



Bestemmingsplan

**Carnavalbouwplaatsen Geertruidapolder
vastgesteld**

projectnummer 0416760.00
definitief
17 juli 2018

Bestemmingsplan

Carnavalbouwplaatsen Geertruidapolder

vastgesteld

projectnummer 0416760.00

definitief
17 juli 2018

Auteurs

Mark van Schadewijk
Guido La Rose

Opdrachtgever

Gemeente Bergen op Zoom - Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

datum vrijgave 17/7/2018	beschrijving revisie definitief
-----------------------------	------------------------------------

goedkeuring G. La Rose

vrijgave T. Artz

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Ruimtelijke ontwikkelingen	4
2.1	Beschrijving huidige situatie en functionele structuur	4
2.2	Stedenbouwkundige visie	5
2.3	Beeldregie en toetsingskader Welstand	6
2.4	Wijzigingen ten opzichte van vigerende plan	8
3	Beleidsaspecten	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Onderbouwing op onderdelen	14
4.1	Cultuurhistorie en archeologie	14
4.2	Bedrijven	17
4.3	Verkeer	17
4.4	Groen	17
4.5	Flora en fauna	17
4.6	Water	18
5	Milieuaspecten	21
5.1	Bedrijven en milieuzonering	21
5.2	Geur	22
5.3	Luchtkwaliteit	23
5.4	Geluid	24
5.5	Externe veiligheid	25
5.6	Bodem	27
6	Bestemmingsregeling	29
6.1	Inleiding	29
6.2	Verbeelding	29
6.3	Regels	29
7	Uitvoeringsaspecten	33
7.1	Economische uitvoerbaarheid	33

8	Resultaten inspraak en overleg	34
8.1	Overleg	34
8.2	Zienswijzenprocedure	34
8.3	Vervolgprocedure	34

Bijlagen:

1. QRA Hogedruk aardgastransportleiding Bergen op Zoom, Antea Group, 5 maart 2018

1 Inleiding

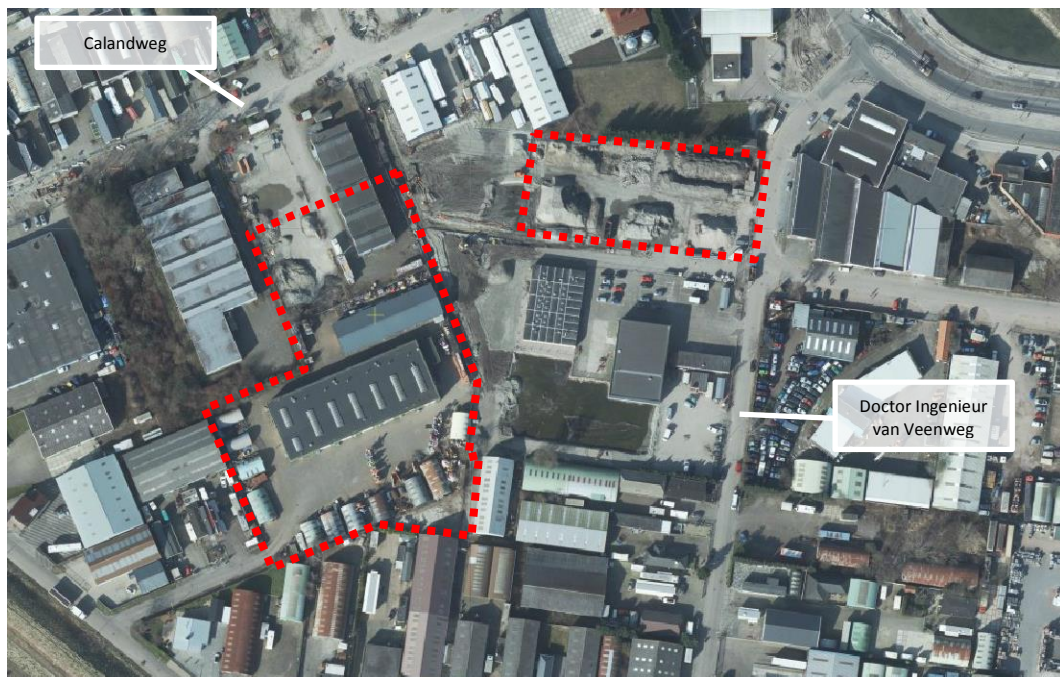
1.1 Aanleiding en doel

Het bedrijventerrein Geertruidapolder is volop in ontwikkeling en herbergt een groot aantal functies. Eén van die functies zijn bouwplaatsen voor carnavalsclubs. De huidige bouwplaatsen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd wat betreft veilig, ecologisch en ergonomisch gebruik en zijn tevens zodanig versleten dat grondige renovatie of nieuwbouw noodzakelijk is. Ook is er behoefte aan een efficiëntere inrichting van de bouwplaatsen en een uitbreiding van het bouw- en opslagvolume die past bij de daadwerkelijke ruimtebehoefte. Daarnaast wil de gemeente, in lijn met het ontwikkelplan Schelde Veste, nieuwe woon-werkkavels mogelijk maken.

Om deze extra mogelijkheden door te voeren dient een nieuwe bestemmingsplan te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste wijzigingen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

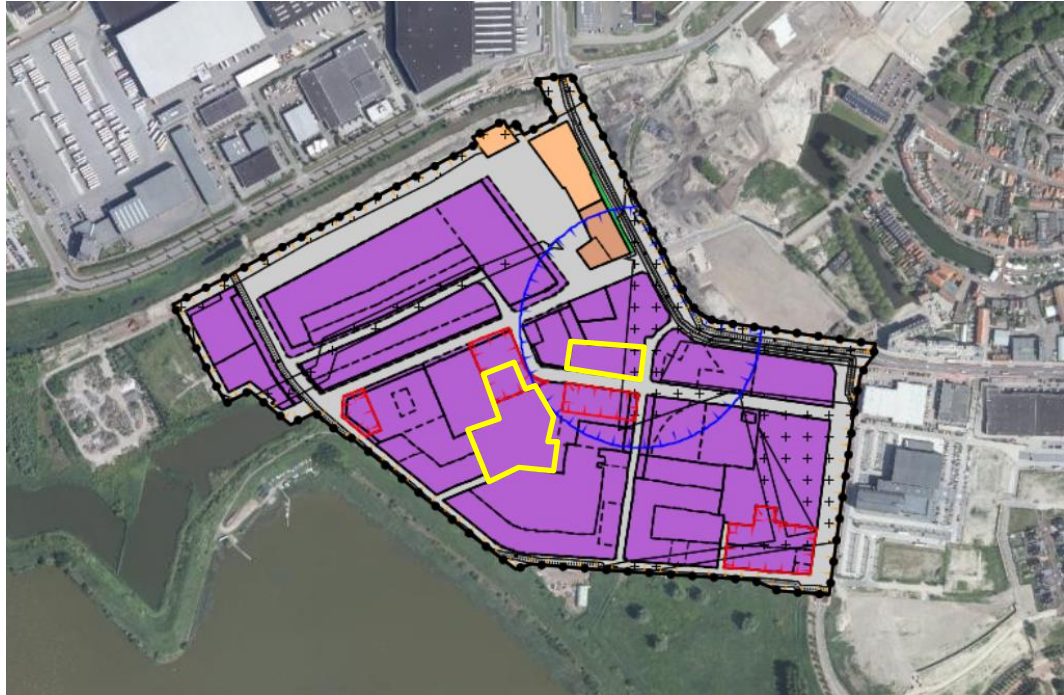
Het plangebied maakt onderdeel uit van bedrijventerrein Geertruidapolder en bevindt zich aan de westzijde van Bergen op Zoom. Het plangebied bestaat uit twee locaties. Op onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.



Figuur 1. Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (rood)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan vervangt (deels) het vigerende bestemmingsplan “Geertruidapolder” van de gemeente Bergen op Zoom. Het vigerende bestemmingsplan is (gewijzigd) vastgesteld 19 december 2012 en is op 19 september 2013 onherroepelijk geworden.



Figuur 2. Verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Geertruidapolder' met plangebied geel omlijnd

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is voor het grootste gedeelte gebaseerd en overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan ‘Geertruidapolder’. De ruimtelijke inrichting en het gebruik van het gebied blijft in hoofdlijnen gelijk. Er worden binnen het plangebied wel meer bouwplaatsen voor carnavalsclubs en woonwerkkavels mogelijk gemaakt. Waar mogelijk wordt in de toelichting gefocust op het plangebied en de toelichting beknopt gehouden. De toelichting is als volgt opgebouwd:

Ruimtelijke ontwikkelingen (hoofdstuk 2)

In hoofdstuk 2 wordt de ruimtelijke situatie van Geertruidapolder geanalyseerd en beschreven. Daarbij wordt eerst ingegaan op de ruimtelijke opbouw en structuur van Geertruidapolder. Op basis van de analyse en de beleidsverkenning is het bedrijventerrein nader gekarakteriseerd op ruimtelijke en stedenbouwkundige kenmerken en zijn stedenbouwkundige uitgangspunten bepaald. Aansluitend worden de wijzigingen ten opzichte van het vigerende plan besproken.

Beleidsaspecten (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten in beeld gebracht.

Onderbouwing op onderdelen (hoofdstuk 4)

In hoofdstuk 4 worden de keuzes uit hoofdstuk 2 nader onderbouwd per thema. Deze nadere analyse beschrijft per functie de consequenties van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen.

