



RVB13-0090

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Gageldonk-West
Nummer voorstel : RVB13-0090 Afdeling : Stedelijke Ontwikkeling,
Datum voorstel : 15 oktober 2013 Ruimtelijke ordening & Vergunningen
Contactpersoon : Mevr. A.M.A. Vrijenhoek - de Vries
Contactpersoon Email : A.M.A.Vrijenhoek@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon : (0164) 277657
Programmanummer en naam : 11. Ruimtelijke ontwikkeling

Voorstel:

1. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder a. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
2. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder b. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
3. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder c. gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
4. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder d. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
5. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder e. gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
6. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder f. gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
7. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder g. gedeeltelijk gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
8. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder h. gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
9. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder i. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
10. Met in achtname van de wijzigingen, voortvloeiend uit de zienswijze en de ambtshalve wijzigingen, het bestemmingsplan "Gageldonk-West", als vervat in de wettelijke vereiste bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0200-0301, gewijzigd vast te stellen;
11. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
12. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Type voorstel:

- ☒ Kaderstellend
☒ Controlerend



Raadsvoorstel

☒ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☒	☒
Financiële consequenties	☒	☒
Inspraakverordening van toepassing	☒	☒

Communicatieparagraaf:

In het traject met betrekking tot het Masterplan Gageldonk-West is met diverse partijen gesproken. Het bestemmingsplan "Gageldonk-West" is een uitwerking van dit masterplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke en reguliere overleginstanties. De vooroverlegreacties zijn voorzien van een reactie en voor zover aan de orde verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is middels een raadsmededeling aan u voorgelegd. In de commissie Stad en Ruimte van 11 september 2013 heeft behandeling hiervan plaatsgevonden. De commissie Stad en Ruimte heeft positief gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan.

Van 5 augustus tot en met 16 september 2013 heeft dit ontwerpbestemmingsplan "Gageldonk-West" ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging zijn bewoners en gebruikers van het plangebied via een huis-aan-huis mailing op de hoogte gebracht. Daarnaast is de terinzagelegging via de Bergen op Zoomse Bode en de websites www.bergenopzoom.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl bekendgemaakt en zijn de stukken ter inzage gelegd en beschikbaar gesteld. Op 3 september heeft er een informatie avond plaats gevonden.

Er zijn 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn behandeld in de bijgevoegde nota van commentaar. Op onderdelen leidt dit tot aanpassing van het ontwerpplan. Met de indieners van zienswijzen is contact opgenomen. Dit is verwerkt in de nota van commentaar. Deze overleggen zijn positief verlopen en hebben bij de reclamanten geleid tot een verheldering van de regeling binnen het bestemmingsplan. De actuele stand van zaken is tevens besproken. Op onderdelen hebben de zienswijzen geleid tot aanpassing van het ontwerpplan. Het onderhavige raadsvoorstel is samen met de Nota van Commentaar toegezonden aan degene die een zienswijze hebben ingediend. In de begeleidende brief is hij gewezen op de mogelijkheid om in te spreken tijdens de vergadering van de commissie Stad en Ruimte. Na de vaststelling krijgen de indieners van de zienswijzen een kopie van het raadsbesluit toegezonden en wordt hij gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Samenvatting:

Het bestemmingsplan voor het gebied Gageldonk-West is door u op 27 november 2003 vastgesteld. Om te voldoen aan de 10-jaren termijn uit de Wet ruimtelijke ordening moet dit bestemmingsplan opnieuw worden vastgesteld. Het bestemmingsplan bevat naast een actualisering tevens een uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst Gageldonk-West van de gemeente en Stadlander.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
A	Nota van commentaar op de zienswijzen	Bijgevoegd
1	Zienswijzen	Bijgevoegd

GRIFFIE
Bergen op Zoom



Raadsvoorstel

2	Ontwerp bestemmingsplan "Gageldonk-West"	Ter inzage
3	Vast te stellen bestemmingsplan 'Gageldonk-West	Ter inzage

Ontwerp bestemmingsplannen digitaal beschikbaar:

[http://www.bergenopzoom.nl/Inwoner/Bouwen en Verbouwen/Ruimtelijke ordening/Ruimtelijke plannen/Bestemmingsplannen/Ontwerp/Bergen op Zoom/Ontwerpbestemmingsplan Gageldonk West](http://www.bergenopzoom.nl/Inwoner/Bouwen_en_Verbouwen/Ruimtelijke_ordering/Ruimtelijke_plannen/Bestemmingsplannen/Ontwerp/Bergen_op_Zoom/Ontwerpbestemmingsplan_Gageldonk_West)

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?tabFilter=JURIDISCH



RVB13-0090

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 21 november 2013

Nummer : RVB13-0090

Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Gageldonk-West

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder a. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
2. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder b. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
3. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder c. gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
4. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder d. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
5. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder e. gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
6. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder f. gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
7. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder g. gedeeltelijk gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
8. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder h. gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
9. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder i. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
10. Met in achtneming van de wijzigingen, voortvloeiend uit de zienswijze en de ambtshalve wijzigingen, het bestemmingsplan "Gageldonk-West", als vervat in de wettelijke vereiste bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0200-0301, gewijzigd vast te stellen;
11. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
12. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.



RVB13-0090

Raadsvoorstel

Inleiding

Het bestemmingsplan voor het gebied Gageldonk-West is door u op 27 november 2003 vastgesteld. Om te voldoen aan de 10-jaren termijn uit de Wet ruimtelijke ordening moet dit bestemmingsplan opnieuw vastgesteld worden. 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. Hiervoor is het 'masterplan Gageldonk-West' door u vastgesteld op 19 december 2012. De plannen voor herontwikkeling van deelgebieden van de wijk uit het masterplan zijn opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Voor het overige gedeelte is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de feitelijke situatie en de mogelijkheden die in het op dit moment nog geldende bestemmingsplan zijn opgenomen.

Er is een gevoelspeilende raadsmededeling (RMD13-0029) met het ontwerp bestemmingsplan "Gageldonk-West" aan u voorgelegd. Deze is op 11 september 2013 in de commissie Stad en Ruimte behandeld. Hierbij werd opgemerkt meer duidelijkheid te geven met betrekking tot de herstructurering. Omdat de beoogde ontwikkelingen voor herstructurering nog niet verder zijn uitgewerkt, zijn hiervoor in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het masterplan "Gageldonk-West" is het uitgangspunt bij de herstructureringsplannen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gageldonk-West' heeft van 5 augustus tot en met 16 september 2013 ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging zijn bewoners en gebruikers van het plangebied via een huis-aan-huis mailing op de hoogte gebracht. Daarnaast is de terinzagelegging via de Bergen op Zoomse Bode en de websites www.bergenopzoom.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl bekendgemaakt en zijn de stukken ter inzage gelegd en beschikbaar gesteld. Op 3 september heeft een informatieavond plaatsgevonden.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Dit bestemmingsplan biedt een actueel planologisch kader voor het plangebied. Met behoud van voldoende flexibiliteit kan gefaseerd worden overgegaan tot planuitwerking. Het bestemmingsplan bevat naast een actualisering tevens een uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst Gageldonk-West van de gemeente en Stadlander. Dit betekent dat voor een aantal herontwikkelingsgebieden gewijzigde bouwregels en wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen.

Uitwerking voorstel

Planologisch

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 zijn opgenomen.



