervan, bepaald te worden.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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.

Transport en externe veiligheid

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 rechterrاند 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.

Situatie ter plaatse

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)¹ als ook de professionele risicokaart² geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied in het invloedsgebied³ ligt van de Bevi-bedrijven: Sabic Innovative Plastics B.V. en Mepavex Logistics B.V.

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. 2500 meter van de inrichtingsgrens van Sabic Innovative Plastics B.V. ligt. Het invloedsgebied van Sabic bedraagt 8705 meter en ligt hierdoor volledig over 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.

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

Op basis van bovengenoemde gevoeligheidsanalyse kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico niet toeneemt als gevolg van de ontwikkelingen binnen bestemmingsplan Gageldonk-West. Overeenkomstig het Bevi is het groepsrisico verantwoord.

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. 2100 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 Wm-aanvraag, 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", die in het kader van het uitvoeringsprogramma externe veiligheid in 2011 is uitgevoerd (rapportage 6 januari 2012) blijkt dat het groepsrisico van bovengenoemde Bevi-

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

² De professionele risicokaart laat zien waar onder andere risicobronnen liggen.

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

inrichting in alle gevallen ruim onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico ligt. Uit deze gevoeligheidsanalyse blijkt tevens dat grote ruimtelijke ontwikkelingen, zoals De Zeeland en de realisatie van een Leisurecomplex, niet of nauwelijks invloed hebben op het groepsrisico van betreffende inrichting.

Op basis van bovengenoemde gevoeligheidsanalyse kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico niet toeneemt als gevolg van ontwikkelingen binnen bestemmingsplan Gageldonk-West. Overeenkomstig het Bevi is het groepsrisico verantwoord.

Rijks- en vaarwegen

Op basis van de professionele risicokaart is vastgesteld dat het plangebied op meer dan 200 meter van een rijks- en vaarweg ligt waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2 en 3 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.

Spoorwegen

De dichtstbijzijnde ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan Gageldonk-West liggen op circa 200 meter van het spoortraject Sloehaven – Roosendaal West, een transportas bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Gelet hierop zijn de risico's beschouwd en berekend (zowel plaatsgebonden als groepsrisico). Voor het traject Sloehaven – Roosendaal West geldt, op grond van bijlage 4 van de circulaire, dat er ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een plaatsgebonden risico 10^{-6} . Uit het Eindrapport Basisnet Spoor (20 september 2011) volgt dat voor het spoortraject eveneens geen PAG geldt. Er hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Op basis van de vervoersaantallen uit bijlage 4 van de circulaire is de hoogte van het groepsrisico berekend met het rekenprogramma RBM-II (V2.2). Deze berekening heeft reeds plaatsgevonden in het kader van ontwikkeling Joblodge Parallelweg 54, te Bergen op Zoom (d.d. 14 januari 2013). Uit deze RBM-berekeningen blijkt dat het maximaal berekende GR niet wijzigt als gevolg van ontwikkelingen binnen het plangebied. Uit de berekeningen blijkt dat het maximale GR ter hoogte van het plangebied (grenzend aan de spoorweg) 0.6 x de oriënterende waarde (OW) bedraagt. Aangezien de dichtstbijzijnde ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan Gageldonk-West op circa 200 meter van het spoortraject liggen en er sprake is van stedelijke vernieuwing neemt het groepsrisico vanwege het bestemmingsplan Gageldonk-West niet significant toe.

Omdat het groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt en er geen sprake is van een significante toename, is een volledige verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Wel is rekening gehouden met de effecten van een ongeval op het spoor en over de planning en invulling van eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen.