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 het aspect economische uitvoerbaarheid (voor zover aan de orde).

Procedure (hoofdstuk 8)

Het bestemmingsplan is getoetst aan het oordeel van bewoners en andere belanghebbenden. De resultaten van het vooroverleg en de zienswijzenprocedure zijn in dit hoofdstuk vermeld.

2 Ruimtelijke ontwikkelingen

2.1 Beschrijving huidige situatie en functionele structuur

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke situatie van Geertruidapolder geanalyseerd en beschreven. Daarbij wordt eerst ingegaan op de huidige situatie (zie onderstaande luchtfoto en topografische kaart).



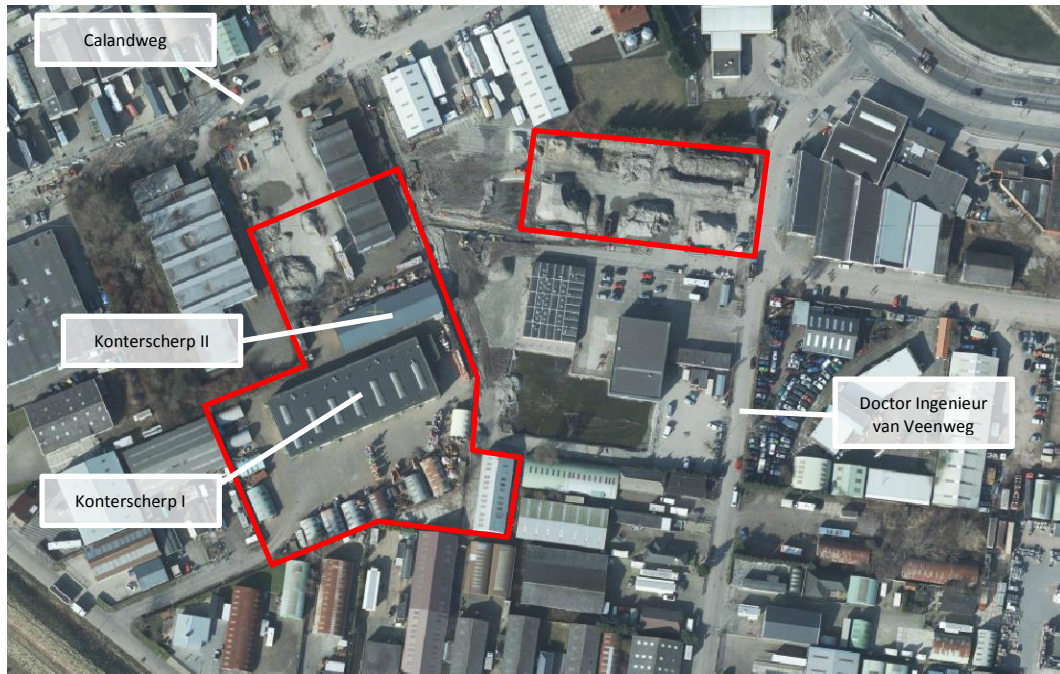
Figuur 3. Luchtfoto en topografische kaart met plangebied in rood

De Geertruidapolder is van oudsher een werkgebied met grote menging van typen bedrijvigheid. Langs de Havendijk en Oude Buitenhaven waren vroeger metaalgieterijen (RMI de Holland) gevestigd. Deze zijn inmiddels vertrokken en de meeste bedrijfsopstallen zijn hier gesloopt en de terreinen liggen momenteel grotendeels braak. Enkel het gebouw de Holland staat hier nog fier overeind en is momenteel in gebruik door een jachtbouwer. Langs de omliggende wegen, de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg, bevinden zich een benzinestation, diverse loodsen met grootschalige detailhandel en de meer grootschalige bedrijven (Logus, keukencentrum). Binnen het bedrijventerrein, met name langs de Calandweg en de Doctor Ingenieur van Veenweg, is een groot aantal kermisexploitanten gevestigd. De betreffende percelen bevatten een varia aan werkloodsen, veelal gesitueerd achterop het perceel. De bedrijfswoningen (waaronder salonwagens en chalets) zijn veelal daarvoor gesitueerd en georiënteerd op de openbare weg. Daarnaast zijn er op een binnenterrein ook diverse bouwclubs gevestigd.

De bruto omvang van de Geertruidapolder bedraagt circa 27 hectare. Daarvan is circa 7 hectare openbaar gebied (wegen, groen) en circa 14 hectare in gebruik door bedrijven. De resterende circa 6 hectare betreffen overwegend braakliggende gronden en leegstaande panden, overwegend in eigendom van de gemeente, die de komende jaren zullen worden uitgegeven en in ontwikkeling worden gebracht.

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit twee locaties. De meest westelijke locatie betreft grotendeels het perceel waar momenteel de carnaval bouwcomplexen Konterschep I en Konterschep II zijn gevestigd. Deze locatie is bestemd als 'Bedrijf' met specifieke aanduidingen voor bedrijven tot en met categorie 3.1 en voor bouwclubs.

De oostelijke locatie aan de Zeelandhaven/Doctor Ingenieur van Veenweg is momenteel onbebouwd. Op deze locaties ligt een bedrijfsbestemming met specifieke aanduiding voor bedrijven tot en met categorie 2. Deze locatie mag volledig worden bebouwd.

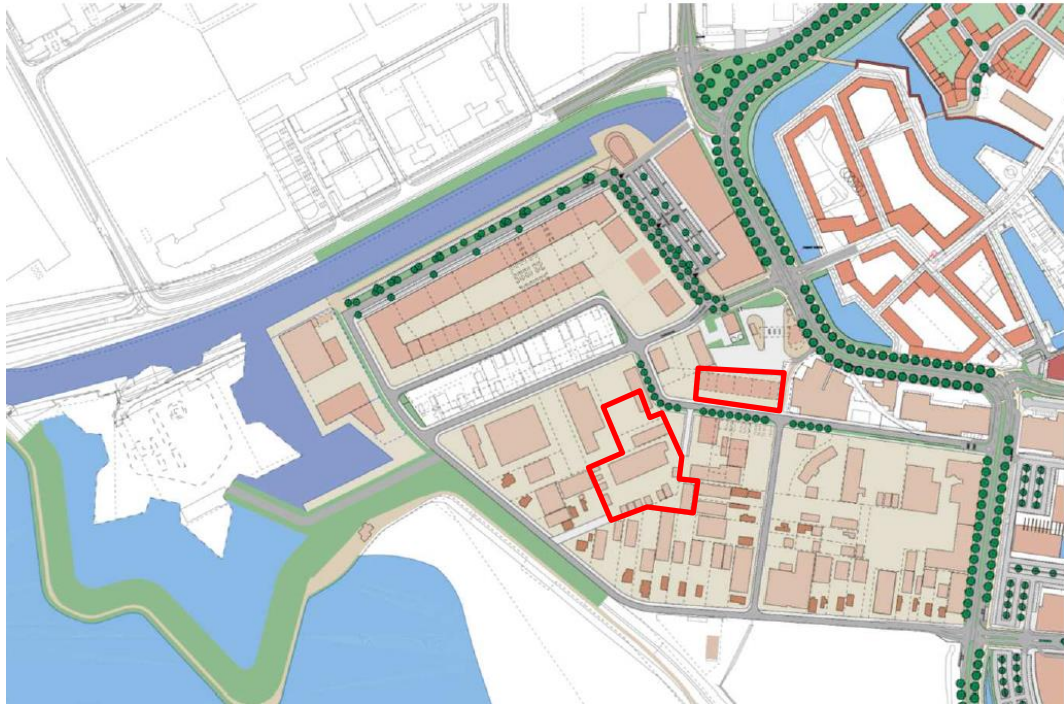


Figuur 4. Luchtfoto met plangebied rood omkaderd

2.2 Stedenbouwkundige visie

Geertruidapolder maakt onderdeel uit van het ontwikkelplan ScheldeVesting. Met dit ontwikkelplan streeft de gemeente Bergen op Zoom naar:

- herstel van de waterverbinding naar de stad door het openleggen van de Oude buitenhaven en ontwikkeling van de waterschans/ Kop van het Hoofd;
- versterking van de historische binnenstad door het ontwikkelen van het voormalige Nedalcoterrein als nieuwe binnenstedelijk woongebied;
- een versterking van de Binnenschelde als stedelijk recreatiemeer met nieuwe activiteiten en mogelijke woningbouw langs de oevers;
- In het ontwikkelplan ScheldeVesting blijft de Geertruidapolder als werkgebied gehandhaafd. Wel zal dit werkgebied worden gerevitaliseerd en doorontwikkeld. Een uitsnede van dit ontwikkelplan ter plaatse van de Geertruidapolder is hieronder weergegeven.



Figuur 5. Uitsnede ontwikkelplan ScheldeVesting (rode lijn = plangrens)

Bij de revitalisering en doorontwikkeling van de Geertruidapolder als bedrijventerrein gaat het concreet om:

- de aanleg van nieuwe wegen en nieuw openbaar gebied, zoals het verleggen van de Havendijk, het realiseren van het Havenplein en de Hollandhaven en het verlengen van de Zeelandhaven naar de Calandweg;
- de realisatie van een Brandweerkazerne aan het Havenplein, beeldbepalend vanaf de Van Konijnenburgweg (inmiddels gerealiseerd);
- de uitgifte van hoogwaardige bedrijfskavels langs de Havendijk, met zicht op de beoogde jachthaven in de open te leggen Oude Buitenhaven;
- de uitgifte van nieuwe woon-werkkavels aan de Calandweg en Hollandhaven waarmee kan worden voorzien in de gewenste herhuisvesting van kermisexploitanten;
- binnen de financiële middelen wordt verder gestreefd naar rehabilitatie van delen van het resterende openbaar gebied (Calandweg, Zeelandhaven);

De gewenste revitalisering van bestaande panden en bedrijvigheid ligt in beginsel bij huidige eigenaren/ondernemers.

