

Bestemmingsplan

`Het Groene Gordijn e.o.`

Toelichting en Regels

Ontwerp
Vaststelling

Inhoud van de toelichting

1.	Doel en opzet bestemmingsplan	3
1.1.	Aanleiding en doel	3
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3.	Geldende (bestemmings)regelingen	5
1.4.	Opzet	5
2.	Ruimtelijke structuur en ontwikkelingen	7
2.1	Historische stedelijke ontwikkeling	7
2.2	Beschrijving van het plangebied	9
2.3	Herontwikkeling	13
3.	Beleidsaspecten	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4.	Onderbouwing op onderdelen	22
4.1	Cultuurhistorie en archeologie	22
4.2	Wonen	25
4.3	Verkeersvoorzieningen	25
4.4	Groenvoorzieningen	26
4.5	Flora en fauna	26
4.6	Water	27
5.	Milieu-aspecten	31
5.1	Bedrijven en milieuzonering	31
5.2	Geur	32
5.3	Luchtkwaliteit	33
5.4	Geluid	34
5.5	Externe veiligheid	36
5.6	Bodem	39
6.	Bestemmingsregeling	40
6.1	Inleiding	40
6.2	Verbeelding	40
6.3	Regels	41
7.	Uitvoeringsaspecten	45
7.1	Economische uitvoerbaarheid	45
8.	Resultaten inspraak en overleg	46
8.1	Inspraak en overleg	46

Bijlagen:

- Bijlage 1: Advies Brandweer Midden en West Brabant
- Bijlage 2: Advies Brabantse Delta
- Bijlage 3: Staat van Bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 4: Staat van Horeca-activiteiten
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

1. Doel en opzet bestemmingsplan Het Groene Gordijn e.o.

1.1 Aanleiding en doel

Op basis van het Plan van Aanpak “actualisering bestemmingsplannen” is de gemeente Bergen op Zoom in 2001 gestart met een grootschalige actualiseringopgave van de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente. Het sterk verouderde en gefragmenteerde bestemmingsplannenbestand, alsmede de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn hiertoe de aanleiding.

Doel van de actualiseringopgave is het tot stand brengen van nieuwe, qua opzet en bestemmingsmethodiek, actuele en uniforme bestemmingsplannen voor ruimtelijk / functioneel samenhangende plangebieden. Dit betekent dat het bestand van circa 150 verouderde bestemmingsregelingen wordt teruggebracht tot circa 28 nieuwe bestemmingsplannen.

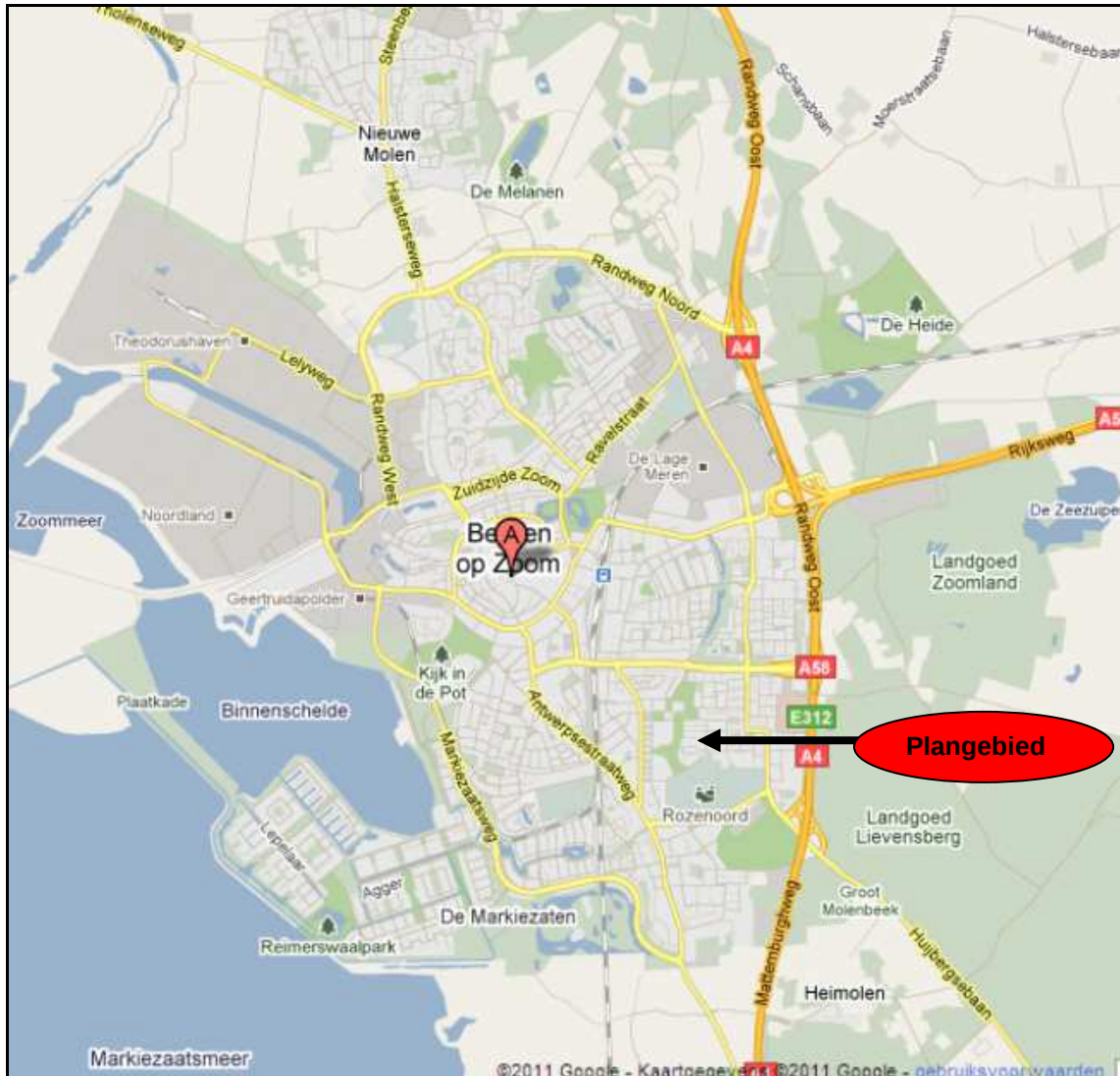
Het doel van het bestemmingsplan “Het Groene Gordijn e.o.” is te komen tot een actualisering van het geldende bestemmingsplan, op basis van een actueel en uniform planologisch beleid, met als resultaat een juridische regeling, toegesneden op actuele functies, gebruik en ontwikkelingen. Het gaat voor een gedeelte om een beheersplan waarbij de huidige vergunde situatie in kaart is gebracht. Voor het noordwestelijke gedeelte, dat nog als woongebied ontwikkeld moet worden, is een globale regeling opgenomen. Op deze wijze wordt ruimte geboden aan nieuwe ontwikkelingen die aansluiten aan de markt. Daarnaast is oostzijde van de Guido Gezellelaan, waar oorspronkelijk negen portiek-etagecomplexen stonden, binnen het plangebied getrokken. De oude complexen worden gesloopt en gefaseerd herontwikkeld tot nieuwe appartementencomplexen. Voor de gebouwen aan de entree van het Cort Heyligerspark is op de begane grond voorzien in een maatschappelijke functie tot 350 m².

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, de regels waarin 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 regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Naast de nieuwe ontwikkelingen die zich in het plangebied voordoen, ligt de nadruk in het overgrote deel op beheer en behoud van de bestaande gebouwde omgeving.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarvoor dit bestemmingsplan wordt opgesteld ligt in het zuid oosten van Bergen op Zoom. Het plangebied is gelegen in de wijk “Oost” en is gedeeltelijk gelegen in de buurten: “Warande-West” en “Warande-Oost”. Het plangebied beperkt zich niet tot het terrein van de voormalige Cort Heyligerskazerne.

Het plangebied wordt globaal begrensd door:
 Van Heelulaan
 Guido Gezellelaan
 Beukenlaan



Kaart: Ligging ten opzichte van Bergen op Zoom



Kaart: Plangebied

1.3 Geldende (bestemmings)regeling

In het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit	Onherroepelijk
1.	Cort- Heyligerskazerne	27-11-2003	16-03-2004	27-04-2004
2.	Warande-West	30-11-2006	02-03-2007	01-05-2007

1.4 Opzet

In het nieuw op te stellen bestemmingsplan "Het Groene Gordijn e.o." zal het accent liggen op een actualisering van het geldende bestemmingsplan "Cort Heyligeskazerne" en een aanpassing van het bestemmingsplan "Warande-West", met als resultaat een juridische regeling, toegesneden op actuele functies, gebruik en ontwikkelingen. Het gaat voor een gedeelte om een beheersplan waarbij de huidige vergunde situatie in kaart is gebracht. Verder wordt er voor het noordwestelijke kwadrant van het plan Cort Heyligerskazerne een ander woningtype opgenomen, wat beter aansluit op de huidige woningmarkt. Voor de strook portiekflats aan de Guido Gezellelaan is de herontwikkeling opgenomen waarbij de huidige flats worden omgevormd door nieuwe appartementengebouwen. Op de begane grond is voor de appartementengebouwen die aan de entree liggen van het Cort Heyligerspark een maatschappelijke invulling mogelijk voor maximaal 350 m².

Ruimtelijke structuur en ontwikkelingen (hoofdstuk 2)

In hoofdstuk 2 wordt de ruimtelijke situatie van het plangebied geanalyseerd en beschreven. Daarbij wordt eerst ingegaan op de historische stedelijke ontwikkeling en volgt er een beschrijving van het plangebied. Op basis van deze analyse is het plangebied nader gekarakteriseerd op ruimtelijke en stedenbouwkundige kenmerken en zijn stedenbouwkundige uitgangspunten bepaald. Aansluitend wordt de herontwikkeling van het gebied Het Groene Gordijn beschreven.

Beleidsaspecten (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten vanuit rijk, provincie en gemeente in beeld gebracht.

Onderbouwing op onderdelen (hoofdstuk 4)

In hoofdstuk 4 worden de keuzes uit hoofdstuk 2 nader onderbouwd. Deze nadere analyse beschrijft de consequenties van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen. Er wordt ingegaan op cultuurhistorie, archeologie, groen, water, verkeer en flora en fauna.

Milieuaspecten (hoofdstuk 5)

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

Bestemmingsregeling (hoofdstuk 6)

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

Uitvoering (hoofdstuk 7)

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

Procedure (hoofdstuk 8)

Bij de voorbereiding van het plan is overleg gepleegd met het waterschap, rijk, provincie en regionale brandweer. Omdat er weinig nieuwe ontwikkelingen zijn, heeft het plan niet als voorontwerp ter inzage gelegen. De resultaten van de inspraakprocedure zijn in dit hoofdstuk vermeld.

2. Ruimtelijke structuur en ontwikkelingen

2.1. Historische stedelijke ontwikkeling

De Cort Heyligerskazerne ligt in het gebied van de voormalige heerlijkheid Borgvliet. Dit gebied strekte zicht uit van de Schelde tot de Molenbeek. Ten oosten van de Antwerpsestraatweg werd het doorsneden door de Huijergsebaan en de Oude Huijbergsebaan. Borgvliet werd in 1810 bij Bergen op Zoom gevoegd. Ter hoogte van de voormalige Cort Heyligerskazerne en sportpark Rozenoord lag in 1760 een hoeve genaamd "Het Haagje", met daar omheen landbouwgrond, dennenbos en een vennetje. Op de kadasterkaart van 1832 is te zien dat de situatie 70 jaar later niet veel veranderd is. Er zijn alleen wat meer bouwwerken opgericht en het vennetje is verdwenen. De hele hoek wordt dan aangeduid als "Het Haagje", omgeven door het gebied van de Mondaf en de Raaybergen. De hoeve en de percelen zijn in die periode in het bezit van de grootgrondbezitter W. Roosen die zelf in de Blauwehandstraat woont. Hij kan als bouwheer worden aangemerkt van de villa "Roosenoord" en hij heeft zijn naam aan de villa gegeven. Omdat hij omstreeks 1860 daarheen verhuisde, is aan te nemen dat kort daarvoor de villa is gebouwd. In de nacht van 6 op 7 juli 1877 werd de buitenplaats door een hevige brand verwoest. Met enkele brandspuiten en 33 man werd de brand bestreden, er kon niet worden voorkomen dat het hele gebouw, inclusief meubilair en een nabij gelegen schuur in de vlammen verloren ging. Roosen kreeg nog datzelfde jaar toestemming om de villa te herbouwen in de oorspronkelijke staat.



