



Ruimtelijke onderbouwing “Brechtelhoeflaan ong.” te Bergen op Zoom

Gemeente Bergen op Zoom

Ruimtelijke onderbouwing “Brechtterhoeflaan ong.” te Bergen op Zoom

Ruimtelijke onderbouwing

Aveco de Bondt BV
Boschstraat 35, 4811 GB Breda
T +31 76 522 52 62
www.avecodebondt.nl

project Ruimtelijke onderbouwing
“Brechtterhoeflaan ong.” te Bergen op Zoom
projectnummer 205399
projectleider Marcel Volbeda
opdrachtgever JTR Livingc B.V.

datum 8 februari 2022
referentie 205399_AdB_RAP_0001_v2.0

status Vastgesteld
versie 2.0
fase Vastgesteld
auteur Marcel
Volbeda



paraaf
gecontroleerd Toby van Baast MSc





Inhoudsopgave

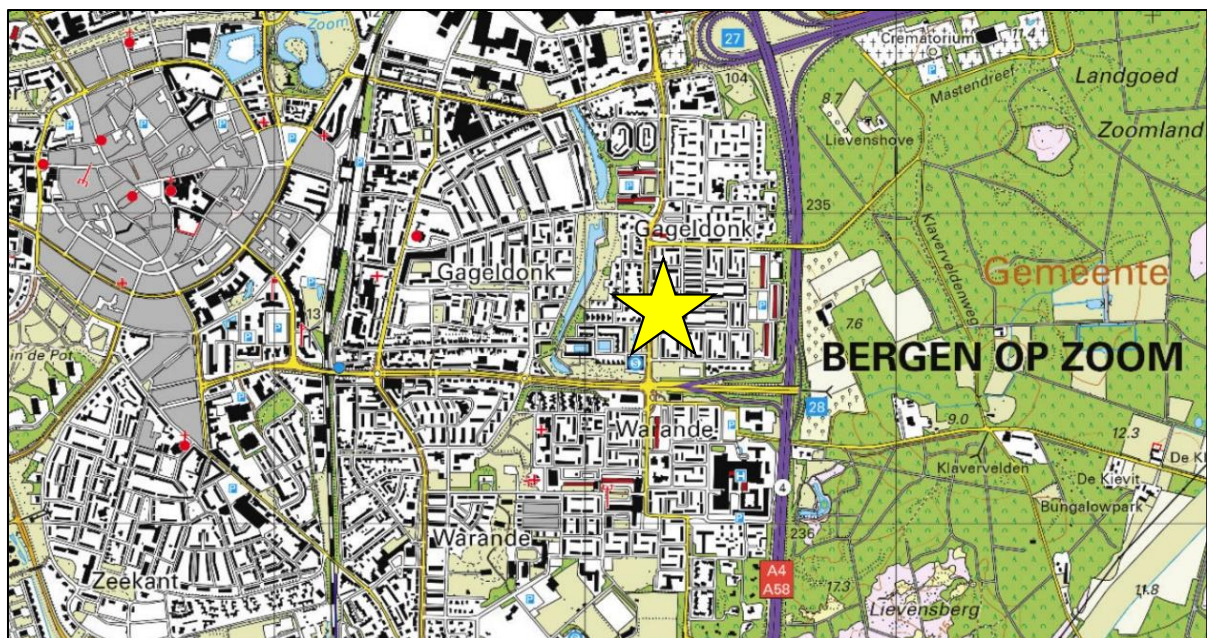
1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Doel en reikwijdte omgevingsvergunning	5
1.3	Ligging en begrenzing besluitgebied	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Gebiedsanalyse	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Huidige situatie	9
2.3	Planvoornemen	9
2.4	Parkeren & verkeer	11
2.4.1	Parkeren	11
2.4.2	Verkeer	11
3	Beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012	13
3.2.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012	14
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	15
3.3	Provinciaal beleid	17
3.3.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018	17
3.3.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.4	Gemeentelijk beleid	21
3.4.1	Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 (2011) en herziening (2020)	21
3.4.2	Beleidsplan Wonen 2020 – 2024	22
3.4.3	Nota ruimtelijke kwaliteit - Welstandsnota Bergen op Zoom 2030 (2019)	24
4	Planologisch relevante (milieu)aspecten	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Bodem	27
4.3	Waterhuishouding	28
4.4	Archeologie	30
4.5	Cultuurhistorie	32
4.6	Ecologie	33
4.6.1	Natuurgebieden	33
4.6.2	Flora en fauna	34
4.7	Bedrijven en milieuzonering	35
4.8	Akoestiek	37
4.8.1	Wegverkeerslawaaï	37
4.9	Luchtkwaliteit	40
4.10	Externe veiligheid	41
4.10.1	Inrichtingen en externe veiligheid	41
4.10.2	Transport en externe veiligheid	43
4.10.3	Buisleidingen en externe veiligheid	43



4.10.4	Verantwoording groepsrisico	44
4.10.5	Gemeentelijke beleidsvisie Externe Veiligheid	44
4.11	Kabels en leidingen	45
4.12	Duurzaamheid	45
4.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	46
5	Economische uitvoerbaarheid	49
5.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Procedure	51

Bijlagen

Bijlage 1	Archeologisch proefsleuvenonderzoek
Bijlage 2	AERIUS-berekening
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 5	Omgevingsdialoog
Bijlage 6	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling



Uitsnede topografische kaart omgeving kern Bergen op Zoom met het besluitgebied (globaal) aangeduid met een gele ster.
Bron: topotijdreis.nl, 2021.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Gagelboslaan 161 te Bergen op Zoom is in de huidige situatie een autobedrijf met tankstation aanwezig. Het bedrijf beschikt over een ruim achterterrein welke thans wordt gebruikt voor de stalling van auto's. Het voornemen bestaat om een deel van het achterterrein te splitsen van het bedrijfsperceel en te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Er is een plan opgesteld voor de realisatie van 24 gestapelde woningen bestaande uit 3 bouwlagen. De woningen zijn daarbij gesitueerd aan de Brechterhoeflaan.

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie betreft het bestemmingsplan "Gageldonk-Oost 2013" van de gemeente Bergen op Zoom. Aan de gronden is de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Deze bestemming kent geen mogelijkheden voor woningbouw. De realisatie van de appartementen is derhalve niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om de voorgenomen herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient, in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een omgevingsvergunning met de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te worden aangevraagd (artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo). Over deze aanvraag zal het bevoegd gezag een projectafwijakingsbesluit nemen. Tegelijk met deze omgevingsvergunning wordt ook de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' ingediend. Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het projectafwijakingsbesluit dient de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt omschreven op welke wijze de (planologische) situatie gewijzigd wordt en waarom dit passend is binnen het vigerend beleid en de omgeving.

1.2 Doel en reikwijdte omgevingsvergunning

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.1, eerste lid, onder c, bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of beheersverordening. In artikel 2.12, eerste lid, onder a, is aangegeven dat een omgevingsvergunning in dat geval slechts kan worden verleend:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de afwijkingsregels van het vigerende bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1) en de ontwikkeling valt niet aan te merken als een (Wabo) kruimelafwijking conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien, conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering om een projectafwijakingsbesluit volgens de Wabo te nemen, aan de hand van het doorlopen van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure. Het vigerende bestemmingsplan blijft geldig. Door middel van deze omgevingsvergunning wordt enkel voor het onderhavige project van het bestemmingsplan afgeweken.

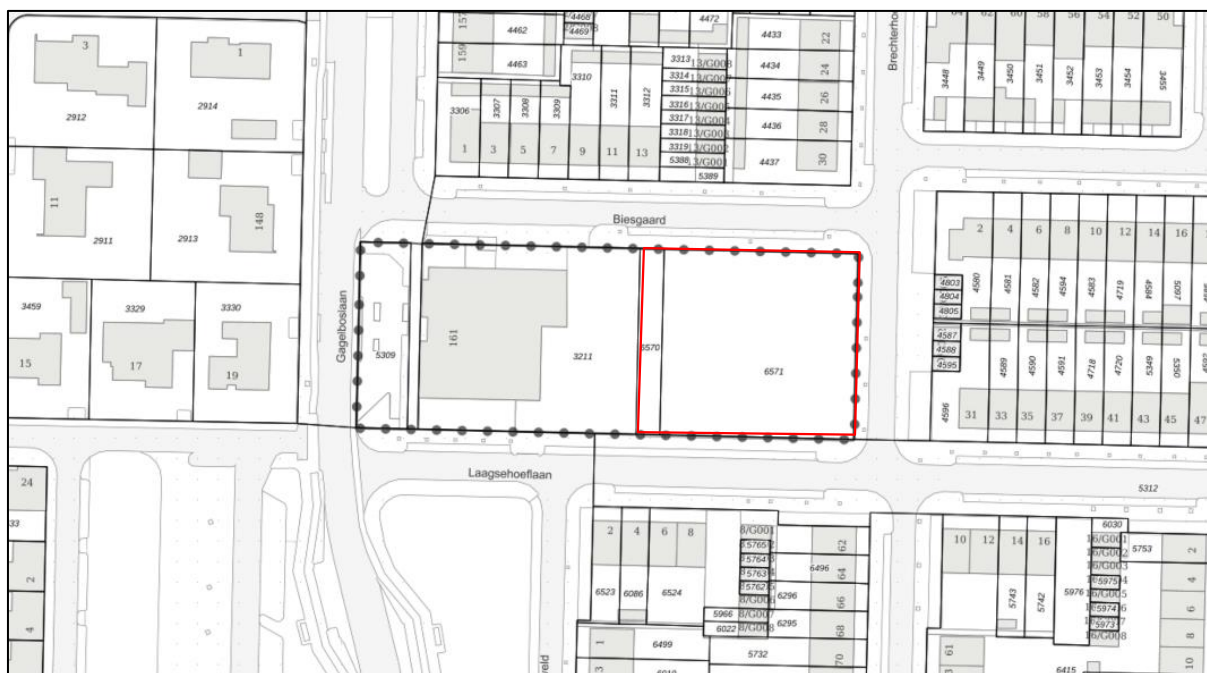


1.3 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het plangebied ligt ten oosten van het stadscentrum van Bergen op Zoom en maakt deel uit van de wijk Gageldonk - Oost. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de Gagelboslaan in het westen;
- de Brechterhoeftlaan in het oosten;
- de Biesgaard in het noorden;
- de Laagsehoeftlaan in het zuiden.

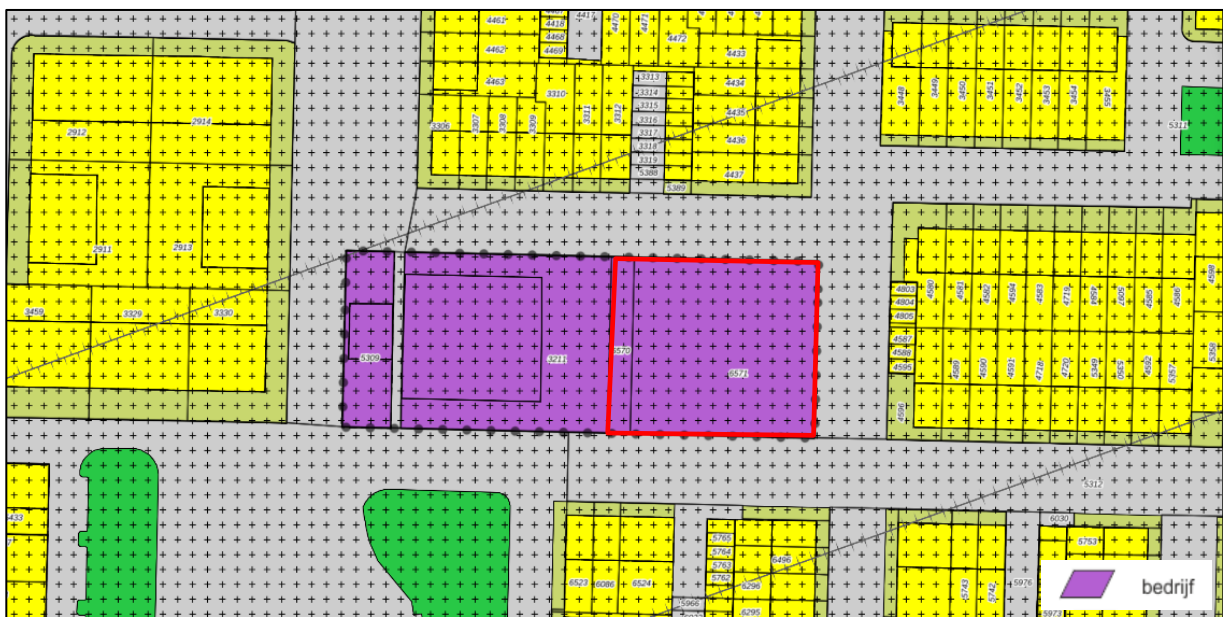
Het besluitgebied is kadastraal bekend als gemeente Bergen op Zoom, sectie D, nummers 6570 en 6571. Het perceel heeft een omvang van circa 1.870 m².