RVB13-0090

Raadsvoorstel

Flexibel bestemmingsplan

Er zijn 5 wijzigingsgebieden opgenomen voor de herstructureringslocaties van het centrumgebied, de stationslocatie, hoek Kastanjelaan/Oude Wouwsebaan, hoek IJfstraat/Zilver schoonplein en hoek Seringstraat/Mimosastraat. De wijzigingsbevoegdheden dragen bij aan een meer flexibel plan. Hierbij is opgenomen dat het woningaantal van het totale programma in de wijk Gageldonk-West gelijk moet blijven. Binnen de bestemmingen Wonen -1 en Wonen-2 is een ruime regeling opgenomen om beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Het aan huis exploiteren van een webwinkel, waarvan uitsluitend de administratieve activiteiten in de woning plaatsvinden, is ook rechtstreeks toegestaan. Verder zijn de reguliere flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Het plan is opgesteld volgens de huidige milieuwetgeving en de eisen die de Wet ruimtelijke ordening stelt op het gebied van standaardisering van bestemmingen.

Masterplan en beeldkwaliteit

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.

Procedure

Er zijn 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn behandeld in de bijgevoegde nota van commentaar. Op onderdelen leidt dit tot aanpassing van het ontwerpplan. Met de indieners van zienswijzen is contact opgenomen. Dit is verwerkt in de nota van commentaar. Deze overleggen zijn positief verlopen en hebben bij de reclamanten geleid tot een verheldering van de regeling binnen het bestemmingsplan en de status van het masterplan. De actuele stand van zaken is tevens besproken. Op onderdelen hebben de zienswijzen geleid tot aanpassing van het ontwerpplan.

- De hoogte van de beoogde gebouwen aan de Vijverberg-Zuid worden verlaagd van een maximale goothoogte van 13 meter naar 10 meter.
- De wijzigingsbevoegdheid Seringstraat-Mimosastraat wordt uitgebreid.
- De aanduiding 'autoshowroom toegestaan' en de aanduiding 'bedrijfswoning' worden opgenomen op het perceel Kastanjelaan 65.
- De bestemming 'Tuin' met de specifieke bouwaanduiding voor erfafscheidingen met een maximale hoogte van 1.80m wordt opgenomen voor de woningen gelegen tussen de Abeelstraat-Klimopstraat en de Rooseveltlaan.

Voor het overige adviseren wij u de zienswijzen ongegrond te verklaren.



RVB13-0090

Raadsvoorstel

Bij het uitwerken van het plan zijn omissies en ontwikkelingen verwerkt. Deze zijn onder andere naar voren gekomen tijdens de informatieavond en uit reacties van wijkbewoners. De wijzigingen worden meegenomen als ambtshalve aanpassingen.

- De aanpassing van het bouwblok Kastanjelaan 176 is afgestemd op de nieuwe verkaveling van het masterplan. Er is een goothoogte van 7m en een nokhoogte van 10m opgenomen. De aanduiding 'Gemengd' is ook van toepassing op de uitbreiding van het perceel.
- Op blz. 25 van de toelichting wordt het aantal van 24 met betrekking tot de leeftijdscategorie 65 jaar en ouder aangepast.
- Op het perceel Mimosastraat 50 wordt de aanduiding 'autoshowroom toegestaan' toegevoegd.
- Op het perceel Kastanjelaan 143 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' toegevoegd.
- Ter hoogte van de Vijverberg aan de noordzijde wordt de hoogte aangepast van een goothoogte van 12m en een nokhoogte van 16m naar een goothoogte van 14m en een nokhoogte van 18m.
- Het bouwblok van de bestemming Maatschappelijk ter hoogte van Kastanjelaan 164 en 160 is aangepast. Hierdoor kan snel worden ingespeeld op mogelijke ontwikkelingen op deze locatie.
- Op het perceel Parallelweg 54 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-joblodge' opgenomen. Hier is een aparte procedure voor gevoerd. De omgevingsvergunning is inmiddels verleend.

Exploitatieplan

Het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet vereist. Een klein gedeelte van het plangebied is particulier eigendom. Hieraan zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden. De samenwerkingsovereenkomst Gageldonk-West (24 april 2013) met Stadlander kan gezien worden als een 'anterieure' overeenkomst. Hierin is het kostenverhaal (incl. planschade) geregeld.

Verzoek eerdere bekendmaking

Artikel 13.8 lid 4 Wro bepaalt dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas na zes weken wordt bekendgemaakt, wanneer bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp. In situaties waarbij belangen van de provincie of het rijk niet zijn betrokken, leidt dit tot onnodig tijdverlies. In verband hiermee wordt aan Gedeputeerde Staten een verzoek gedaan te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking. Wanneer er geen rijksbelangen aan de orde zijn stemt het Rijk in met vervroegde publicatie van het gemeentelijk ruimtelijk plan bij gewijzigde vaststelling.

Consequenties van het voorstel

Nadat u het plan (gewijzigd) heeft vastgesteld, staat beroep open bij de Raad van State. Belanghebbenden kunnen beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen. Afhankelijk van een eventuele voorziening treedt het bestemmingsplan na publicatie in werking.



RVB13-0090

Raadsvoorstel

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten		X		
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak		X		
3. Imago gemeente		X		
4. Algemene en externe omgeving		X		
5. Veiligheid		X		
6. Financiën		X		
7. Juridisch		X		
8. Planning		X		
9. Kwaliteit uitvoering		X		
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners		X		

Beheersmaatregelen risico's hoog

	Risico	Effect	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
1.				

Alternatieven

Niet van toepassing.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

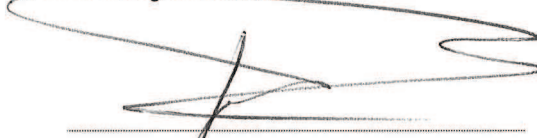
De secretaris,



Mevr. mr. A.C. Spindler

Th. J.M. Wingens MPA
Loco-secretaris

De burgemeester,



Dhr. dr. F.A. Petter



RVB13-0090

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 15 oktober 2013, nr. RVB13-0090;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en andere relevante wetgeving;

BESLUIT:

1. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder a. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
2. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder b. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
3. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder c. gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
4. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder d. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
5. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder e. gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
6. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder f. ongegrond te verklaren en het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A aan te passen in die zin dat in afwijking van het bepaalde in deze bijlage A het perceel Kastanjelaan 65 geen deel meer uitmaakt van het plangebied.
7. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder g. gedeeltelijk gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
8. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder h. gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
9. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder i. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
10. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, het bestemmingsplan "Gageldonk-West", als vervat in de wettelijke vereiste bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0200-0302, gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat in afwijking daarvan de grens van de verbeelding zodanig wordt aangepast dat het perceel Kastanjelaan 65 geen deel meer uitmaakt van het plangebied
11. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
12. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.



Raadsvoorstel

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

21 NOV. 2013

De griffier,

C.J.M. Terstappen

De voorzitter,

Raadsvoorstel

Bijlage A

Commentaar op de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Gageldonk-West'.

Voorwerp van Bezwaar

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gageldonk-West' heeft van 5 augustus tot en met 16 september 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden schriftelijke en mondelinge zienswijzen bij de gemeenteraad worden ingediend. Tegen het ontwerpplan zijn 8 zienswijzen ingebracht.

Reclamanten:

- a. De heer A. Huige en mevrouw F. Polak, Gentiaanstraat 26, 4621 EL Bergen op Zoom
- b. De heer P.J.M. Linders en mevrouw C.J.M. Linders- Hopmans, Parallelweg 43, 4621 JP Bergen op Zoom
- c. De heer J.W.M. Hutten en mevrouw P.C.J.M. Hutten-Jilesen, Vijverberg-Zuid 20, 4621 AT Bergen op Zoom
- d. De heer R. Withagen, Plataanstraat 48, 4621 GW Bergen op Zoom
- e. De heer C.A. van Wesel, Seringstraat 35, 4621 DC Bergen op Zoom
- f. Haans Advocaten, De heer W.H. Lindhout, postbus 101, 4600 AC Bergen op Zoom, namens de heer Akalin
- g. De heer J. de Groot, Seringstraat 60, 4621 DD Bergen op Zoom
- h. De heer J. Meulblok, Abeelstraat 22, 4621 AH Bergen op Zoom
- i. De heer P.P.M. Goorden, Kastanjelaan 194, 4621 HK Bergen op Zoom

Ontvankelijkheid

Het ontwerp van het betreffende bestemmingsplan heeft van 5 augustus tot en met 16 september 2013 voor een ieder ter visie gelegen. De hiervoor genoemde zienswijzen onder de nummers a tot en met i zijn tijdig binnengekomen en dus ontvankelijk.