Buisleidingen

Voor het bestemmingsplan Stationsgebied te Bergen op Zoom is op 31 januari 2013 een Carola risicoberekening uitgevoerd. Dit omdat in het plangebied van het bestemmingsplan Stationsgebied een bestaande buisleiding voorkomt in het zuiden van het plangebied (Z-526-01) en binnen het plangebied van het bestemmingsplan Stationsgebied een nieuwe aardgas hogedruk buisleiding is bestemd. Deze nieuw aan te leggen buisleiding zorgt ervoor dat een andere buisleiding (Z-529-03), die binnen het centrum van Bergen op Zoom ligt, buiten gebruik gesteld kan worden. 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. Om de consequenties van het bestemmingsplan Stationsgebied inzichtelijk te maken is per buisleiding bepaald of er sprake is van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar en is de hoogte van het groepsrisico t.o.v. de oriënterende waarde berekend. Uit de uitgevoerde Carola-berekening blijkt dat er voor de in het plangebied van het bestemmingsplan Stationsgebied gelegen hogedruk aardgasleidingen geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar is berekend en er geen groepsrisico aandachtspunten zijn. De bestaande buisleiding (Z-526-01), die voorkomt in het zuiden van het plangebied bestemmingsplan Stationsgebied, en de nieuwe buisleiding, die binnen het plangebied van het bestemmingsplan Stationsgebied is bestemd, grenzen aan het bestemmingsplan Gageldonk-West. Aangezien bij de berekeningen van het bestemmingsplan Stationsgebied de bevolking van Gageldonk-West is meegenomen kan op basis van bovenstaande worden gesteld dat de buisleidingen niet leiden tot beperkingen ten aanzien van het ruimtegebruik binnen het plangebied van het bestemmingsplan Gageldonk-West. Aangezien de dichtstbijzijnde ontwikkeling binnen het bestemmingsplan Gageldonk-West op circa 200 meter van de dichtstbijzijnde buisleiding ligt en er sprake is van

stedelijke vernieuwing neemt het groepsrisico vanwege het bestemmingsplan Gageldonk-West niet significant toe. Omdat het groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt en er geen sprake is van een significante toename, is een volledige verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Wel is rekening gehouden met de effecten van een incident met een buisleiding en over de planning en invulling van eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen.

Conclusie

Met betrekking tot de Bevi-inrichtingen Sabic Innovative Plastics B.V. en Mepavex Logistics B.V. blijkt uit de QRA berekeningen dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar niet binnen het plangebied ligt. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het voor de inrichtingen berekend groepsrisico wordt niet beïnvloed door de stedelijke vernieuwing. Overeenkomstig het Bevi is het groepsrisico verantwoord.

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een risicorelevante vaarweg en rijksweg. Risicoberekeningen zijn om deze reden niet noodzakelijk. Uit de RBM II-berekeningen, met betrekking tot het spoortraject Frans monument – Roosendaal, volgt dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar ter hoogte van de planontwikkeling 0 meter bedraagt. Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor levert geen beperking op ten aanzien van de planontwikkelingen. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het PR. Vanwege het bestemmingsplan Gageldonk-West neemt het groepsrisico niet significant toe. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is opgesteld.

De buisleidingen leiden niet tot beperkingen ten aanzien van het ruimtegebruik binnen het plangebied van het bestemmingsplan Gageldonk-West. Vanwege het bestemmingsplan Gageldonk-West neemt het groepsrisico niet significant toe. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is opgesteld.

5.7 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.

Bodemopbouw

De algemene bodemopbouw van de wijk bestaat vanaf het maaiveld tot circa 3,0 beneden het maaiveld uit matig fijn, matig siltig zand. De regionale bodemopbouw van het plangebied is in de onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 2 De regionale bodemopbouw van de diepere ondergrond

Laagdikte in m t.o.v. NAP	classificatie	Formatie/groep	Afzetting
+10 tot -60	Eerste watervoerende pakket	Formatie van Tegelen	Fijn tot grove zanden
-60	Scheidende laag	Formatie van Oosterhout	Klei en sterk slibhoudend zand

Over het algemeen is er in het gebied sprake van inzijging van het grondwater. Het freatisch grondwaterniveau binnen de wijk bevindt zich op meer dan 5 meter. Plaatselijk kan door de gelaagdheid van de bodem een hoger grondwaterniveau worden aangetroffen. In dergelijke gevallen is er sprake van een schijngrondwaterspiegel. Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Historisch bodemverontreinigingen

De wijk Gageldonk-West behoorde voor 1945 tot het buitengebied van Bergen op Zoom. Het maakte deel uit van een gebied dat zich tot de stadsgrachten (huidige binnenstad) uitstrekte. De opheffing van de vesting (1867) en de aanleg van de spoorlijn vormde het begin van grote veranderingen. Zo werd de vorming van een lintbebouwing langs wegen na drie eeuwen onderbreking spontaan weer hervat. Het vrijwel onbebouwde middenterrein werd vanwege de waardevolle eigenschappen voor tuinbouw en fruitteelt ingericht. Na de Tweede Wereldoorlog werd de tankgracht omgevormd tot vijvers.