Kadastrale kaart ter hoogte van de Brechterhoeftlaan. Met de rode contour is het besluitgebied geduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie betreft het bestemmingsplan “Gageldonk- Oost 2013” van de gemeente Bergen op Zoom (vastgesteld 26 februari 2015, onherroepelijk op 5 mei 2015). Aan de gronden is de bestemming ‘Bedrijf’ inclusief bouwvlak toegekend. Het realiseren van een appartementengebouw is niet mogelijk binnen de geldende bestemming. Om af te wijken van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan dient een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° te worden aangevraagd. Dit betreft de zogenoemde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure. Onderliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering om een projectafwijkingbesluit volgens de Wabo te nemen. Ten aanzien van de ontwikkeling geldt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan. Het besluitgebied is rood omkaderd. Bron: ruimtelijkeplannen.nl 2021.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze onderbouwing wordt een beschrijving gegeven van het besluitgebied en zijn directe omgeving. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieu-planologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het besluitgebied en omgeving voorkomende waarden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.





2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande situatie van het plangebied en de omgeving. Vervolgens wordt de beoogde situatie beschreven en wordt ingegaan op de manier waarop het plan in stedenbouwkundig opzicht aansluit op de omgeving. Hierbij wordt ook ingegaan op de aspecten parkeren en verkeer.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom van Bergen op Zoom, aan de oostzijde van de binnenstad, in de wijk Gageldonk Oost. Deze wijk bevindt zich tussen de Wouwsestraatweg, wijkpark de Vijverberg, de Rooseveltlaan en de Randweg-Oost (A4/ A58).

De woonwijk Gageldonk Oost is gerealiseerd in de periode tussen 1965 en 1980. In de omgeving van het plangebied komt hoofdzakelijk een woonfunctie voor. Direct aangrenzend aan het plangebied bevindt zich een garagebedrijf. De stedenbouwkundige structuur van de omgeving bestaat uit een rationele (gestempelde) strokenverkaveling met halfopen bouwblokken van geschakelde gezinswoningen. De laagbouw wordt in een aantal wijken afgewisseld met stroken hoog- en middelhoogbouw.

Het plangebied bestaat uit een braakliggend terrein behorende bij een garagebedrijf. Het terrein is omheind en wordt in de huidige situatie gebruikt als autostalling bij het aanliggende garagebedrijf. Met uitzondering van het garagebedrijf, hebben omliggende kavels een woonfunctie.

2.3 Planvoornemen

In de nieuwe situatie wordt binnen het plangebied een appartementengebouw opgericht bestaande uit 3 bouwlagen. Binnen het gebouw worden in totaal 24 appartementen gerealiseerd van ca 54m² gebruiksoppervlak (GBO). De doelgroep bestaat uit kleine huishoudens die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Het beoogde appartementencomplex bestaat uit 3 woonlagen met 8 appartementen per verdieping. De appartementen hebben een oppervlakte van ca. 54m². De woningen zijn hiermee kleinschalig en gericht op één-, en maximaal tweepersoonshuishoudens.

Het gebouw en de woningen zijn rolstoeltoegankelijk en worden gasloos gebouwd volgens de geldende regelgeving omtrent duurzaamheid en energiezuinigheid. De bouwhoogte van het gebouw bedraagt ca. 10,6 meter en komt hiermee nagenoeg overeen met de bouwhoogte van de omliggende woningen (ca. 9m).



Ontwerp appartementengebouw. Bron: Algra & Marechal Architecten B.V., juni 2021.

De wijk Gageldonk is in de periode tussen 1960 en 1980 gerealiseerd als uitleggegebied van het stadscentrum. De stedenbouwkundige structuur van de wijk kenmerkt zich door de toepassing van een sterk rationele verkavelingsstructuur met rechthoekige structuren, strokenverkaveling, symmetrische en blokvormige bouwvormen en functionele architectuur. In het toegepaste ontwerp van het appartementengebouw is uitgegaan van een enkelvoudige hoofdmassa. Het kleur- en materiaalgebruik heeft een ingetogen karakter. De schaal, massa en detaillering van de gevel past bij de in de omgeving toegepaste bouwstijl van 'het nieuwe bouwen'.

In de nieuwe situatie wordt binnen het perceel groen gerealiseerd in de vorm van bomen en hagen aan de perceelsgrenzen. Het beoogde appartementengebouw past binnen de bestaande stedenbouwkundige karakteristiek ter plaatse.



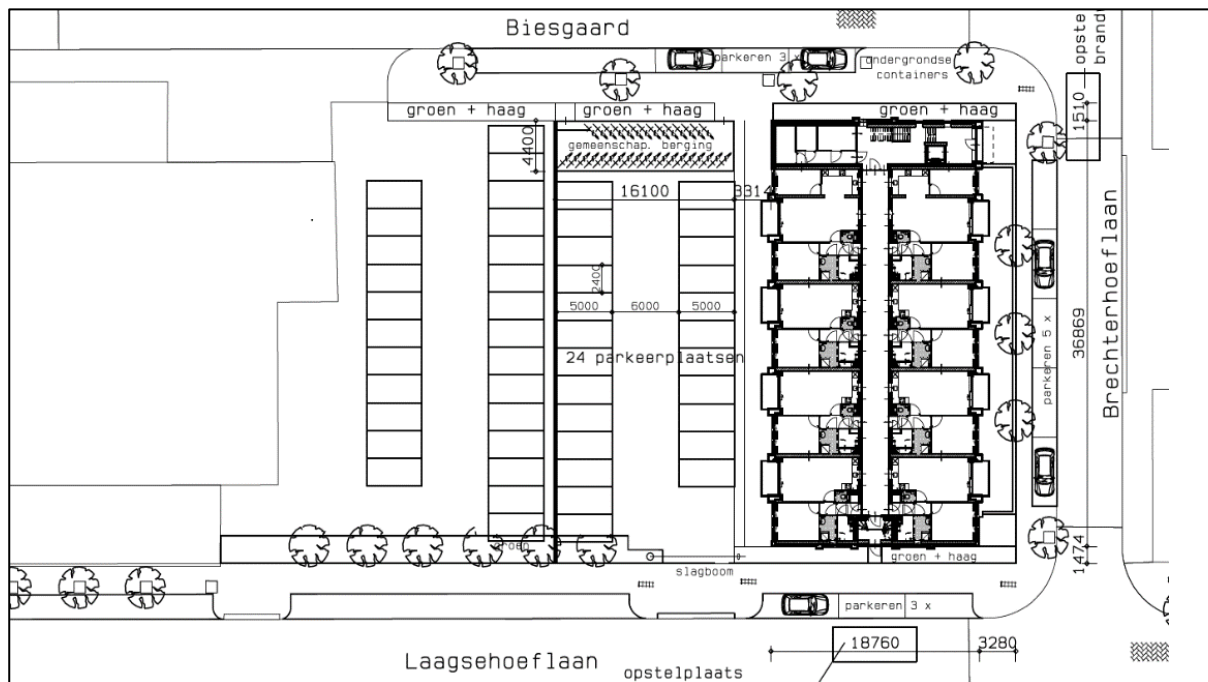
2.4 Parkeren & verkeer

2.4.1 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de woonfunctie vindt plaats op nieuw aangelegde parkeervoorziening binnen het plangebied. Evenwijdig aan de omliggende wegen worden 11 parkeerplaatsen aangelegd. In totaal wordt met de ontwikkeling voorzien in 35 parkeerplaatsen.

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in het 'Parapluplan Parkeren en Standplaatsen' uit 2018. In bijlage 2 van het parapluplan staan de parkeernormen voor verschillende functies opgenomen. Voor gestapelde appartementen met een gebruiksoppervlak van 54 m² in een gebied dat is aangemerkt als 'rest bebouwde kom', geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. Voor de beoogde ontwikkeling zijn 33,6 parkeerplaatsen nodig. Met 35 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernormen.

Voor bezoekers geldt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats. Bezoekers parkeren vindt plaats op openbaar toegankelijke parkeerplaatsen in de openbare ruimte.



Uitsnede situatietekening onderdeel parkeren. Bron: Algra & Marechal Architecten B.V., juni 2021.

2.4.2 Verkeer

Het plangebied ontsluit via de Laagsehoeflaan. Dit is een weg met een erftoegangsfunctie en een lage maximumsnelheid van 30 km/uur. De Laagsehoeflaan sluit aan op de gebiedsontsluitingsweg de Gagelboslaan. Hier geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. De Gagelboslaan sluit via diverse toeritten naar de A4/A58 aan op het regionale en nationale wegennet.

Als gevolg van de realisatie van de appartementen neemt de verkeersintensiteit ter plaatse licht toe. Omliggende wegen worden hoofdzakelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer. De toerit voor de appartementen is gelegen aan de Laagsehoeflaan. Ter plaatse is sprake van een lage verkeerssnelheid en goed zicht op andere weggebruikers. De nieuwe situatie is inpasbaar in het verkeersbeeld.





3 Beleidskader

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het besluitgebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbesteden van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het plangebied grenst aan de zogenaamde 'Maintenance Valley' van West- en Midden-Brabant. Dit gebied is, opgenomen onder de aanduiding 'Nationaal belang 1', aangemerkt als één van de 9 concentratiegebieden van nationale economische topsectoren. Om de concurrentiepositie van Nederland te versterken dienen nieuwe ontwikkelingen binnen deze gebieden tevens de ruimtelijk-economische structuur te versterken. In deze gebieden



staat het versterken van de economische structuur (aantrekkelijk vestigingsklimaat) en het verbeteren van de goede internationale bereikbaarheid centraal. Met de beoogde ontwikkeling van middel-dure appartementen in de wijk Gageldonk Oost wordt bijgedragen aan een gedifferentieerde woningvoorraad ter plaatse. Hiermee draagt het initiatief tevens bij aan het realiseren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Op alle ruimtelijke ontwikkelingen is een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming' van toepassing. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' maakt onderdeel uit van een zorgvuldige besluitvorming over de verstedelijkingsopgave. Aan dit belang wordt getoetst in de volgende paragraaf.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het onderhavige besluitgebied inpasbaar is binnen de Rijksdoelstellingen. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

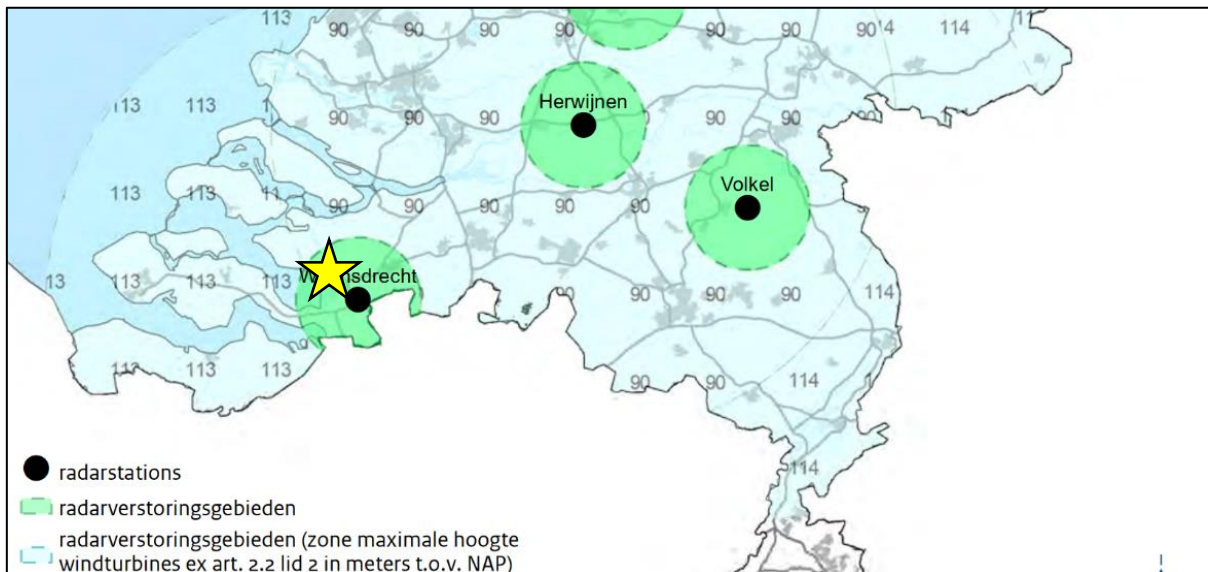
Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Voorliggend besluitgebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de radarstations van Herwijnen en binnen vliegbasis Woensdrecht. Rondom deze radarstations mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. De maximale toegestane hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied van radarstation Woensdrecht bedraagt 113 meter boven NAP. In het onderhavige plan wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt boven de genoemde hoogtes. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.



