

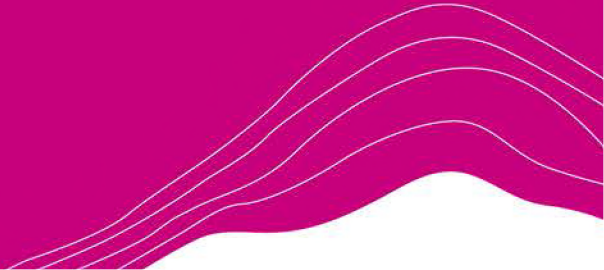


omgevingsvergunning

Aldi Halsterseweg 56

Bergen Op Zoom

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	16-11-2023
IMRO IDN	NL.IMRO.0748.AldiHalsteren-CO01
PROJECT	20230798
PROJECTLEIDER	RV
OPDRACHTGEVER	Aldi Roosendaal B.V.
PROJECTNUMMER	20230798
AUTEUR	RV
STATUS	ontwerp



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing		4
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Geldend bestemmingsplan	6
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Beoogde situatie	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	14
4.1	Algemeen	14
4.2	Archeologie	15
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	19
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
5.2	Economische uitvoerbaarheid	19



Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Aldi wil aan de Halsterseweg 56 een nieuwe winkel realiseren. Daarvoor moet eerst de bestaande bebouwing worden gesloopt. De nieuwe winkel past echter wel binnen de bestaande regels van het geldende bestemmingsplan. Zowel ten aanzien van de bestemming 'Detailhandel' die ter plaatse al is opgenomen, als ten aanzien van de bouwregels die daar gelden.

De enige strijdigheid zit in het feit dat ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geldt. Op basis van die dubbelbestemming is het verplicht om bij grondwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter en met een oppervlakte groter dan 50 m², onderzoek uit te laten voeren.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt dan ook ingegaan op de strijdigheid met het aspect archeologie. Aangezien voor de overige aspecten geen strijdigheid bestaat, is het niet zinvol om de overige sectorale aspecten nader te onderzoeken/onderbouwen.



Figuur 1.1: ligging projectgebied binnen Halsteren (projectgebied roze omcirkeld (Bron: Google Maps))



1.2 Geldend bestemmingsplan

Op de beoogde locatie van ALDI gelden twee bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Kom Halsteren';
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren en Standplaatsen';

Het bestemmingsplan 'Kom Halsteren' is sinds oktober 2010 onherroepelijk. Op basis van dit bestemmingsplan geldt binnen het projectgebied de bestemming 'Detailhandel'.