Villa ca. 1885

Een paar jaar later kwam het buiten in het bezit van de familie Verheul, die er een tuinmanswoning bij liet bouwen, en vervolgens in het bezit van de familie Rogier, mede-eigenaars van ijzergieterij Rogier-Nericx-Richter. In 1934 liet Chr. Rogier eveneens een tuinmanswoning bijbouwen. Zelf verhuisde hij in 1935 naar Kapellen (belgie), waarna hij het landgoed te koop aanbood aan de gemeente Bergen op Zoom. Inmiddels had de familie Rogier de naam van de villa veranderd in "Huize Borgvliet". Na een lange periode van onderhandelen kocht de gemeente het gehele landgoed in 1938, mede onder druk van het ministerie van oorlog dat een jaar later daar de Cort Heyligerskazerne liet bouwen. In de periode dat het landgoed "Rozenoord" werd aangekocht door de gemeente bestond er al jarenlang een tekort aan sportvelden. De bestaande velden waren door particulier initiatief tot stand gekomen. Slechts één terrein, de Raayberg, had een redelijke accommodatie. Op gemeentelijk niveau waren er inmiddels plannen ontwikkeld voor een sportcomplex op Plein XIII. Omdat deze plannen niet doorgingen,

werd in samenwerking met de Heidemaatschappij een plan ontwikkeld op het terrein van "Rozenoord". De realisatie daarvan moest worden uitgesteld tot 1947-1948 omdat de Tweede Wereldoorlog uitbrak. Het werk werd als werkverschaffingsobject uitgevoerd. De overdekte tribune dateert van 1953 en is architectonisch als beeldbepalend te beschouwen van het totale sportcomplex.

De Cort Heyligerskazerne

De kazerne is gebouwd onder architectuur van de Genie. Het complex kreeg de naam van een nationale figuur uit de militaire geschiedenis: Gijsbertus Marines Cort-Heyligers (1710-1849). In de zomer van 1939 kon het grootste gedeelte van de kazerne worden betrokken, al waren toen nog niet alle gebouwen klaar. In de loop van de jaren zijn er nog verschillende uitbreidingen geweest. De Cort Heyligerskazerne is een voorbeeld van een grensbataljonkazerne. Over het algemeen werden in de jaren '30 de meeste kazernecomplexen in of nabij een grensstad gebouwd, in verband met de internationale ontwikkelingen. De bouw van een nieuwe kazerne was ook nodig als gevolg van een wijziging in de Dienstplichtwet in 1938: de dienstplicht werd verlengd van 5,5 naar 11 maanden. Hierdoor werd de behoefte aan kazernegebouwen bijna verdubbeld. Na de ingebruikneming van de kazerne in 1939 werd in deze kazerne een bataljon van het 3^e Regiment Infanterie gelegerd. Na de bevrijding en het formeren van de Koninklijke Landmacht, heeft de kazerne dienst gedaan als opleidingsdepot van de Indië-Bataljons van het 3^e Regiment Infanterie. In 1973 is het kazerne complex vrij ingrijpend verbouwd en heringericht ten behoeve van het Militaire Rijopleidingscentrum, dat hier was gevestigd.



Na een tijdelijk gebruik door de commando's wordt de kazerne gesloten, omdat er na de afschaffing van de dienstplicht veel minder behoefte is aan kazernes.

De Cort Heyligerskazerne was de laatste nog in functie zijnde kazerne in de voormalige belangrijke garnizoenstad Bergen op Zoom. Het is daarmee, tezamen met enige gespaard gebleven gebouwen met een vroegere militaire functie rondom de binnenstad, een van de weinige tastbare herinneringen aan het militaire verleden van de stad.

De kazernecomplex, naar ontwerp van de kapitein der Genie A.G.Boost, is een ensemble, dat bestaat uit een hoofd/poortgebouw, drie legeringsgebouwen, een kantinegebouw met keuken en filmzaal en een bijgebouw. De gebouwen zijn gegroepeerd rond een appelplaats en omgeven door een kazerneterrein met monumentale bomen. Bergen op Zoom was sinds het begin van de tachtigjarige oorlog tot diep in de negentiende eeuw vestigingsstad en aansluitend garnizoensstad. De stad heeft meerdere kazernes gekend, de Cort Heyligers is de laatste die nog v.w.b. gebouwen compleet is. De plaatselijke cultuurhistorische waarde is dan ook hoog en zal geformaliseerd worden in een gemeentelijke monumentale status.

Ten tijde van de bouw was het kazernecomplex gelegen in het landelijk gebied ten oosten van de spoorlijn, die toen de grens vormde van de bebouwde kom van de stad Bergen op Zoom. Omstreeks 1950

wordt begonnen met de eerste grotere stadsuitbreiding aan de oostzijde van de spoorlijn door de aanleg van de wijken “Gageldonk-West” en “Warande-West”.

De buurten Warande-west en –oost

Omstreeks 1950 wordt begonnen met de eerste grote stadsuitbreiding aan de oostzijde van de spoorlijn door de aanleg van de wijk “Oost”.

Na 1960 begint als een onderdeel van “Oost” de vorming van de nieuwe woonbuurten “Warande-West” en “Warande-Oost” rondom de kazerne en sportpark Rozenoord. Een deel van de Oude Huijbergsebaan verdwijnt en wat overblijft krijgt de naam Vondellaan. De Guido Gezellelaan en Burgemeester Blomlaan sluiten aan op de van Heelulaan, die met de al bestaande Beukenlaan in verbinding werden gebracht. Hierdoor verandert de vorm van het kazerneterrein. Rond 1966 is deze fase van de stadsontwikkeling afgesloten.

Bronnen:

W.A. van Ham, Cort Heyligerskazere in: Terugblik, West-Brabant Koerier (15-11-1979)

C. Vanwesenbeeck, Rozenoord veranderde van landgoed in sportcomplex in: Terugblik, West-Brabantkoerier (19-06-1980)

Z.n. (J. Verbraak /) Oost West Thuis Best, catalogus huistentoonstelling archiefdienst (z.d.)

2.2 Beschrijving van het plangebied

Het nieuwe bestemmingsplan is voor een gedeelte conserverend. Daarnaast worden de portiekflats aan de Guido Gezellelaan herontwikkeld tot nieuw appartementengebouwen. De woningbouw in de noordoostelijke hoek binnen het gebied van de voormalige Cort Heyligerskazerne is opgenomen en de daaraan aansluitende voormalige legeringsgebouwen. De voorziene woningbouw in de noordwestelijke hoek is eveneens meegenomen. Hier zijn twee-onder-een kap en rijwoningen mogelijk.

Het kazerneterrein is voor een belangrijk deel te karakteriseren als een lommerrijk gebied met beuk- en eikenbomen. De kazernegebouwen in het oostelijk deel van het terrein, die gegroepeerd zijn rondom de appelplaats, vormen qua situering en architectuur een duidelijk “ensemble”.

In september 2000 is de Ontwikkelingsvisie voor de herbestemming van de Cort Heyligerskazerne en sportpark Rozenoord ten behoeve van woondoeleinden door de gemeenteraad vastgesteld. In deze visie is het planconcept van de stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie neergelegd. Deze vormde de basis voor de uitwerking in de vorm van het bestemmingsplan “Cort Heyligerskazerne” (2003). Als een verdere uitwerking van de door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelvisie voor de herbestemming Cort Heyligerskazerne en het sportpark Rozenoord is voor beide terreinen een integraal stedenbouwkundig plan opgesteld. Een essentieel onderdeel hiervan is het aanbrengen van een ruimtelijk en functionele continuïteit van de groene geleidingszone in Bergen op Zoom-oost.

Voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Cort Heyligerskazerne is een ontwikkelcompetitie gehouden. Op basis hiervan is het “het Groene Gordijn” geselecteerd voor realisatie. In de volgende paragraaf wordt het planconcept “het Groene Gordijn” beschreven.

Planconcept Het Groene Gordijn

Het nieuwe woongebied is opgebouwd uit vier deelgebieden. Centraal in het plan ligt het Cort Heyligerspark, dat gezien wordt als een landschappelijke eenheid. Door middel van een in hoofdzaak natuurlijke inrichting met het centraal gelegen park en boomgroepen wordt een ecologische samenhang met het bos- en heidegebied ten oosten van de stad beoogd. Voor de nieuwe woningen en de omliggende woonwijken heeft het park een recreatieve functie. Daartoe is het gebied op veel plaatsen toegankelijk. Het groengebied wordt op bijzondere wijze gecombineerd met vrijstaande, op poten staande (“pilotis”) kleine woongebouwen, die het beoogde vrije doorzicht in het gebied zo weinig mogelijk belemmeren.

Zodoende wordt dubbelgebruik van ruimte nagestreefd; woningen in of zelfs 'boven' een landschapspark. Tussen dit groengebied en de bestaande stad bevindt zich lage woonbebouwing langs intieme woonstraatjes. De richting van deze straatjes en de bebouwing van alle deelgebieden sluit aan bij de bebouwingsrichting van de omliggende woonwijken. Op de grens tussen het park en het woongebied ligt een strook met in hoofdzaak villa's. De villa's worden van het groengebied afgeschermd door een openbare groenvoorziening in de vorm van een hoge haag die, conceptueel gezien, de grens tussen stad en landschap markeert.

Planconcept woningstrip Guido Gezellelaan

Op de bijgaande afbeelding is het Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan weergegeven voor de herontwikkeling van de woningstrip langs de Guido Gezellelaan. Een belangrijk onderdeel van de herstructureringsopgave is, conform de voor Warande-West opgestelde wijkvisie, het aanbrengen van een "uitnodigende" entree naar het Cort Heyligerspark, die aansluit op de Abraham de Haanstraat en de Vondellaan. Door middel van landscaping van de strip wordt een licht opbollend, glooiend terrein gevormd, dat maximaal 1,50 meter boven het aangrenzende maaiveld van de Guido Gezellelaan uitstrekt. Het is een verwijzing naar het voor Bergen op Zoom zo karakteristieke reliëf. De strip krijgt het karakter van een open park van grasgazons met solitaire bomen. Langs de Guido Gezellelaan komt een lage haag, die echter het doorzicht vanaf de Guido Gezellelaan naar het Groene Gordijn open houdt.

De woongebouwen komen als losse elementen vrij in het groen te staan. Dit zonder aan- en bijgebouwen en zonder omkaderde privétuinen. Dit om de beoogde transparantie naar het achtergelegen Groene Gordijn te behouden. Tussen de gebouwen komen gemeenschappelijke patiotuinen, die verdiept in de glooiende wal als het ware worden ingesneden. De vrij staande bouwblokken worden aan de beide uiteinden opgespannen tussen twee gebouwen, de als een soort "boekensteunen", die de strip verankeren met het straatprofiel van de Guido Gezellelaan. Deze hoekelementen pakken de rooilijn langs de Guido Gezellelaan op. De bouwhoogten worden in de richting van de stad gemiddeld wat hoger. Op de hoek aan de stadszijde ter hoogte van de Van Heelulaan is een hoger accent mogelijk van acht bouwlagen. Tussen deze "boekensteunen" kan dan op een meer ontspannen wijze de bouwblokken als losse, autonome volumens op het groene maaiveld worden geplaatst. De entrees van de woningen worden in principe zo veel mogelijk "geadresseerd" op de hoofdweg: de Guido Gezellelaan.

De bergingen, fietsenstallingen en afvalverzamelruimten worden; onder het gebouw aangebracht, dan wel opgenomen in de verdiept gelegen parkeervoorziening.