Ligging van het plangebied binnen het radarverstoringsgebied van Herwijnen en Woensdrecht. Met de gele aanwijzer wordt het besluitgebied aangeduid. Bron: Bijlage B: B8.4 Rarro ruimtelijkeplannen.nl, (geconsolideerde versie 01 januari 2019).

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige besluitgebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.



Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden, anders dan een woonfunctie, geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

De beoogde ontwikkeling leidt tot realisatie van 24 gestapelde appartementen van ca. 54m² GBO. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro).

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De laddertoets geldt uitsluitend voor *nieuwe* stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw beslag op de ruimte leggen. Hiervan is sprake als er door het ruimtelijke besluit meer bebouwing wordt mogelijk gemaakt dan er op basis van de voorgaande regeling kon worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie volgt dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is wanneer er naar aard en omvang een significante toename aan bebouwing mogelijk is. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt een intensivering van het ruimtegebruik ter plaatse mogelijk gemaakt. In de uitgangssituatie is sprake van een onbebouwd bedrijfsperceel zonder bouwvlak. Met de realisatie van een appartementengebouw is sprake van een nieuw beslag op de ruimte en daarmee van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient tevens de actuele behoefte aan de ontwikkeling inzichtelijk te worden gemaakt. Deze behoefte kan kwalitatief of kwantitatief van aard zijn. De gemeente Bergen op Zoom heeft in 2020 de Woonvisie 2020-2024 vastgesteld. Ten grondslag aan de Woonvisie ligt een woningmarktonderzoek door de Stec-groep in 2019 op basis van een analyse van de bevolkingsprognose (Primos2018) en woonvoorkeuren (WoON2018). De Woonvisie vormt een afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen.

De gemeente streeft naar een toevoeging van gemiddeld 225 nieuwe woningen per jaar op basis van regionale woningbouwafspraken. Met de beoogde woningbouwprogrammering kan de gemeente voorzien in de natuurlijke aanwas, de huishoudensverduunning en de regionale migratie. Nieuwbouw dient aan te sluiten op de toekomstige woningbehoeften.

Binnen de gemeente bestaat een overprogrammering van duurdere koopwoningen (>€275.000). Het aanbod aan geliberaliseerde huurwoningen (>€720,42) bedraagt in het huidige woningbouwprogramma 5%. De effectieve vraag naar dit woningtype in de komende periode vertegenwoordigd ca. 10%. De gemeente heeft de ambitie om invulling te geven aan de effectieve vraag naar geliberaliseerde huurwoningen (zie tevens Woonvisie 2020-2024, tabel 2, p21).



De ambities en acties van de gemeente voor nieuwe ontwikkelingen op basis van het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek zijn de volgende:

- *We zetten in op aantrekkelijke en kwalitatieve nieuwbouw;*
Nieuwbouw dient aan te sluiten op de marktbehoefte en te zorgen voor zoveel mogelijk doorstroming. Nieuwbouw is flexibel, geschikt voor meerdere doelgroepen en duurzaam.
- *We richten ons op de huisvesting voor jonge huishoudens en starters;*
Nieuwbouw moet leiden tot doorstroming en het vrijkomen van woningen in de bestaande en betaalbare voorraad. Hierdoor komen in het bijzonder woningen beschikbaar voor jongeren en middeninkomens.
- *We staan als gemeente open voor lokale initiatieven voor CPO projecten;*
Met CPO projecten (collectief particulier opdrachtgeverschap) wordt ingespeeld op de markt en kan differentiatie van het woningaanbod ontstaan.
- *We willen eenduidig zijn in onze eisen en verwachtingen ten aanzien van nieuwbouw van woningen.*
De gemeente streeft naar het betaalbaar houden van woningen door eenduidig beleid.

Uit het woningbouwprogramma blijkt een actuele behoefte te bestaan aan geliberaliseerde huurwoningen voor kleinere huishoudens op een goed bereikbare locatie, nabij voorzieningen. De woningen zijn gericht op een volgens de Woonvisie belangrijke doelgroep, namelijk kleine huishoudens die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Met het realiseren van dergelijke woningen, wordt een bijdrage geleverd aan het verminderen van het aandeel 'scheefwonen'.

Met de beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan een actuele behoefte. De uitgebreide toets aan de Woonvisie is opgenomen in paragraaf 3.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied? en
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied te worden gerealiseerd. Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Bergen op Zoom, binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Er is sprake van een invulling van een actuele behoefte binnen bestaand stedelijk gebied. Het initiatief past binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpunten: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om



Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan de beleidsdoelstellingen van de Provincie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de beleidsdoelstellingen zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden en worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

Beleidskader

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

De planlocatie is volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie d.d. 8 december 2020) gelegen in het 'Stedelijk gebied' en in een 'concentratiegebied verstedelijking'.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een stedelijk concentratiegebied dient men zorg te dragen voor een duurzame stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.42 van de verordening. Tevens dienen alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te voldoen aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals vastgelegd in paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening.



Ligging van het plangebied binnen het 'Stedelijk gebied' en 'Concentratiegebied verstedelijking'. Met de rode aanwijzer wordt het besluitgebied aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, (geconsolideerde versie 08 december 2020).

Toetsingskader

Op basis van artikel 3.42 is een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als volgt gedefinieerd:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Tevens dienen alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te voldoen aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals vastgelegd in paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen volgens artikel 3.5 lid 1 van de Interim omgevingsverordening invulling te geven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Er dient onder meer uitgegaan te worden van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.5 lid 2).

Dit aspect wordt in artikel 3.6 lid 1 gedefinieerd als:

- de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.



Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Beoordeling

Aan het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming toegekend. Ter hoogte van het plangebied bevindt zich geen bouwvlak. Volgens de huidige planologische regeling is het oprichten van woonbebouwing binnen het perceel niet mogelijk.

De planlocatie betreft een voormalig bedrijfsterrein binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen stedelijk gebied kan de gemeente besluiten om te voorzien in een stedelijke ontwikkeling. De verordening vereist dat in de 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 dat is vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Inbreiden en herstructureren hebben de voorkeur boven nieuw ruimtebeslag.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een voormalige bedrijfslocatie binnen bestaand stedelijk gebied getransformeerd tot woningbouwlocatie. Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd binnen een toe te kennen bouwvlak. De in het ontwerp toegepaste bouwstijl sluit aan op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving.

Door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied, binnen een voormalige bedrijfslocatie en door bebouwing te concentreren binnen een bouwvlak wordt bijgedragen aan zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.5 lid 1 van de verordening).

Nieuwbouw voldoet aan de actuele duurzaamheidseisen zoals vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Hiermee wordt invulling gegeven aan duurzaam bouwen en gebruik van duurzame energie. De nieuwe bebouwing wordt groen ingepast met bomen en hagen.

Voor woningbouwontwikkelingen gelden aanvullende regionale afspraken. Doordat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient tevens toepassing te worden gegeven aan de ladder voor stedelijke ontwikkeling (zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 tweede lid. Bro).

Met de beoogde woningbouw wordt aangesloten op de beleidslijnen zoals deze in de Woonvisie 2020- 2024 zijn vastgelegd. Met het beoogde woningbouwplan worden 24 gestapelde appartementen (ca 54 m² GBO) toegevoegd aan de woningvoorraad. De woningen zijn bedoeld voor kleine huishoudens die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De woningen worden uitgevoerd op basis van de actuele duurzaamheidsvereisten zoals vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Hiermee draagt het plan bij aan de noodzakelijk doorstroming binnen de woningmarkt en een differentiatie van het woningaanbod in de wijk Gageldonk Oost. De beoogde woningbouw geeft invulling aan de effectieve vraag naar geliberaliseerde huurwoningen. Uit de beoordeling in paragraaf 3.2.3 blijkt dat met de beoogde ontwikkeling invulling wordt gegeven aan een actuele vraag naar geliberaliseerde huurwoningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Door invulling te geven aan de actuele woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt bijgedragen aan een evenwichtige toedeling van functies (volgens paragraaf 3.1.2 van de verordening).

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling en er wordt voldaan aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 (2011) en herziening (2020)

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.

Het streefbeeld voor de toekomst voor de gemeente bestaat uit het realiseren van een hoogwaardige infrastructuur voor duurzame vervoerssystemen en een prettig woon- en werkklimaat. In de streefbeelden worden de volgende onderwerpen benadrukt:

- Het behoud en de ontwikkeling van de natuurlijke en cultuurhistorische waarden (waaronder de binnenstad, West-Brabantse waterlinie en de Brabantse Wal);
- Het versterken van de centrale positie in regionale vervoersnetwerken (waaronder behoud van een goede bereikbaarheid, het aanhaken op economische clusters en het behoud van een prettig woonklimaat in samenhang met de beoogde ontwikkelingen van het nationale goederenspoor).

Via streefbeelden zijn de verschillende ambities op de middellange termijn voor de verschillende kernen in de gemeente uiteengezet. De ambitie van de gemeente voor de ontwikkeling van de stad Bergen op Zoom is gericht op het ontwikkelen van een hoogwaardige en onderscheidende woon- en werkkwaliteit. De snelweg A4 wordt bij de invulling van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen beschouwd als de oostelijke grens voor verstedelijking. De gemeente ziet in het ruimtelijke beleid het binden van jongeren aan de gemeente als essentieel voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling op de lange termijn. Met het aanbieden van een kwalitatief hoogwaardig en gedifferentieerd woon- en leefmilieu wordt zorggedragen voor het behoud van vitale wijken en bereikbare voorzieningen. Eén van de instrumenten die hiertoe worden ingezet is herstructurering van de bestaande woningvoorraad.

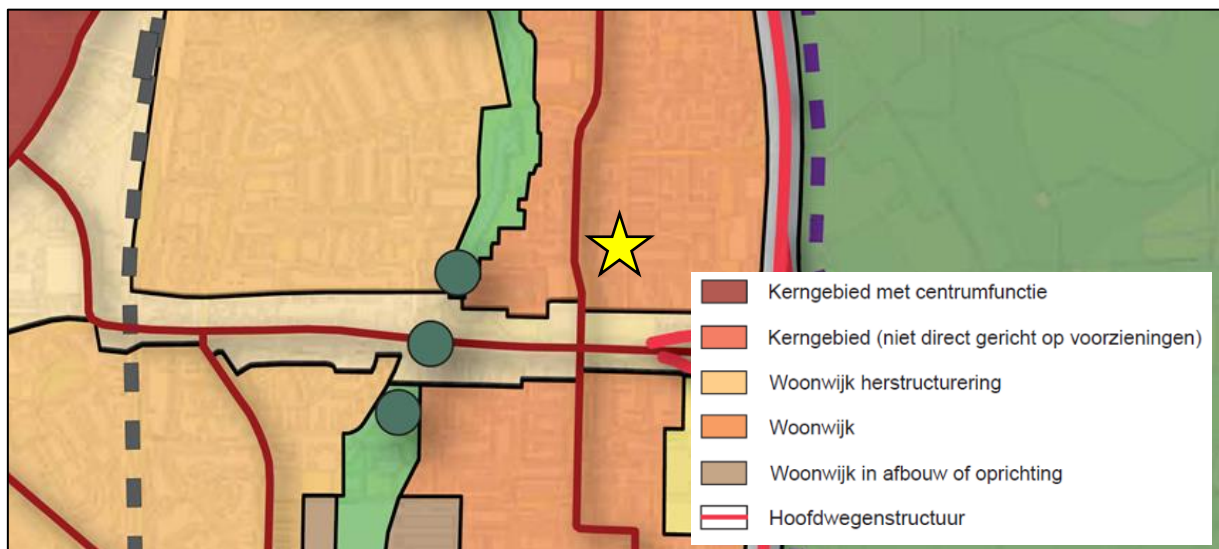
De beleidsuitgangspunten om tot het streefbeeld voor de toekomst te komen, zijn gevisualiseerd in een integrale structuurvisiekaart. Op basis van de toegepaste zonering in de integrale structuurvisiekaart worden nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst aan de gemeentelijk ambities.