Beslissing op de zienswijzen

Vooraf wordt aangetekend dat waar onderdelen van de zienswijzen niet expliciet worden genoemd, dit niet betekent dat deze niet bij onze beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun geheel beoordeeld.

- a. De heer A. Huige en mevrouw F. Polak, Gentiaanstraat 26, 4621 EL Bergen op Zoom

Samenvatting

Reclamanten hebben met interesse het plan bekeken. De inhoud en lijn van het plan spreekt hen er gaan. Reclamanten willen graag informatie m.b.t. de routing van Erikalaan/Gentiaanstraat richting Iepstraat. Een kruispunt voor de deur is niet gewenst. Verder vraagt reclamant hoe de Esdoornstraat qua zicht verandert. De woning is gekocht voor het uitzicht.

Beoordeling

Met reclamant is contact opgenomen om bovenstaande zaken te bespreken. In het bestemmingsplan is de bestemming Verkeer voor de wegen en verblijfsgebieden opgenomen. De inrichting en routing van de openbare ruimte en het verkeer wordt **niet** via het bestemmingsplan geregeld. Het bestemmingsplan ziet niet toe op de wijze waarop de weg wordt ingericht. De inrichting van de openbare ruimte vindt gefaseerd plaats. Dit is mede afhankelijk van de aanleg van de vernieuwde riolering. Deze staat gepland tussen 2013 en 2024. Als bijlage is

Raadsvoorstel

een overzichtskaartje van de planning toegevoegd. In het masterplan Gageldonk-West is een principeprofiel voor de hoofdstructuur en secundaire structuur van de wegen opgenomen. Dit wordt per straat verder uitgewerkt. Via de gebruikelijke weg wordt u op hoogte gesteld, wanneer de herinrichting gaat plaatsvinden.

Gelet op het vorenstaande achten wij deze zienswijze ongegrond.

- b. De heer P.J.M. Linders, Parallelweg 43, 4621 JP Bergen op Zoom

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de plannen op de hoek Iepstraat/Parallelweg. Hij wil op deze plek blijven wonen.

Beoordeling

De bestemming "Wonen" is voor het perceel Parallelweg 43 ongewijzigd overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan. Voor de hoek Parallelweg/Iepstraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit is vooruitlopend op een mogelijke ontwikkeling om de toegang van het stationsgebied te herontwikkelen. De onderliggende gronden zijn in eigendom van particulieren. De gronden worden in overleg aangekocht. Wanneer dit niet wordt overeengekomen wordt er niet overgegaan tot een onteigeningsprocedure. Er wordt dan gekeken met welke mogelijkheden er een ontsluiting kan komen richting het station. Bovenstaande is tijdens de informatieavond en tijdens een overleg op 26 september 2013 met fam. Linders besproken.

Gelet op het vorenstaande achten wij deze zienswijze ongegrond.

- c. De heer J.W.M. Hutten en mevrouw P.C.J.M. Hutten-Jilesen, Vijverberg-Zuid 20, 4621 AT Bergen op Zoom

Samenvatting

Reclamant is positief over het feit dat er voor een integrale aanpak van de wijk wordt gekozen. Voor de situatie Vijverberg-Zuid betekent dit echter dat een 3 tal series rijtjes huizen worden vervangen door appartementen met een goothoogte tot 13 meter. De bestaande situatie is 6 meter. Dit betekent een achteruitgang van kwaliteit van de vrijstaande laagbouw woningen. Het pand Vijverberg-Zuid 20 is een pand van architectuur historische waarde en wordt op deze wijze visueel weggedrukt. Verder betekent dit ook een afbreuk aan de privacy. Reclamant verzoekt een lagere goothoogte.

Beoordeling

Met reclamant is contact opgenomen om bovenstaande zaken te bespreken. In het Masterplan wat de basis vormt voor het bestemmingsplan is tegenover het perceel van fam. Hutten een gebouw gepland van 3 bouwlagen. Gelet op het aantal bouwlagen kan de maximale goothoogte terug gebracht worden naar 10 meter. Tijdens het overleg heeft fam. Hutten aangegeven te kunnen instemmen met 3 bouwlagen.

Gelet op het vorenstaande achten wij deze zienswijze gegrond.

Raadsvoorstel

- d. De heer R. Withagen, Plataanstraat 48, 4621 GW Bergen op Zoom

Samenvatting

Reclamant wil graag geïnformeerd worden over de plannen voor de Plataanstraat. In 2009 is reclamant bij een overleg geweest, waarbij werd afgesproken dat bewoners betrokken zouden worden.

Beoordeling

Met reclamant is contact opgenomen om bovenstaande zaken te bespreken. Voor beantwoording zie zienswijze a.

Gelet op het vorenstaande achten wij deze zienswijze ongegrond.

- e. De heer C.A. van Wesel, Seringstraat 35, 4621 DC Bergen op Zoom

Samenvatting

Reclamant heeft een zienswijze ingediend namens 48 omwonenden uit de Korenbloemstraat, Mimosastraat, Seringstraat en Jasmijnstraat. Op de speeltuin met voetbalveld 'het Seringpark' is een woonbestemming gegeven. Het park wordt hiermee gehalveerd. Dit leidt tot de volgende bezwaren:

- Inbreuk op de bestaande groenvoorziening.
- Onuitvoerbaar vanwege parkeren in de omgeving en hoogteverschil.
- Het speelveld wordt intensief gebruikt, er is geïnvesteerd in een hoog hekwerk. De kindvriendelijke ontsluiting moet blijven.

Beoordeling

Met reclamant is contact opgenomen om bovenstaande zaken te bespreken. De bestaande situatie wordt vanuit het 'oude' bestemmingsplan overgenomen. De wijzigingsbevoegdheid Seringstraat- Mimosastraat wordt uitgebreid met dit perceel. Dit leidt tot een grotere flexibiliteit bij de planuitwerking. Er kan dan gekeken worden naar gewenste groenvoorzieningen met speelgelegenheden in de wijk in relatie tot de herstructureringsplannen. De inrichting en routing van de openbare ruimte en het verkeer wordt niet via het bestemmingsplan geregeld. Het bestemmingsplan ziet niet toe op de wijze waarop de weg wordt ingericht. De ontwikkeling is opgenomen in het Masterplan Gageldonk-West. Voor het Masterplan is een informatie avond gehouden. Er zijn toen geen reacties gekomen met betrekking tot de inrichting van het speelterrein aan de Seringstraat.

Gelet op het vorenstaande achten wij deze zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

- f. Haans Advocaten, De heer W.F. Lindhout, postbus 101, 4600 AC Bergen op Zoom, namens de heer Akalin

Samenvatting

Reclamant is niet betrokken geweest bij de plan ontwikkeling. Het plan voldoet niet aan de onderzoeksplicht omdat er geen planschade risico analyse is en afbreuk wordt gedaan aan vigerende rechten. Bouwvergunning voor detailhandel geldt nagenoeg de hele planperiode. Opgewekte verwachtingen voor detailhandel dienen te worden gehonoreerd (vertrouwensbeginsel) en de rechtszekerheid komt in het geding. De bedrijfswoning en autoshowroom zijn niet opgenomen.