Ontwikkelplan Guido Gezellelaan

Functionele structuur

Het gebied is functioneel gezien in hoofdzaak bestemd voor wonen en openbaar groen. Het centraal gelegen openbaar landschapspark heeft zowel een functie voor de aangrenzende bestaande en nieuwe woonwijken als een bovenwijks belang. In het park worden groen, recreatie en gestapeld wonen

gecombineerd. De zone rondom het park is voornamelijk bestemd voor grondgebonden wonen. Daaraan aansluitend wordt de strook portiekflats aan de Guido Gezellelaan omgevormd tot Alle bijzondere bestemmingen worden geconcentreerd in het gebied rond de appèlplaats van de voormalige kazerne.

Ruimtelijke Hoofdstructuur

Voor de ruimtelijke structuur wordt uitgegaan van aantal ruimtelijk samenhangende gebieden. Ten eerste is er de landschappelijke eenheid van het centrale landschapspark met de appartementsgebouwen. Deze wordt rondom begrensd door een haag. De ruimtelijke samenhang wordt vooral bereikt door zo veel mogelijk vrije doorzichten op maaiveldniveau. Daartoe wordt de bebouwing opgetild, waarbij de vrije ruimte onder de gebouwen refereert aan de vrije ruimte onder de bestaande bomen. Daarnaast wordt de landschappelijke eenheid bereikt door een eenvormige beplanting. Ten tweede vormt elk oost-west gericht straatje met de aanliggende woningen, villa's en appartementen een ruimtelijke eenheid. Dit betekent dat bij de realisatie voor elk straatje de woningen, de openbare inrichting en de overgangen tussen openbaar en privé in samenhang worden ontworpen. Het straatje is ter plaatse van de grondgebonden woningen een interieur dat contrasteert met de openheid ter plaatse van de heide. Uitgangspunt is dat elk straatje zich onderscheidt in karakter en ruimtelijke opbouw. Ten derde vormt de voormalige appèlplaats met de omliggende bebouwing een ruimtelijke eenheid.

Bebouwingsstructuur

De structuur van de bebouwing wordt gekenmerkt door een in hoofdzaak oost-west gerichte verkaveling. Dit geldt voor zowel de grondgebonden woningen als voor de appartementen. De lagere grondgebonden woningen langs de randen van het gebied vormen een lage bebouwingszone die contrasteert met de hogere bebouwing van de appartementen (bouwhoogte 20 meter). De overgang tussen beide gebieden wordt gevormd door de villa's die qua hoogte een middenpositie innemen (bouwhoogte 10 meter).

Verkeersstructuur

Op een ring van bestaande wegen rond het gebied wordt een reeks korte woonstraatjes aangesloten die veelal eindigen bij een parkeerplaats onder het appartementengebouw, of bij de haag langs het park. Doorgaand autoverkeer in de woonstraatjes is vermeden. Het landschapspark is zoveel mogelijk autovrij. In verband met de functie van het landschapspark is veel ruimte voor langzaam verkeerverbindingen. Het plangebied is gelegen langs de route Guido Gezellelaan/Pastoor Jutenlaan, die volgens het Verkeersstructuurplan een functie krijgt als een van de hoofdontsluitingsroutes naar het centrum van Bergen op Zoom. De laan wordt op een vloeiende wijze verbonden met het zuidelijke deel van de Antwerpsestraatweg. Ze krijgt een functie en karakter van een stedelijke ontsluitingsweg. Het profiel van deze route zal in overeenstemming met deze verkeersfunctie opnieuw worden ingericht. Qua beeldvorming wordt de hele route tussen de Antwerpsestraatweg en de rotonde van het Rooseveltplein de weg vorm gegeven als een statige, groene bomenlaan, die haar nieuwe functie als een van de belangrijke stadsentrees met nodige allure moet ondersteunen. De nieuwe inrichting moet bovendien bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de beeldvorming van de woonbuurt. De oversteekbaarheid van de weg wordt verbeterd door het aanbrengen van verhoogde plateaus in de weg ter hoogte van de belangrijkste voetgangers- en fietsroutes. De parkeervoorzieningen in het plangebied worden ontsloten via de Burgemeester Blomlaan. De huidige auto aansluitingen voor auto's op de Guido Gezellelaan komen te vervallen. Ter hoogte van het Cort Heyligerspark wordt voor auto's een knip aangebracht in de Burgemeester Blomlaan om doorgaand autoverkeer tegen te gaan.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen dient overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormering in principe binnen het plangebied te worden opgevangen. Ten minste een parkeerplaats per woning dient opgenomen te worden in een half verdiepte parkeervoorziening, die voor een groot deel onder de gebouwen worden

gerealiseerd. Het parkeren voor de bewoners gebeurt voor een deel in een half verdiepte parkeervoorzieningen onder de gebouwen, die grenzen aan de eveneens half verdiepte patiotuinen, en voor een deel onder de grondwal. De overige benodigde parkeerplaatsen, vooral voor bezoekers, wordt ondergebracht in half verdiepte parkeercoffers in de groene wal. Door het opbollende terrein wordt het parkeren vanaf de Guido Gezellelaan en de Burgemeester Blomlaan aan het zicht onttrokken. De hoogte van de opbolling is grosso modo dan ook niet meer dan 1,50 meter, zodat op ooghoogte doorzicht mogelijk blijft op het vroegere kazerneterrein. Daarnaast komen er nog parkeerplaatsen voor bezoekers in de vorm van langsparkeren in de Guido Gezellelaan op de kopse kanten langs de Beukenlaan en de van Heelulaan.

Groenstructuur

Er zijn twee soorten groen in het plangebied, het groen in de woonstraten en het halfnatuurlijke Cort Heyligerspark. Bij de inrichting van het landschapspark staat de ecologische kwaliteit centraal. Daarmee wordt aansluiting met de ten oosten van de stad gelegen bos- en heidegebieden beoogd. Als uitgangspunt voor de inrichting gelden daarom vooral de geaccidenteerde heidevelden met beplantingssoorten die in dat type gebied van nature voorkomen. De begrenzing van het landschapspark wordt gevormd door een 2 à 3 meter hoge haag op de scheiding tussen de villa's en het openbare park. Uitgangspunt is een bladverliezende, geschoren haag die deel uitmaakt van het openbare gebied. In het plangebied bevindt zich een groot aantal bomen. De waardevolle bomen zijn geïnventariseerd. Daarbij is ook de vitaliteit van de bomen in ogenschouw genomen. Bij de verdere ontwikkeling geldt als uitgangspunt dat de waardevolle bomen zo veel mogelijk gehandhaafd worden. Eventueel te verplaatsen bomen zijn na zorgvuldige afweging van het bovenstaande beleid nader te bepalen.

Langs de Guido Gezellelaan bevinden zich op de kopse kanten van de etageblokken steeds een cluster van drie forse bomen, die in de nieuwe plannen voor de strip en de weg worden opgenomen. De Haag langs het park in het plandeel het Groene Gordijn wordt langs de nieuwe entree nabij de Guido Gezellelaan worden gecontinueerd, zij het minder hoog dan langs het park.

Bestaande kazernegebouwen

De kazernegebouwen rondom de appelpaats worden gehandhaafd en krijgen een nieuwe bestemming. Het betreft hier het poortgebouw, het keukengebouw en drie legeringsgebouwen. Inmiddels is het poortgebouw verbouwd tot een gezondheidscentrum en een legeringsgebouw herbestemd voor een kinderdagverblijf. Het keukengebouw krijgt een gemene bestemming zodat horeca ter plaatse mogelijk is dan wel een maatschappelijke functie. Twee legeringsgebouwen krijgen de functie wonen met daarnaast een maatschappelijke bestemming.

Duurzaam bouwen, duurzaam waterbeheer

Voor de herbestemming van het voormalige kazerneterrein worden de uitgangspunten van het Duurzaam Bouwen in het algemeen aangehouden, en in het bijzonder voor dit plan als speerpunt het duurzaam waterbeheer. Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Dit geeft aanleiding om ten aanzien van duurzaam bouwen het thema water centraal te stellen. Ten aanzien van het thema energie biedt de gekozen hoofdverkeelingsrichting (oost-west) voor de meeste woningen goede mogelijkheden voor een duurzaam ontwerp. In het park worden wadi's aangebracht waarin het regenwater kan infiltreren in de bodem. Hiermee wordt ook beoogd een bijdrage te leveren aan het tegengaan van een verdere verdroging van de Brabantse Wal.

2.3. Herontwikkeling.

De eerste fase, het noord-oostkwadrant van het te herontwikkelen kazerneterrein, is opgeleverd. Het betreft hier een combinatie van vrijstaande villa's met patiowoningen, die volgens het oorspronkelijke plan

zijn gerealiseerd. Voor de appartementengebouwen in het park is conform het oorspronkelijke plan een bouwplan ontwikkeld. Zoals eerder is aangegeven zijn van de voormalige kazernegebouwen twee gebouwen verbouwd voor een nieuwe bestemming. Voor de overige gebouwen wordt horeca en wonen voorzien. Een maatschappelijke functie blijft eveneens mogelijk.

Om naast de woonfunctie beroepsmatige- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis te kunnen uitoefenen is onder de bestemming Wonen een specifieke regeling opgenomen. Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, die zich verdragen in een woonomgeving zijn rechtstreeks toegestaan tot een maximum van 30% van het woonoppervlakte met een maximum van 50m². Om de gevolgen voor de omgeving goed te kunnen afwegen is een gebruik van 40% van het woonoppervlakte mogelijk mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo dient parkeren op eigen terrein te worden opgelost.



Kaart: luchtfoto plan "Groene Gordijn"

De fase in het zuidwestelijk gedeelte van het gebied was gepland voor villas, patio's en bungalows. Als gevolg van de crises op de woningmarkt zijn de bouwplannen voor de oorspronkelijk bedachte patio-woningen in de fase in het westelijk gedeelte van het gebied voor de bouwfases 2 en 3 van de baan. Er heeft er een herontwikkeling plaatsgevonden naar andere woningtypen, die beter aansluiten op de huidige gewijzigde woningmarkt. De stedenbouwkundige hoofdstructuur van het planconcept Het Groene Gordijn", zoals in het voorgaande is beschreven, wordt niet gewijzigd. Wel komen er dus andere woningtypen. Dit gedeelte is in bestemmingsplan "Rozenoord" opgenomen.

Voor het noord-westelijke kwadrant zijn de patiowoningen vervangen door kleinere aaneengebouwde grondgebonden woningen.

Bebouwing

Voor het terrein van de voormalige Cort Heyligerskazerne worden vrijstaande woningen als twee-aaneengesloten als rijwoningen voorzien. Parkeren vindt in hoofdzaak plaats op eigen erf. Er is slechts één inrit toegestaan van maximaal 3 meter breed. De woonstraten wordt ingericht met een profiel van een rijstrook van 5 meter.

Ten westen van het gebied van de Cort Heyligerskazerne bevonden zich langs de Guido Gezellelaan negen portieketagewoningen van Stadlander. De drie middelste portieketagewoningen zijn inmiddels gesloopt. Hoewel qua woningtypen een “doorontwikkeling” plaatsvindt van het plan het Groene Gordijn, blijft de stedenbouwkundige hoofdopzet gehandhaafd. Voor de woonstrip aan de Guido Gezellelaan is een bouwhoogte is maximaal 6 woonlagen uitgangspunt. Op de kopse kant is aan de stadskant langs de Van Heelulaan is een hoogteaccent mogelijk in de vorm van een bouwhoogte van 8 woonlagen.

De woongebouwen mogen op een verhoogde plint te worden geplaatst, die ten opzichte van het peil van de Guido Gezellelaan niet hoger is dan 1,50 meter. Voor het noordelijke blok langs de entree is optioneel een hogere bouwhoogte mogelijk tot maximaal acht bouwlagen, indien dit nodig is om het woonprogramma te realiseren.