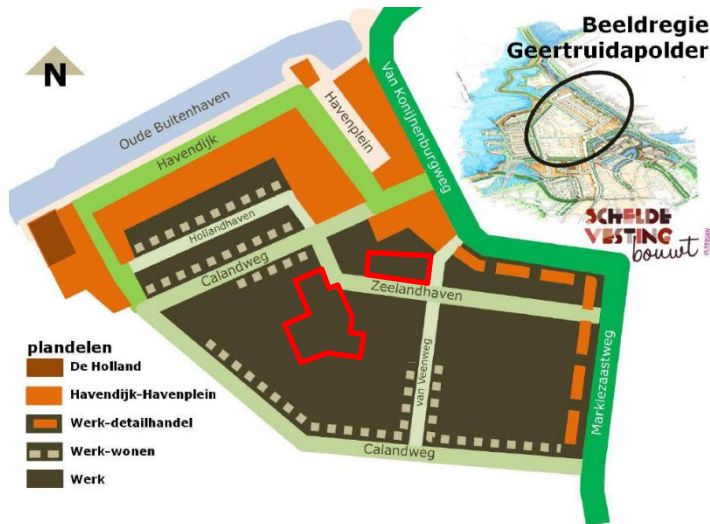
2.3 Beeldregie en toetsingskader Welstand

Bij de revitalisering van de Geertruidapolder als werkgebied wordt door de gemeente met name geïnvesteerd in een helder leesbare hoofdstructuur en een kwalitatief openbaar gebied. De hoofdstructuur rond de Geertruidapolder wordt gevormd door de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg. Beide wegen hebben een stedelijke ontsluitingsfunctie en zullen, als onderdeel van de randweg Zuidwest een nieuw inrichtingsprofiel krijgen.

Een ander belangrijk onderdeel van de beoogde hoofdstructuur is het openleggen en opnieuw in gebruik nemen van de Oude Buitenhaven. De herinrichting van de Havendijk en de inrichting van het nieuwe Havenplein zal qua sfeer en karakter daarop aansluiten. Binnen het werkgebied zullen de aanwezige wegen, Calandweg, Doctor Ingenieur van Veenweg en Zeelandhaven qua profiel nagenoeg intact blijven. De nieuwe Hollandhaven zal qua inrichting, sober en doelmatig, daarop aansluiten.

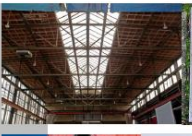
Ook voor de bebouwing wordt gestreefd naar een prettiger en meer kwalitatief omgevingsbeeld. Welstand heeft binnen de gemeente een wettelijke adviesrol bij het beoordelen van de beeldkwaliteit van individuele bouwplannen. Daarbij wordt binnen de Geertruidapolder onderscheid gemaakt in 5 deelgebieden, zoals in onderstaand kaartje is weergegeven. Voor elk deelgebied gelden specifieke aandachtspunten voor de situering, massa en materialisering van toekomstige bouwinitiatieven. Deze beeldregie vormt het toetsingskader voor Welstand bij het beoordelen van bouwplannen in de Geertruidapolder.

Het plangebied ligt in het plandeel 'werk'. Voor dit plandeel geldt de reguliere welstandstoets.



Welstandstoets plandelen

Beeldregie Geertruidapolder

BIJZONDERE AANDACHT	 De Holland			Situering: - kavel aan het water (Havendijk – Oude Buitenhaven) - monumentaal hoofdgebouw als marking entree en functie jachthaven Massa: - nieuwbouw eigen beeld tov bestaand hoofdgebouw Materialisering: - baksteen (basement), glas, staal, hout - bruin, teer, roest, roestvrij, metallic
	 Havendijk-Havenplein			Situering: - kavels aan kade/plein (Havendijk – Havenplein) - hoofdgebouwen zo veel mogelijk schakelen/ aaneenbouwen Massa: - gevelijn vormt grens openbaar- privé - sculpturale/ gelede massa- en /of dakvorm - binnenverld is van buitenaf leesbaar (etalage, vides) - uitspringende geveldetails, verbijzonderen entree (niveauverschil) Materialisering: - reclame integreren - baksteen (basement/ gevels), hout, glas, staal - bruin-rood (meekrap), zink, antraciet, afgeleide kleuraccenten
	 Werk-detailhandel			Situering: - kavels aan randweg (Konijnenburgweg-Markiezaatsweg) Massa: - hoofdgebouwen met voorruimte (als entree ingericht) - binnenverld is van buitenaf leesbaar (etalage, vides) - robuuste gebouwmassa, gelede gevels Materialisering: - reclame integreren (robuust logo) - glas, staal, hout - antraciet, metallic, zink, ondergeschikte kleuraccenten



2.4 Wijzigingen ten opzichte van vigerende plan

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en neemt de vigerende bestemmingen en regelingen over van het moederplan 'Geertruidapolder'. De wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn:

- Opnemen functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – bedrijfswoning 1' op een gedeelte van het perceel van het bouwcomplex Konterschep I en II waar momenteel enkele bouwclubs zijn gevestigd. Hier wordt het mogelijk gemaakt om bedrijfswoningen bij de bedrijven op te richten;
- Aanpassen functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' naar 'bedrijf tot en met categorie 2';
- Opnemen en aanpassen functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bouwclub';
- Opnemen afwijkmogelijkheid voor het toestaan van kavelsplitsing op een bedrijfsperceel;
- Opnemen van een aanduiding voor een geluidwerende voorziening van 5 meter hoog ten zuiden van het bedrijf Rhigo;
- Opnemen voorwaardelijke verplichting voor realisatie geluidwerende voorziening voordat een bedrijfswoning ten zuiden van het bedrijf Rhigo kan worden gebouwd.



Figuur 6. Situatietekening met in paars de toekomstige carnaval bouwplaatsen en in blauw omkaderd de locatie van de toekomstige woon-werkkavels

3 Beleidsaspecten

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijkeconomische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen.

Dit bestemmingsplan bevat geen onderdelen die van nationaal belang zijn. Door het behoud van bestaande functies en de herziene herstructurering past het plan binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 vastgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. 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 (2017)

In de Verordening ruimte Noord Brabant, verder te noemen Verordening, zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening vervangt de Verordening ruimte 2014 (zoals vastgesteld in maart 2014).

Stedelijk concentratiegebied

Het plangebied ligt in het stedelijk concentratiegebied. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Voor het plan zijn de speerpunten concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit aan de orde. 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.



Figuur 7. Uitsnede integrale plankaart met structuren en aanduidingen Verordening ruimte 2017

In het provinciale ruimtelijk beleid voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties ligt het accent op een meer duurzame inrichting van deze terreinen/locaties. In dit verband verstaat de provincie onder duurzaamheid dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan, dat de inrichting van het bedrijventerrein bijdraagt aan de milieudoelstellingen, dat er bijzondere aandacht besteed wordt aan de beeldkwaliteit en dat de economische kwaliteit van het terrein optimaal is. Zuinig ruimtegebruik betekent ruimtelijk gezien dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties beter wordt benut, in het bijzonder door intensief en meervoudig ruimtegebruik. Mede daarom zet de provincie sterk in op de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Bij een herziening van een bestemmingsplan, gericht op een bestaand bedrijventerrein dienen deze aspecten aan bod te komen. Daarnaast dient verantwoord te worden in hoeverre het in stand houden van de geldende bestemming met inbegrip van het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik noodzakelijk is mede gelet op de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal planningsoverleg over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van bestaande terreinen en locaties.

Onderhavig bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en neemt de vigerende bestemmingsplanregeling over. De behoefte aan een efficiëntere inrichting van de bouwplaatsen en een uitbreiding van het bouw- en opslagvolume, die past bij de daadwerkelijke ruimtebehoefte past binnen de provinciale regeling van zorgvuldig ruimtegebruik en het beter benutten van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen. Ook de mogelijkheid om meer woon-werkkavels toe te staan op percelen sluit hierop aan.

Daarnaast maakt de gemeente Bergen op Zoom van Geertruidapolder een campusachtige omgeving, gericht op kermisexploitanten en evenementenbedrijven. Een woon-werk campus waar bedrijven tot en met categorie 4 worden gefaciliteerd. Gezien de ligging van Geertruidapolder nabij de stad is een hogere categorie niet gewenst, maar hogere bedrijfscategorieën worden elders in de gemeente toegestaan. Deze ontwikkeling sluit aan bij de regels uit de provinciale verordening. Tot slot vindt er met dit plan geen uitbreiding van het bebouwd gebied plaats en geen afbreuk aan de omgevingsaspecten.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is opgenomen in veel (structuur)plannen, stedenbouwkundige plannen, beleidsnotities en andere beleidsstukken. In de onderstaande tekst wordt ingegaan op de voor dit plangebied meest relevante beleidsdocumenten.