Raadsvoorstel

Beoordeling

Voor het centrumgebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Detailhandel wordt binnen dit gebied gecentreerd, waarbij er gelijk een herontwikkeling van de openbare ruimte (parkeren) wordt gerealiseerd. Het perceel Kastanjelaan 65 ligt buiten dit gebied. Omdat binnen de reikwijdte van het Masterplan geen acceptabele alternatieven te bedenken zijn voor dit perceel is ervoor gekozen een bedrijfsbestemming op te nemen. Een planschade risico- analyse is niet nodig, de bedrijfsbestemming blijft gehandhaafd. Verder betreft het hier het actualiseren van het bestemmingsplan, een wettelijke taak. Deze bestemmingsplannen worden voor rekening en risico van de gemeente opgesteld. Mogelijke kosten worden via de gemeentelijke begroting verwerkt. Economische uitvoerbaarheid is op deze wijze per definitie gewaarborgd.

Op 22 augustus 2013 heeft er een ambtelijk overleg plaats gevonden, waarin deze situatie is besproken. Geconcludeerd is toen dat abusievelijk de bedrijfswoning op het perceel Kastanjelaan 65 niet is opgenomen. Dit wordt hersteld. Ook is er gekeken naar de functies die binnen het voorgaande bestemmingsplan mogelijk waren. Deze worden voortgezet naar het nieuwe plan. De aanduiding 'autoshowroom' wordt opgenomen op het perceel. Verder is in de specifieke gebruiksregels opgenomen dat onder voorwaarden ondergeschikte detailhandel is toegestaan. Binnen de bestemming Bedrijf is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Wonen. Met deze bestemming wordt duidelijkheid gegeven aan de eigenaar. Na het expireren van de tijdelijke vergunning op 11 juni 2020, dient de projectlocatie in overeenstemming met de dan vigerende bestemming te worden gebracht.

Deze vergunning is verleend omdat volgens de toen gehanteerde interpretatie van het bestemmingsplan is geoordeeld dat detailhandel hiermee niet in strijd was. Dit gebruik is aangevochten middels verzoeken tot handhavend optreden. De rechtbank heeft op 29 februari 2012 (verzonden 6 maart 2012) echter geoordeeld dat de planvoorschriften geen ruimte laat voor bepaalde vormen van zelfstandige detailhandel, maar enkel voor bepaalde vormen van detailhandel die behoren bij de bedrijfsdoeleinden en overige bij de bedrijven behorende voorzieningen.

Gelet op het vorenstaande achten wij deze zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

- g. De heer J. de Groot, Seringstraat 60, 4621 DD Bergen op Zoom

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de woningen die op het speelveldje zijn ingetekend tussen de Seringstraat, Korenbloemstraat en Mimosastraat. Er is veel moeite gedaan om tot het voetbalveld te komen. Er wordt veel gebruikt gemaakt door de jeugd. Het is een cruciale ontmoetingsplek voor dit deel van de wijk. Wanneer de appartementen worden gebouwd kan dit niet meer zonder overlast intensief worden gebruikt. In het plan worden voornamelijk esthetische argumenten aangevoerd, maar er wordt geen rekening gehouden met de sociale aspecten.

Beoordeling

Met reclamant is contact opgenomen om bovenstaande zaken te bespreken. De bestaande situatie wordt vanuit het 'oude' bestemmingsplan overgenomen. De wijzigingsbevoegdheid Seringstraat- Mimosastraat wordt uitgebreid met dit perceel. Dit leidt tot een grotere flexibiliteit bij de planuitwerking. Er kan dan gekeken worden naar gewenste groenvoorzieningen met speelgelegenheden in de wijk in relatie tot de herstructureringsplannen. De ontwikkeling is opgenomen in het Masterplan Gageldonk-West. Voor het Masterplan is een informatie avond gehouden. Er zijn toen geen reacties gekomen met betrekking tot de inrichting van het speelterrein aan de Seringstraat.

Raadsvoorstel

Gelet op het vorenstaande achten wij deze zienswijze ongegrond.

h. De heer J. Meulblok, Abeelstraat 22, 4621 AH Bergen op Zoom

Samenvatting

Reclamant richt zich tegen de wijziging van de bestemming 'voortuin' in 'erf' voor de gronden behorende bij de woningen aan de Abeelstraat en de Klimopstraat. Door deze wijziging veranderen de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zodanig dat het aanzien van met name gezien vanaf de Rooseveltlaan nadelig zal worden beïnvloed.

Beoordeling

Met reclamant is overleg geweest over het bestemmingsplan Gageldonk-West. Het overleg is positief verlopen en heeft bij de reclamant geleid tot een verheldering van de regeling binnen het bestemmingsplan. De woningen gelegen tussen de Abeelstraat- Klimopstraat en de Rooseveltlaan hebben allen een erfafscheiding ter hoogte van de Rooseveltlaan. In het voorgaande bestemmingsplan Gageldonk-West (2003) hebben de gronden de aanduiding 'vt' (voortuin). Binnen deze aanduiding zijn geen gebouwen, maar wel erfafscheidingen toegestaan. In het ontwerp bestemmingsplan "Gageldonk-West" hebben deze gronden de aanduiding 'erf'. Hier zijn bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen toegestaan. Vanuit de visie Rooseveltlaan is het niet wenselijk dat er diverse bouwwerken aan deze zijde van de woningen worden geplaatst. In het vast te stellen bestemmingsplan Gageldonk-West wordt de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf' aangepast naar de bestemming 'Tuin' met een specifieke bouwaanduiding voor erfafscheidingen met een maximale hoogte van 1,80 m. Hiermee worden de bestaande rechten gerespecteerd.

Gelet op het vorenstaande achten wij deze zienswijze gegrond.

i. De heer P.P.M. Goorden, Kastanjelaan 194, 4621 HK Bergen op Zoom

Samenvatting

Reclamant heeft 3 wijzigingverzoeken met betrekking tot de inrichting van de percelen achter zijn woning. Het gaat om:

- a. verleggen van een pad achter de woningen;
- b. uitbreiding van de schuur in de achtertuin;
- c. achteruitgang om de tuin te kunnen bereiken met aanhangers.

Beoordeling

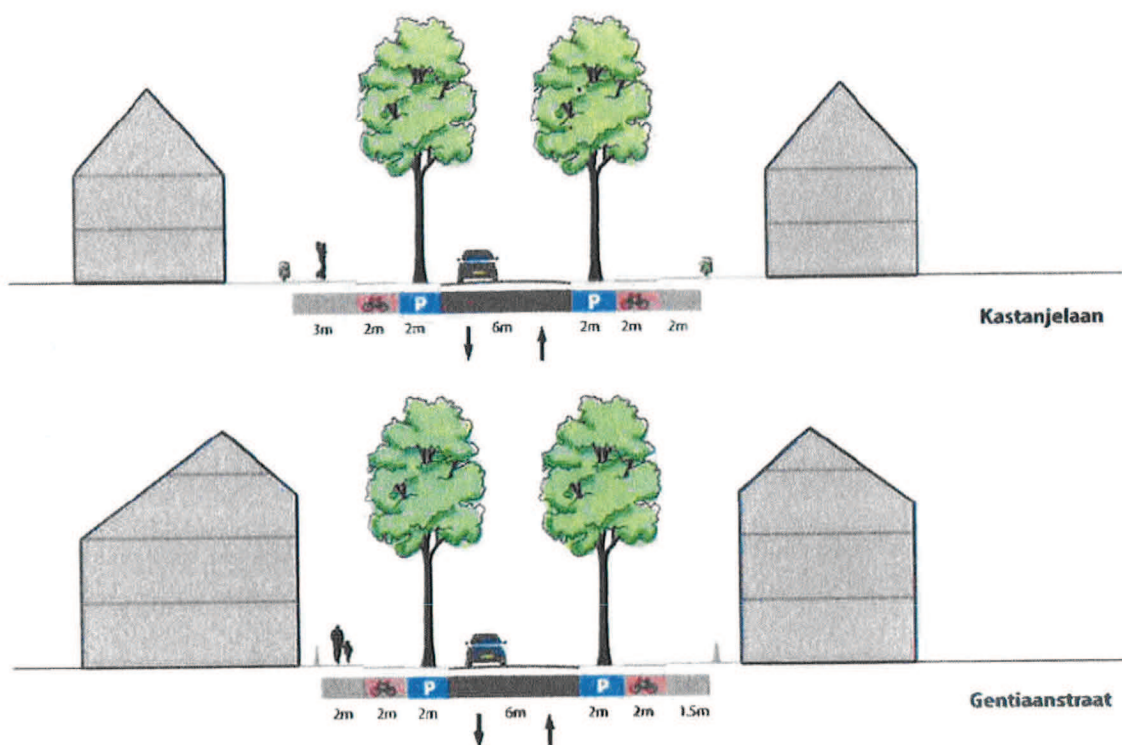
De inrichting en routing van de openbare ruimte en het verkeer wordt niet via het bestemmingsplan geregeld. Wanneer de bouwplannen verder uitgewerkt worden, wordt in overleg met omwonenden de openbare ruimte verder vorm gegeven. De opgenomen bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf' laat de door reclamant gewenste functie en toelatingswegen toe.