Van de 216 te slopen woningen zullen maximaal 207 woningen worden teruggebouwd. Hiervan wordt tenminste 80% in de ‘bereikbare’, sociale huursector gerealiseerd. Aandachtspunt is het bij een nagenoeg gelijkblijvend woningaantal het grotere bouwvolume dat ontstaat door de gemiddeld fors grotere woonoppervlakten van de nieuwbouwwoningen. Qua typologie worden de appartementen uitgevoerd als portieketagewoningen met een lift. Uitgangspunt hiervoor is het maken van zogenaamde ‘nultredenwoningen’, die toekomstbestendig zijn, doordat ze geschikt zijn voor langdurig zelfstandig thuis wonen, ook voor mensen met zorgbehoefte. In de plint van een van de appartementengebouwen, die aan de entree liggen van het Cort Heyligerspark is ruimte voor sociaal-/maatschappelijke doeleinden in de plint van de woongebouwen mogelijk van maximaal 350 m².

Groen

Bestaande als waardevol aangeduide bomen moeten worden gehandhaafd. Aan het einde van de straatjes zijn vrijstaande villa's op grote kavels gepland. Alle villa's vormen samen een bebouwde strook die een kader vormt om het centraal gelegen park. Een (beuken)haag met een hoogte van 2 á 3 meter dient als scheiding tussen het park en het woongebied. Tussen de woningen dienen hagen als perceelsafscherming (geen schuttingen).

Omgeving Guido Gezellelaan

Een essentieel onderdeel hiervan is het Cort Heyligerspark, dat een verbindende schakel wordt in de groene geleidingszone in Bergen op Zoom-Oost tussen het A.M. de Jongpark en Rozenoord/buitengebied. Dit park krijgt aan de westzijde een toegang aan de Guido Gezellelaan voor de buurt Warande-West. Een belangrijk onderdeel van de opgave is, conform de voor Warande-West opgestelde wijkvisie, het aanbrengen van een “uitnodigende” entree naar het Cort Heyligerspark, die aansluit op de Abraham de Haanstraat en de Vondellaan.

Door middel van landscaping wordt een licht opbollend, glooiend terrein gevormd, dat omkaderd wordt door een lage haag. Het is een verwijzing naar het voor Bergen op Zoom zo karakteristieke reliëf. Het krijgt het karakter van een open park van grasgazons met solitaire bomen. De gebouwen komen vrij in het groen te staan, zonder aan- en bijgebouwen en zonder omkaderde privé-tuinen. Hierdoor blijft de transparantie naar het achtergelegen Groene Gordijn behouden. Deze losse bebouwing wordt aan de beide uiteinden opgespannen tussen twee gebouwen, de “boekensteunen”, die de strip verankeren met het straatprofiel van de Guido Gezellelaan.

3. Beleidsaspecten

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid geanalyseerd om vast te stellen of daaruit randvoorwaarden voor dit bestemmingsplan voortkomen. Hiertoe is een onderscheid gemaakt tussen het Rijksbeleid, het provinciale beleid, en het beleid van de gemeente Bergen op Zoom. Naast het ruimtelijk beleid is ook de wetgeving, onder meer op het gebied van veiligheid, milieu en flora en fauna, relevant voor het bestemmingsplan. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 4 en 5.

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 eenvoudiger 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

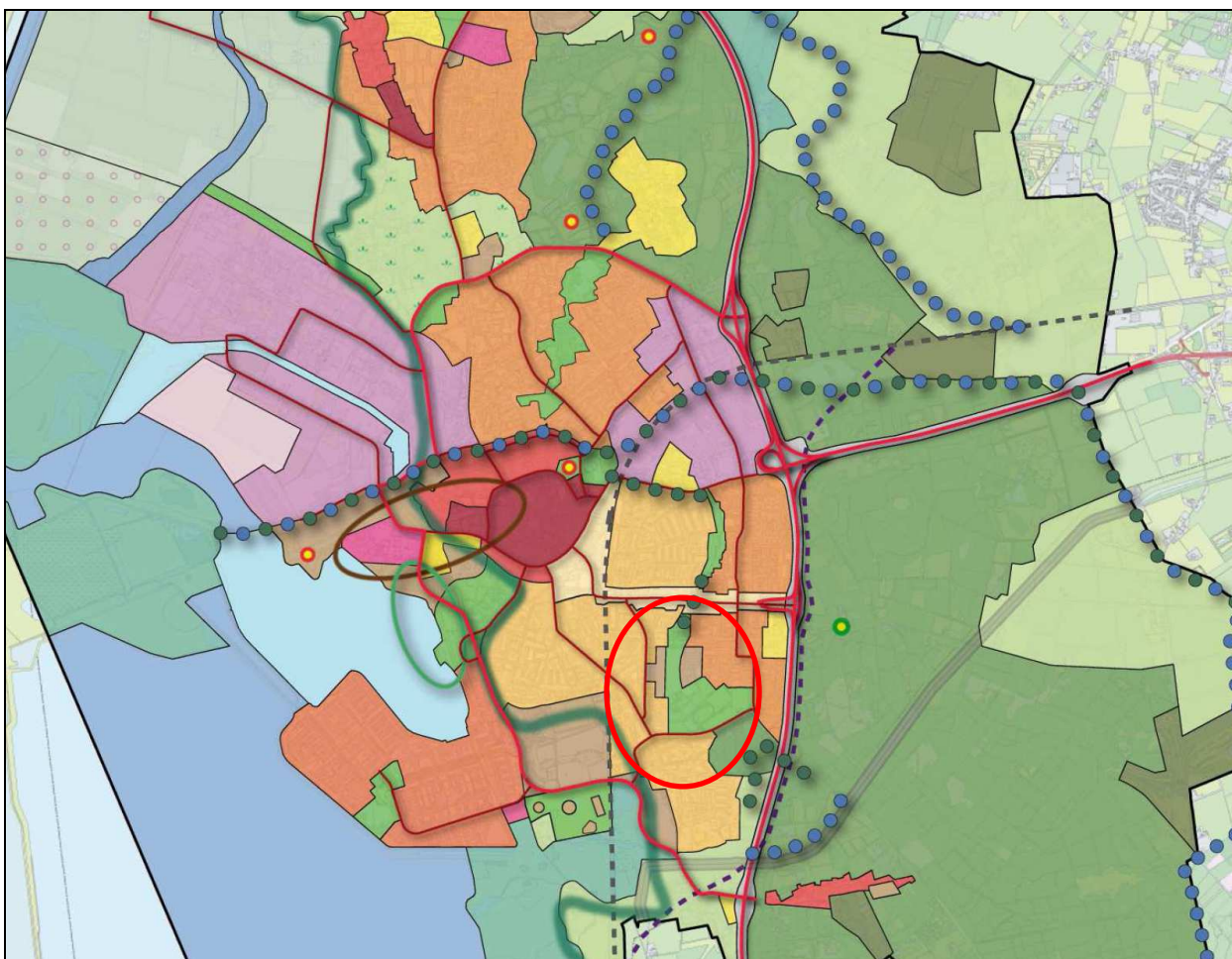
Het beleid in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte vormt geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

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

In de structuurvisie wordt het plangebied grotendeels aangemerkt als “Woonwijk in afbouw”. Ingezet wordt op afbouw van de woonwijken De Markiezzaten, Schelde Veste, het Groene Gordijn en De Schans. Onderlinge afstemming en monitoring dienen plaats te vinden om complementariteit te doen ontstaan.



Afbeelding 2: integrale structuurvisiekaart Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

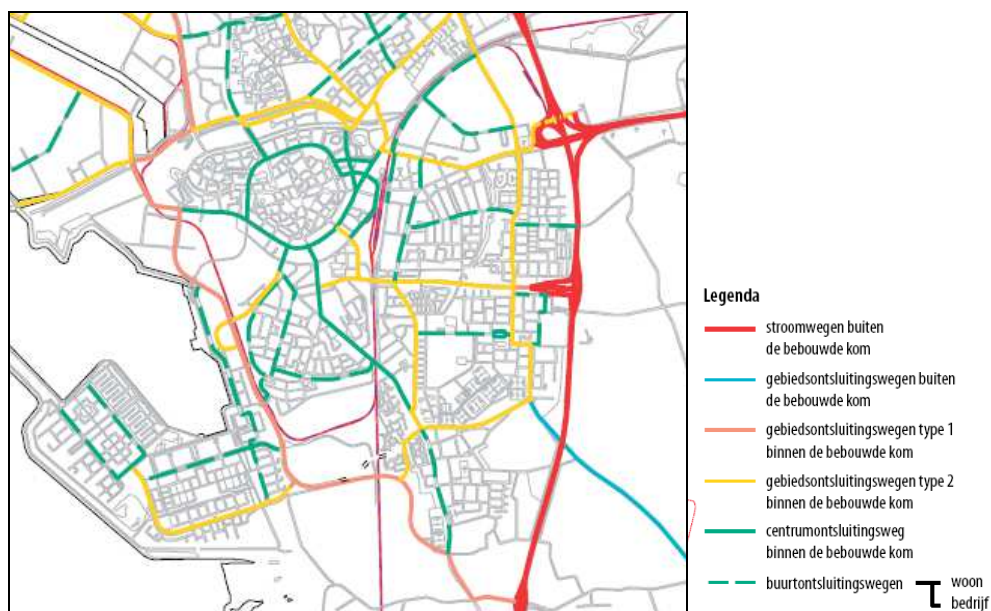
Groenstructuurplan

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

Verkeersstructuurplan

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

In het kader van het Verkeersstructuurplan is een categorisering van het wegennet opgesteld.



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

De van Heelulaan is aangeduid als buurtontsluitingsweg. De Guido Gezellelaan als gebiedsontsluitingsweg. De woonstraten in het plangebied worden aangesloten op reeds bestaande erftoegangswegen. De (korte) woonstraten eindigen veelal bij een parkeerplaats onder het appartementengebouw. Doorgaand autoverkeer wordt binnen het plangebied onmogelijk gemaakt. Het landschapspark wordt zoveel mogelijk autovrij ingericht. In verband met de functie van het landschapspark is veel ruimte voor langzaam verkeersverbindingen.

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 wel 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

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.

4 Onderbouwing op onderdelen

In de navolgende paragrafen volgt een nadere onderbouwing op onderdelen t.a.v. de functionele aspecten in het plangebied.

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Het plangebied was tot vrij laat (17de-18de eeuw) een grotendeels onbebouwd en niet in cultuur gebracht heide- en stuifzandlandschap. Het sportpark Rozenoord ligt in het gebied van de voormalige heerlijkheid Borgvliet. Dit gebied strekte zich uit van de Schelde tot aan de Molenbeek en bestond uit akkers, heidegronden en stuifzanden. Ten oosten van de Antwerpsestraatweg liepen twee landwegen van Bergen op Zoom naar Huijbergen. Borgvliet werd in 1810 bij Bergen op Zoom gevoegd. Sinds omstreeks 1260 werd het plangebied doorsneden door de weg naar Huijbergen. De tegenwoordige Huijbergsestraat (binnenstad) en de Huijbergsebaan zijn hier restanten van. Dit wegtracé doorsneed ook de huidige sportvelden: de schuine oriëntatie van de vijf centrale voetbalvelden is er nog een relict van. Na 1300 ontstond, na de afsluiting van de Huijbergsestraat, een tweede weg naar Huijbergen. Die liep ongeveer parallel met de eerste, maar iets zuidelijker. De huidige Galgenbaan, Vondellaan en Oude Huijbergsebaan zijn relictten van deze weg. Nabij het sportpark staan thans nog enkele huizen van de weg, die deels verdwenen door de aanleg van Rozenoord.

Ter hoogte van de huidige Cort Heijligerskazerne en sportpark Rozenoord lag in 1760 (volgens cijnskaarten van landmeter Adan) een hoeve genaamd "Het Haagje" met daaromheen landbouwgrond, aangeplant dennenbos en een vennetje. Op de kadasterkaart van 1832 is te zien dat de situatie 70 jaar later niet veel is veranderd. De hele hoek wordt dan aangeduid als "Het Haagje", omgeven door het gebied van de Mondaf en de Raaijbergen. De bebouwing van de boerderij stond aan weerszijden van een landweg, waarvan de huidige Beukenlaan een relict is. Thans staan hier de Cort Heiligerskazerne en sportpark "Rozenoord". Onderdelen van de boerderij lagen op het veld tussen de huidige panden Beukenlaan 14 en Beukenlaan 16.