Toekomstvisie Bergen op Zoom 2025

De Toekomstvisie voor Bergen op Zoom is gericht op het versterken van de identiteit van de gemeente en haar dorpen en wijken. In de Toekomstvisie 2025 is voor het thema Wonen & Werken onder andere een strategische keuze voor het behoud van identiteit en het inzetten op duurzaamheid, kwaliteit, diversiteit en samenwerking gemaakt. Door het bestaande bedrijfsleven optimaal te faciliteren wordt de vitaliteit van de gemeente gewaarborgd.

De bestaande bedrijventerreinen worden vitaal gehouden met goed beheer en onderhoud of eventueel - zoals bij bedrijventerreinen Lage Meren en De Poort – door herstructurering en met behulp van gezamenlijke activiteiten via parkmanagement. De strategische keuze voor duurzaamheid betekent de wens voor duurzame inrichting en –beheer van de bedrijventerreinen. Ook voor bedrijventerreinen geldt geen grootschalige uitbreiding, maar de keuze voor intensivering van het ruimtegebruik op de beschikbare locaties. Concreet betekent dit dat de Auvergnepolder niet voor bedrijvigheid wordt ingezet. Dat vergt een extra inzet op het gebied van samenwerking met andere gemeenten om in gezamenlijkheid aan de regionale behoefte aan bedrijventerreinen te voldoen. De strategische keuze voor diversiteit leidt op het thema werken tot de verbreding van de economische structuur met werkgelegenheid op het gebied van toerisme en recreatie, maintenance (technisch onderhoud), zorg en zogenaamde value added logistics (bedrijven die niet alleen het vervoer van goederen verzorgen maar ook een waardevermeerderende activiteit toevoegen). De gemeente zal een actieve rol spelen in het aantrekken van deze sectoren. Bij de selectie van nieuwe bedrijven wordt rekening gehouden met het aanbod op de arbeidsmarkt in kwalitatieve en kwantitatieve zin. Juist de startende ondernemer moet worden gefaciliteerd. Hiervoor zijn woonwerkcombinaties en bedrijfsverzamelgebouwen van belang. Onderliggend bestemmingsplan past geheel in deze visie door woonwerklocaties te faciliteren. Ook de uitbreiding van carnaval bouwplaatsen zijn passend binnen bedrijventerrein Geertruidapolder.

Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

De op 22 september 2011 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie voor het grondgebied van de gemeente levert een integrale samenhangende ruimtelijke visie voor de stad Bergen op Zoom en de kernen Halsteren, Lepelstraat, Heimolen, Klutsdorp en Kladde. De planhorizon van de structuurvisie reikt tot 2030. Binnen die termijn moet rekening worden gehouden met een lichte bevolkingskrimp als geheel, maar vooral ook met een daling van de

beroepsbevolking door een toenemende vergrijzing. In het document wordt ondermeer ingegaan op hoe verder te gaan met de reeds in gang gezette woonprojecten, de toekomst van de bedrijventerreinen, de fysieke infrastructuur, de recreatieve potenties, het water en het groen in en rondom de stad. Het plangebied is voor het grootste gedeelte gekarakteriseerd als gemengde functies.

Op de terreinen met gemengde functies zoals het centrale deel van de Geertruidapolder (Schelde Veste) en het terrein langs de Wouwseweg in Halsteren is het mogelijk diverse andere functies te mengen met de bedrijfsfuncties. Dit wordt mede ingezet om de werkgelegenheid te verbreden. Het is van belang ruimte te bieden voor functies die niet eenvoudig in monofunctionele gebieden zijn in te passen.

In het voorliggende bestemmingsplan blijven de gemengde functies gehandhaafd en worden meer woon-werkkavels toegestaan. Ook wordt er meer ruimte geboden aan carnaval bouwplaatsen. Het plan sluit hiermee prima aan op de ambities zoals verwoord in de structuurvisie.

Ontwikkelplan Schelde Veste

Door de gemeente Bergen op Zoom is in 2011 een ontwikkelplan voor de Schelde Veste, waar ook de Geertruidapolder onderdeel van is, opgesteld. Het ontwikkelplan schetst de stedenbouwkundige en verkeerstechnische hoofdstructuur voor de ontwikkeling van Schelde Veste. Het geeft referentiebeelden van de verschillende deelgebieden. Het laat zien welk niveau er nagestreefd wordt in de openbare ruimte. Het biedt met zijn rekenverkaveling ook de duidelijkheid dat de gepresenteerde rekenverkavelingen realiseerbaar zijn. Maar het is niet de definitieve maatvast verkaveling. Het geeft contouren, waarbinnen de uitwerking stapsgewijs verder vorm zal krijgen.

Geertruidapolder

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan, tussen de Calandweg en nieuwe bedrijven langs de Havendijk, is in het ontwikkelplan een bijzonder bedrijfsconcept ingepast: nieuwe woon-werk kavels voor kermisexploitanten. De kavels zijn rug aan rug gesitueerd waarmee een gezamenlijk loodsenconcept mogelijk wordt. Daarnaast is in het programma voor de Schelde Veste voor Geertruidapolder opgenomen dat deze locatie ruimte moet gaan bieden voor bedrijven met een bedrijfswoning.

Het plan draagt bij aan de revitalisering van het bedrijventerrein naar nieuwe woon-werk kavels en een optimalisatie en uitbreiding van carnaval bouwplaatsen. Voorliggend bestemmingsplan sluit daarmee aan bij de visie die de gemeente in het ontwikkelplan Schelde Veste voor Geertuidapolder heeft.

4 Onderbouwing op onderdelen

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

Ligging, geografie

Het plangebied ligt ten westen van de binnenstad en is momenteel intensief in gebruik voor onder meer industrie en woningbouw. De ondergrond van het plangebied bestaat uit een holoceen plateau van zand, veen en klei, dat zich afgezet heeft op een oudere ondergrond van zand. Op meer dan 6 meter diepte bevindt zich het pleistocene zandoppervlak, dat sterk afhelt in westelijke richting. Het vormt de onderzijde van de Brabantse Wal. Hierop heeft zich sinds het neolithicum (ca. 7000 jaar geleden) veen gevormd. Vanaf de Romeinse tijd is door mariene invloed humeuze klei op het veen afgezet, waardoor het veen gedeeltelijk begaanbaar en zelfs bewoonbaar werd. Tot de zestiende eeuw vormde het gebied een bedijkte oeverzone van de rivier de Schelde, die voornamelijk uit veen bestond. Een deel van het veen werd door de mens afgegraven in de vorm van turf. Vanaf 1530 raakte het gebied opnieuw onder invloed van de zee. Het was toen een strandvlakte waarin slib op het veen werd afgezet. Zo ontstond een schorrenlandschap. Bij stormvloed werd het veen plaatselijk weer weggeslagen. Een eerste herbedijking vond plaats in 1587, waardoor de stadspolder ontstond. De huidige Geertruidapolder werd pas in 1860 bedijkt.

Historie

Sinds de 13de eeuw maakte het plangebied en zijn omgeving deel uit van Zuidland, een eigen rechtsgebied ten zuidwesten van Bergen op Zoom. Aangenomen wordt dat dit land langs de rivier de Schelde in de 12de of 13de eeuw werd ingepolderd. De bodem van de polder (slib op veen) zal aanvankelijk geschikt zijn geweest als akkerland, maar in de loop van de 13de en 14de eeuw werd ook het dieper liggende veen ontgraven voor brandstof (turf). Een echte bewoningskern (dorp of gehucht) ontbrak. Na de dijkdoorbraken van 1530 en later raakte het gebied onbruikbaar vanwege verzilting van de akkers. Vanaf 1570 werd het definitief een getijdengebied met zout water (strandvlakte van de Oosterschelde). Door slibafzettingen ontstonden schorren. Het gebied heette toen het "Zuidgors". Omstreeks 1587 werd de stadspolder aangelegd. Dit was een langgerekt stuk land ten zuiden van het havenkanaal, globaal gelegen tussen de tegenwoordige havendijk en de Calandweg. Er werd een dijk opgeworpen en ten zuiden daarvan groef men een tweede havengeul, die in verbinding stond met het water van de Waterschans. Deze schans dateerde uit 1584. Volgens oude tekeningen uit de 17de eeuw was de stadspolder verkaveld in akkers. Er was nauwelijks bebouwing. Kort na 1700 startte de vernieuwing van de vestingwerken naar ontwerp van Menno van Coehoorn. Langs de zuidwestelijke zijde van de haven kwamen bastion "Unie" en contregarde "Deutz". Deze besloegen een deel van het plangebied. Deze vestingwerken bestonden volledig uit aarde en hadden brede grachten, die op hun beurt aan de buitenzijde met dijken tegen het zeewater waren beschermd. Ook de buitenzijde van de nieuwe haven werd in die tijd verstevigd.

In 1860, nog vóór de slechting van de vestingwerken, werd een nieuwe dijk opgeworpen tussen de Waterschans en de slikbatterij bij Kijk in de Pot. De nieuwe polder heette "Geertruidapolder". Korte tijd later begon men de waterpartijen van de Waterschans en de nieuwe haven om te vormen tot oesterputten. Het meest oostelijke deel van de nieuwe haven werd verbouwd tot openbaar zwembad. Op de voormalige stadspolder werden ook tal van nieuwe oesterputten uitgegraven.