In de kernen staat de woonfunctie centraal. De toekomstige ontwikkelingen binnen de gemeente op het gebied van woningbouw zijn vastgelegd in het gemeentelijke woningbouwprogramma. In het woningbouwprogramma wordt onderscheid gemaakt tussen een taakstellende en een optionele woningvoorraad. De taakstellende woningvoorraad is afgeleid van demografische ontwikkelingen en het provinciaal ruimtelijk beleid. De taakstellende opgave bestaat uit een raming. Deze is gericht op uitbreiding van de woningvoorraad met in totaal 3800 woningen. De optionele woningvoorraad staat nog niet vast. Het biedt de mogelijkheid om afgeleid van het gemeentelijke ruimtelijk beleid in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen.

In de structuurvisiekaart wordt het plangebied aangemerkt als 'Woonwijk'. In de bestaande woonwijken is het beleid gericht op kwaliteitsverbetering (herstructurering) en het versterken van de groenstructuren. Verpaupering dient voorkomen te worden. Met onder meer herstructurering kan worden ingespeeld op de veranderende woonbehoefte als gevolg van demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en huishoudensverdunding. De gemeente voert een actief herstructureringsbeleid: verouderde woningen worden vervangen en de openbare ruimte wordt heringericht.



Binnen zogenaamde 'woonservicegebieden', waar ook de wijk Gageldonk toe behoort, wordt op woonwijniveau ingezet op het realiseren goed bereikbare maatschappelijke- en commerciële voorzieningen. Inzet van de gemeente bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is een levensloopbestendige bouwwijze en het bereikbaar houden van de belangrijke zorgfuncties en voorzieningen.



Ligging van het plangebied binnen het gebied aangeduid met 'woonwijk'. Met de gele aanwijzer wordt het besluitgebied aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, (Structuurvisie Bergen op Zoom 2030).

Conclusie

Het onderhavige plan geeft een nieuwe invulling aan een voormalig bedrijfsperceel. De wijk Gageldonk is een wijk met weinig differentiatie in woningtype. De beoogde oprichting van luxe appartementen voor kleine huishoudens levert een bijdrage aan het vergroten van de differentiatie van de woningvoorraad. In samenhang met de appartementen wordt groen aangeplant in de vorm van hagen en bomen. Met de beoogde appartementen en aanplant van groene krijgt de locatie een kwaliteitsimpuls. Het plan is in daarmee in overeenstemming met het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de structuurvisie.

3.4.2 Beleidsplan Wonen 2020 – 2024

Op 30 april 2020 heeft de raad het Beleidsplan Wonen 2020 – 2024 'Aangenaam wonen in Bergen op Zoom' vastgesteld. Ten grondslag aan de Woonvisie ligt een woningmarktonderzoek door de Stec-groep in 2019 op basis van een analyse van de bevolkingsprognose (Primos2018) en woonvoorkeuren (WoON2018).

Actuele thema's van de gemeente zoals vastgelegd in de Woonvisie zijn de aantrekkende woningvoorraad en demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en huishoudensverdunding. De actuele woningbouwopgave vraagt meer aandacht voor de huisvesting van ouderen en jongeren en het faciliteren van doorstroming. Daarnaast gaat er in de huidige woonvisie meer aandacht uit naar aanpassingen en verduurzaming binnen de bestaande woningvoorraad. De woonvisie geeft ruimte aan nieuwbouwinitiatieven, maar vooral ook ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad.

Ten aanzien van de woonvisie heeft de gemeente een faciliterende rol op basis waarvan nieuwe woningbouwinitiatieven worden gewogen op basis van de actuele woonbehoefte. Daarnaast heeft de gemeente een actieve rol bij onder meer het faciliteren van voldoende doorstroming. De belangrijkste uitgangspunten voor de nieuwe woonvisie zijn:

- De groei en veranderende samenstelling van de bevolking: we groeien op korte en middellange termijn door, maar hebben wel te maken met vergrijzing;



- We realiseren ons ook dat verreweg het leeuwendeel van de huidige woningen er over 30 jaar nog steeds staat en dat alle woningeigenaren (inclusief particulieren) staan voor een goede en duurzame kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
- We vinden het belangrijk alle kernen, wijken en de binnenstad minstens net zo vitaal te houden als deze nu zijn en waar mogelijk te verbeteren;
- Nieuwbouwplannen moeten zo goed mogelijk aansluiten op toekomstige woningbehoeften.

Voorgaande uitgangspunten zijn in de woonvisie uitgewerkt in de volgende thema's:

1. We willen een gemeente zijn en blijven voor alle doelgroepen;
2. Bestaande woningvoorraad aanpassen en verduurzamen;
3. We streven naar vitale kernen, wijken en binnenstad;
4. Nieuwbouw die écht iets toevoegt aan de bestaande voorraad;
5. Ouderen kunnen steeds langer zelfstandig wonen, ook met zorgvraag;
6. Beschikbaarheid en betaalbaarheid;
7. We maken ons sterk voor speciale doelgroepen.

De woonvisie vormt een afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen, aansluitend op de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder maakt het noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor deze woningen aan te tonen.

In het kader van de beoogde ontwikkeling zijn bij uitstek de lange termijn ambities van de gemeente voor het behoud van leefbare kernen en wijken en het beoordelingskader voor nieuwbouwplannen van belang.

Ambities voor leefbare kernen en wijken

In haar streven om tot leefbare kernen en wijken te komen stuurt de gemeente op:

- Een aantrekkelijke menging van doelgroepen, woningen en woonmilieus in de kernen en wijken. De wijk Gageldonk is een wijk met weinig differentiatie in woningtype. De gemeente streeft naar een variatie van inkomensgroepen op wijkniveau. Dit vertaalt zich in een streven naar realisatie van verschillende woningtypen, woonmilieus en een menging van doelgroepen en aandacht voor inrichting en onderhoud van de openbare ruimte.
- Het tenminste op peil houden en waar mogelijk verbeteren van de leefbaarheid in alle wijken en kernen. Door middel van de Leefbaarheidsagenda worden in overleg met bewoners en woningbouwcorporaties sociaal-maatschappelijke en fysieke opgaven onderzocht.

Beoordelingskader nieuwbouwplannen

Op basis van regionale woningbouwafspraken en provinciale prognoses streeft de gemeente naar een toevoeging van 225 nieuwe woningen per jaar. Nieuwbouw dient aan te sluiten op de actuele behoefte. De actuele woningbehoefte bestaat voor een groot deel uit een passend aanbod voor starters, jonge gezinnen en ouderen. Om doorstroming te stimuleren worden alleen segmenten toegevoegd die aansluiten bij de actuele vraag. Daarbij dienen nieuwe woningen toekomstbestendig te worden gerealiseerd en waar mogelijk aanpasbaar zijn aan een veranderende vraag.

Beoordeling

Uit de woningbouwprogrammering voor de komende periode blijkt binnen de gemeente een overprogrammering van duurdere koopwoningen (> €275.000) te bestaan. In het huidige woningbouwprogramma tot en met 2022 bedraagt het aandeel aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens (>€720,42) zo'n 5%, terwijl de effectieve vraag naar dit woningtype in de komende periode ca. 10% vertegenwoordigd (zie tevens Woonvisie 2020-2024,



tabel 2, p21). In de huidige markt leidt het niet beschikbaar zijn van woningen net boven de sociale huurgrens tot 'scheefwonen' en daarmee tot een negatief effect op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

Met de beoogde realisatie van 24 appartementen wordt aangesloten bij de ambities van de gemeente wat betreft het realiseren van vitale kernen en wijken. Het initiatief draagt bij aan het streven van de gemeente om de woningvoorraad in de wijk Gageldonk verder te differentiëren in woningtype. De beoogde appartementen hebben een gebruiksoppervlak van ca 54 m². De woningen zijn gericht op een volgens de Woonvisie belangrijke doelgroep, namelijk kleine huishoudens die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de doelstellingen uit de gemeentelijke woningbouwopgave.

3.4.3 Nota ruimtelijke kwaliteit - Welstandsnota Bergen op Zoom 2030 (2019)

Het welstandsbeleid verdeelt de verschillende deelgebieden van de gemeente onder in themagebieden. Deze onderscheiden zich op basis van ontstaansgeschiedenis, planningsmethode, bouwperiode en/of functie. Per thema is een inspiratiekader opgesteld met kenmerkende aspecten zoals bouwstijl, verkavelingspatroon en inrichting van de openbare ruimte.

Kenmerkende stedenbouwkundige aspecten Gageldonk

De woonwijk Gageldonk is opgericht in de periode tussen de jaren '60 en '80 als uitleggebied van het stadscentrum. De wijk is vormgegeven op basis van de bouwstijl van het nieuwe bouwen. Karakteristiek voor de bouwstijl zijn de heldere rechthoekige structuren, de rationele (gestempelde) strokenverkaveling met halfopen bouwblokken van geschakelde gezinswoningen. De laagbouw wordt in een aantal wijken afgewisseld met stroken hoog- en middelhoogbouw. Er is een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterzijde en het wegprofiel is symmetrisch van opzet. Er is sprake van een sterke samenhang van het straatbeeld door een eenduidig woningtype, sterke ritmiek, horizontale geleiding van de gevels en ingetogen kleur- en materiaalgebruik.

In de wijk Gageldonk is daarbij een meer gedetailleerde architectuur toegepast door het gebruik van traditionele baksteenarchitectuur met een sterke detaillering. Kenmerkend voor de wijk is de ritmiek in het gevelbeeld door geaccentueerde entrees, kleine dakkapellen onderin het dakvlak en schoorstenen. Veel detaillering is toegepast in de vorm van bijzondere puien over twee lagen, gebruik van lateien en sierbanden.

Toetsingscriteria

Nieuwe initiatieven in Gageldonk Oost worden getoetst op basis van een soepel toetsingsniveau. In deze gebieden worden nieuwe ontwikkelingen getoetst op de basiskwaliteit van de bouwwerken. De verschijningsvorm van de bouwwerken aan de voorzijde, richting het openbaar gebied is in deze gebieden van belang. Voor de wijk Gageldonk is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Op basis van de bestaande stedenbouwkundige karakteristiek van de wijk is een inspiratiekader opgesteld voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Nieuwe bebouwing dient wat betreft de plaatsing op de kavel, bouwtype, detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten op de bestaande karakteristiek.

Beoordeling

Met het ontwerp van het beoogde appartementengebouw wordt in bouwstijl en detaillering aangesloten op de omliggende bebouwing. Er is sprake van een enkelvoudige hoofdmassa, een eenvoudige bouwvorm met detaillering in de gevel en een ingetogen kleur- en materiaalgebruik. Het ontwerp voor een gebouw met 24 gestapelde appartementen is voorgelegd en per 12 oktober 2020 akkoord bevonden door de Commissie ruimtelijke kwaliteit.



Conclusie

Het ontwerp van de 24 gestapelde appartementen past binnen de stedenbouwkundige structuur van Gageldonk Oost.





4 Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een ruimtelijke onderbouwing staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- ecologie en stikstofdepositie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- duurzaamheid
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Het plangebied beschikt over een bedrijfsbestemming ten behoeve van een garagebedrijf/ tankstation. De ontwikkeling zal plaatsvinden op het achterterrein van het tankstation. Dit gedeelte van het perceel is verhard en wordt gebruikt als autostalling. Het bedrijf is sinds 1972 op de locatie gevestigd geweest en verkoopt sindsdien



motorbrandstoffen (geen lpg). Het tankstation zal ook in de toekomst nog aanwezig zijn op de naastgelegen kadastrale percelen. In het verleden hebben diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden.

Bodemonderzoek 1998 ter hoogte tankstation

Op de bedrijfslocatie ter hoogte van het tankstation, waren tot 1998 ondergrondse brandstoftanks aanwezig. In 1998 zijn de tanks onder certificaat verwijderd. In samenhang met de sanering van de tanks zijn de bodem en het grondwater onderzocht. Uit de onderzoeksresultaten bleek op 2 locaties een verontreiniging aanwezig te zijn van zowel bodem als grondwater.

In 1998 en 1999 is de verontreiniging gesaneerd. Hierbij zijn een tweetal restverontreinigingen van het grondwater met minerale olie aangetroffen. In de periode tussen 2006 en 2011 heeft monitoring plaatsgevonden van de restverontreinigingen. Uit monitoring is gebleken dat de aangetroffen restverontreinigingen stabiel zijn en zich niet verder verspreiden.

Het plangebied bevindt zich op afstand van de voormalige opslagtanks en maakt geen onderdeel uit van het onderzochte gebied.