De hoeve en de percelen van het Haagje werden eigendom van de grootgrondbezitter W. Roosen uit Bergen op Zoom. Hij kan als bouwheer worden aangemerkt van de villa "Roosenoord" die waarschijnlijk kort voor 1860 op de plaats van de huidige kazerne uit 1938 werd gebouwd. De villa werd in de 20ste eeuw afgebroken. In 1938 verrees er de Cort Heijligerskazerne. Na de Tweede Wereldoorlog volgde de aanleg van het sportcomplex tegenover de kazerne, dat de naam van de voormalige villa overnam.



Archeologie

Ligging, geologie en bodem

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de stadskern en de voormalige vestinggordel. De ondergrond bestaat uit fluviatiele afzettingen van zand en leem uit het pleistoceen. Hierop heeft zich tijdens en na de laatste ijstijd (ca. 10.000 jaar BP) door verstuvingen dekzand afgezet. Het dekzand en het stuifzand maken deel uit van een lange gordel tussen Lepelstraat en Putte, de zogenaamde Brabantse Wal. Ter plaatse van het plangebied Groene Gordijn komt de stuifzandgordel het dichtst bij de binnenstad. Het gebied valt buiten het gekarteerde deel van de geomorfologische kaart, maar door extrapolatie van de omgeving kan geconcludeerd worden dat er sprake is van lage landduinen en dekzandvlakten. De bodem bestaat overwegend uit droge, humusarme stuifzandgrond, de zogenaamde duinvaaggronden. Deze waren voor landbouw niet geschikt. In het verre verleden was het gebied met bos en heide bedekt. Een deel van de bodem bestaat (zo bleek uit het archeologisch onderzoek van 2006) uit eerdgronden. Dat zijn bodems van voormalige akkers die ontstonden door intensieve bemesting, in dit geval daterend uit de periode na 1600.

Historie

Het plangebied was tot vrij laat (17^{de}-18^{de} eeuw) een grotendeels onbebouwd en niet in cultuur gebracht heide- en stuifzandlandschap. In de middeleeuwen was het waarschijnlijk halfopen bos en heide. Het maakte toen deel uit van de voormalige heerlijkheid Borgvliet. Dit gebied strekte zich uit van de Schelde tot aan de Molenbeek en bestond uit akkers, heidegronden en "woeste" (ongecultiveerde) stuifzanden. Vanaf ongeveer 1260 werd het plangebied doorsneden door twee landwegen van Bergen op Zoom naar Huijbergen. De noordelijke daarvan doorsneed het plangebied in de noordelijke helft en bestond nog in de 20^{ste} eeuw. Hij sloot aan op de Huijbergsebaan. De zuidelijke ontstond na 1300 en doorsneed het plangebied in de zuidwestelijke hoek. Enkele bomenrijen zijn er nog relict van. Deze weg verbond de Vondellaan met de Oude Huijbergsebaan.

In de 18^{de} eeuw stond een hoeve tussen deze beide wegen. Die heette het "Haagje" en werd omgeven door landbouwgrond, aangeplant bos en een vennetje. De hoeve stond ter hoogte van de voormalige kazernegebouwen, aan een landweg die gedeeltelijk hetzelfde tracé volgde als de huidige Beukenlaan. Bij het beleg van Bergen op Zoom in 1747 was het Haagje in beslag genomen en diende als militair hoofdkwartier. Vanuit de hoeve werden loopgraven in de richting van de stad aangelegd. Een naastgelegen perceel wordt op een kaart uit die tijd aangeduid met "fascines". Dat betekent dat er rijshout werd gehaald om schanskorven voor de loopgraven te maken.

Ten noorden van de noordelijke Huijbergsebaan stond een andere boerderij, het "Haasken". Deze plaats ligt nu in het uiterste noorden van het plangebied, direct aan de Van Heelulaan. Een landweg strekte zich uit tussen de beide banen en leidde naar de boerderij. Ook hiervan zijn nog relict in de vorm van bomenrijen bewaard. Hoeve het Haasken bestond nog in de 20^{ste} eeuw. Bij de noordwaartse uitbreiding van de kazerne verdween de bebouwing, samen met de noordelijke Huijbergsebaan.

De hoeve Het Haagje en de percelen eromheen werden eigendom van de grootgrondbezitter W. Roosen uit Bergen op Zoom. Hij kan als bouwheer worden aangemerkt van de villa "Roosenoord" die waarschijnlijk kort voor 1860 op de plaats van de huidige kazerne werd gebouwd. De villa werd in de 20^{ste} eeuw afgebroken en de grond kwam in handen van de gemeente. In 1938-1939 liet het Ministerie van Oorlog de Cort Heijligerskazerne bouwen, genoemd naar Gijsbertus Marinus Cort-Heijligers (1770-1849). In het midden van de zestiger jaren van de 20^{ste} eeuw werd een nieuwe stadswijk aangelegd, waarbij de Van Heelulaan en de Guido Gazellelaan tot stand kwamen. Het kazerneterrein werd toen noordwaarts tot de Van Heelulaan uitgebreid, waarbij de oude landweg verdween. Aan de westzijde van de kazerne, langs de Guido Gazellelaan, werd een rij van flatwoningen gebouwd.

Archeologische waarden

Het stuifzandgebied is vanwege de slechte vruchtbaarheid geen aantrekkelijke plaats voor bewoning geweest. De kans om sporen aan te treffen uit perioden, voorafgaande aan de Nieuwe Tijd, is klein. Vindplaatsen uit de prehistorie in de vorm van jachtkampen, voorafgaande aan de stuifzandafzettingen, zijn in dit gedeelte van de stuifzandgordel niet bekend. Ze worden hier ook niet verwacht vanwege het

ontbreken van beken en rivieren in de omgeving. Bovendien is het oude zandoppervlak door intensief ploegen aangetast (zie onder).

In 2006 werden op het terrein van de kazerne proefsleuven aangelegd om de archeologische trefkans nader te toetsen. De sleuven werden aangelegd ten westen, zuidwesten en ten noorden van de kazernegebouwen. In alle sleuven werd een akkerlaag aangetroffen, waarvan de dikte sterk wisselde (20 tot 100 cm). Vondsten uit de 17^{de} eeuw en jonger in deze es- of akkerlaag bevestigden de aanname dat de hoeven het Haasken en het Haagje pas na de Tachtigjarige Oorlog tot stand waren gekomen. Voor die tijd was de omgeving van Bergen op Zoom niet veilig genoeg voor vestiging.

Onder de akkerlaag werd schoon zand gevonden, waarvan de natuurlijke bovenlaag (podzol) was verploegd of zelfs geheel ontbrak. Er werden geen vondsten, ouder dan de 17^{de} eeuw, aangetroffen.

Omdat ter plaatse van de kazerne geen onderzoek kon worden gedaan, is niets bekend over sporen van boerderij het Haagje. Nabij de boerderij het Haagje werden sporen uit de 19^{de} en 20^{ste} eeuw gevonden. De locatie van de boerderij zelf lag echter buiten het toenmalige hekwerk van de kazerne en kon ook niet onderzocht worden.

Beide locaties van de boerderijen hadden destijds waarschijnlijk een wat vochtiger en vruchtbaarder bodem dan de rest van het terrein. Op deze plaatsen is er een reële kans op het aantreffen van sporen uit de 17^{de} eeuw en jonger, in de vorm van funderingen, putten en kuilen bij en rond de boerderijen en bijgebouwen.

In 2006 werd ook een diepe loopgraaf aangetroffen tegen de westelijke grens van de kazerne. Deze kon niet met zekerheid aan het oorlogsjaar 1747 worden verbonden.

Op terreinen met een hoge trefkans zijn ingrepen dieper dan 50 cm én groter dan 50 m² vergunningplichtig. Op terreinen met een middelhoge trefkans zijn ingrepen dieper dan 50 cm én groter dan 100 m² vergunningplichtig.



Archeologische waarden in het BP Groene Gordijn.

Groen=middelhoge trefkans; Rood=hoge trefkans

4.2 Wonen

Het plangebied ligt in de wijk de Warande. Deze wijk is in de jaren '60 gerealiseerd. Dat was de tijd van de kwantitatieve woningnood met de nadruk op hoogbouw en huurwoningen. Dit gegeven vinden we terug in de samenstelling van de woningvoorraad in het plangebied.

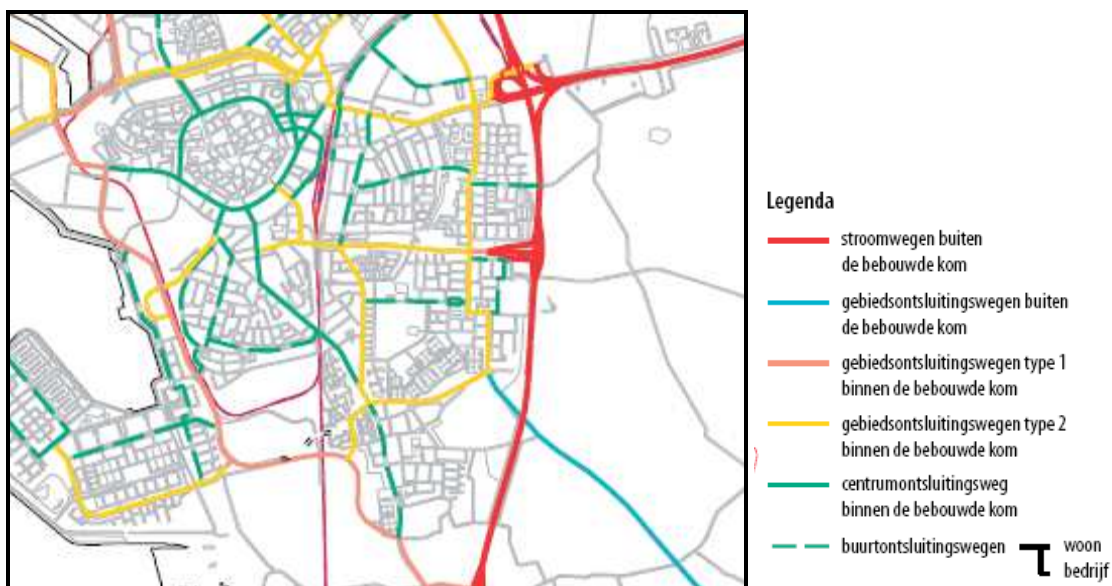
Warande in cijfers (2010):

Aantal inwoners	6305
Aantal huishoudens	2915

Woningvoorraad 2010	2889
Waarvan huur woning	1681
Waarvan koopwoning	1208

Gemiddelde leeftijd van de woningen: 43 jaar

4.3 Verkeersvoorzieningen



Categorisering wegennet uit het verkeersstructuurplan (vastgesteld 26 mei 2005)

Verkeersstructuur

De van Heelulaan is aangeduid als buurtontsluitingsweg. De Guido Gezellelaan als gebiedsontsluitingsweg. De woonstraten in het plangebied worden aangesloten op reeds bestaande erftoegangswegen. De (korte) woonstraten eindigen veelal bij een parkeerplaats onder het appartementengebouw. Doorgaand autoverkeer wordt binnen het plangebied onmogelijk gemaakt. Het landschapspark wordt zoveel mogelijk autovrij ingericht. In verband met de functie van het landschapspark is veel ruimte voor langzaam verkeersverbindingen.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen dient overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormering in principe binnen het plangebied te worden opgevangen. Ten minste een parkeerplaats per woning dient opgenomen te worden in een half verdiepte parkeervoorziening, die voor een groot deel onder de gebouwen worden gerealiseerd. Het parkeren voor de bewoners gebeurt voor een deel in een half verdiepte parkeervoorzieningen onder de gebouwen, die grenzen aan de eveneens half verdiepte patiotuinen, en voor een deel onder de grondwal. De overige benodigde parkeerplaatsen, vooral voor bezoekers, wordt ondergebracht in half verdiepte parkeerplaatsen in de groene wal. Door het opbollende terrein wordt het parkeren vanaf de Guido Gezellelaan en de Burgemeester Blomlaan aan het zicht onttrokken. De hoogte van de opbolling is grosso modo dan ook niet meer dan 1,50 meter, zodat op ooghoogte doorzicht mogelijk blijft op het vroegere kazerneterrein. Daarnaast komen er nog parkeerplaatsen voor bezoekers in de vorm van langsparkeren in de Guido Gezellelaan op de kopse kanten langs de Beukenlaan en de van Heelulaan.