Het grootste deel van de wijk is gebouwd voordat het gasnet werd aangelegd. Voor de aansluiting op het gasnet werd gestookt op steenkolen en huisbrandolie. Beide vormen van brandstof kunnen nadelige gevolgen hebben voor de bodem. De verbrandingsresten van de steenkolen (koolas) werden in het verleden regelmatig gebruikt als verhardingsmateriaal voor paden en wegen. Aangezien een groot deel van de wijk gedurende een lange periode op kolen heeft gestookt zullen er binnen de wijk diverse paden en wegen zijn gerealiseerd met gebruikmaking van koolas. Deze plaatselijke bodemverontreinigingen zijn vaak visueel waar te nemen (sintels). De bodem kan door het gebruik van koolas met name zijn verontreinigd met zware metalen en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK).

Het gebruik van huisbrandolie (HBO) verklaart het grote aantal (voormalige) ondergrondse tanks in de wijk. Een groot aantal van deze ondergrondse tanks is in het kader van de in het verleden uitgevoerde "actie tankslag" gesaneerd. Nabij de plaatsen binnen het bestemmingsplan waar thans nieuwe woningbouw mogelijk wordt gemaakt, zijn vermoedelijk 13 tanks aanwezig, of aanwezig geweest. Een aantal van deze tanks zijn inmiddels onklaar gemaakt. De overige tanks zijn niet onklaar gemaakt, of onbekend is wat de huidige status van deze tanks is. Zoals bekend kan de ondergrondse opslag van brandstof leiden tot een plaatselijke bodemverontreiniging met minerale olie en in mindere mate met vluchtige aromaten.

Bodembedreigende activiteiten

Binnen het plangebied is heel diverse bedrijvigheid aanwezig (geweest). Zo waren er onder andere twee tankstations, een garagebedrijf, schildersbedrijven en een tandarts in de wijk gevestigd. Volgens het Bodemloket van de provincie Noord-Brabant is bij een aantal van deze locaties in de toekomst (aanvullend) bodemonderzoek nodig. Niet uitgesloten wordt dat op (voormalige) bedrijfslocaties binnen het plangebied bodemverontreiniging aanwezig kan zijn als gevolg van de activiteiten. De meeste van dergelijke verontreinigingen zullen vermoedelijk beperkt van omvang zijn.

Op één locatie binnen het plangebied, nabij een ontwikkelingslocatie, is volgens het Bodemloket mogelijk een stortplaats aanwezig geweest. Op deze locatie is in 2002 een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek dat er maximaal lichte verontreinigingen werden aangetroffen. Aanvullend bodemonderzoek is hier niet nodig. Wanneer wordt ingegrepen in of nabij een stortlocatie, dienen de plannen hiervoor vergezeld te gaan van een hergebruiksplan. Mogelijk dat er in het kader van het hergebruiksplan wel een aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Op grond van de bovengenoemde bodemkwaliteitgegevens wordt aangenomen dat de bodem binnen het plangebied over het algemeen licht verontreinigd is. Aangenomen kan worden dat de algemene bodemkwaliteit binnen het plangebied geen belemmering vormt voor huidige bestemming (conserverend bestemmingplan).

Wel kan ter plaatse van de ontwikkelingslocaties binnen het plan de bodem plaatselijk sterk verontreinigd zijn geraakt door het jarenlange gebruik en als gevolg van bedrijfsactiviteiten en het toepassen van koolasresten onder wegen. Ten aanzien van de geprojecteerde ontwikkelingen binnen het plangebied is maatwerk door middel van bodemonderzoek noodzakelijk. Bodemonderzoek zal dan moeten uitwijzen of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming of dat er bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zijn om de bodem hiervoor geschikt te maken.

Hoofdstuk 6 Bestemmingsregeling

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

6.2 Verbeelding

Welke bestemming 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 2008. 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.

Bedrijf (B)

Op gronden met deze bestemming zijn in beginsel bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2, zoals opgenomen in de bij de regels gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. De bestaande bedrijven die in een hogere categorie vallen, zijn afzonderlijk bestemd met een functieaanduiding op de verbeelding.