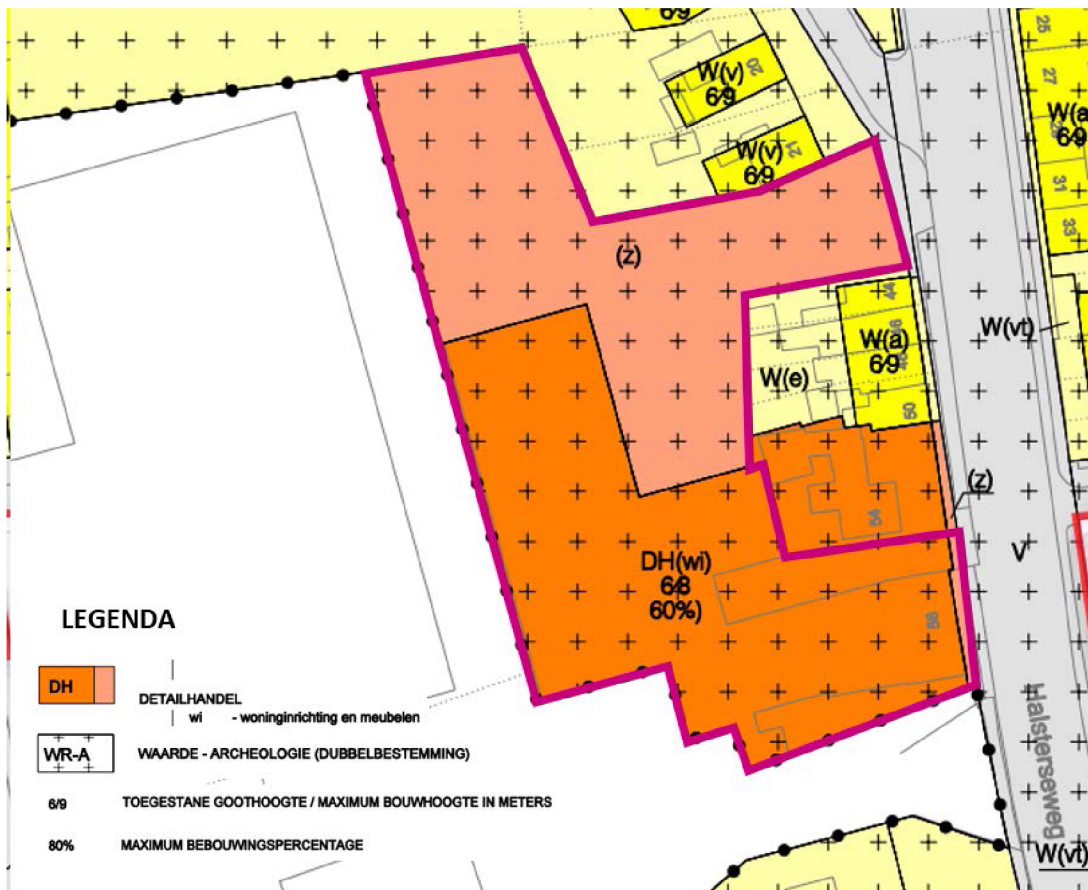
Deze gronden zijn dus bestemd voor detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven met de daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken, parkeervoorzieningen en erven. De winkel van de Aldi past binnen deze bestemmingsomschrijving.

Daarnaast is door de aanduiding 'wi' aangegeven dat uitsluitend op deze locatie detailhandel in meubelen en woninginrichting is toegestaan. Een dergelijke winkel is dus uitsluitend hier toegestaan, de aanduiding geeft niet aan dat hier uitsluitend detailhandel in meubelen en woninginrichting is toegestaan.

Door middel van bouwaanduidingen is aangegeven dat de goothoogte hier maximaal 6 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 8 meter. Het maximum bebouwd oppervlak mag hier 60% bedragen. In hoofdstuk 2 wordt aangetoond dat ook aan deze regels wordt voldaan.

Ter plaatse geldt echter ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Deze gronden zijn mede bestemd voor behoud van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde. Op deze gronden geldt een verbod voor het bouwen van gebouwen. Alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan met een maximale hoogte van 2,5 meter.

Dit verbod geldt niet voor grondwerkzaamheden die minder dan 50 centimeter diep zijn en een oppervlakte hebben van minder dan 50 m². Aangezien de Aldi hier een winkel gaat realiseren met een oppervlakte van circa 1.200 m² zal op een andere manier moeten worden aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden geschaad. In dat kader is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.



Figuur 1.2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Halsteren'

(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren en Standplaatsen' is vastgesteld op 11 oktober 2018 en inmiddels onherroepelijk. Met dit bestemmingsplan is een eenduidige regeling voor de gehele gemeente Bergen op Zoom ten aanzien van standplaatsen en parkeren vastgelegd. Het beleid met betrekking tot parkeerplaatsen is hierin vertaald en ook het gemeentelijk beleid voor wat betreft standplaatsen (inclusief de weekmarkt).

De parkeerregeling geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente, dus ook voor het projectgebied. Voor de standplaatsen en de stadplaats voor de weekmarkt zijn specifieke locaties aangeboden. Het projectgebied is niet aangewezen als specifieke standplaats. Dus standplaatsen zijn ter plaatse niet toegestaan.

Ten aanzien van parkeren geldt dat:

"In geval er gedurende de planperiode sprake is van nieuwbouw, of uitbreiding van niet woonfuncties met meer dan 50 m², of bij het wijzigen van het gebruik, dan dient in voldoende mate ruimte voor parkeren of stallen van auto's te worden aangebracht, waarbij als uitgangspunt het parkeren op eigen terrein genomen moet worden. Bij berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeernormen uit de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormering Bergen op Zoom, zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag, of de rechtsopvolger daarvan.