Gelet op het vorenstaande achten wij deze zienswijze ongegrond.

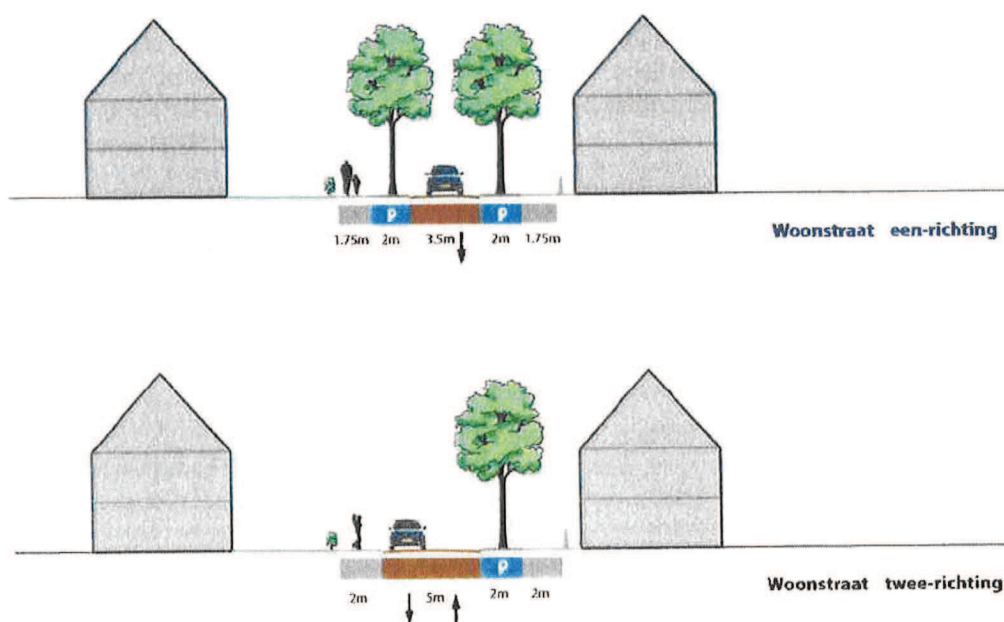


Raadsvoorstel

Bijlage: Profielen hoofdstructuur



Bijlage: Profielen secundaire structuur



COMMISSIE-ADVIES

Commissie : Stad en Ruimte
Datum : 5 november 2013
Agendapunt : 6a
Nummer raadsvoorstel : RVB13-0090
Naam raadsvoorstel : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Gageldonk-West

Fractie	A-voorstel	B-voorstel	Opmerkingen:
GBWP			
Lijst Linssen			
VVD			
PvdA			
D66			
CDA			
BSD			
Groen Links			
SP			
Advies aan de gemeenteraad	Het voorstel wordt als B-stuk doorgeleid naar de gemeenteraad.		

Toezeggingen:	<u>De portefeuillehouder zegt toe:</u> - de speelvoorziening weer op te nemen; - inzet op maximaal behoud van groen; - voor de raadsvergadering de opties m.b.t. Kastanjelaan 65 in beeld te brengen en de gevolgen en consequenties hiervan inzichtelijk te maken.

De secretaris,



De voorzitter,

1

AMENDEMENT GAGELDONK WEST KASTANJELAAN 65 AANPASSING PLANGRENS

De raad van de gemeente Bergen op Zoom, in vergadering bijeen op 21 november 2013;

gezien het raadsvoorstel RVB13-0090 Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Gageldonk-West;

overwegende dat;

- Voor een goed functionerend wijkcentrum de verdere ontwikkeling van de locatie Kastanjelaan 65 in samenhang dient worden te gezien met het hele centrumgebied.
- Voor de locatie Kastanjelaan 65 tot 2020 een tijdelijke vergunning geldt voor vestiging van detailhandel;
- De huidige bestemming niet in dit gebruik voorziet;
- Een verdere visie op de invulling en toekomstig gebruik en bestemming van locatie Kastanjelaan 65 wenselijk is;

Mede gelet op de Wet ruimtelijke ordening en gehoord de beraadslagingen in de raad,

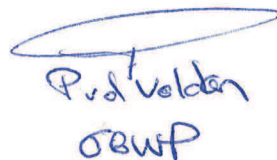
Besluit het dictum als volgt aan te passen:

1. Beslispunt 6 van het besluit te wijzigen als volgt:
"De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder f. ongegrond te verklaren en het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A aan te passen in die zin dat in afwijking van het bepaalde in deze bijlage A het perceel Kastanjelaan 65 geen deel meer uitmaakt van het plangebied."
2. Beslispunt 10 van het besluit te wijzigen als volgt:
"Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, het bestemmingsplan "Gageldonk-West", als vervat in de wettelijke vereiste bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0200-0302, gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat in afwijking daarvan de grens van de verbeelding zodanig wordt aangepast dat het perceel Kastanjelaan 65 geen deel meer uitmaakt van het plangebied."

en gaat over tot de orde van de dag.


BSD


Pvd Velden


Pvd Velden
OBWP


pvd A
Han Verbeek

amendement aangevraagd
24/11/2013 

9

AMENDEMENT GAGELDONK-WEST KASTANJELAAN 65 BESTEMMING DETAILHANDEL

De raad van de gemeente Bergen op Zoom, in vergadering bijeen op 21 november 2013;

gezien het raadsvoorstel RVB13-0090 Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Gageldonk-West;

overwegende dat;

- Deze wijk gebaat is bij goede (detailhandel)voorzieningen;
- Het pand Kastanjelaan 65 met daarin een vestiging van Action duidelijk voorziet in een behoefte in de wijk;
- We in toenemende mate zien dat het wegvallen van voorzieningen ten koste gaat van de leefbaarheid in wijken en kernen;
- Er in het verleden gesprekken zijn geweest die kennelijk verwachtingen hebben gewekt die voortzetting van een detailhandelbestemming suggereerde ;

besluit punt 6 van het conceptraadbesluit bij bovengenoemd voorstel te wijzigen, zodat de tekst wordt:

6. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder f gegrond te verklaren en op de verbeelding de bestemming Detailhandel op te nemen voor het pand Kastanjelaan 65.

en gaat over tot de orde van de dag.