Verkenkend bodemonderzoek planlocatie 2016

In 2016 is op het hele bedrijfsperceel een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bodem in principe geschikt is voor het beoogde gebruik. Er is sprake van een lichte verontreiniging van PAK in de bodem. Tevens blijkt het grondwater licht verontreinigd met xylenen en naftaleen. Het aangetroffen gehalte ligt onder de tussenwaarde. Sinds het bodemonderzoek in 2016 is het terrein in gebruik geweest als autostalling. Het stallen van auto's op een verharde ondergrond is geen activiteit met een hoog risico op bodemverontreiniging. Het onderzoek uit 2016 is derhalve representatief voor de actuele situatie.

Conclusie

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Gezien de aangetroffen lichte verontreiniging is grond die vrijkomt bij werkzaamheden niet zonder meer toepasbaar. Bij een eventuele afvoer van grond naar buiten het plangebied dient het Besluit Bodemkwaliteit in acht te worden genomen.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer, een integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid Provincie

In 2015 is het Provinciaal milieu- en waterplan 2016- 2021 (PMWP) vastgesteld. In het plan worden de doelstellingen van de Waterwet die verband houden met waterveiligheid, droogte en waterschaarste, chemische en ecologische kwaliteit en maatschappelijke functies afgewogen en uitgewerkt. Voor de ruimtelijke aspecten heeft het Provinciale milieu- en waterplan de status van structuurvisie op basis van de Wro. In het PMWP zijn de doelstellingen uit de Europese Kaderrichtlijn water vertaald.

In het PMWP is voor gronden die tot bestaand stedelijk gebied behoren de waterhuishoudkundige functie van water in bebouwd gebied toegekend.



Beleid waterschap

Ten aanzien van waterbeheer is op verschillende overheidsniveaus beleid geformuleerd. Op Europees niveau zijn de doelstellingen omtrent het duurzaam beheren van ecosystemen en watervoorraden vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water (KRW).

De Europese waterrichtlijn is op nationaal niveau geïmplementeerd middels de Waterwet. Sinds 2009 is dit het integrale nationale wettelijke kader op het gebied van waterbeheer. Centraal in het beleid staat de watersysteembenadering. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen: waterkwaliteit en -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, en de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. De Wet legt hiermee directe verbindingen tussen de beleidsterreinen natuur, milieu en ruimtelijke ordening.

Om te bepalen of er voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient getoetst te worden aan de regels uit de Keur oppervlaktewateren.

Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van Waterschap Brabantse Delta. Het Waterbeheerplan 2010-2015 vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen.

Hoofddoelstellingen voor het duurzaam omgaan met water zijn onder meer:

- Veilig en bewoonbaar gebied door uitvoering van het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van dijken;
- Voldoende water door optimalisering van de zoetwatervoorziening;
- Verbeteren van de waterkwaliteit in een gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie;
- Duurzame energiewinning en de inzet van afvalstoffen als grondstof.

Keur oppervlaktewateren

In de Keur oppervlaktewateren van het Waterschap Brabantse Delta 2015 zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot ingrepen die gevolgen kunnen hebben voor de waterhuishouding. Op basis van de algemene regels van de Keur is het in beginsel verboden om overtollig regenwater ontstaan uit een toename van verhard oppervlak of het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak af te laten stromen naar een oppervlaktewaterlichaam. Wanneer een toename plaatsvindt van verhard oppervlak van 2.000m² of groter, dan dient een waterretentievoorziening te worden gerealiseerd gebaseerd op het scenario van een T=100 bui. Het uitgangspunt voor de capaciteit van de voorziening bedraagt in dit scenario 600 m³/ha.

Gemeentelijk rioleringsplan (GRP)

De gemeente Bergen op Zoom beschikt over een rioleringsplan uit 2003 wat in februari 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het rioleringsplan is gebaseerd op een waterplan, opgesteld in samenwerking met waterpartners in 2001. Het rioleringsplan is hierbij geactualiseerd en verbreed resulterend in het vigerende verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan (vGRP 2013-2017). Centraal in het beleid staat het herstel van een veilig, gezond, duurzaam en veerkrachtig watersysteem en een duurzame, samenhangende waterketen. De gemeente heeft voor water binnen het stedelijk gebied een algemene zorgtaak wat betreft (de afvoer van) stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater.

Het GRP bevat een streefbeeld voor 2050 van waaruit de ambities voor de korte, middellange en lange termijn zijn vertaald. Vanuit het rioleringsplan zijn geen concrete opgaven voor het plangebied geformuleerd.

Beoordeling

Het plangebied bevindt zich niet binnen een gebied waar regionale waterbelangen spelen met betrekking tot de waterstaatkundige functie, de bescherming van het grondwater of het drinkwater. Er bevinden zich in de directe



omgeving geen grondwaterbeschermingsgebieden, waterwingebieden, gebieden voor behoud en herstel van watersystemen, regionale waterbergingsgebieden, boringvrije zones of rivierbeddingen. Ten aanzien van de beoordeling van de beoogde ontwikkeling is tevens de watertoets van belang.

Watertoets

Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen dient sprake te zijn een hydrologische neutrale ontwikkeling. Het plangebied bevindt zich het sterk verstedelijkte gebied van de woonwijk Gageldonk Oost. In het gebied bevinden zich nagenoeg geen oppervlaktewaterlichamen waarmee overtollig regenwater kan worden afgevoerd. Het regenwater in het gebied wordt vooralsnog afgevoerd via het gemengd gemeentelijk stelsel.

In de huidige situatie is sprake van een bedrijfsperceel met verharding. In de nieuwe situatie blijft het verhard oppervlak ter plaatse nagenoeg gelijk. Er is in principe sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. In de beoogde situatie zal, vooruitlopend op de realisatie van een gescheiden gemeentelijk stelsel, het huishoudelijk afvalwater en het schone hemelwater op de erfgrans gescheiden worden aangeboden.

De wijk Gageldonk Oost is gelegen binnen het geomorfologisch gebied van de Brabantse wal. Ter plaatse is sprake van een infiltratiegebied. Er is derhalve geen sprake van grondwateroverlast.

In de beoogde situatie is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. De aanleg van watercompenserende maatregelen is hierdoor niet aan de orde. In de toekomstige situatie zal het overtollig hemelwater dat op de terreinverharding valt, en dat niet ter plaatse kan infiltreren, worden afgevoerd via een gescheiden hemelwaterafvoer.

Bij de bouw van het appartementengebouw zal zo veel mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen waaronder niet- uitlogende materialen

Juridische vertaling

In het plangebied zijn geen voorzieningen in relatie tot water opgenomen. Wat betreft het aan te leggen gescheiden rioolstelsel wordt verwezen naar het vigerende gemeentelijke rioleringsplan.

Advies waterbeheerder

Ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten wordt advies gevraagd aan het waterschap Brabantse Delta.

Conclusie

Er wordt vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de uitvoering van het plan.

4.4 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 (Monw 1988) van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze



informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

De gemeente Bergen op Zoom heeft in 2017 de Erfgoedverordening Bergen op Zoom vastgesteld. De gemeente beschikt tevens over een archeologische beleidskaart. Aan gebieden met een hoge tot middelhoge trefkans voor archeologische waarden is in het vigerende bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming toegekend.

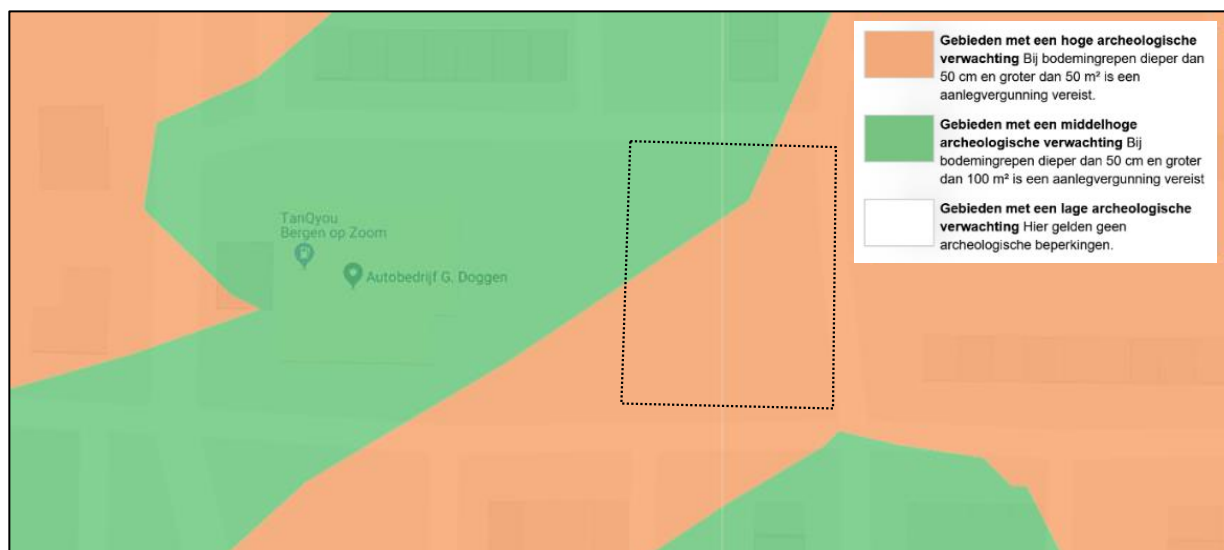
Beoordeling

Ter plaatse geldt een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In de verbeelding van het bestemmingsplan Gageldonk Oost is ter hoogte van het plangebied een archeologische dubbelbestemming toegekend. Voor bodemingrepen met een bewerkingsdiepte vanaf 100m² en een bewerkingsoppervlakte vanaf 0,5m onder maaiveld geldt een vergunningplicht.

De omgeving van het plangebied behoort tot één van de oudste landbouwgronden van de regio. Binnen dit gebied bestaat een grote trefkans voor vroege bewoningssporen uit in principe elke cultuurperiode van mesolithicum tot de nieuwe tijd.

De geomorfologische ondergrond van het plangebied bestaat uit een glooiing in een terrasafzettingsvlakte. Onder invloed van wind werd zand tegen het einde van de laatste ijstijd in oostelijke richting verplaatst en afgezet in de vorm van hoge paraboolduinen. Het gebied van Gageldonk bevindt zich op de dekzandlaag. Gezien het ontbreken van onderzoeksgegevens is het onduidelijk hoe dik de dekzandlaag ter plaatse is. Aangezien er in de wijk tot op heden weinig archeologisch onderzoek is verricht, kan de verwachtingswaarde niet verder worden gespecificeerd in periodes.

Om de archeologische waarden ter plaatse te kunnen vaststellen wordt een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd voor het hele plangebied. Ter voorbereiding aan het proefsleuvenonderzoek is door ADC ArcheoProjecten in januari 2021 een Programma van Eisen opgesteld. Het goedgekeurde Programma van Eisen vormt de basis voor het karterend veldonderzoek (IVO-P).



Ligging van het plangebied op de grens tussen middelhoge en hoge verwachtingswaarden. Met de arcering wordt het besluitgebied aangeduid. Bron: Archeologische beleidskaart Bergen op Zoom.



Karterend proefsleuvenonderzoek (IVO-P)

Door Econsultancy is in juni 2021 een karterend proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uitgevoerd. Middels proefsleuvenonderzoek is onderzocht of er ter plaatse behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig zijn.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca 2300m². Binnen het plangebied zijn 2 sleuven van in totaal 144m² verdeeld over het terrein aangelegd. In het veld zijn archeologische resten aangetroffen in de vorm van enkele voorwerpen (aardewerk, ijzerwerk) en paalsporen. Er is sprake van een lage belevingswaarde, een middelhoge fysieke kwaliteit (gaafheid, conservering) en een lage tot middelhoge inhoudelijke kwaliteit (informatiewaarde, ensemblewaarde, zeldzaamheid). In overleg met het bevoegd gezag zijn de vondsten beoordeeld als niet behoudenswaardig. Er is geconcludeerd dat nader onderzoek in de vorm van een uitbreiding van het proefsleuvenonderzoek danwel monsternamen niet aan de orde is.

Het selectieadvies op basis van het karterend proefsleuvenonderzoek is om het plangebied vrij te geven voor de beoogde ontwikkeling op basis van de aangetroffen niet behoudenswaardige vondsten. Het definitieve selectiebesluit zal door de gemeente Bergen op Zoom worden genomen. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 1.

Conclusie

Uit de resultaten van het karterend proefsleuvenonderzoek blijkt dat het projectgebied kan worden vrijgegeven voor de beoogde ontwikkeling.