Kort na 1900 begint de eerste industrialisatie in het gebied. In 1916 wordt metaalgieterij De Holland aan de Havendijk gevestigd. In 1921 bouwt men op de geslechte vestinggronden de suikerfabriek De Zeeland met bijbehorende loshaven (nu meubelboulevard). De Zeelandhaven besloeg een deel van het plangebied Geertruidapolder.

De Zeeland ging in 1929 failliet. De Zeelandhaven werd omstreeks 1970 gedempt. Tot de jaren '60 van de 20^{ste} eeuw was een groot deel van de Geertruidapolder nog als landbouwgrond in gebruik. Daarna volgde een snelle ontwikkeling: de aanleg van straten zoals de Calandweg en de Van Konijnenburgweg. Met de komst van allerlei nieuwe bedrijven en de semipermanente vestiging van kermisexploitanten raakte het gebied snel dichtbebouwd.

Het gebied ten noorden van de Calandweg werd grotendeels ingenomen door uitbreidingen van RMI Holland. Met de demping van het zoutwaterzwembad omstreeks 1970 kwamen er ook nieuwe bedrijven, zoals Stibaros.

Archeologische waarden

Op het bedrijventerrein Geertruidapolder spelen drie historische elementen een rol:

- a) de middeleeuwse polder Zuidland;
- b) de stadspolder met de nieuwe haven;
- c) de vestingwerken uit de 18de eeuw.

ad a) De Zuidpolder is in feite verloren gegaan door de stormvloed en opeenvolgende getijdewerking. Plaatselijk werd het oude veen losgeslagen en verplaatst. De kans dat er nog bewoningssporen uit de middeleeuwen aanwezig zijn, is daardoor erg klein. Bovendien staan op de oudste kaart van het gebied (door Jacob van Deventer, ca.1545) behalve enkele polderwegen geen gebouwen afgebeeld. Een tweetal oude polderwegen overlappen het plangebied (ten westen van De Zeeland).

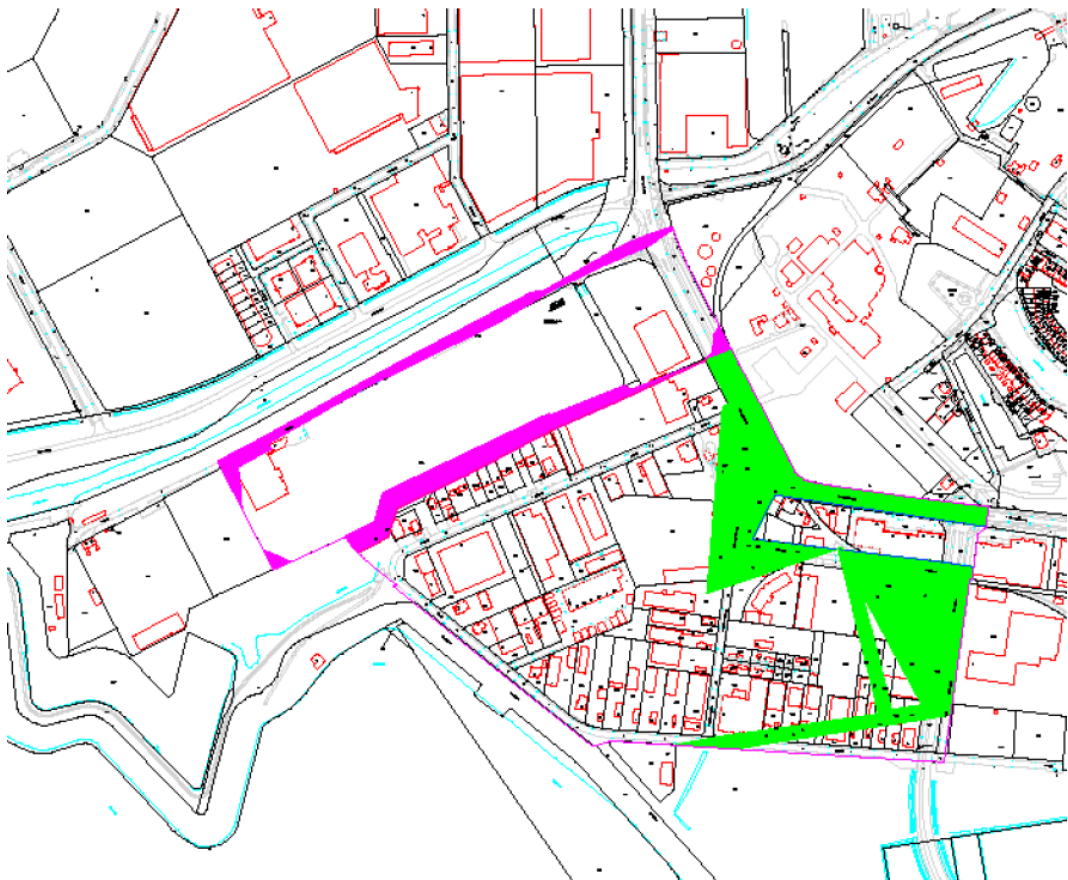
ad b) De stadspolder is ruimtelijk nog bewaard in de vorm van de voormalige vestiging van RMI Holland aan de Havendijk. De huidige havendijk (buiten het bestemmingsplangebied) dateert tenminste uit de 16de eeuw, maar is waarschijnlijk veel ouder. Van het tracé van de nieuwe haven is alleen het meest westelijke deel bij de Waterschans nog bewaard (eveneens buiten het bestemmingsplangebied). Onder de huidige bebouwing ten noorden van de Calandweg zijn de resten van de havengeul archeologisch nog wel bewaard als opvullingen van een oudere ingraving. Mogelijk zijn er ook nog resten van de dijk van 1587 in de ondergrond gefixeerd. Het kerngebied van de stadspolder werd na 1860 bijna volledig vergraven door de aanleg van oesterputten, en later door de bouw van fabrieken. De kans dat hier oudere bewoningssporen zijn bewaard, is klein. Bovendien staat op tekeningen uit de 17de eeuw nauwelijks bebouwing op de stadspolder weergegeven.

ad c) De vestingwerken uit de periode 1700-1740 werden kort na 1870 geslecht. Op enkele oude luchtfoto's uit het begin van de 20ste eeuw zijn de contouren ervan nog herkenbaar in de akkers van de Geertruidapolder. Al deze vestingwerken waren van aarde. Archeologisch zijn ze in de ondergrond gefixeerd in de vorm van de uitgegraven grachten, die later weer zijn gedempt. In het bestemmingsplan Geertruidapolder zijn de contouren van de voormalige nieuwe haven en de bijbehorende dijk, gelegen ten noorden van de Calandweg, als archeologische relictten belangrijk. Diepe grondwerkzaamheden kunnen deze relictten schade toebrengen. De archeologische waarde is het grootst in de diepere bedding van de havengeul, waar resten van vaartuigen e.d. kunnen liggen. Een uitzondering is het gedeelte van het voormalige

zoutwaterzwembad, waar de ondergrond waarschijnlijk eerder al opgeschoond is en waarop later puin is gestort.

Ook de contouren van de vestingwerken hebben een zeker belang. Zij liggen in het oostelijke deel van het plangebied. Ook hier kunnen diepe grondwerkzaamheden schade toebrengen aan resten van vaartuigen e.d. in de bedding van de vestinggrachten. In het uiterste zuidoosten van het plangebied bevinden zich de tracés van twee polderwegen, die nog dateren uit de tijd van de polder Zuidland. Waarschijnlijk zijn ze herkenbaar aan (deels) verharde stroken in de ondergrond, waarschijnlijk 1 tot 1,50 meter onder maaiveld. Ook hier zijn diepe ontgravingen schadelijk voor het bodemarchief.

De overige delen van het bestemmingsplangebied vertegenwoordigen een lage archeologische waarde en behoeven geen bescherming.



Conclusie:

In voorliggend bestemmingsplan is de vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' overgenomen. Hiermee zijn eventuele archeologische waarden in deze gronden beschermd.

4.2 Bedrijven

De Regionale Milieudienst (RMD) heeft per 11 november 2009 een lijst opgesteld met de aanwezige bedrijven in het totale gebied Geertruidapolder. Deze lijst is nog steeds als actueel te beschouwen. Duidelijk blijkt dat er sprake is van een zeer gemengd gebied. Binnen het plangebied zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan in het westelijke deel bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan, in het oostelijke deel bedrijven tot en met categorie 2. Met voorliggend bestemmingsplan worden in het hele plangebied maximaal bedrijven toegestaan tot en met categorie 2. Hierdoor wordt het mogelijk om op de aangrenzende percelen de woon-werkkavels te realiseren. De bouwplaatsen voor carnavalsclubs vallen onder deze milieucategorie (zie hiervoor paragraaf 5.1).

4.3 Verkeer

Binnen het plangebied blijft de huidige ontsluiting behouden en daarmee is het gebied goed ontsloten. Recent is er een nieuw stuk infrastructuur aangelegd. Het betreft een uitbreiding van de huidige Zeelandweg ter hoogte van de kruising met de Doctor Ingenieur van Veenweg naar de Calandweg. Het toevoegen van enkele woon-werkkavels en optimalisering/uitbreiding van carnaval bouwplaatsen kan prima worden opgenomen in de huidige ontsluiting.

4.4 Groen

Het betreft hier een gebied dat al lange tijd als woon-werkgebied in gebruik is. De kavels zijn voor het merendeel geheel verhard of in gebruik. Specifieke groenelementen zijn niet aan de orde.