CDA

D66

BSD

SP

GroenLinks

amendement is ingetrokken
(na stemming 1^{ste} amendement)

21/11/2013

GT

3

AMENDEMENT GAGELDONK-WEST VIJVERBERG ZUID AANPASSING GOOTHOOGTE

De raad van de gemeente Bergen op Zoom, in vergadering bijeen op 21 november 2013;

gezien het raadsvoorstel RVB13-0090 Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Gageldonk-West;

overwegende dat;

- Het vestigen van een appartementengebouw van 10 meter op de locatie hoek Vijverberg Zuid-Dovennetelstraat niet passend is ten opzichte van het naastgelegen perceel en de bebouwing;
- Er sprake is van een aanzienlijke vermindering van het woongenot en de privacy van de omwonenden;
- De raad van mening is dat het beoogde en benodigde bouwvolume op een andere locatie in de wijk kan en moet worden opgevangen.

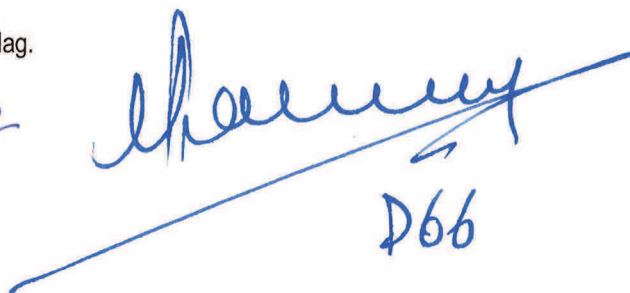
besluit punt 3 van het conceptradsbesluit bij bovengenoemd voorstel te wijzigen, zodat de tekst wordt:

3. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder c gegrond te verklaren en op de verbeelding de maximale goothoogte van het bouwblok hoek Vijverberg Zuid – Dovennetelstraat "Wonen 2 gestapeld" terug te brengen van 10 naar 6 meter.

en gaat over tot de orde van de dag.

wd
Huis

Luk Kalle
BSD


D66

amendement verworpen
21/11/2013 ef..

MOTIE GAGELDONK WEST INVULLING KASTANJELAAN 65

De raad van de gemeente Bergen op Zoom, in vergadering bijeen op 21 november 2013;

gezien het raadsvoorstel RVB13-0090 Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Gageldonk-West;

overwegende dat:

- De raad een amendement heeft aangenomen, waarmee de locatie Kastanjelaan 65 geen deel uitmaakt van het plangebied Gageldonk-West;
- Er behoefte is om op korte termijn duidelijkheid te krijgen over het gebruik en de bestemming van dit perceel;
- De raad nog binnen deze bestuursperiode tot een finaal besluitpunt over dit perceel wil komen;
- De raad de wens uitspreekt dat gemeente, woningcorporatie en eigenaar van voornoemd perceel in overleg treden;

draagt het college op:

- In overleg te treden met woningcorporatie Stadlander en met de eigenaar van perceel Kanstanjelaan 65 over de verdere ontwikkeling en gebruiksmogelijkheden;
- De raad hiertoe een voorstel aan te bieden uiterlijk februari 2014;
- Daarbij betrekken de gevoelens van de raadscommissie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden van dit perceel;
- Dit raadsvoorstel te voorzien van een concreet bestemmingsplan inclusief bijbehorende anterieure afspraken.

en gaat over tot de orde van de dag.

[Handwritten signature]
BSD

[Handwritten signature]
Hijz Gmsser

[Handwritten signature]
Pvd Groen
GBWP

[Handwritten signature]
Aan Verbeek
Pvd A

[Handwritten signature]
VVD

Motie aangenomen
21/11/2013 *[initials]*

Besluit Hogere waarde Wet geluidhinder/Besluit geluidhinder

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen op Zoom hebben een verzoek ingediend om vaststelling van hogere waarden krachtens artikelen 83 van de Wet geluidhinder en artikel 4.10 van het Besluit geluidhinder voor het plan "Gageldonk-West" in Bergen op Zoom.

Het college stelt vast dat het verzoek betrekking heeft op een situatie waarbij woningen geprojecteerd zijn in een binnenstedelijk gebied, waarvoor ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) een voorkeursgrenswaarde van 48 dB (L_{den}) geldt voor het aspect wegverkeerslawaai. De Wet biedt de mogelijkheid om voor wegverkeer voor deze situatie een hogere waarde vast te stellen tot een waarde van maximaal 63 dB. Voor spoorweglawaai geldt ingevolge artikel 4.9 van het Besluit geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 55 dB geldt. Artikel 4.11 biedt de mogelijkheid om een hogere waarde vast te stellen tot een waarde van maximaal 68 dB.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai wordt ter plaatse van de geprojecteerde nieuwbouw overschreden door het wegverkeer op de Rooseveltlaan en de Wouwsestraatweg. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor spoorweglawaai wordt vanwege spoortraject 660 en 661 overschreden.

Een hogere waarde vaststellen is alleen mogelijk op basis van een bestuurlijke afweging welke volgende kan worden onderbouwd.

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, waardoor een dergelijke investering als niet doelmatig kan worden aangeduid.

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 woning verder te beperken. Aanvullende bronmaatregelen aan deze wegen 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 leveren beperkingen op ten aanzien van het bouwkundige ontwerp. De vraag is of hiermee de beoogde planontwikkeling nog kan worden gerealiseerd.

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 wegverkeersla-

waai, in het ingevolge de Wet geluidhinder vastgestelde hogerewaardenbesluit, 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.

Daar ontheffing wordt aangevraagd voor wegverkeerslawaai tot een waarde van maximaal $L_{den} = 56$ dB voor de Rooseveltlaan en maximaal $L_{den} = 61$ dB voor de Wouwsestraatweg dient voor de nieuwe woningen een geluidluwe gevel veiliggesteld te worden. Uit onderzoek is gebleken dat dit het geval is. De ligging van het bouwblokken is in onderstaande figuren 1 t/m 3 opgenomen.

Spoorweglawaai

Uit onderzoek is gebleken, dat de geluidbelasting vanwege het 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 maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

De sporen van de traject 660 en 661 kunnen worden voorzien van raildempers. De toepassing van raildempers is echter niet doelmatige vanwege de lage rijksnelheid 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 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. Het realiseren van één of meerdere dove gevels en/of het toepassen van vliesgevel leveren beperkingen op ten aanzien van het bouwkundige ontwerp en worden daarom niet wenselijk geacht.

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.

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 hogerewaardenbesluit) een binnenniveau van 33 dB kan worden gegarandeerd. In dit onderzoek zal ook moeten worden ingegaan op de te treffen maatregelen aan de betreffende woning(en) wanneer de binnenwaarde niet gegarandeerd kan worden.