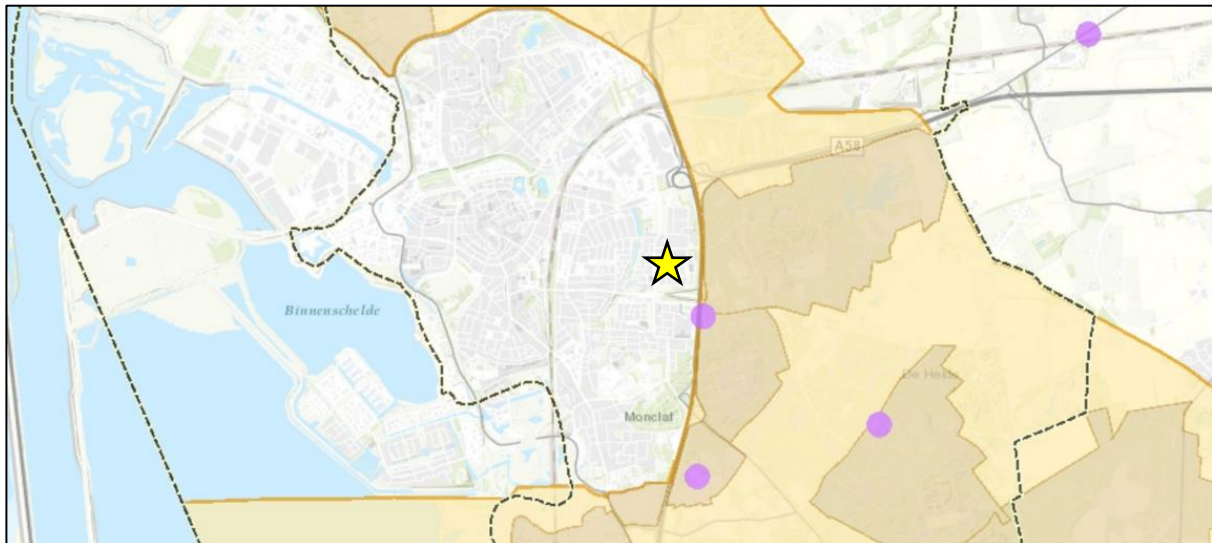
4.5 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet een afweging gemaakt worden hoe er met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). Het bevoegd gezag is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd. In de directe omgeving spelen geen provinciale cultuurhistorische belangen (Provinciale cultuurhistorische waardenkaart). De wijk Gageldonk is recent opgericht. In de omgeving bevinden zich geen (Rijks) monumentale bouwwerken of beschermde stedenbouwkundige structuren. Ter hoogte van Bergen op Zoom bevindt zich het cultuurhistorische waardevolle landschap van de Brabantse Wal. De bijzondere aardkundige structuren van dit gebied (steilrand) zijn zichtbaar buiten de bebouwde kom. Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig waar de beoogde ontwikkeling invloed op heeft.



Uitsnede van de CHW 2010, herziening 2016. Met de gele aanwijzer wordt het besluitgebied aangeduid. Bron: Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Voor soorten die op grond van de Europese Habitatrichtlijn en het verdrag van Bern/ Bonn worden beschermd, geldt artikel 3.5 van de Wn. Conform artikel 12 van de Habitatrichtlijn geldt voor soorten die via artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming worden beschermd, dat ook het onopzettelijk beschadigen of vernielen van de in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van beschermde soorten is verboden.

Beoordeling

Het plangebied ligt niet in de directe omgeving van onderdelen van het Natuur Netwerk Brabant. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied betreft het Vogel- en Habitatrichtlijngebied de Brabantse Wal op een afstand van ca 390meter. De projectlocatie bevindt zich centraal binnen de bebouwde kom van Bergen op Zoom in verstedelijkt gebied. Het transformeren van een bedrijfslocatie in een woonlocatie met appartementen in een woonwijk leidt



niet tot effecten als versnippering, verstoring of betreding van beschermde gebieden. Na realisatie van de woningen zullen de nieuwe bewoners verkeersbewegingen genereren. De neerslag (depositie) van stikstof in natuurgebieden van de verkeersbewegingen kan een negatief effect hebben op de aanwezige soortenrijkdom. Door middel van een stikstofdepositieberekening met het voorgeschreven rekenprogramma Aeries Calculator wordt op voorhand bepaald of de beoogde ontwikkeling een significant negatief effect kan hebben op omliggende Natura 2000-gebieden. Op basis van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering zijn bouwwerkzaamheden vrijgesteld van de beoordeling van stikstofdepositie. Dit als gevolg van de tijdelijke aard van de hiermee samenhangende uitstoot aan eutrofiërende stoffen.

Resultaten

Door Aveco de Bondt is in oktober 2021 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met het voorgeschreven rekenprogramma Aeries Calculator. Uit de rekenresultaten blijkt dat de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. de rapportage is toegevoegd in bijlage 2.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op omliggende beschermde natuurgebieden.

4.6.2 Flora en fauna

Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het besluitgebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Het perceel is gelegen in de bebouwde kom van Bergen op Zoom, in een woonwijk. In de uitgangssituatie is het perceel onbebouwd, omheind en intensief in gebruik als parkeerplaats bij een autobedrijf. Er is geen open water of opgaande beplanting aanwezig. Gezien het intensieve bedrijfsmatige gebruik van het perceel, de inrichting en de ligging in een stedelijke omgeving, kan op voorhand worden uitgesloten dat er door de beoogde ontwikkeling effect zal optreden voor beschermde soorten.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming voor wat betreft soortenbescherming.



4.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 staan richtafstanden opgenomen voor het toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstand wordt gemeten tussen de grens van de milieubelastende functie en de uiterste situering van de gevel van de milieugevoelige functie (inclusief de maximale planologische uitbreidingsmogelijkheden).

De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Indien de ontwikkeling aan de richtafstand voor functiescheiding voldoet, kan worden aangenomen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en kan verdere toetsing achterwege blijven.

De systematiek gaat uit van gemiddelde bedrijven. De feitelijke activiteiten kunnen afwijken van de standaard systematiek. De bedoeling van de VNG-brochure is maatwerk op lokaal niveau. De feitelijke milieubelasting van concrete activiteiten kan in de praktijk relevant afwijken van het gemiddelde bedrijf uit (Richtafstanden)lijst 1 van de VNG-brochure.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk in meters	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Tabel 1 Richtafstandenlijst VNG 2009

Beoordeling

In het kader van de omgekeerde werking dient voor de planlocatie getoetst te worden of het toevoegen van een woonfunctie kan leiden tot een beperking voor omliggende bedrijven. In de omgeving van het plangebied komen vrijwel uitsluitend woonfuncties voor. Het omgevingstype van de woonwijk Gageldonk Oost kan worden gekarakteriseerd als een rustige woonwijk.

Ten westen van het planperceel, aan de Gagelboslaan 161, bevindt zich een autobedrijf dat wordt geclassificeerd als milieucategorie 2. De richtafstand tussen gevoelige functies in een rustige woonwijk en de bestemmingsgrens van het bedrijf bedraagt 30 meter ten opzichte van het milieuaspect geluidshinder. De richtafstand voor geluidshinder wordt ten opzichte van dit bedrijf niet gehaald.

Voor het toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert de VNG een stappenplan zoals opgenomen in bijlage B5.3 van de handreiking (VNG 2009). Indien de richtafstand (stap 1) niet wordt gehaald, wordt op basis van de representatieve bedrijfssituatie het woon- en leefklimaat ter hoogte van de milieugevoelige objecten bepaald. Indien de berekende geluidsbelasting op alle beoordelingspunten voldoet aan stap 2 is sprake van een akoestisch



aanvaardbare situatie. Indien niet aan stap 2 wordt voldaan, dan gelden de maximale geluidsniveaus zoals weergegeven in stap 3.

Door De Roever Omgevingsadvies is in oktober 2021 op basis van de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (1999) akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd naar de representatieve bedrijfssituatie.

Beoordeling langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit de berekende geluidsbelasting blijkt dat aan de westgevel van het appartementengebouw niet wordt voldaan aan de richtwaarde uit stap 2 (VNG: 45 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau). De berekende geluidsbelasting aan de westgevel bedraagt tot 47,8 dB(A). Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voldoet hiermee wel aan stap 3 (VNG 50 dB(A) etmaalwaarde). De minimaal benodigde gevelwering om tot een acceptabel binnen-niveau van 35 dB(A) te komen bedraagt $47,8 - 35 = 12,8$ dB(A). Op basis van het Bouwbesluit 2012 wordt voor nieuwbouw een standaard gevelwering van 20 dB voorgeschreven om een acceptabel woon- en verblijfklimaat te bereiken. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vormt hiermee geen knelpunt voor de beoogde ontwikkeling.

Beoordeling Activiteitenbesluit

Uit de rekenresultaten blijkt dat wordt voldaan aan de grenswaarde van 50dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Het Activiteitenbesluit vormt geen knelpunt voor de beoogde ontwikkeling.

Beoordeling maximaal geluidniveau

Ter hoogte van de gehele westgevel wordt niet voldaan aan de richtwaarde voor het maximale geluidsniveau van 65 en 70 dB(A). Met een geluidsbelasting tot 70,3 dB(A) wordt de richtwaarde uit stap 2 overschreden als gevolg van geluid afkomstig van optrekkende vrachtwagens en piekgeluiden door laden/ lossen van de heftruck. Aan de richtwaarde uit stap 3 wordt ter plaatse van alle beoordelingspunten voldaan. Om tot een acceptabele binnenwaarde van 55 dB(A) te komen is een minimale gevelwering van 15,3 dB(A) nodig. De toepassing van standaard gevelwering van 20 dB(A) uit het Bouwbesluit 2012 is afdoende om een acceptabel woon- en verblijfklimaat te bereiken.

Het maximaal geluidniveau vormt hiermee geen knelpunt voor de beoogde ontwikkeling.

Indirecte hinder en bijzondere geluiden

Uit de rekenresultaten blijkt dat op alle beoordelingspunten ruimschoots kan worden voldaan aan de richtlijnen voor indirecte hinder op basis van stap 2. Er is in de bedrijfsvoering van het autobedrijf geen sprake van sterke piekgeluiden (zoals geluid met een tonaal of impulsachtig karakter).

Conclusie

De toepassing van de in het Bouwbesluit 2012 voorgeschreven standaard gevelwering van 20 dB, is voldoende om binnen de appartementen een acceptabel woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit en aan de richtwaarde voor indirecte hinder wordt voldaan.

Er is op basis van de VNG- systematiek en het uitgevoerde akoestisch onderzoek in de nieuwe situatie sprake van een aanvaardbare milieubelasting ter hoogte van de beoogde appartementen. De beoogde appartementen zijn niet belemmerend voor de bedrijfsvoering van het naastgelegen autobedrijf. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 4.



4.8 Akoestiek

4.8.1 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader

Op basis van artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de beslissing op een aanvraag omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° of 3° de waarden als bedoeld in art. 82, 83, 85, 100 en 100a van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art. 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones is 48 dB.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidsbelasting op de gevel binnen de maximaal toelaatbare waarde blijft, kan het College van B&W via een besluit tot vaststelling hogere waarden een ontheffing verlenen. Bovendien dienen maatregelen genomen te worden om zeker te stellen dat de geluidsbelasting op de binnengevel van de woning maximaal 33 dB bedraagt.

Beoordeling

Een appartementengebouw is een geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. In de directe omgeving van de locatie bevinden zich diverse ontsluitingswegen. Het plangebied valt binnen de geluidszones van de Gagelboslaan, de Rooseveltlaan en de Rijksweg A4. In de omgeving zijn verder een aantal wegen gelegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/ uur geldt. Deze 30 km-wegen zijn gedezoneerd binnen de kaders van de Wet Geluidhinder en zijn uitsluitend relevant voor het bepalen van de cumulatieve geluidsbelasting.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

In november 2021 is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidsbelasting op de gevel als gevolg van wegverkeerslawaai. De rekenpunten zijn in het model toegekend op de gevels ter hoogte van de toekomstige verblijfsruimtes.