4.5 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) heeft per 1 januari 2017 de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. Naast bescherming vanuit de Wnb, zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn, het 'Natuurnetwerk Nederland' (hierna NNN).

Conclusie

In het kader van het moederplan 'Geertruidapolder' is voor de ontwikkeling van het gehele gebied onderzoek verricht naar de aspecten flora en fauna. Onderhavig bestemmingsplan legt grotendeels de vigerende situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op beschermde flora en fauna.

4.6 Water

Beleid waterschap

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. 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 plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn 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 Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Huidige situatie

Het betreffende gebied fungeert nu ook al als bedrijventerrein en blijft dat doen. Het gebied Geertruidapolder, gesitueerd aan de rand van de stad en gedeeltelijk gelegen tegen de Binnenschelde, voert het overtollig regenwater deels af via de Plaatvliet en voor het overige deel via de Theodorushaven richting Schelde-Rijnverbinding.

Door invulling van Geertruidapolder als bedrijventerrein en daarmee zowel zelf als het omringende gebied een stedelijk omgeving, is van een oorspronkelijke afwatering of oppervlaktewatersituatie geen sprake meer. Het enige aanwezige oppervlaktewater in de omgeving betreft de Binnenschelde aan de zuidzijde en de Oude Buitenhaven aan de noordzijde van het gebied. De afvoer van alle water in Geertruidapolder geschied grotendeels door het aangelegde gescheiden rioolstelsel. Wel wordt bij ingrepen in de openbare ruimte en de riolering in verband met de bedrijfsactiviteiten bezien in hoeverre de toepassing van een verbeterd gescheiden stelsel aan de orde is (zie regen- en afvalwatersysteem nieuwe situatie). Geertruidapolder ligt zodanig dat in hydrologisch opzicht vooral sprake is van een intermediaire situatie. De hoogst gemeten grondwaterstand (februari 2012, Sweco) bevindt zich op 0,29 m-mv.

Hierdoor is in de huidige situatie sprake van grondwateroverlast aan de Calandweg 12 en 14 en aan de Hollandhaven 22.

Nieuwe situatie

Algemeen

Aangezien sprake is van een actualisatie van het bestemmingsplan en het feit dat in het vigerende bestemmingsplan de bouwvlakken al volledig mogen worden bebouwd, betreft het voor water in principe een neutrale situatie. Voor de ontwikkelingen die zijn opgenomen wordt gebiedsgericht duurzaam waterbeheer bevorderd. Dit betekent dat de diverse waterstromen in de toekomst zodanig gescheiden worden en vervolgens moeten blijven dat schoon water niet verontreinigd raakt en de hoeveelheid verontreinigd water zoveel mogelijk beperkt blijft. Rechtstreekse aansluitingen van schoon hemelwater op het vuilwaterstelsel zijn daarbij vanuit het oogpunt van kwaliteit en kwantiteit niet toegestaan. Bovendien dient het schone (hemel)water zoveel mogelijk binnen dan wel bij het (plan)gebied te worden gehouden door infiltratie in de bodem of door berging in de omgeving. Slechts als het vasthouden en bergen van het schone regenwater niet mogelijk, noch doelmatig is, zal afvoer geschieden via het watersysteem of eventueel de waterketen. Centrale doelstelling blijft dat alleen slechts het afvalwater wordt geloosd op de vuilwaterriolering (DWA-stelsel).

Om bovendien verontreiniging van hemelwater te voorkomen, is voor nieuwbouw en of renovatie de (uitwendige) toepassing van uitlogende materialen niet gewenst. Door gerichte communicatie, waar mogelijk met de ontwikkelaar/eigenaar zelf, zal informatieverstrekking over de mogelijkheden van duurzaam bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen plaats hebben. Zo mogelijk zullen milieuvriendelijke bouwmaterialen worden gebruikt en zullen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege worden gelaten. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Wanneer er nieuwe ontwikkeling gaan spelen wordt er duurzaam waterbeheer toegepast.

Grondwateroverlast

Zoals in de huidige situatie is opgenomen, is op een aantal locaties binnen Geertruidapolder sprake van grondwateroverlast. Om de grondwateroverlast tegen te gaan is een analyse van het grondwater uitgevoerd en zijn op basis hiervan een aantal oplossingsrichtingen op korte en lange termijn bepaald (Sweco, (grond-) Waterproblematiek Hollandhaven-Geertruidapolder west Bergen op Zoom, kenmerk SWNL0206781). Deze locaties liggen buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan en derhalve zijn de oplossingsrichtingen niet nader beschouwd in dit plan.

Regen- en afvalwatersysteem

Het scheiden van vuil en schoon water is een uitgangspunt van het duurzame waterbeheer. Bij ingrepen in de openbare ruimte of aanpassingen aan de riolering wordt dit beleid van afkoppeling van regenwater al tot uitvoering gebracht. 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 600 m³/ha aan retentie in relatie tot genoemde acute buien. Om bovendien te voldoen aan de gestelde eisen met betrekking tot de gemeentelijke wateropgave gerelateerd aan de toekomstige

klimaatverandering zal met het waterschap voor dit (huidige plan)gebied nader bezien worden in hoeverre eventuele aanvullende voorzieningen noodzakelijk worden geacht; temeer daar in het plangebied wellicht beperkte tot weinig mogelijkheden voor infiltratie of retentie aanwezig zijn. In relatie daarmee is het vermeldenswaardig dat aansluitend aan het gebied Geertruidapolder wel enig oppervlaktewater is, waarmee in overleg met het waterschap tot een eventuele gewenste invulling aan retentie ten behoeve van dit gebied kan worden overeengekomen. De plannen om de Oude Buitenhaven als retentie in te richten is een concreet plan, waarvoor de Watervergunning is verleend.

Voor het schone regenwater betekent dit dat het zo optimaal mogelijk zal worden afgevoerd via het dan daartoe aangelegde regenwaterafvoerstelsel (RWA). Bij nieuw- en verbouw van de aanwezige bebouwing zal met de aanleg van gescheiden leidingen voor vuil en schoon water hier al op worden geanticipeerd.

Op plaatsen waar vanwege de bedrijfsmatige activiteiten en/of de betrokken transportactiviteiten het overtollig afstromende regenwater (alsnog) te veel vervuild kan raken, zal een verbeterd gescheiden stelsel conform de dan geldende normen, en in overleg met het waterschap, worden aangebracht.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van enkele woon-werkkavels en de uitbreiding van carnaval bouwplaatsen op het bedrijventerrein Geertruidapolder. De nieuwe ontwikkelingen zullen aansluiten bij de uitgangspunten zoals hierboven geformuleerd.

5 Milieuaspecten

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Carnaval bouwplaatsen brengen bepaalde milieubelastende activiteiten met zich mee. Aangezien in de directe omgeving van de beoogde loodsen ook het voornemen bestaat om woon-werkkavels te realiseren, is het vanuit een goede ruimtelijke ordening gewenst om de ruimtelijk relevante milieuaspecten vanuit de beoogde carnaval bouwplaatsen te beschouwen. In het kader van de voorgestane planontwikkeling is een milieuhinderonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn de volgende wetten en besluiten relevant:

- Wet milieubeheer;
- Activiteitenbesluit milieubeheer en bijbehorende ministeriele regeling;
- Wet ruimtelijke ordening;
- VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009.

Wet milieubeheer

De diverse in het complex te vestigen bouwclubs zijn in het verleden nooit beschouwd als een inrichting. Dit betekent dat voor de aan die bouwclubs te relateren (milieu)activiteiten voor zover bekend geen vergunningen en/of meldingen in het kader van een AMvB zijn verleend.

Een bepaalde activiteit is een Wm-inrichting indien voldaan wordt aan 2 voorwaarden, te weten:

1. De activiteit is een 'door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid, die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht' (artikel 1.1, eerste lid, Wet milieubeheer).
2. Er moet een categorie uit bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor) van toepassing zijn (artikel 1.1, vierde lid, Wet milieubeheer).

In het kader van het milieuhinderonderzoek zijn de activiteiten van de bouwclubs beschouwd als een bedrijf/inrichting. Met deze aanname kan een uitspraak worden gedaan omtrent de inpasbaarheid in de fysieke omgeving van deze ontwikkeling. Feitelijk is dit een worst-case scenario waardoor bij de inpassing van de complexen voor carnavalbouwplaatsen in ieder geval rekening is gehouden met een mogelijke milieucontour vanwege de met die activiteiten samenhangende milieuaspecten.

Voor de beschouwing worden bouwclubs beschouwd als separate, zelfstandig opererende activiteiten. Elke club wordt namelijk gevestigd in een eigen ruimte waarbij de activiteiten technisch, functioneel en organisatorisch volledig zelfstandig en los van de andere clubs functioneren. De ruimten worden ook bouwkundig zodanig ingericht dat er sprake is van een apart en daarmee gescheiden compartiment. Alle bouwclubruimten hebben een oppervlakte van minder dan 1.000 m².

Richtafstanden op basis van de VNG-uitgave

De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 oftewel het 'groene boekje' geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid en activiteiten in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven. In deze uitgave worden per bedrijfssoort en milieucompartiment indicatieve afstanden gegeven tot gevoelige objecten.

Deze vormen vaak de basis voor de 'staat van inrichtingen' waaraan een bepaalde milieucategorie is gekoppeld. Uit een reeks van jurisprudentie blijkt dat aan de signalerende werking van deze uitgave veel waarde wordt gehecht.