4.4 Groenvoorzieningen

Voor het plangebied in het Groene Gordijn zijn twee soorten groen. Het groen in de woonstraten en het halfnatuurlijke Cort Heijligerspark. Bij de inrichting van het landschapspark staat de ecologische kwaliteit centraal. Daarmee wordt aansluiting met de ten oosten van de stad gelegen bos- en heidegebieden beoogd. Als uitgangspunt voor de inrichting gelden daarom vooral de geaccidenteerde heidevelden met beplantingssoorten die in dat type gebied van nature voorkomen. De begrenzing van het landschapspark wordt gevormd door een 2 à 3 meter hoge haag op de scheiding tussen de villa's en het openbare park. Uitgangspunt is een bladverliezende, geschoren haag die deel uitmaakt van het openbare gebied. In het plangebied bevindt zich een groot aantal bomen. De waardevolle bomen zijn geïnventariseerd. Daarbij is ook de vitaliteit van de bomen in ogenschouw genomen. Bij de verdere ontwikkeling geldt als uitgangspunt dat de waardevolle bomen zo veel mogelijk gehandhaafd worden. Eventueel te verplaatsen bomen zijn na zorgvuldige afweging van het bovenstaande beleid nader te bepalen. Uitgangspunt is dat ten hoogste 20 van de als waardevol aangegeven bomen mogen worden gekapt.

Langs de Guido Gezellelaan bevinden zich op de kopse kanten van de etageblokken steeds een cluster van drie forse bomen, die in de nieuwe plannen voor de strip en de weg worden opgenomen. De haag langs het park in het plandeel het Groene Gordijn wordt langs de nieuwe entree nabij de Guido Gezellelaan worden gecontinueerd, zij het minder hoog dan langs het park.

4.5 Flora en fauna

Sinds 2002 is een groot deel van de inheemse planten- en diersoorten via de 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.

Het plangebied omvat verstedelijkt gebied binnen de bebouwde kom en komt, afgezien van de algemene zorgplicht, niet in aanmerking voor bescherming in het kader van de Flora- en Faunawet. Bovendien zijn in het plangebied geen bijzondere soorten flora en/of fauna aanwezig. Op grond hiervan wordt het niet nodig geacht een nader onderzoek zoals hierboven genoemd uit te voeren.

Toetsingskader

In een bestemmingsplan worden de beschermde natuurwaarden planologisch-juridisch veiliggesteld en worden eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst aan de aanwezige natuurwaarden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. In een bestemmingsplan worden de beschermde natuurwaarden planologisch-juridisch veilig gesteld en wordt de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de aanwezige natuurwaarden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in soort- en gebiedsbescherming.

Soortbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Voor alle bestemmingsplannen geldt dat onderzoek moet worden uitgevoerd naar mogelijk beschermde plant- en diersoorten en de effecten van een ruimtelijke ingreep hierop. Gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet en de Wet ruimtelijke ordening. Vergelijkbaar met het onderzoek naar beschermde soorten, geldt voor alle bestemmingsplannen dat onderzoek moet worden uitgevoerd naar mogelijke gebiedsbescherming in of nabij het plangebied. Ook dienen eventuele effecten van een ruimtelijke ingreep op beschermde gebieden in kaart te worden gebracht.

Situatie ter plaatse

Soortenbescherming

Strikt beschermde soorten planten en ongewervelden worden op grond van de aanwezige habitats niet verwacht. Voor zowel vissen als amfibieën is het gebied minder geschikt door het ontbreken van wateren. Met name de laanbomen en de bomen rondom de Beukenlaan kunnen mogelijk verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten vleermuizen bevatten. Daarnaast vormen ze geschikt foerageergebied. Deze lanen bestaan overwegend uit eiken en beuken. Ook in de gebouwen kunnen zich mogelijk vleermuizen ophouden. In de nabije omgeving zijn de soorten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, baardvleermuis, franjestaart en watervleermuis waargenomen. Het gebied zal dan ook ongetwijfeld door foeragerende vleermuizen worden gebruikt. Met name de houtsingels langs de randen waarin ondergroei aanwezig is zijn geschikt voor broedvogels waaronder soorten als winterkoning, roodborst en merel. ten noorden van de Beukenlaan werd ook groene specht waargenomen. Hier kunnen ook wat meer bijzondere broedvogels van struweel en bossen worden verwacht zoals de fluiters en de bonte vliegenvanger. Op basis van de bekende verspreidingsgegevens en de aanwezige habitat worden hier echter geen jaarrond beschermde soorten verwacht. In het sportpark zal ook het drukke gebruik een knelpunt vormen.

Gebiedsbescherming

Het gebied grenst onmiddellijk aan het Habitat- en vogelrichtlijngebied Brabantse Wal. De habitats en vogelsoorten waarvoor de Brabantse Wal kwalificerend is, vormen geen onderdeel van cq maken geen gebruik van het plangebied.

Geraadpleegde bronnen:

Brouwer, T., M. Dorenbosch R. van Eekelen, J. Spier 2010. Vissenatlas Noord-Brabant. Profiel Uitgeverij Bedum

Bult, H., W. Poelmans, H. Sierdsema, R.M. Teixeira 2007. Atlas van de West-Brabantse broedvogels. NPN Media Breda

Delft, J.J.C.W. van & W. Schuitema (red.): Werkatlas amfibieën en reptielen in Noord-Brabant. Pag.:23-25. RAVON Noord-Brabant, Tilburg / Stichting RAVON, Nijmegen.

www.waarneming.nl dd. 24-05-11

www.zoogdieratlas.nl dd. 24-05-11

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 waterbeheersplan 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 fungeert al als stedelijk gebied en blijft dat doen. Het plangebied, dat is ingeklemd in de overige stedelijke bebouwing van Bergen op Zoom en voor een deel aan de zuidelijke zijde grenst aan een sportcomplex, is gelegen in het stroomgebied van de Zoom. Zuidelijk van het zojuist genoemde sportcomplex, ligt het waterwinningsbedrijf Mondaf van Brabant Water, zodat het hele plangebied binnen het grondwaterbeschermingsgebied valt.

Door invulling als stedelijk omgeving bij zowel als rondom het plangebied, is de oorspronkelijke oppervlaktewatersituatie niet meer aanwezig. De afvoer van het regenwater, voor zover dit al niet meteen ter plaatse infiltreert in de bodem (onder meer ter plaatse van het aanwezige groen en plantsoenen), gebeurt via de hemelwaterafvoer van de gescheiden riolering.

Het gebied ligt zodanig dat in hydrologisch opzicht vooral sprake is van infiltratie. Het freatisch grondwater bevindt zich ter plaatse ruim onder het maaiveld. In onderhavige gebied treedt, voor zover bekend, geen grondwateroverlast op. Wel ligt het gebied in het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinning bij Bergen op Zoom. Zodoende is de provinciale Milieuverordening hierbij van toepassing (zie bij grondwater toekomstige situatie).

Voor de al bestaande bebouwing is ten behoeve van de afvoer van het (huishoudelijke) afvalwater de vuilwaterafvoer van de aanwezige riolering in gebruik. Voor nieuw te realiseren bebouwing kan hiervan gebruik worden gemaakt

Beschrijving toekomstige situatie

Met het bestemmingsplan, waarvan de fysieke realisatie nog gedeeltelijk plaats moet vinden, wordt slechts consolidatie van de huidige bestemmingen voorgestaan. In fysiek opzicht verandert de mate van bebouwing en verharding daarom 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 in te vullen ruimte voor het stedelijk gebied nog aanpak vereist, zal gescheiden riolering met scheiding van schoon en vuil water worden aangebracht. Centrale doelstelling daarbij is en blijft dat het schone (regen)water, eventueel na afvoer via het hemelwaterafvoerstelsel (HWA-stelsel), zoveel als mogelijk infiltreert in het aanwezige groen van het plangebied. Slechts alleen 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.

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 met name het toepassen van duurzame bouwmaterialen plaats hebben.

Het plangebied ligt geheel in het grondwaterbeschermingsgebied behorende bij het waterwingebied Bergen op Zoom (Mondaf). In de provinciale milieuverordening zijn zones aangewezen rond waterwingebieden met regels in deze zones ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater. In de beschermingszone van het grondwaterbeschermingsgebied geldt als algemene beleidslijn dat bij nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en uitbreiding van de bestaande bebouwing, de risico's voor het grondwater zo klein mogelijk dienen te blijven en dat er, indien nodig, aanvullende beschermende maatregelen worden getroffen, die redelijkerwijs nodig zijn om grondwatervervuiling te voorkomen. De regeling voor waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden vindt, zoals opgemerkt, plaats in de

Provinciale Milieuverordening (PMV). Een regeling opnemen in dit bestemmingsplan is dus niet nodig. Wel is het gewenst om het bestemmingsplan een signalerende functie te geven naar toekomstige eigenaren en initiatiefnemers. Daarom is het betreffende deel van het grondwaterbeschermingsgebied op de plankaart als aanduiding opgenomen met verwijzing naar de provinciale milieuverordening die daar van kracht is.

Voor uitvoering of nadere invulling van de aangegeven bestemmingen dient zo optimaal mogelijk rekening gehouden te worden met het grondwaterbeschermingsgebied en de aldaar geldende regels en aanduidingen vanuit de PMV hiervoor.

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

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 inrichting die voor het gebied aan de orde gaat komen, is –indien nog niet gebeurd– een gefaseerde aanpassing van inrichting van de openbare ruimte van het gebied voorzien. Hierbij is ten behoeve van het duurzame (afval)waterbeheer de aanleg van een gescheiden rioolstelsel met daarop passende aansluitingen aan de orde. De afvoer van het schone regenwater en met name de uiteindelijke infiltratie in de bodem of 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. Hierbij is de Keur van het waterschap van bepalend belang. Om de ruimte voor water in het groen voldoende te kunnen blijven benutten zijn hiertoe algemene regels bij betreffende bestemming opgenomen.

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 infiltratie in de bodem, direct of indirect na de aansluiting op het systeem van hemelwaterafvoer (HWA).

Dit actualisatieplan heeft zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht geen nadere gevolgen voor het grondwater. In relatie tot het voorgaande plan, aangezien de bestemmingen min of meer ongewijzigd blijven voortbestaan. Voor de volledigheid ten aanzien van de drinkwaterwinning, is hierboven verwezen naar de PMV en is de beschermingszone als zodanig op de bestemmingskaart aangeduid.

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.

De als oppervlaktewater dienst doende ruimte is als zodanig benoemd en aangeduid op de plankaart. (indien van toepassing, maar volgens mij is dat in dit gebied niet aan de orde)

Advies waterbeheerder

5. Milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering, geluid, geur, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, bodem en ecologie. Om de teksten voor de milieuparagraaf op te stellen is, voor zover noodzakelijk, milieukundig onderzoek uitgevoerd voor deze aspecten. Voor zover relevant zijn de onderliggende onderzoeksrapporten als bijlage bijgevoegd. De milieuparagraaf heeft betrekking op het terrein van de voormalige Cort Heyligerskazerne en de strook portiekflats aan de Guido Gezellelaan.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

Richtafstanden

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In tabel 1 zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

Tabel 1 Milieucategorieën en richtafstanden

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

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

Bij het opstellen van dit advies is uitgegaan van een tweetal omgevingstypen. Het terrein van de voormalige Cort Heyligerskazerne is aangemerkt als een rustige woonwijk. De Cort Heyligerskazerne is immers een terrein waar, afgezien van wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies dan wonen voorkomen. De strook aan de Guido Gezellelaan is aangemerkt als een gemengd gebied. De Guido Gezellelaan maakt immers deel uit van de hoofdinfrastructuur van de gemeente Bergen op Zoom.