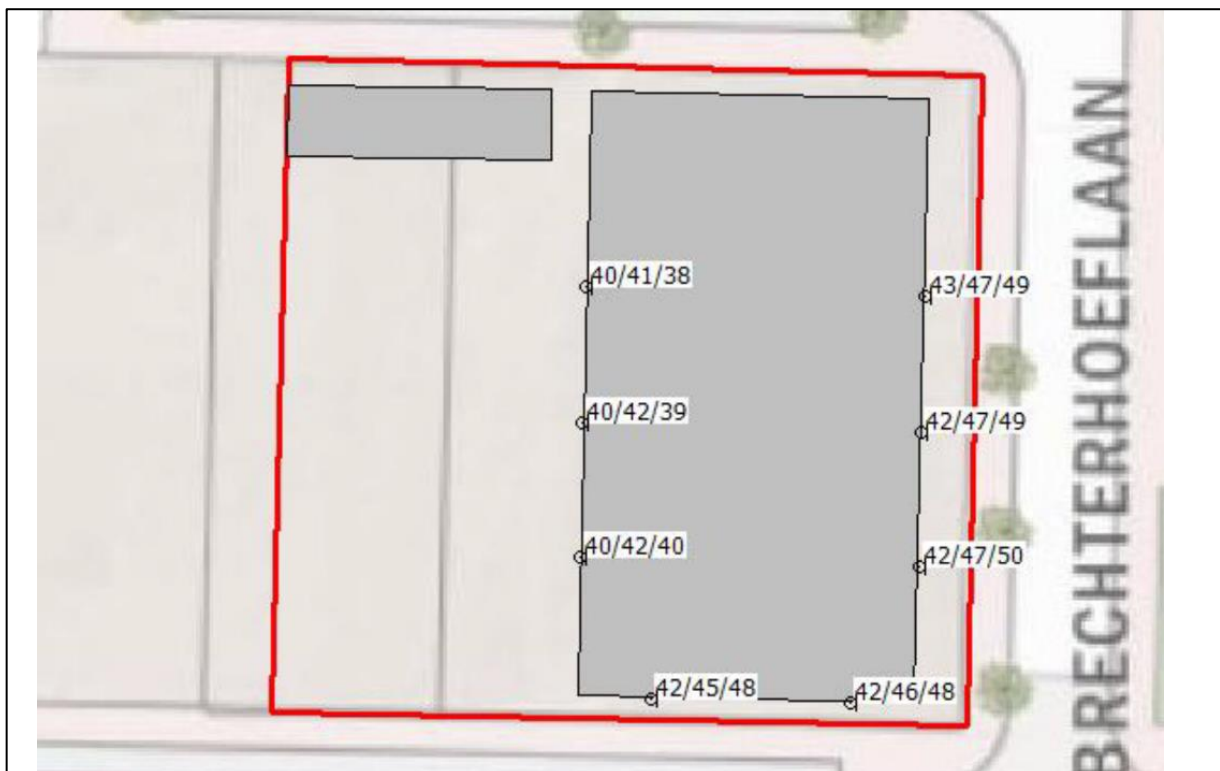
Beoordeling geluidsbelasting gevel

Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel als gevolg van de Rijksweg A4 wordt overschreden. De berekende geluidsbelasting bedraagt 50 dB op de oostgevel ter hoogte van de 2^e verdieping. Dit is inclusief aftrek volgens artikel 110g Wgh. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB wordt op geen enkel rekenpunt overschreden. De berekende geluidsbelastingen vanwege de Gagelboslaan en de Rooseveltlaan blijven onder de voorkeursgrenswaarde.

Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde door de geluidsbelasting afkomstig van de Rijksweg A4 is een besluit tot hogere grenswaarden noodzakelijk.

In geval een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt, dient een beschouwing van mogelijke geluidsreducerende maatregelen plaats te vinden.

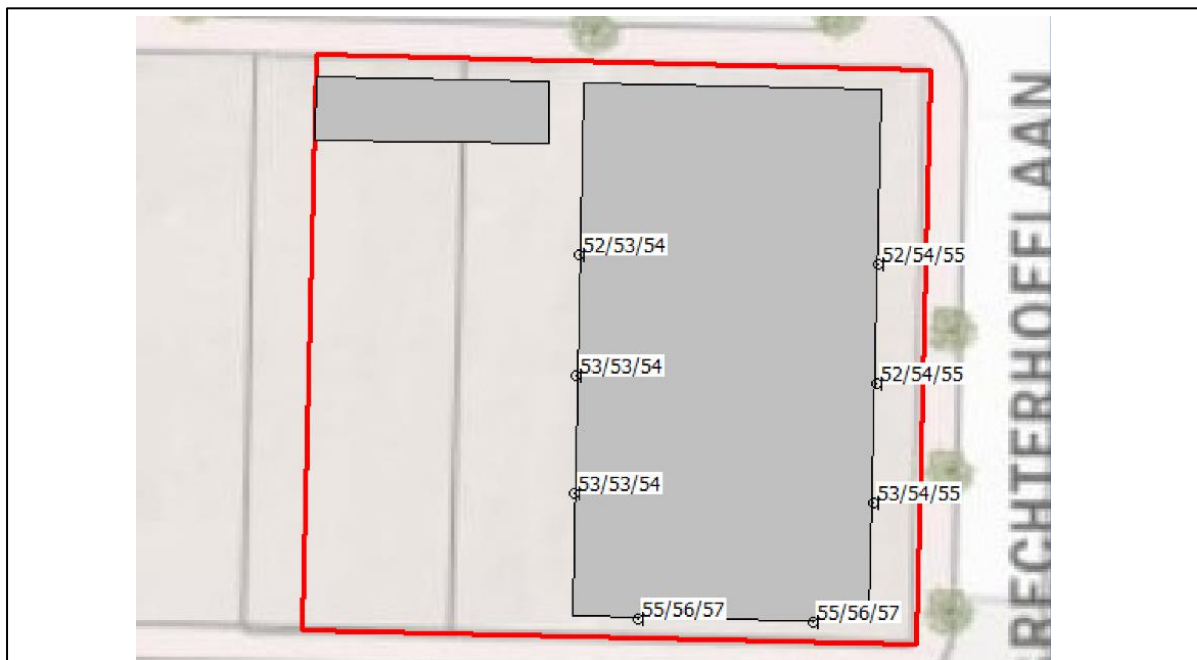
Maatregelen aan de bron zoals geluidsreducerend asfalt, het wijzigen van verkeersstromen danwel het toepassen van overdrachtsmaatregelen, zoals een geluidsscherm, worden vanuit financiële overwegingen ten behoeve van een enkele ruimtelijke ontwikkeling niet haalbaar geacht. Op de mogelijke te nemen maatregelen bij de ontvanger wordt later in deze paragraaf verder ingegaan.



Uitsnede Akoestisch rapport wegverkeerslawai: Afbeelding 9: Geluidsbelastingen L_{den} (inclusief aftrek art 110 Wgh) voor de Rijksweg A4. Bron: De Roever Omgevingsadvies november 2021

Beoordeling cumulatieve geluidsbelasting

Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat is voor alle omliggende wegen tevens de gecumuleerde geluidbelasting bepaald. De berekende gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 57 dB ter hoogte van de zuidgevel van de tweede verdieping.



Uitsnede Akoestisch rapport wegverkeerslawaai: Afbeelding 10: Cumulatieve geluidsbelastingen L_{den} (exclusief aftrek art 110 Wgh). Bron: De Roever Omgevingsadvies november 2021

Voor het verkrijgen van een bouwvergunning is het noodzakelijk dat:

- Wordt voldaan aan de eisen voor de minimale geluidwering van de gevels;
- Dat er sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat.

Op basis van het Bouwbesluit 2012 dient de karakteristieke geluidwering van de gevel van een verblijfsgebied tenminste gelijk te zijn aan de hoogste waarde van de geluidsbelasting minus 33dB of 20 dB.

De cumulatieve geluidbelasting op het appartementengebouw bedraagt ten hoogste 57 dB(A). De vereiste geluidwering bedraagt maximaal $57 - 33 = 24$ dB. Bij nieuwbouw wordt in vrijwel alle gevallen zonder aanvullende voorzieningen aan hoge eisen voor gevelwering voldaan. Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevel wordt hierdoor niet noodzakelijk geacht.

Beoordeling woon- en verblijfsklimaat

Voor het beoordelen van het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse wordt gebruik gemaakt van de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het RIVM. In een tabel is de classificatie van de milieukwaliteit bij verschillende cumulatieve geluidswaarden weergegeven.

Tabel 4. Classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in L_{den}	
Gecumuleerd L_{den}	Classificering milieukwaliteit
≤ 45	Zeer goed
46 – 50	Goed
51 – 55	Redelijk
56 – 60	Matig
61 – 65	Slecht
> 65	Zeer slecht

Tabel 4: Kwaliteit van de akoestische omgeving in L_{den} . Bron: De Roever Omgevingsadvies Akoestisch rapport wegverkeerslawaai d.d. januari 2021



Met een cumulatieve geluidswering van 52-57 dB kan de milieukwaliteit ter plaatse worden gekwalificeerd als 'redelijk' tot 'matig'. Dit is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Maatregelen bij de ontvanger

Onderzocht is of door middel van het toepassen van maatregelen bij de ontvanger een acceptabel geluidsniveau kan worden bereikt. De vereiste geluidswering bedraagt op basis van de berekende cumulatieve geluidsbelasting maximaal $57-33=24$ dB. Aangezien deze geluidswering bij nieuwbouw in vrijwel alle gevallen zonder aanvullende voorzieningen gehaald kan worden, wordt nader onderzoek naar de geluidswering van de gevel niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Op basis van de berekende geluidsbelasting op de gevel blijkt een overschrijding plaats te vinden van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van wegverkeerslawaai afkomstig van de Rijksweg A4. Ten behoeve van de ontwikkeling is een besluit tot hogere grenswaarden in het kader van de Wgh noodzakelijk.

Om in de nieuwe situatie een akoestisch aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat te bereiken is een gevelwering van 24 dB noodzakelijk. De geluidsbelasting staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg. Het akoestisch rapport is toegevoegd in bijlage 3.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram/m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met



getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Beoordeling

Het ontwikkelen van 24 appartementen is een kleinschalige ontwikkeling en valt ruimschoots onder de grenswaarden van de regeling NIBM. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. De beoogde ontwikkeling draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Met behulp van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen ter plaatse. Uit de monitoringstool blijkt dat ter hoogte van het plangebied in 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar.

De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). 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. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten. In het externe veiligheidsbeleid zijn normen voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) opgenomen.

Binnen de vastgelegde contour van het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶/jr) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten danwel beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Het invloedsgebied van het groepsrisico (GR) wordt bepaald aan de hand van een richtwaarde: de oriëntatiewaarde. Deze geeft verhouding tussen de jaarlijkse kans en het aantal potentiële slachtoffers weer.

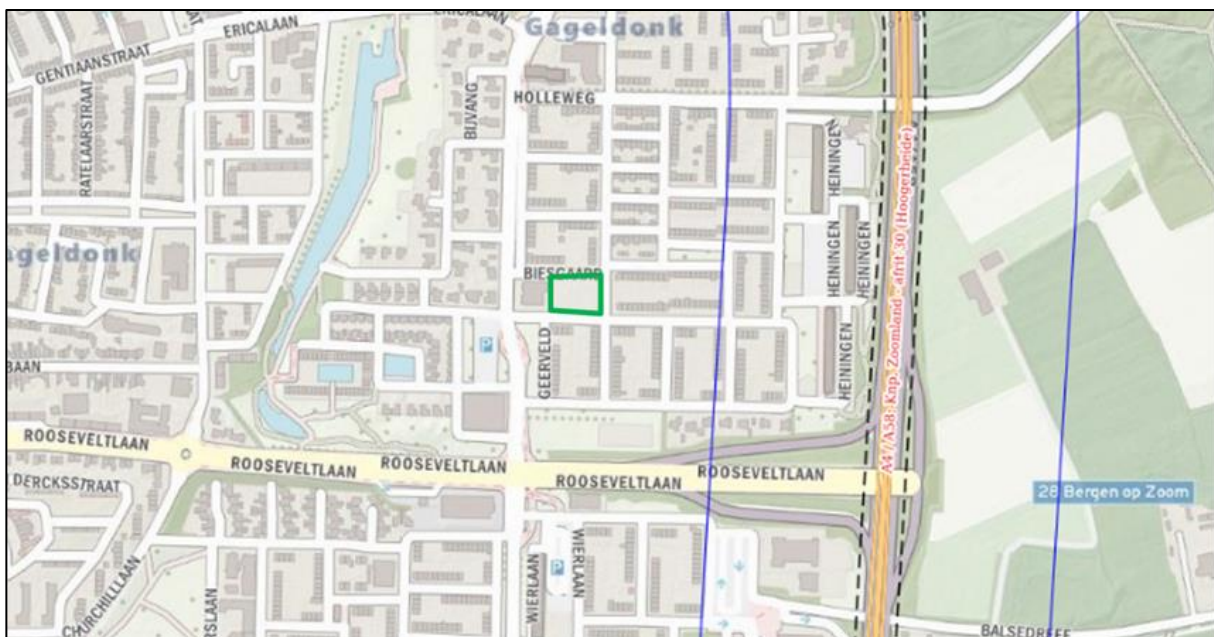
Beoordeling

Met het oprichten van appartementen is sprake van het toevoegen van een kwetsbaar object volgens artikel 1 van het Bevi.