De Staat van bedrijfsactiviteiten bevat geen uitputtende lijst met alle denkbare bedrijven en bedrijfstypen. Daarom is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt bedrijven toe te laten die niet genoemd worden in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die wel gelijkgesteld kunnen worden met een bedrijf in de toegestane milieucategorie. De aanwezige gebouwen voor nutsvoorziening hebben ook een bedrijfsbestemming gekregen, waarbij een aanduiding is opgenomen die aangeeft dat hier uitsluitend nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

De vestiging van zelfstandige niet-bedrijfsgebonden kantoren is uitgesloten. Detailhandel is slechts toegestaan als het een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering vormt. Er zijn geen geluidshinderlijke inrichtingen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder toegestaan.

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

Centrum (C)

De bestemming heeft betrekking op de bebouwing langs de Gentiaanstraat/Kastanjelaan (Piusplein) en heeft als uitgangspunt de bestaande functie en bebouwing. Binnen de bestemming is de woonfunctie op de verdiepingen direct toelaatbaar. Op de begane grond zijn winkels, dienstverlenende en ambachtelijke bedrijven, kantoren en/of praktijkruimten en horecabedrijven toegestaan.

Detailhandel (DH)

Voor de winkels aan Parallelweg 42 en 110 is de bestemming Detailhandel opgenomen in verband met het solitaire karakter van deze vestigingen. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van behoud van het bestaande gebouw binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor het gehele bebouwingsvlak is de hoogte aangegeven.

Gemengd (GD)

De bestemming Gemengd is opgenomen voor de Kamperfoeliestraat 50 en 51. Het huidige gebruik is detailhandel en horeca. Deze twee solitaire gebouwen lenen zich voor verschillende functies en zijn bestemd voor detailhandel, maatschappelijk, kantoor en dienstverlening. Kamperfoeliestraat 51 heeft de aanduiding Horeca. Wonen is niet toegestaan. De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht.

Groen (G)

De gronden met deze bestemming betreffen gebieden met (openbare) groenvoorzieningen welke binnen de ruimtelijke hoofdopzet van het plan van belang zijn en om die reden behouden dienen te blijven. Binnen het plangebied hebben deze groenstroken tevens de functie voor speelvoorziening of sportveld. Binnen de bestemming 'Groen' is uitsluitend de bouw van andere bouwwerken, zoals speelvoorzieningen, toegestaan.

Horeca (H)

Aan de café's en andere horecavoorzieningen in de omgeving van de Kastanjelaan en Wouwsestraatweg en aan Balsebaan 2 is de bestemming Horecadoeleinden toegekend. De toelaatbaarheid van de horecabedrijven is gekoppeld aan een Staat van Horeca-activiteiten. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van behoud van het bestaande gebouw binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor het gehele bebouwingsvlak is de hoogte aangegeven. Per bedrijf is één inpandige dienstwoning toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming om te zetten naar 'Wonen'.

Kantoor (K)

Voor het kantoor aan Wouwsestraatweg 32 is de bestemming Kantoor opgenomen. Dit vloeit voort uit het solitaire karakter en de omvang van deze vestiging. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van behoud van het bestaande gebouw binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor het gehele bebouwingsvlak is de hoogte aangegeven. Binnen de bestemming 'Kantoor' zijn kantoren en dienstverlening toegestaan. Voor de hoofdbebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, zoals erfafscheidingen, toegestaan.

Maatschappelijk (M)

De bestemming is specifiek opgenomen voor de in het plangebied aanwezige educatieve, medische, religieuze, sociale en culturele voorzieningen. De maten van de onbebouwde stroken zijn zoveel mogelijk gesteld op 5 of 10 meter uit de perceelsgrens, waarbij rekening is gehouden met bestaande bebouwing. De bebouwingspercentages gelden alleen voor het afzonderlijke bebouwingsvlak met een eigen hoogtemaat en niet voor het aangrenzende bebouwingsvlak. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor het gehele bebouwingsvlak is de hoogte aangegeven. Voor de hoofdbebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Voor het bouwvlak zijn de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte aangegeven. Buiten het bouwvlak zijn binnen de aanduiding 'erf' bijbehorende bouwwerken toegestaan. De gronden buiten het bouwvlak zonder deze aanduiding dienen onbebouwd te blijven.