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.

Situatie ter plaatse

In het gebied zijn woningen voorzien en zijn de voormalige kazernes gebouwen meegenomen en voorzien van een nieuwe functie-aanduiding. Gedeeltelijk zijn hier woningen voorzien. Het voormalige keukengebouw krijgt een lichte horeca-aanduiding. Daarnaast is een medisch centrum in het voormalige poortgebouw gevestigd. Het gebied waar thans de flats aan de Guido Gezellelaan staan, de bungalowwijk Cornelis Pronkstraat e.o, zijn woongebieden.

De functies die mogelijk worden gemaakt in het kazernesgebouw hebben een lage milieubelasting, zodat er geen overlast is naar de omgeving. In de omgeving van het plangebied komen de volgende bedrijfsactiviteiten voor:

- Guido Gezellelaan 18: School
- Guido Gezellelaan 20: School
- Guido Gezellelaan 40: Handel in motorfietsen
- Abraham de Haanstraat 15: Benzineservicestation zonder LPG
- Van Heelulaan 81: Handel in auto's
- Van Heelulaan 77: Moskee
- Van Heelulaan 75: Kerkgebouw

Bovenstaande bedrijfsactiviteiten komen overeen met milieucategorie 2. Naast bovenstaande bedrijfsactiviteiten ligt aan de Burgemeester Blomlaan een sporthal en ligt ten zuiden van het plangebied sportpark Rozenoord. Deze activiteiten komen overeen met milieucategorie 3.1. De richtafstanden behorende bij bovenstaande bedrijfsactiviteiten reiken niet over het plangebied.

Conclusie

Op basis van de richtafstanden uit de VNG-publicatie worden geen belemmeringen voorzien.

5.2 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

Bestaande bedrijven in en om het plangebied zullen moeten voldoen aan de genoemde milieuvoorschriften, zodat de geurhinder die een bestaand bedrijf veroorzaakt bij naburige bedrijven of woningen een acceptabel niveau heeft. Er zijn geen bestaande bedrijven in en om het plangebied, die geurhinder veroorzaken in het plangebied.

Conclusie

Er doen zich vanuit het oogpunt van geurhinder geen belemmeringen voor in het plangebied.

5.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

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

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

Niet in betekenende mate bijdragen

In artikel 5.16 Wm is 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.

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

Gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen houdt de verplichting in, om bij bouwplannen voor gevoelige bestemmingen, vermeld in het besluit, binnen de zones van respectievelijk 300 meter vanaf de rand van een rijksweg en 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg, een luchtkwaliteitsonderzoek te doen. Indien een gevoelige bestemming (geheel of gedeeltelijk) binnen die zones voorzien wordt en op de locatie waar die gevoelige bestemming wordt voorzien, sprake is van een overschrijding of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor zwevende deeltjes (PM₁₀) of voor stikstofdioxide, is realisering van die gevoelige bestemming alleen toegestaan indien dat niet leidt tot een toename van het aantal ter plaatse verblijvende personen. Het gaat in het Besluit gevoelige bestemmingen om gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn bestemd of in gebruik zijn ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis.

Situatie ter plaatse

Dit betekent in dit geval 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. Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing. In de gemeente Bergen op Zoom is overigens geen sprake van overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Conclusie

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

5.4 Geluid

Inleiding

In de Wet geluidhinder (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 Het Groene Gordijn e.o. is gedeeltelijk conserverend van aard en gedeeltelijk vindt er stedelijke vernieuwing plaats. De ontwikkellocaties voorzien in de ontwikkeling van geluidgevoelige bestemmingen.

1. Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een industrieterrein. Derhalve is geen akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van Industrielawaai uitgevoerd.

2. Wegverkeerslawaai

Voor die delen van het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien is het niet nodig om de geluidbelasting vanwege het wegverkeer inzichtelijk te maken. Dit is anders voor die delen binnen het plan waar wel nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het betreft de rij met portiekflats aan de Guido Gezellelaan. Binnen de ontwikkeling van 'De Strip' worden de nog bestaande portiekflats op termijn gesloopt en vervangen door nieuwe bouwblokken.

Door middel van het akoestisch onderzoek "herontwikkeling 'De Strip' aan de Guido Gezellelaan, Gemeente Bergen op Zoom", uitgevoerd door Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant met kenmerk 13060334.G1/Wem d.d. juli 2013, is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de nieuwe ontwikkelingen binnen het plan in beeld gebracht.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting ten gevolge van de Guido Gezellelaan op de planontwikkeling groter is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Deze weg is momenteel (grotendeels) 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 10 dB. 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 de weg als wijkontsluitingsweg, geen mogelijkheid de geluidbelasting op de gevel van de betrokken woningen verder te beperken. 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 voldoen kunnen één of meerdere gevels van de woningen en appartementen als dove gevel worden uitgevoerd of kunnen 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.

Wij zijn voornemens om op termijn de Guido Gezellelaan opnieuw in te richten. De verschillende opties voor de nieuwe situatie worden onderzocht. Onderdeel van het onderzoek naar de nieuwe situatie is het

voorzien van de weg van een nieuw wegdek. Omdat wij nog geen keuze hebben gemaakt over de wijze waarop de Guido Gezellelaan ingericht gaat worden en op welke termijn dit gaat gebeuren, wordt ten aanzien van de nieuwe bouwblokken aan de Guido Gezellelaan er vanuit gegaan dat er geen maatregelen worden getroffen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï een verzoek om hogere waarde worden ingediend voor een waarde van maximaal $L_{den} = 58$ dB.

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 wegverkeerslawaaï, 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.

3. Spoorweglawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorweg. Derhalve is geen akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van spoorweglawaaï uitgevoerd.

4. Cumulatie van geluid

De geprojecteerde bouwblokken zijn gelegen binnen de zone vanwege de Guido Gezellelaan. De bouwblokken ondervinden echter ook een geluidbelasting vanwege enkele wegen die niet binnen het regime van de Wet geluidhinder vallen. Het betreft de Vondellaan, Burgemeester Blomlaan, Beukenlaan, Van Heelulaan en de Abraham de Haanstraat. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de cumulatie van het wegverkeerslawaaï vanwege alle nabij het plan gelegen wegen tussen de 49 dB en ten hoogste 63 dB bedraagt.

Om een kwaliteitsoordeel te kunnen vellen over het berekende geluidniveau is aangesloten bij de 'Miedema-methode'. Deze methode geeft een oordeel over het heersende geluidklimaat¹. In tabel 1 is het kwaliteitsoordeel gegeven voor de geluidbelasting met een interval van 5 dB. De weergegeven geluidbelastingen betreffen etmaalwaarden.

Tabel 1: Kwaliteitsoordeel

MKM*etmaalwaar d in dB(A)	Kwaliteits -oordeel
< 50	Goed
50 – 55	redelijk
55 – 60	matig
60 – 65	tamelijk slecht
65 – 70	slecht
>= 70	zeer slecht

*MKM= Milieukwaliteitsmaat

Uit tabel 1 kan worden opgemaakt dat het geluidklimaat binnen het plangebied als 'goed' tot 'tamelijk slecht' kan worden geclassificeerd. Op de meeste geveldelen kan het geluidklimaat als 'matig' worden geclassificeerd.

Gegeven de situatie dat de nieuw geprojecteerd bouwblokken zijn gelegen aan een belangrijke toegangsweg tot de stad en gegeven de situatie dat de geprojecteerd bouwblokken dienen ter vervanging van bestaande bouwblokken achten wij een dergelijk geluidklimaat acceptabel.

¹

De heer Miedema heeft hiervoor onderzoek verricht (Bron: H.M.E. Miedema, TNO-NIPG, sept.1992, 'response functions for environmental noise in residential areas').

5.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Mede op basis hiervan 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 vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

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

Bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied 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 binnen het invloedsgebied van Sabic Innovative Plastics B.V. en Mepavex Logistics B.V. is gelegen.

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. 3300 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 significant toeneemt als gevolg van de ontwikkelingen binnen voorliggend bestemmingsplan. **PM** 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. 2700 meter van de inrichtingsgrens van Mepavex ligt. Het invloedsgebied van Mepavex bedraagt 3260 meter.

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

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.

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, 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 significant toeneemt als gevolg van ontwikkelingen binnen voorliggend bestemmingsplan. **PM** Overeenkomstig het Bevi is het groepsrisico verantwoord.

Transport

Vaarwegen, spoorwegen en autowegen

Het plangebied is gelegen op meer dan 200 meter van een vaarweg, spoorweg en autoweg. Gelet hierop zijn risicoberekeningen (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Gemeentelijke wegen

De gemeente Bergen op Zoom heeft in 2009 een route gevaarlijke stoffen (RGS) vastgesteld. Vrachtwagenverkeer met een gevaarlijke lading, uitgezonderd LPG, vuurwerk en propaan, is verplicht om vanaf en naar de aansluiting met de A4 via de Randweg Noord te rijden.

De gemeentelijke wegen rondom het plangebied zijn niet aangewezen als RGS, waardoor er geen sprake is van structureel transport van gevaarlijke stoffen. Een risicoberekening voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen is voor dit ruimtelijke plan niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop het Bevb van toepassing is, is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waarop het Bevb van toepassing is. Gelet hierop hoeven er vanuit het Bevb geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Met betrekking tot transport en externe veiligheid wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico er hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Het door de brandweer uitgebrachte advies d.d. met betrekking tot de planning en invulling van eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen is zoveel als (juridische) mogelijk geborgd in het bestemmingsplan.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een tweetal Bevi-inrichtingen. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar levert geen beperkingen op ten aanzien van de planontwikkelingen. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het PR. Als gevolg van de planontwikkeling zal het groepsrisico niet significant toenemen.

Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van een risicorelevante vaarweg, spoorweg of autoweg is gelegen, is dit aspect niet relevant. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor leidt op grond van het plaatsgebonden risico niet tot belemmeringen. Tevens is er als gevolg van het transport over de weg en het spoor geen sprake van een relevant groepsrisico.

Met betrekking tot de buisleidingen kan worden geconcludeerd dat er geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar aanwezig is. De invloedsgebieden van de buisleidingen zijn niet gelegen binnen het plangebied.

5.6 Bodem

Toetsingskader

In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat de bodem geschikt dient te zijn voor de gewenste functie.

Situatie ter plaatse

Gebied flats Guido Gezellelaan

Er zijn in het BIS en op Bodemloket geen bodemonderzoeksgegevens bekend van dit gebied. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat er binnen het gebied sprake is van een ernstige bodemverontreiniging die bij herontwikkeling gesaneerd zou moeten worden. Er is geen informatie aanwezig dat er binnen het gebied bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden die hebben geleid tot een ernstige bodemverontreiniging. Verder is er in 2003 in de directe omgeving (wijk Warande Oost) een grootschalig bodemonderzoek uitgevoerd, t.b.v. de bodemkwaliteitskaart. Dit onderzoek heeft aangetoond dat de bodem in de omgeving in algemeen niet tot licht is verontreinigd.

Terrein Cort Heyligerskazerne

Op het terrein van de voormalige Cort Heyligerskazerne zijn in 2003 de onderstaande bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Actualiserend en nader bodemonderzoek Cort Heyligerskazerne te Bergen op Zoom, rapportnummer 0302331, 18 september 2003, udm adviesbureau b.v.
- Verkennend bodemonderzoek en asfaltonderzoek Cort Heyligerskazerne te Bergen op Zoom, rapportnummer 03/76, 23 december 2003, Regionale Milieudienst West-Brabant (RMD)

Tijdens de onderzoeken is gebleken dat de bodem op het terrein tot 7 m-mv met name is opgebouwd uit zand. Plaatselijk worden leemlagen aangetroffen. Het grondwater bevindt zich op een diepte vanaf circa 5,5 m-mv.

Het actualiserend en nader bodemonderzoek van udm (rapport 0302331) is uitgevoerd ter plaatse van de verdachte deellocaties op het terrein, zoals wasplaats, tankplaats, werkplaats, (voormalige) ondergrondse tanks, e.d.