Cumulatie geluidsoorten

Uit het onderzoek blijkt dat de cumulatie van de geluidsoorten wegverkeerslawaai en spoorweglawaai ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen aan de Mimosastraat $L_{cum} = 58$ dB bedraagt. Het college vindt deze waarde acceptabel.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom;

besluit:

hogere waarden, ten gevolge van de Rooseveltlaan, de Wouwsestraatweg en de spoortrajecten 660 en 661, voor het plan "Gageldonk-West" in Bergen op Zoom, vast te stellen van maximaal:

Wegverkeerslawaaï

Tabel 1: Verzoek hogere waarden ten gevolge van: Rooseveltlaan (appartementenblok ten zuiden van Teunisbloemstraat)

Immissiepunt	Omschrijving	Beoordelingshoogte [m]	Geluidbelasting L _{den} [dB]
457_A	Appartementblok Teunisbloemstraat	19,5	52
457_B	Appartementblok Teunisbloemstraat	22,5	52
458_A	Appartementblok Teunisbloemstraat	1,5	49
458_B	Appartementblok Teunisbloemstraat	4,5	50
458_C	Appartementblok Teunisbloemstraat	7,5	51
458_D	Appartementblok Teunisbloemstraat	10,5	52
458_E	Appartementblok Teunisbloemstraat	13,5	52
458_F	Appartementblok Teunisbloemstraat	16,5	52
459_A	Appartementblok Teunisbloemstraat	1,5	52
459_B	Appartementblok Teunisbloemstraat	4,5	53
459_C	Appartementblok Teunisbloemstraat	7,5	54
459_D	Appartementblok Teunisbloemstraat	10,5	55
459_E	Appartementblok Teunisbloemstraat	13,5	55
459_F	Appartementblok Teunisbloemstraat	16,5	56
460_A	Appartementblok Teunisbloemstraat	19,5	56
460_B	Appartementblok Teunisbloemstraat	22,5	56
461_A	Appartementblok Teunisbloemstraat	19,5	56
461_B	Appartementblok Teunisbloemstraat	22,5	56
462_A	Appartementblok Teunisbloemstraat	1,5	52
462_B	Appartementblok Teunisbloemstraat	4,5	53
462_C	Appartementblok Teunisbloemstraat	7,5	54
462_D	Appartementblok Teunisbloemstraat	10,5	55
462_E	Appartementblok Teunisbloemstraat	13,5	55
462_F	Appartementblok Teunisbloemstraat	16,5	56
463_A	Appartementblok Teunisbloemstraat	1,5	48
463_B	Appartementblok Teunisbloemstraat	4,5	49
463_C	Appartementblok Teunisbloemstraat	7,5	51
463_D	Appartementblok Teunisbloemstraat	10,5	51
463_E	Appartementblok Teunisbloemstraat	13,5	51
463_F	Appartementblok Teunisbloemstraat	16,5	52
464_A	Appartementblok Teunisbloemstraat	19,5	51
464_B	Appartementblok Teunisbloemstraat	22,5	51

Voor de situering van de immissiepunten wordt verwezen naar de onderstaande figuren 1 t/m 3.

Tabel 2: Verzoek hogere waarden ten gevolge van: Wouwsestraatweg

Immissiepunt	Omschrijving	Beoordelingshoogte [m]	Geluidbelasting Lden [dB]
01_A	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	1,5	60
01_B	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	4,5	60
01_C	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	7,5	60
01_D	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	10,5	60
01_E	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	13,5	60
02_A	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	1,5	52
02_B	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	4,5	54
02_C	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	7,5	55
02_D	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	10,5	56
02_E	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	13,5	56
05_A	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	1,5	60
05_B	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	4,5	61
05_C	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	7,5	61
05_D	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	10,5	60
05_E	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	13,5	60
06_A	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	1,5	60
06_B	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	4,5	60
06_C	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	7,5	60
06_D	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	10,5	60
06_E	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	13,5	60
06_F	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	16,5	60
07_A	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	1,5	60
07_B	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	4,5	61
07_C	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	7,5	60
07_D	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	10,5	60
07_E	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	13,5	60
07_F	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	16,5	60
08_A	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	1,5	55
08_B	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	4,5	56
08_C	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	7,5	56
08_D	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	10,5	56
08_E	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	13,5	56
08_F	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	16,5	56
09_A	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	1,5	50
09_B	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	4,5	52
09_C	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	7,5	53
09_D	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	10,5	53
09_E	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	13,5	53
09_F	Appartementen blok hoek Wouwsestraatweg/ Vijverberg	16,5	53
25_C	Woningblok Vijverberg	7,5	49
25_D	Woningblok Vijverberg	10,5	50
25_E	Woningblok Vijverberg	13,5	50
472_C	Woningblok Mimosastraat	7,5	49
474_B	Woningblok Mimosastraat	4,5	49
474_C	Woningblok Mimosastraat	7,5	50
476_B	Woningblok Mimosastraat	4,5	50
476_C	Woningblok Mimosastraat	7,5	51
478_A	Woningblok Mimosastraat	1,5	50
478_B	Woningblok Mimosastraat	4,5	51
478_C	Woningblok Mimosastraat	7,5	52
480_A	Woningblok Mimosastraat	1,5	49
480_B	Woningblok Mimosastraat	4,5	50
480_C	Woningblok Mimosastraat	7,5	51
482_A	Woningblok Mimosastraat	1,5	50
482_B	Woningblok Mimosastraat	4,5	51
482_C	Woningblok Mimosastraat	7,5	53

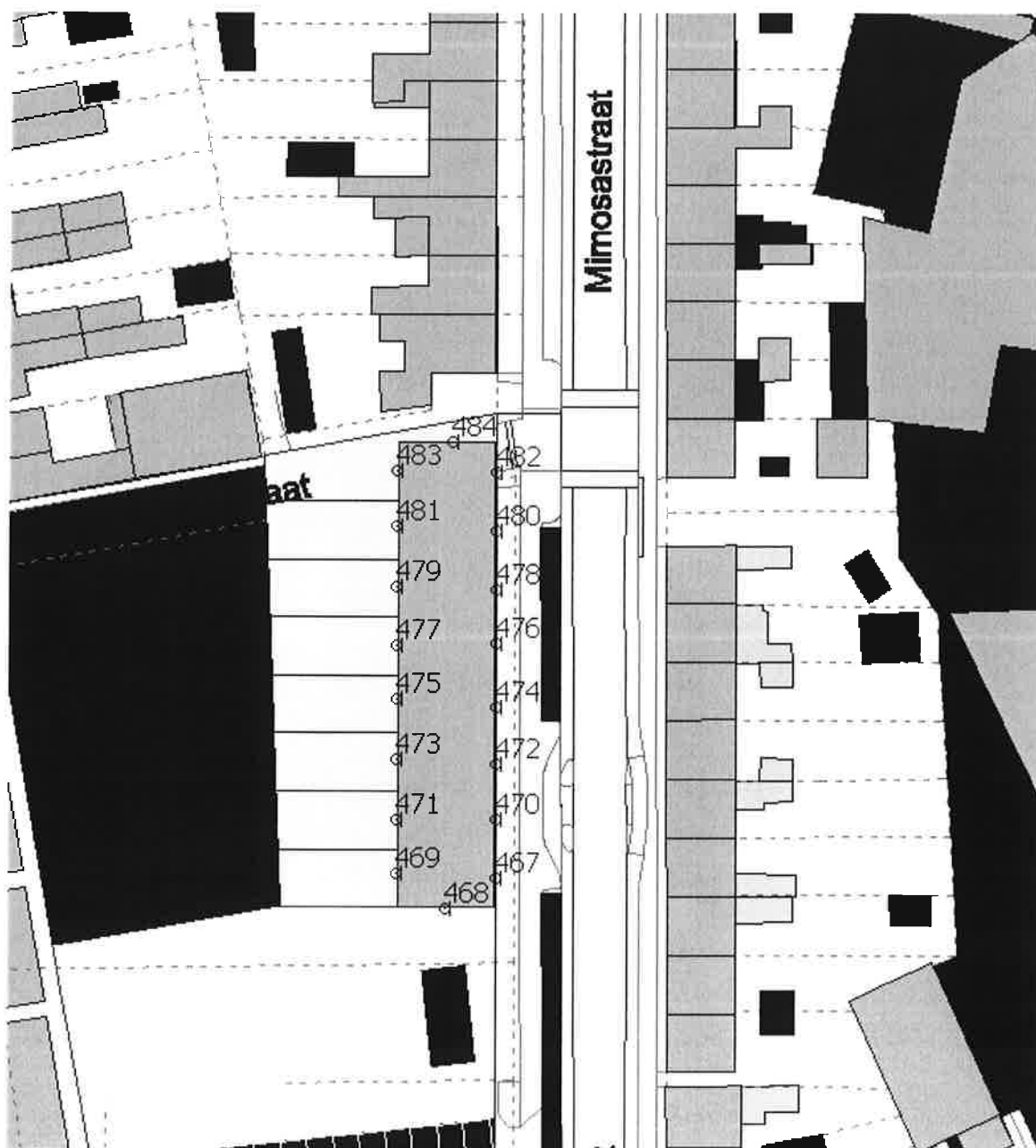
Voor de situering van de immissiepunten wordt verwezen naar de onderstaande figuren 1 t/m 3.