In 2019 heeft de Omgevingsdienst Midden- en West- Brabant een risico-inventarisatie uitgevoerd naar de effecten van omliggende risicovolle bedrijven op het plangebied.

Voor deze inventarisatie is uitgegaan van de volgende informatiebronnen:

- Professionele risicokaart provincie Noord-Brabant;
- Informatie gemeente Bergen op Zoom (Register risicosituaties gevaarlijke stoffen: RRGs);
- Regeling Basisnet.



Uitsnede Risicokaart. Risicosituaties gebruik, opslag, vervoer van gevaarlijke stoffen omgeving plangebied. Plangebied is groen omkaderd. Bron: Omaevinasdienst Midden- en West-Brabant 2019

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. Uit de raadpleging van de ODMH in 2019 van het RRGs en de professionele risicokaart blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting ligt waar kunststoffen worden geproduceerd (Sabic Innovative Plastics BV). Het invloedsgebied van het bedrijf bedraagt 8.700 meter, gemeten vanaf de inrichtingsgrens. Het plangebied bevindt zich op een afstand van ca 4.300 meter van de inrichtingsgrens. Uit de kwantitatieve risicoanalyse (QRA) die ten behoeve van de geldende Wm-aanvraag van het bedrijf is uitgevoerd, blijkt dat plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar binnen de inrichtingsgrens ligt.

Er is sprake van een maximaal berekend groepsrisico (GR) van 0.002 ten opzichte van de oriëntatiewaarde (bepaald als '1').

Conclusie

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Wel is in paragraaf 4.10.4 een verantwoording van het groepsrisico opgenomen.



4.10.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. 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 I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt 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.

Beoordeling

In de omgeving van het plangebied liggen de volgende relevante transportroutes:

- De Rijksweg A4;
- Het spoortraject Bergen op Zoom – Vlissingen;
- Het transport van gevaarlijke stoffen over de Gagelboslaan.

De Rijksweg A4 en het spoortraject Bergen op Zoom- Vlissingen zijn beide gelegen op een afstand van meer dan 200 meter van het plangebied. Het plangebied bevindt zich buiten de veiligheidsafstand van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor deze transportroutes gelden geen beperkingen ten aanzien van het oprichten van een kwetsbaar object binnen het plangebied.

Over de Gagelboslaan worden brandbare vloeistoffen getransporteerd. Het invloedsgebied voor brandbare vloeistoffen bedraagt 45 meter vanaf het midden van de weg. Het plangebied bevindt zich buiten het invloedsgebied.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van transportroutes is in paragraaf 4.10.4 een verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

4.10.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Uit de professionele risicokaart is gebleken dat er in de directe omgeving van het plangebied geen buisleidingen met gevaarlijke stoffen zijn gelegen waarvan de risicocour 10^{-6} of het invloedsgebied het plangebied overlapt.



Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10.4 Verantwoording groepsrisico

Ten aanzien van de ligging binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting en twee transportroutes is een verantwoording nodig van het groepsrisico. Het plangebied bevindt zich binnen het toxische scenario van de risicobronnen. In dit scenario ontstaat door een lek in een tank of tankwagen een wolk met toxische stoffen die uitdampst en zich in de omgeving verspreidt. Toekomstige bewoners van het plangebied kunnen in dit scenario ernstige gezondheidsschade oplopen, kwetsbare groepen (longpatienten) kunnen in het 'worstcase scenario' komen te overlijden.

Bij het vrijkomen van een toxische wolk wordt het 'save-haven-principe' geadviseerd om gezondheidsrisico's te beperken. Geadviseerd wordt daarmee om te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie kunnen worden gesloten.

Gezien de afstand van het plangebied tot omliggende risicobronnen, geldt de standaard verantwoording van het groepsrisico en het standaard advies van de Veiligheidsregio. De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant adviseert om in nieuwe bouwwerken afsluitbare ventilatie toe te passen. Tevens wordt ten aanzien van de detaillering van gevels, ramen en kozijnen geadviseerd om deze volledig luchtdicht uit te voeren. In het ontwerp dient een goede detaillering van de vlucht- en schuilmogelijkheden toe te worden gepast. Tevens wordt het belang van een actieve risicocommunicatie over risico's en te nemen maatregelen voor bewoners benadrukt. De nieuwe bewoners van het plangebied kunnen als voldoende zelfredzaam worden beschouwd.

Conclusie

De ontwikkeling van een appartementengebouw heeft geen invloed op het groepsrisico.

4.10.5 Gemeentelijke beleidsvisie Externe Veiligheid

De gemeente Bergen op Zoom beschikt over een vastgestelde Beleidsvisie Externe Veiligheid 2013- 2016. Hierin geeft de gemeente aan welke risico's als acceptabel worden beschouwd en op welke wijze de gemeente de bestaande risico's wil beheersen. De gemeente is ingedeeld in de gebiedstypologieën: woonwijken, bedrijventerrein, buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied bevindt zich binnen een woonwijk.

In woonwijken worden bedrijven toegelaten die een veiligheidsrisico voor de omgeving veroorzaken. De gemeente streeft ernaar dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico in woonwijken niet wordt overschreden. Tevens streeft de gemeente ernaar om in principe geen nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen, zoals kinderen, bejaarden en zieken te realiseren binnen het invloedsgebied van een transportas of risicovolle inrichting.

Conclusie

In de beoogde situatie worden geen functies mogelijk gemaakt voor specifiek verminderd zelfredzame personen. De ontwikkeling heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico en past binnen het gemeentelijk veiligheidsbeleid zoals vastgelegd in de beleidsvisie Externe Veiligheid.



4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hiernavolgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹:

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het besluitgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. De meest nabij gelegen relevante buisleiding betreft de gasleiding van de Parallelweg op een afstand van ca 1 km ten westen van de planlocatie.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen. Voor aanvang van de werkzaamheden zal indien noodzakelijk een KLIC-melding worden gedaan.

4.12 Duurzaamheid

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van bouwen te verhogen, de duurzaamheid van de te gebruiken materialen en de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin onder meer de energieprestatie zijn opgenomen.

Beoordeling

Bij het bouwen van de nieuwe appartementen wordt uitgegaan van duurzaamheidsaspecten zoals gasloos bouwen, gebruik van duurzame energievoorzieningen (zonnepanelen/-warmtepompen) en duurzaam ruimtegebruik (aansluiten op bestaande structuren en verhouding rood/groen).

Conclusie

De omgevingsvergunningaanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Hiermee is duurzaam bouwen gewaarborgd.

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.



4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Op 7 juli 2017 is het Besluit mer opnieuw gewijzigd. Het bevoegd gezag dient op basis van een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling in een besluit op te nemen of voor een activiteit tevens een milieueffectrapportage opgesteld dient te worden.

Beoordeling

In onderhavige situatie is sprake van nieuwbouw van 24 woningen. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een m.e.r. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder de categorie D 11.2, de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingstraject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op onder andere een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als m.e.r.-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening.



Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een vormvrije m.e.r-beoordeling opgesteld en toegevoegd in bijlage 6. Uit de beoordeling en de aanvullende onderzoeken blijkt dat er gelet op de kenmerken van het project, de projectlocatie en de uitstraling op de omgeving, geen sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Het opstellen van een MER en het doorlopen van een formele m.e.r.-(beoordelings)procedure wordt niet nodig geacht.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r, de Wet natuurbescherming, of de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.





5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Beoordeling en conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt de realisatie van 24 appartementen mogelijk gemaakt door middel van een projectafwijkingbesluit. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De gemeente Bergen op Zoom en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst af voor de grondexploitatie. In de anterieure overeenkomst zijn tevens bepalingen met betrekking tot planschade opgenomen. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.





6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Wettelijk kader

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter visie zal liggen. Tijdens deze periode kan eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.18 Bor (Besluit omgevingsrecht) dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, waar nodig, overleg gepleegd te worden conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.2 Procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Bro geeft aan dat, voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning, burgemeester en wethouders overleg plegen met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure wordt deze ruimtelijke onderbouwing ter vooroverleg opgestuurd naar de diverse instanties. De reacties van de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

Participatie

In 2018 werd beoogd om binnen het plangebied huisvesting te realiseren voor 48 arbeidsmigranten. De plannen stuitten op groot verzet vanuit de omgeving. Het concentreren van een dergelijke grote groep arbeidsmigranten in een woonwijk werd door omwonenden als zeer onwenselijk ervaren. Omwonenden zijn georganiseerd en geïnformeerd via werkgroep 'De Buurkracht'. Bij de werkgroep hebben zich 162 buurtbewoners geregistreerd. Als gevolg van geldende maatregelen omtrent het Coronavirus heeft de omgevingsdialoog uitsluitend schriftelijk en digitaal plaatsgevonden.

Nadat het plan voor de huisvesting van arbeidsmigranten was gestrand, is vervolgens gekeken wat hier wel haalbaar zou zijn. Dit heeft geleid tot een nieuw principeverzoek wat vervolgens aan het college is voorgelegd. Op 12 november 2019 heeft het college besloten om onder voorwaarden in principe positief te staan ten opzichte van het ontwikkelen van maximaal 24 woningen aan de Brechterhoeflaan. De initiatiefnemer is opdracht gegeven om de omgevingsdialoog aan te gaan en het resultaat hiervan opnieuw als principeverzoek voor te leggen aan het college.

Per brief van 18 september 2020 zijn omwonenden via 'De Buurkracht' geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling van het plangebied. In overleg met gemeente en buurtbewoners is via draagvlakonderzoek



bereidheid gevonden tot het oprichten van een appartementengebouw bestaande uit 3 woonlagen met 24 appartementen en een parkeerkelder. Het draagvlak van omwonenden is gebaseerd op drie pijlers:

1. Op basis van stellingname van 'De Buurtkracht' is vertrouwen ontstaan dat de eerder voorbereide geconcentreerde huisvesting van arbeidsmigranten ook in de toekomst door de gemeente niet wenselijk wordt geacht in een woongemeenschap;
2. Het ontwerp van het gebouw en de aan te leggen groenvoorziening wordt als toegevoegde waarde voor de buurt ervaren;
3. Met de verhuurder zijn afspraken gemaakt over het lange termijn toewijzingsbeleid en het beheer van het gebouw.

Op basis van de gevoerde omgevingsdialoog is het plan opnieuw als principeverzoek voorgelegd aan het college.

Op 20 oktober 2020 is door het college besloten dat op basis van het uitgewerkte planvoorstel en de gevoerde omgevingsdialoog, in principe en onder voorwaarden planologische medewerking kon worden verleend aan de ontwikkeling van 24 huurappartementen met gemeenschappelijke parkeervoorziening. Op basis van de gemeentelijke Nota kostenverhaal uit 2019 wordt van de initiatiefnemer een financiële bijdrage verwacht ter tegemoetkoming aan onder meer de plankosten en de aansluiting op de openbare omgeving. De afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Tevens is de raad op reguliere wijze geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief (d.d. 21 oktober 2020).

In december 2020 is door de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aangevraagd. De eerder beoogde parkeerkelder blijkt gedurende de procedure om financiële redenen toch niet haalbaar te zijn en is gedurende de procedure komen te vervallen. Binnen het terrein zal een bovengrondse parkeervoorziening en een gemetselde fietsenstalling worden gerealiseerd. Ten aanzien van het gewijzigde plan is opnieuw een omgevingsdialoog aangegaan. Per schrijven van 13 september 2021 heeft 'de Buurtkracht' de geregistreerde buurtbewoners geïnformeerd over de gewijzigde plannen. Uit de reacties blijkt dat er onder omwonenden nog steeds draagvlak bestaat voor de beoogde ontwikkeling. Een overzicht van de omgevingsdialoog is toegevoegd in bijlage 5.

Gebaseerd op de reacties op het plan uit 2020 en 2021 blijkt dat vrijwel alle leden van de werkgroep 'De Buurtkracht' een positieve grondhouding hebben ten opzichte van de beoogde ontwikkeling. Op basis van de gevoerde omgevingsdialoog kan worden geconcludeerd dat er voldoende draagvlak bestaat ten opzichte van de beoogde ontwikkeling van 24 appartementen. Het aangepaste plan, inclusief de resultaten van de omgevingsdialoog worden in de vorm van een ontwerpbesluit omgevingsvergunning voorgelegd aan het college. Na de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit op de omgevingsvergunning en na beantwoording van eventuele zienswijzen, zal het college een definitief besluit op de aangevraagde omgevingsvergunning nemen,

Tervisielegging

De resultaten van de tervisielegging zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.