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. Ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg' wordt bovendien het verkeer en

vervoer per rail met de daarbij behorende bouwwerken toegestaan. Hier geldt bovendien een vergunningstelsel ten aanzien van het uitvoeren van werken en werkzaamheden op, in, boven of onder deze gronden. 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.

Wonen - 1 (W-1)

Als woningtypen zijn vrijstaande, twee-aaneengebouwde, geschakelde en gestapelde woningen toegestaan. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte. Voor het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak worden mogelijkheden geboden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. In het plangebied zijn meerdere clusters garageboxen aanwezig. Deze clusters zijn, gelet op hun functie, ook opgenomen in de woonbestemming en voorzien van de nadere aanduiding 'garage'. Deze gebouwen mogen maximaal 3 m hoog zijn. Indien op de verbeelding de betreffende aanduiding is opgenomen, mogen binnen de gronden bovendien horecavoorzieningen tot en met horecacategorie 1, bedrijven tot en met categorie 2, detailhandels- en dienstverlenende bedrijven of kantoren en/of praktijkruimten aanwezig zijn op de begane grondlaag. Functiewijziging is na afwijking bij omgevingsvergunning mogelijk.

Beroepsmatige activiteiten in woningen wordt rechte reeks mogelijk gemaakt. Voor het toestaan van beroepsmatige activiteiten in bijgebouwen of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of in bijgebouwen is een afwijkingmogelijkheid opgenomen. Er is tevens een afwijkingmogelijkheid opgenomen om bijzondere woonvormen en kamerverhuur toe te staan.

Wonen - 2 (W-2)

Als woningtypen zijn vrijstaande, twee-aaneengebouwde, geschakelde en gestapelde woningen toegestaan. 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 en voor het maximaal aantal woningen. Voor het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak worden mogelijkheden geboden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Verder zijn er afwijkingmogelijkheden opgenomen ten behoeve van het wijzigen van hoofdbouwvlakken. Beroepsmatige activiteiten in woningen wordt rechte reeks mogelijk gemaakt. Voor het toestaan van beroepsmatige activiteiten in bijgebouwen of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of in bijgebouwen is een afwijkingmogelijkheid opgenomen. Er is tevens een afwijkingmogelijkheid opgenomen om bijzondere woonvormen en kamerverhuur toe te staan.

Leiding-Gas (L-G)

Ter plaatse van de door het plangebied lopende gasleidingen is een dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen. Er is aan weerszijden een beschermingszone opgenomen. Middels een opgenomen afwijkingmogelijkheid kan gebouwd worden ten behoeve van de onderliggende bestemmingen. Voor het uitvoeren van andere werken geldt een vergunningplicht.

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.

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. Er zijn 5 wijzigingsgebieden opgenomen voor de herstructureringslocaties van het centrumgebied, stationslocatie, hoek Kastanjelaan/Oude Wouwsebaan, hoek Seringstraat/Mimosastraat en het gebied IJfstraat/ Zilverschoonplein. De wijzigingsbevoegdheden dragen bij aan een meer flexibel plan.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de zone voor het radarverstoringsgebied en het beschermingsgebied van de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen van en naar de vliegbasis Woensdrecht opgenomen.

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

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).

Met Stadlander is op 24 april 2013 de samenwerkingsovereenkomst Gageldonk-West gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld. Stadlander is grondeigenaar van de herstructureringsgebieden. Voor de overige gebieden geldt een conserverend bestemmingsplan.

De gemeente is dan ook niet genoodzaakt op basis van 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen.

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. Er wordt een inloop informatie avond georganiseerd.

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

- De Directie ROH van de Provincie Noord-Brabant
- Het Waterschap "Brabantse Delta";
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- N.V. Nederlandse Gasunie';
- Brandweer Midden en West –Brabant
- Ministerie van Defensie

De Directie ROH van de Provincie Noord-Brabant

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Waterschap "Brabantse Delta"

Heeft een positief wateradvies gegeven.

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.

N.V. Nederlandse Gasunie.

Heeft geen opmerkingen.

Brandweer Midden en West –Brabant

In de bijlage is te lezen welke mogelijke maatregelen kunnen worden getroffen.

Ministerie van Defensie

Heeft geen opmerkingen.

8.2. Zienswijzenprocedure

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.