Om de ruimtelijke en milieukundige aspecten van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk te maken, is onderzoek verricht naar de milieucontouren op basis van VNG-uitgave. Aan de hand van de VNG-uitgave wordt aan de bepaalde milieu-categorie een richtafstand gekoppeld. Deze richtafstand geeft daarmee een indicatie van de benodigde milieuruimte voor de ontwikkeling.

Op basis van de activiteiten van de bouwclubs zijn deze vanuit de VNG-uitgave te vergelijken met die zoals deze plaatsvinden bij een aannemersbedrijf. In het 'groene boekje' is geen specifieke omschrijving/definitie opgenomen voor de binnen ruimtes plaatsvindende activiteiten (denk hierbij aan hout- en metaalbewerkingsactiviteiten, lassen, slijpen en verven en opslag van materialen). Onderstaande tabel geeft een overzicht van de mogelijke richtafstanden per milieu-compartiment en de bijbehorende milieu-categorie.

Tabel 1, Mogelijke afstanden en milieubelasting zoals opgenomen in de VNG-uitgave

SBI-code 2008	Omschrijving	Richtafstanden in meters				Milieu-categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
41, 42 en 43	Aannemersbedrijven met een werkplaats: b.o. < 1.000 m ²	0	10	30	10	Cat. 2

De richtafstanden zoals weergegeven in bovenstaande tabel gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Daar de ontwikkeling plaatsvindt binnen een gemengd gebied, mogen op grond van de VNG-uitgave de in bovenstaande tabel met 1 afstandsstep worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Deze reductie mag niet worden toegepast voor het aspect gevaar.

Conclusie

Dit houdt in dat de afstand, waarbij in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing rekening dient te worden gehouden bij deze ontwikkeling, maximaal 10 meter bedraagt. Deze afstand dient te worden genomen vanaf de rand van het plangebied (perceel) en niet vanuit de te realiseren bebouwing. De met de bouwclubs samenhangende activiteiten daaraan te relateren milieucategorie bedraagt milieucategorie 2.

5.2 Geur

Toetsingskader

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

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

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.

Situatie ter plaatse

Er zijn geen bestaande bedrijven te noemen, die in het plangebied aanleiding geven tot klachten over geurhinder.

Buiten het plangebied zijn bedrijven gevestigd waarvan het geuraspect een aandachtspunt is. De geurinvloed van die bedrijven kan reiken tot in het plangebied van bedrijventerrein Geertruidapolder. Met behulp van het instrumentarium van de Wet milieubeheer wordt erop toegezien dat het hinderniveau acceptabel is.

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

Conclusie

Het milieuaspect geur is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen. In Titel 5.2 Wet milieubeheer is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Voor de komende jaren is vastgelegd dat een ruimtelijke ontwikkeling die minder dan 3% bijdraagt 'niet in betekenende mate' is. Dit komt overeen met een maximale toename van 1,2 microgram per kubieke meter voor de concentraties fijn stof en stikstofdioxide. In de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' zijn concrete situaties opgenomen die 'niet in betekenende mate' zijn. Blijft de ontwikkeling binnen de in deze regeling opgenomen grenzen, dan is het project per definitie 'niet in betekenende mate' en hoeft er geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

Sinds 15 november 2007 geldt de Wet luchtkwaliteit. Deze wet is niet belemmerend voor kleine bouwprojecten. Het gaat om projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen. Voor dergelijke projecten hoeft geen aanvullende maatregelen meer te worden genomen om de luchtkwaliteit op peil te houden. De wet legt tevens de basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Projecten die passen in het programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de Europese normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Situatie ter plaatse

In het kader van het bestemmingsplan 'Geertruidapolder' is voor het gehele gebied de luchtkwaliteit bepaald. De concentraties in het plangebied bedrijventerrein Geertruidapolder voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn relatief laag, aanzienlijk lager dan de grenswaarden, zodat luchtkwaliteitsknelpunten niet te verwachten zijn. Onderhavig plan is in grote mate conserverend van aard en neemt de bestaande regelingen over. De milieucategorie van de toegestane bedrijven wordt in een gedeelte van het plangebied verlaagd. Binnen deze categorie worden meer carnavalbouwplaatsen toegestaan. Daarnaast laat het bestemmingsplan toe dat op enkele percelen bedrijfswoningen gerealiseerd mogen worden. Dit leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ten opzichte van de huidige planologische situatie. Het gaat hier om een beperkt aantal bedrijfswoningen die 'niet in betekende mate' bedragen aan de luchtkwaliteit. Wat betreft de luchtkwaliteit is er geen beletsel of beperking voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Geluid

In het kader van het moederplan 'Geertruidapolder' zijn al de benodigde onderzoeken uitgevoerd in het kader van wegverkeerslawaai en industrielawaai. Voor de ontwikkeling op de percelen ten zuiden van het bedrijf Rhigo BV (Calandweg 41-43) waar de gemeente woon-werkkavels wil realiseren is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Onderstaand is een samenvatting met conclusies weergegeven.

De geluidbelasting is voor twee varianten doorgerekend in de dag- en avondperiode.

- Variant 1 betreft een onbebouwde kavel, zonder afschermende voorzieningen richting Rhigo.
- Variant 2 betreft een kavel waarbij aan de noordzijde (zijde Rhigo) een loods van 6 meter hoog is toegevoegd, over de gehele breedte van het kavel.

In onderstaande tabel is weergegeven wat de akoestische invloed vanwege Rhigo is op de geprojecteerde woonwerkkavels.

Tabel 2. Geluidbelasting woonwerkkavels vanwege Rhigo

Variant	Geluidbelasting in dB(A)	
	Dagperiode (07.00 - 19.00 uur)	Avondperiode (19.00 - 23.00 uur)
Variant 1: geen afschermende maatregelen	44	50
Variant 2: loods ten noorden van woonwerkkavel	39	41

Indien de loods uit Variant 2 wordt vervangen door een scherm op de grens van de kavel, dient deze tevens minimaal 5 meter hoog te worden om in de avondperiode effect te hebben op de geluidbelasting op de 1e verdieping.

Uit de rekenresultaten blijkt dat indien geen afscherpende maatregelen worden genomen, de richtwaarde van 45 dB(A) in de avondperiode van stap 2 uit de VNG-publicatie overschrijdt. In stap 3 wordt inpassing mogelijk gemaakt tot een geluidbelasting op woningen tot een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 55 dB(A) etmaalwaarde. Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze belasting in de concrete situatie mogelijk acht.

Indien de woonwerkkavels slim worden ingericht, zoals een loods of scherm ten noorden van het kavel (Variant 2), voldoet de geluidbelasting in zowel de dag- als avondperiode aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie.

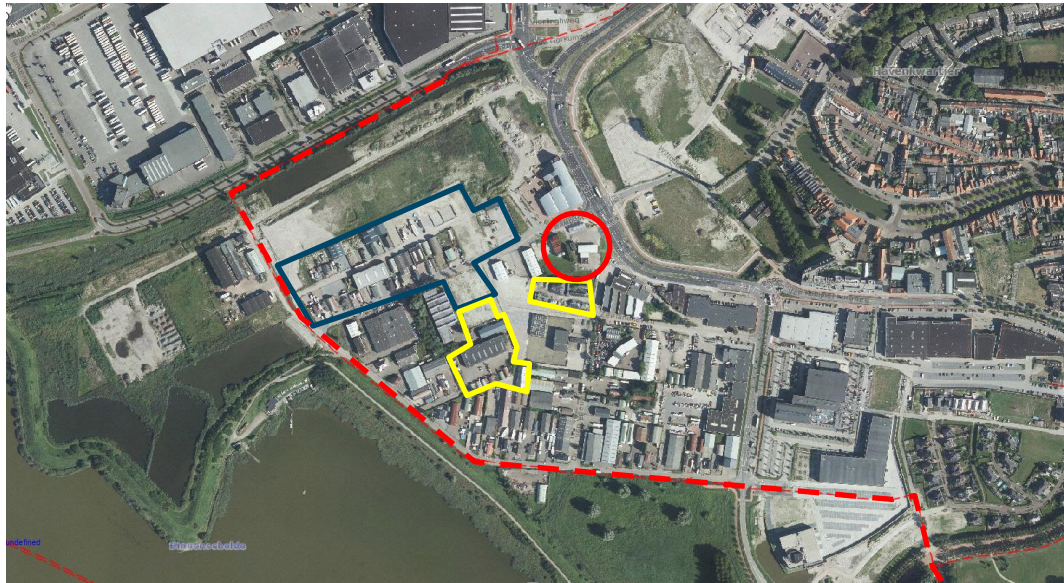
Conclusie

Voor het kunnen realiseren van de woon-werkkavels met een goed woon- en leefklimaat nabij het bedrijf Rhigo b.v. aan de Calandweg 41-43 is een geluidwerende voorziening nodig. Er is gekozen voor variant 2 uit bovenstaande tabel. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die regelt dat de nieuwe woningen aan de Calandweg pas mogen worden gebouwd indien ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm van 5,0 meter is gerealiseerd. Op de verbeelding is een nadere aanduiding opgenomen voor het geluidscherm.