Spoorweglawaai

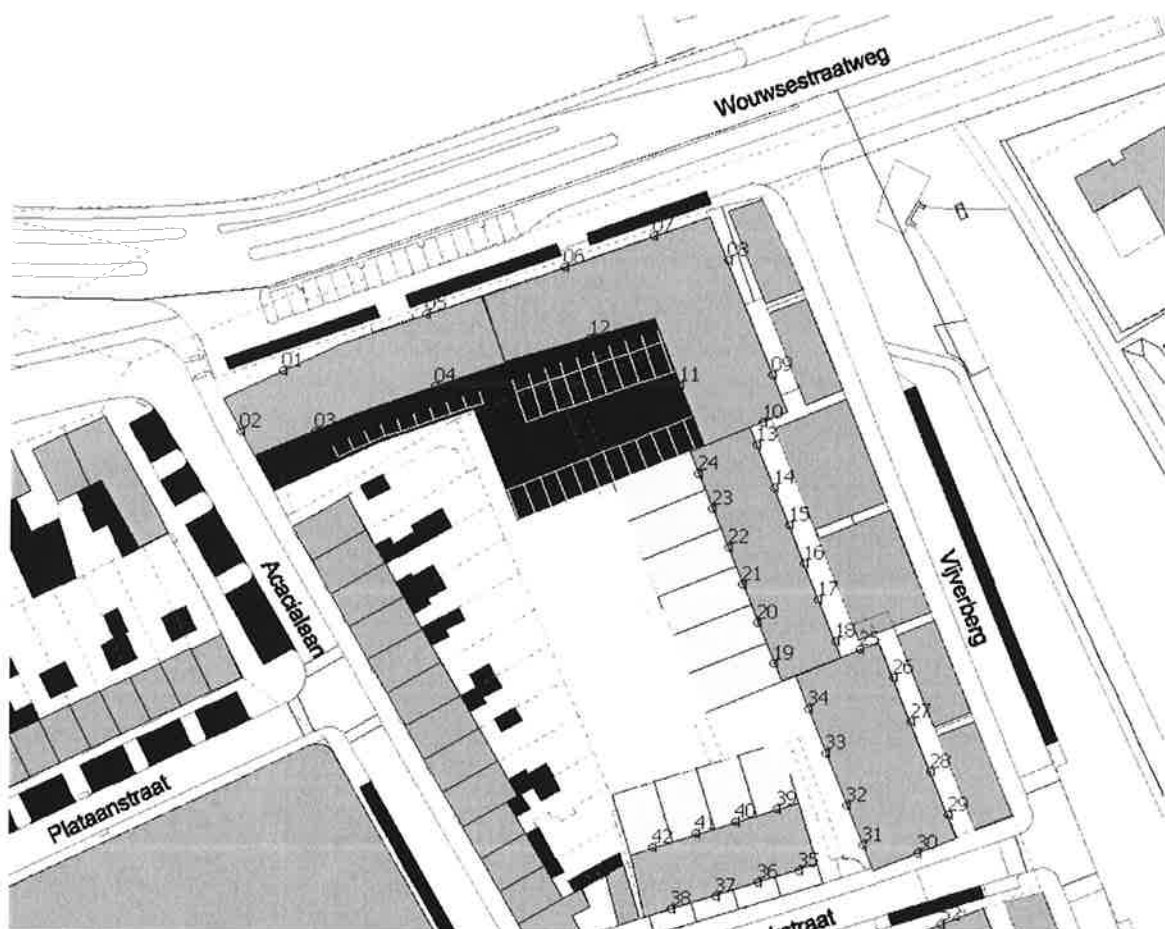
Tabel 2: Verzoek hogere waarden ten gevolge van: Spoortraject 660 en 661

Immissiepunt	Omschrijving	Beoordelingshoogte [m]	Geluidbelasting Lden [dB]
469_C	Woningblok Mimosastraat	7,5	57
471_C	Woningblok Mimosastraat	7,5	57
473_C	Woningblok Mimosastraat	7,5	57
475_C	Woningblok Mimosastraat	7,5	57
477_C	Woningblok Mimosastraat	7,5	57
479_C	Woningblok Mimosastraat	7,5	57
481_C	Woningblok Mimosastraat	7,5	57
483_C	Woningblok Mimosastraat	7,5	57
484_C	Woningblok Mimosastraat	7,5	56

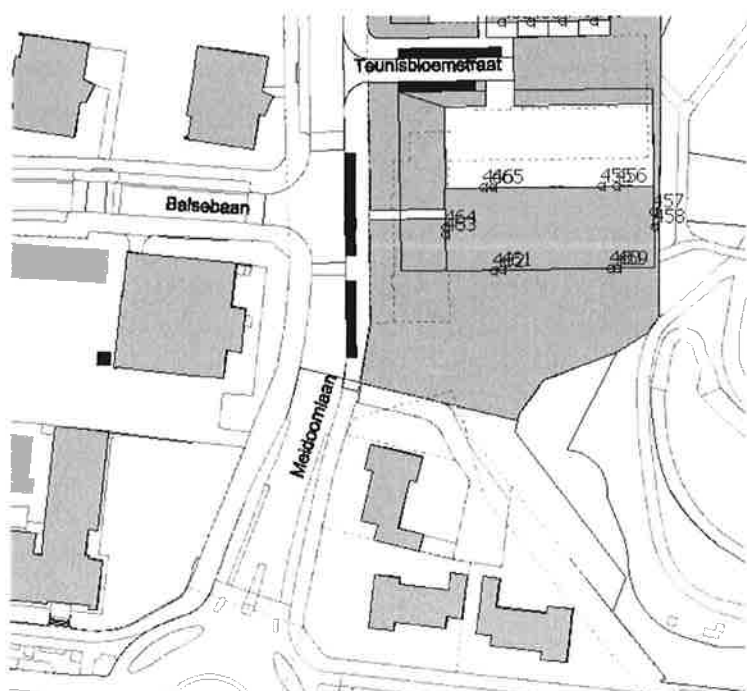
Voor de situering van de immissiepunten wordt verwezen naar de onderstaande figuren 1 t/m 3.



Figuur 1: immissieposities woningblok Mimosastraat



Figuur 2: immissieposities appartementenblok Wouwsestraatweg/Vijverberg

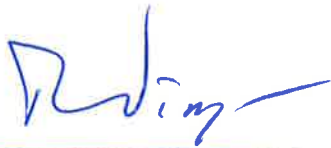


Figuur 3: immissieposities appartementenblok Teunisbloemstraat

Datum:

burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

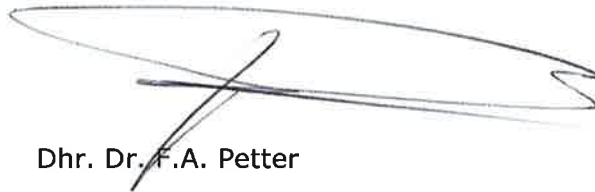
de secretaris,



Mevrouw mr. A.C. Spindler

Th. J.M. Wingens MPA
Loco-secretaris

de burgemeester,



Dhr. Dr. F.A. Petter