Uit de resultaten bleek dat ter plaatse van de drie voormalige ondergrondse tanks op het terrein bodemverontreiniging aanwezig was. De verontreiniging is in 2004 gesaneerd, samen met de aanwezige ondergrondse tanks en oliebenzine afscheiders op het terrein. De saneringswerkzaamheden en de resultaten van de controlebemonstering zijn beschreven in het onderstaande evaluatierapport:

Evaluatierapport Sanering Cort Heyligerskazerne Heelulaan 50 te Bergen op Zoom, project 04.0514, 16 augustus 2004, Wilchem b.v.

Het bodemonderzoek van de RMD (rapport 03/76) is uitgevoerd op het overige (onverdachte) terreindeel van de voormalige kazerne. Uit de resultaten blijkt dat de top laag (0,0-0,5 m-mv) en de onderlaag (0,5-2,0 m-mv) van de locatie niet tot plaatselijk licht verontreinigd zijn met zware metalen, PAK en minerale olie. Het grondwater op het onverdachte terreindeel is tijdens dit onderzoek niet onderzocht, omdat het zich bevindt op een diepte van meer dan 5 m-mv. De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit op het onverdachte terreindeel vormt geen belemmering voor het toekomstige (bodem)gebruik van de locatie.

Conclusie

De beschikbare bodemkwaliteitsgegevens vormen geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

Geraadpleegde bronnen:

- Bodeminformatiesysteem van de gemeente Bergen op Zoom
- Historisch bodembestand (HBB2) Bergen op Zoom

- *Tankenbestand gemeente Bergen op Zoom*
- *Bodemkwaliteitskaart Bergen op zoom*
- *Bodemloket*

6. Bestemmingsregeling

6.1 Inleiding

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

Het bestemmingsplan is voor een gedeelte conserverend van aard. De strook met portiekflats aan de Guido Gezellelaan wordt opnieuw ingericht. In het noordwestelijk gedeelte van het plangebied wordt net zoals in het bestemmingsplan “Cort Heyligerskazerne” was opgenomen woningbouw voorzien. Verder is de bestaande ruimtelijke en functionele situatie bestemd en het plan is erop gericht deze bestaande situatie te behouden. Daartoe is in het plan een gedetailleerde regeling van bestemmingen en bouwregels opgenomen. Indien een bouwaanvraag past binnen de bestemming en de bijbehorende regels, ontstaat een directe bouwtitel. Daarnaast kent het bestemmingsplan flexibiliteit via wijzigingsbevoegdheden die het mogelijk maken om in de planperiode in te spelen op ontwikkelingen, zonder dat de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur wordt aangetast. Het plan is ontwikkelingsgericht voor het plandeel voormalige Cort Heyligerskazerne en op een gedeelte van de strook aan de Guido Gezellelaan.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening, die per 1 juli 2008 in werking is getreden. Deze wet heeft per 1 juli 2008 de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vervangen. Het bestemmingsplan moet voldoen aan de bepalingen van de Wro en de daaruit volgende aanvullende regelingen. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. In dit plan kan op basis van de regels een afwijking van het bestemmingsplan worden verleend.

De Wro en het Bro stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht. De digitaliserings- en standaardisatieverplichting is op 1 januari 2010 in werking getreden. Het Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld. Voor nieuwe bestemmingsplannen is er altijd een digitaal plan, welke prevaleert boven het analoge, afgedrukte plan. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid (de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, het SVBP 2012) alsmede de ‘Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo’ en is als digitaal plan (GML-bestand) opgesteld. Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding (plankaart), waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied 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 van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.3 Regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken. Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de SVBP 2012 alsmede de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo').

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels; met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels; met daarin per bestemming onder meer bestemmingsomschrijving, bouwregels en ontheffingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels; met daarin algemene ontheffings- wijzigings- en gebruiksregels en onder meer een procedureregeling;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels met daarin de overgangsregels en de slotregels.

6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen, welke van belang zijn voor een juiste toepassing van de regels. Voor zover definities en wijze van meten voorkomen in de SVBP 2012 alsmede de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' zijn deze in onderhavig bestemmingsplan overgenomen.

Begrippen

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

Wijze van meten

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

6.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels waarin bepalingen 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 alsmede de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving

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

- Afwijken van de bouwregels / gebruiksregels

In een aantal gevallen kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels. Onder voorwaarden en binnen de betreffende bestemming kunnen gebruiksvormen of bouwactiviteiten worden toegelaten, welke niet als recht zijn toegestaan en waarvoor het bevoegd gezag een nadere afweging dienen te maken.

- Specifieke gebruiksregels

In een aantal gevallen zijn voor een bestemming specifieke gebruiksregels opgenomen. Deze gebruiksregels vormen een aanvulling op het volgens de bestemming (doeleindenomschrijving) toelaatbare gebruik. Specifieke gebruiksregels kunnen gebruiksvormen verbieden dan wel toestaan.

- **Aanlegvergunning**

Ten behoeve van het behoud van in het plan voorkomende waarden is de uitvoering van bepaalde werken en/of werkzaamheden aan een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders gebonden (aanlegvergunning).

- **Wijzigingsbevoegdheid**

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

6.3.2.1 Bestemmingen

De in dit hoofdstuk opgenomen bestemmingen worden hieronder achtereenvolgens toegelicht.

Bedrijf

Binnen het plangebied is een nutsvoorziening aanwezig. Dit gebouwtje is positief bestemd.

Gemengd

Op het voormalige keukengebouw van de kazerne is de bestemming "Gemengd" gelegd. Dit betekent dat zowel lichte horeca (cat. 1, aansluitend aan het voormalige gebruik) en maatschappelijke voorzieningen mogelijk.

Groen

De gronden met deze bestemming betreffen gebieden met (openbare) groenvoorzieningen welke binnen de ruimtelijke hoofddopzet van het plan van belang zijn en om die reden behouden dienen te blijven. Binnen de bestemming 'Groen' is uitsluitend de bouw van andere bouwwerken, zoals speelvoorzieningen en straatmeubilair ten behoeve van extensieve dagrecreatie, toegestaan.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn de voormalige gebouwen van de Cort Heyligerskazerne opgenomen. Kinderopvang en een medisch centrum zijn er gevestigd.

Verkeer

De bestemming is opgenomen voor alle wegen binnen het plangebied, zowel de wegen met een belangrijke stroomfunctie als verkeersgebieden waarbinnen de verblijfsfunctie primair staat. Binnen de bestemming is het oprichten van straatmeubilair, waaronder kleinschalige nutsvoorzieningen enabri's, toegestaan.

Wonen-1 en Wonen-2

De woningen binnen het plangebied zijn aangeduid met Wonen-1 en Wonen-2. Daarbij is Wonen-1 gelegd op de portiekflats aan de Guido Gezellelaan, de woningen die gerealiseerd zijn in het noord-oostelijke kwadrant, de appartementengebouwen en twee legeringsgebouwen. Wonen-2 is van toepassing op de voorziene woningen in het noord-westelijke kwadrant. Voor dit gedeelte is nog niet concreet hoe het gebied eruit zal gaan zien. Een globale bestemming is hier voorzien om de ontwikkeling mogelijk te maken. In aansluiting op het gebruik van de andere legeringsgebouwen is om functiewisseling daar mogelijk te maken is ook de aanduiding maatschappelijk op deze gebouwen gelegd. Tevens is voor het perceelsgedeelte waaraan op de kaart de aanduiding "erf (e)" is gegeven, de bouw van bijbehorende bouwwerken in één laag toegestaan. Beroepsmatige- en bedrijfsmatige activiteiten zijn binnen de bestemming 'Wonen' rechtstreeks toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van deze bedrijfs- en

beroepsmatige werkruimten mag 30% van de woning bedragen tot een maximum van 50 m². Daarnaast is onder voorwaarden een verruiming mogelijk naar 40% van het vloeroppervlak van de woning. Voor bijzondere woonvormen, zoals een gezinsvervangend tehuis is een specifieke regeling opgenomen. Dit is noodzakelijk omdat dergelijke woonvormen afwijken van de reguliere bewoning door een gezin of een daarmee vergelijkbaar vast samenlevingsverband (samenwoning, eenpersoonshuishouden). Het onderscheid vloeit in de bijzondere woonvormen veelal voort uit de zorgcomponent die een essentieel onderdeel van de woonvorm vormt. Dit heeft doorgaans twee effecten op de omgeving: extra verkeers- en parkeerdruk door personeel en bezoekers en ander woonmilieu (hinder, gewenste rust). Om deze redenen is er sprake van afwijkende effecten op het woon- en leefmilieu in vergelijking met reguliere bewoning en is een afwijkingsbevoegdheid nodig voor het toestaan van bijzondere woonvormen.

Waarde - Archeologie

In verband met de hoge indicatieve hoge en middelhoge archeologische waarde is voor een groot deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Uitsluitend het uiterste zuidoostelijke gelegen gedeelte van het plangebied krijgt geen archeologische bescherming. Ter plaatse worden middels een aanlegvergunningvereiste onder andere werken en werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m² en/of dieper dan 50 cm onder maaiveld gebonden aan een aanlegvergunning.

6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti dubbeltelbepaling

Hiermee wordt voorkomen dat gronden oneigenlijk worden gebruikt voor het optimaliseren van bouw mogelijkheden.

Algemene bouwregels

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

Algemene aanduidingsregels

In het artikel algemene aanduidingsregels is de gebiedsaanduiding 'milieuzone, grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkvoorziening. Voor de grondwaterbescherming is de Provinciale Milieuverordening van toepassing. Daarnaast gelden de zones IHCS ten behoeve van het obstakelvrije start- en landingsvlak met zijkanten een bouwverbod voor bouwwerken met de aangegeven bouwhoogte in verband met het beschermingsgebied van de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen van en naar de vliegbasis Woensdrecht. Binnen de 'vrijwaringszone - radar 5' geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 70 meter boven NAP teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen.

Algemene afwijkingsregels

Deze afwijkingsmogelijkheden, gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, hebben tot doel flexibiliteit in het plan in te bouwen. Het afwijken van de bouwregels, 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 voor het bevoegd gezag 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 afwijkingen” af te wijken van de bestemmings- en bouwregels. De wijzigingsbevoegdheden dragen bij aan een meer flexibel plan.

Specifieke wijzigingsregels

Binnen het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van twee gebouwen in het zuid-oostelijke gedeelte waarvan een nog gerealiseerd dient te worden. Omdat de exacte locatie mogelijk kan wijzigen wordt dit via een wijzigingsbevoegdheid geregeld. Ook het naastgelegen legeringsgebouw kan iets verschuiven.

6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Overgangsregels

De overgangsregels, geregeld in lid 1, hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Lid 2 betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Slotregel

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

7. Uitvoeringsaspecten

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Op grond hiervan rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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

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

Voor het plangebied was voorheen bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Cort Heyligerskazerne" het kostenverhaal geregeld. Voor de herontwikkeling van de gebouwen aan de Guido Gezellelaan is kostenverhaal bij anterieure overeenkomst vastgelegd.

8 Resultaten inspraak en overleg

8.1 *Inspraak en overleg*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geen inspraak vereist. De gemeente Bergen op Zoom heeft wel een inspraakverordening vastgesteld waarin is geregeld in welke gevallen inspraak verleend kan worden. Omdat het een voor een groot deel een beheersplan is met een aantal kleine ontwikkelingen gericht op actuele behoefte en functies heeft het plan niet als voorontwerp ter inzage gelegen.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en met die diensten van Rijk en Provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerp is toegezonden aan de volgende overlegpartners:

Provincie Noord-Brabant
Inspectie Vrom
Waterschap Brabantse Delta
Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant

De volgende reacties zijn door ons ontvangen:

.Procedure

Het bestemmingsplan zal als ontwerp ter inzage worden gelegd. Dit betekent dat het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en iedereen een zienswijze kan indienen. De zienswijzen worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Na vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het ook direct onherroepelijk. Indien er beroep wordt ingesteld is de onherroepelijkheid en – bij een voorlopige voorziening – de inwerkingtreding, afhankelijk van de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.