5.5 Externe veiligheid

Bij het nemen van een ruimtelijk besluit moeten ter ruimtelijke onderbouwing de verschillende risicobronnen conform desbetreffende wet- en regelgeving worden beschouwd. Hierbij moet enerzijds voldaan worden aan de normen van het plaatsgebonden risico, anderzijds moet de hoogte van het groepsrisico worden beschouwd en (indien van toepassing) worden verantwoord.

In de buurt van het plangebied zijn verschillende risicobronnen aanwezig. De relevante risicobronnen zijn weergegeven in figuur 5.1.



Figuur 5.1: Plangebied carnavalbouwplaatsen (geel) en meest relevante risicobronnen(rood).

Ten westen van het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding gelegen en ten oosten van het plangebied is een LPG tankstation gelegen. Daarnaast is op grotere afstand ten noorden van het plangebied een bedrijventerrein gelegen waar meerdere risicovolle inrichtingen zijn gelegen en vindt het vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de spoorlijn Bergen op Zoom-Vlissingen, de rijksweg A4 en het Schelde-Rijnkanaal. Voor deze risicobronnen is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De complete rapportage is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de conclusies uit de rapportage weergegeven.

Risicobeschouwing

Populatieverandering

Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is de functie bedrijf en bedrijfswoning in het plangebied aanwezig. In totaal worden er 11 extra woningen mogelijk gemaakt binnen het plangebied. Van deze 11 woningen liggen 4 woningen binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Daarmee neemt de populatie toe met 4,8 mensen overdag en 9,6 mensen 's nachts.

Hogedruk aardgastransportleiding

- De maximale 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter en levert derhalve geen belemmeringen op;
- De hoogte van het groepsrisico neemt niet significant toe en blijft onder $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde
- Beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing.

LPG-tankstation

- De maximale 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour ligt over de uiterste rand van het plangebied, hier zijn echter geen kwetsbare objecten mogelijk gemaakt; het plaatsgebonden risico legt dan ook geen beperkingen op aan de voorgenomen ontwikkeling.

- De hoogte van het groepsrisico zal licht toenemen.
- Conform het Bevi moet het groepsrisico verantwoord worden.

BEVI-bedrijven ten noorden van het plangebied

- De maximale 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour reikt niet tot het plangebied en legt daarmee ook geen beperkingen op aan de voorgenomen ontwikkeling.
- De hoogte van het groepsrisico neemt zal niet significant toenemen.
- Conform het Bevi moet het groepsrisico verantwoord worden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over nabijgelegen basisnetroutes

- Alle basisnetroutes zijn op geruime afstand van het plangebied gelegen.
- Conform het Bevt is een beperkte verantwoording van het groepsrisico van toepassing.

Verantwoording groepsrisico

Verantwoording van het groepsrisico is voor de hogedruk aardgastransportleiding Z-526-12 van Gasunie Transport Services, LPG-tankstation Ozcan B.V, diverse op relatief grote afstand gelegen Bevi bedrijven en basisnetroutes verplicht. In deze rapportage zijn elementen ter verantwoording van het groepsrisico aangedragen (zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid). Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Bergen op Zoom, kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van het ruimtelijk plan. Omdat het groepsrisico in de toekomstige situatie niet significant toeneemt ten opzichte van de huidige situatie en er daarom een beperkte verantwoording van het groepsrisico hoeft te worden gegeven. Dit betekent dat er geen nieuwe omgevingsmaatregelen genomen hoeven te worden om de externe veiligheidssituatie te verbeteren.

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

Bekend is dat binnen het bedrijventerrein Geertruidapolder de bodem over het algemeen niet schoon is. Door dempingen, ophogingen en door de diverse bedrijfsactiviteiten die er binnen het gebied plaats hebben gevonden en nog altijd plaatsvinden, is de bodem veelal verontreinigd geraakt.

In de jaren '50 en '60 hebben in nagenoeg de gehele Geertruidapolder stortactiviteiten plaatsgevonden. Een grote stortplaats is ontstaan door vuil te storten in de gegraven kleiputten na de watersnoodramp van 1953. Deze stortplaats was de voorloper van de Kragge. De polder is later opgespoten en daarna ingericht als bedrijventerrein.

Bekend is ook dat er in de Geertruidapolder diverse stortlocaties aanwezig zijn, waar in de jaren '50 en '60 vormzand is gestort door het bedrijf NV Machinefabrieken en IJzergieterij "Holland". Dit bedrijf was gevestigd aan de Havendijk.

Ook aan de Havendijk hebben diverse dempingen plaatsgevonden. Nadat de kreeften- en oesterputten zijn gedempt, is het voormalige zwembad ergens in de periode 1973-1979 gedempt, gevolgd door de watergang langs de Calandweg, begin jaren '80.

Bij het inrichten van het gebied als bedrijventerrein en ook daarna hebben er diverse ophogingen en verhardingen plaatsgevonden, waarbij grond en bodemvreemd materiaal op de bodem is aangebracht. Deze materialen waren niet altijd schoon.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging. Echter bij herontwikkeling en bij grondverzet binnen het gebied, zal bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden (in kader van Woningwet en Besluit bodemkwaliteit) om na te gaan of de bodemkwaliteit geschikt is voor de bouwplannen, of dat bodemsanerende maatregelen nodig zijn. Gelet op de beschikbare bodemkwaliteitgegevens wordt verwacht dat bodemsanerende maatregelen bij herontwikkeling binnen het plangebied geen uitzondering zullen zijn.

De noodzakelijke sanerende maatregelen bij de voorgenomen herontwikkelingen zijn afhankelijk van de exacte bodemkwaliteit op die terreingedeelten, de toekomstige terreininrichting en de daarmee samenhangende risico's. Kortom bij toekomstige herontwikkeling binnen het bestemmingsplangebied is maatwerk noodzakelijk door het uitvoeren van bodemonderzoek. Tenslotte is een punt van aandacht bij herontwikkeling de mogelijke aanwezigheid van stortmateriaal binnen het plangebied, zowel milieuhygiënisch (bodemverontreiniging) als op het gebied van heiwerk.

6 Bestemmingsregeling

6.1 Inleiding

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

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

6.2 Verbeelding

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

6.3 Regels

De regels gaan over het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken. Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de SVBP 2012. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels, met daarin begripsbepalingen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, met daarin algemene regels en bouw-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, met daarin het overgangsrecht en de slotregel.

Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen, welke van belang zijn voor een juiste toepassing van de regels. In artikel 1 worden begripsbepalingen gegeven met daarin een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen.

Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot. Artikel 2 bevat regels die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals grondoppervlakte en inhoud van gebouwen dienen te worden bepaald.

Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat artikelen waarin regels zijn opgenomen betreffende de op de verbeelding voorkomende bestemmingen en de op de verbeelding aangegeven aanduidingen met betrekking tot de toegestane (hoofd)bebouwing. Bij de opbouw van deze regels is, voor zover voorkomend binnen de verschillende bestemmingen, de indeling overeenkomstig de SVBP 2012 aangehouden:

- **Bestemmingsomschrijving**

In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven: de functies die binnen de bestemming “als recht” zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste “toetssteen” voor bouwactiviteiten en/of gebruiksvormen. Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

- **Bouwregels**

Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven bestemmingsomschrijving.

- **Afwijking van de bouwregels**

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

- **Afwijking van de gebruiksregels**

In de bestemmingen komt ook een aantal specifieke afwijkingsmogelijkheden voor. Met toepassing van een afwijkingsmogelijkheid kunnen onder voorwaarden en binnen de betreffende bestemming gebruiksvormen worden toegelaten, die niet bij recht zijn toegestaan.

- **Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

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

- **Wijzigingsbevoegdheid**

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

De in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen worden hieronder achtereenvolgens toegelicht.

Bedrijf

Binnen het plangebied is dit de enige bestemming. Binnen deze bestemming zijn aanvullend enkele functieaanduidingen opgenomen, onder andere voor de vestiging van de carnaval bouwplaatsen en het realiseren van enkele woon-werkkavels. Daarnaast is binnen deze bestemming een afwijking opgenomen voor kavelsplitsing en een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van een geluidscherm van minimaal 5 meter. Het scherm dient gerealiseerd te zijn, voordat er bedrijfswoningen op de percelen ten zuiden van het bedrijf Rhigo gebouwd kunnen worden. Hiermee wordt het bedrijf niet belemmerd door de nieuwe mogelijkheden van dit bestemmingsplan.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde. Door middel van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden deze waarden beschermd. Via een wijzigingsbevoegdheid kan de dubbelbestemming vervallen, indien blijkt dat geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

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

Algemene aanduidingsregels

In het plangebied zijn diverse gebiedsaanduidingen aan de orde. Binnen deze gebieden gelden beperkingen, die in de regels nader zijn beschreven.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

7 Uitvoeringsaspecten

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6:12 van de Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan zoals in het Bro is omschreven is voorgenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien:

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

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan is, gericht op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik, het (zo nodig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Gelet hierop is kostenverhaal niet aan de orde. De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan is daarmee in voldoende mate aangetoond.

Er is, gelet op het bovenstaande geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

8 Resultaten inspraak en overleg

8.1 Overleg

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening jo artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht is overleg voorgeschreven met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn is het voor een ieder mogelijk schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze in te dienen.

De resultaten van de zienswijzenprocedure zullen in deze paragraaf worden opgenomen.

8.3 Vervolgprocedure

Naar aanleiding van de zienswijzenprocedure wordt het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan zal vervolgens gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn is het mogelijk om beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. 0162-487000
E. info.nl@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2017

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.