Het planvoornemen voldoet aan de Nota Parkeernormering Bergen op Zoom.

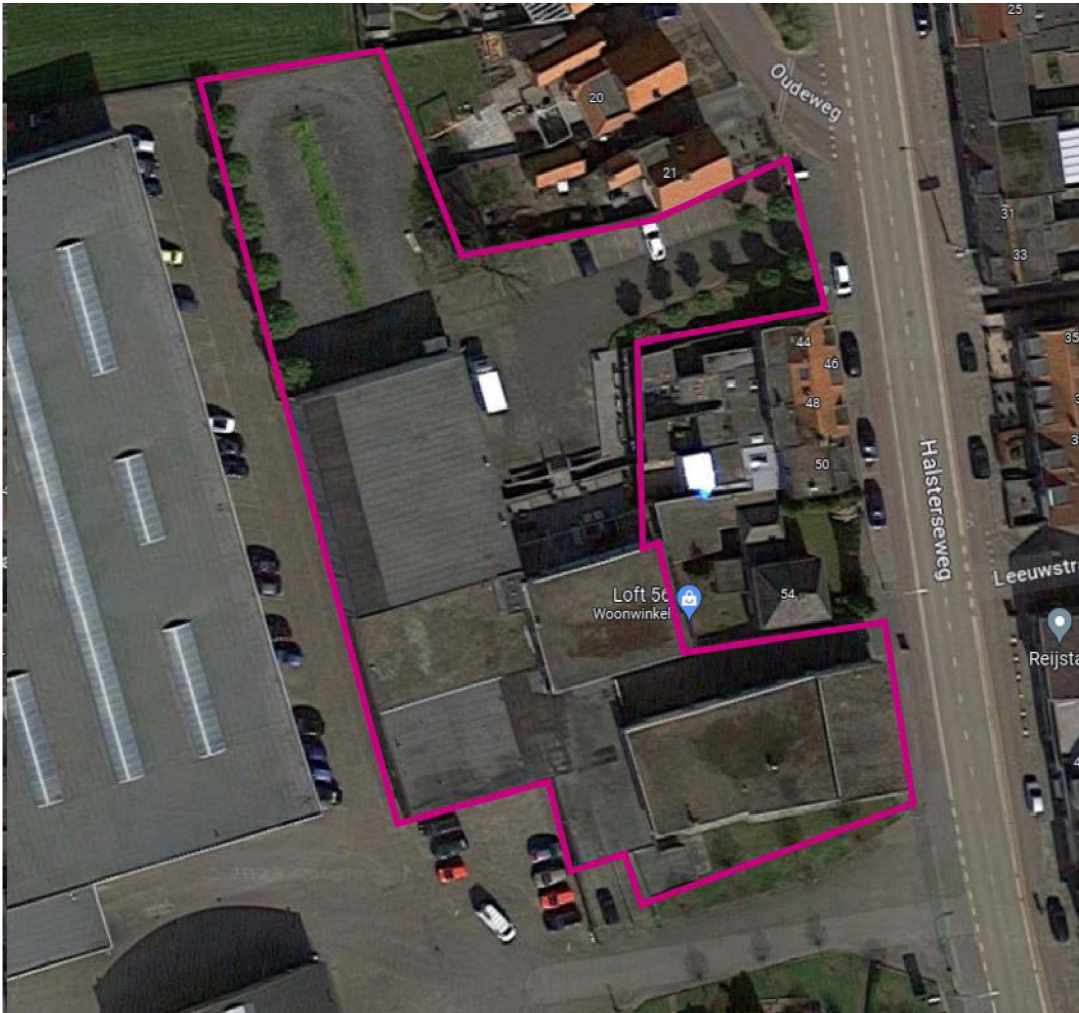


1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we kort in op de ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt kort het relevant beleidskader toegelicht. Hoofdstuk 4 gaat met in op het archeologisch onderzoek en geeft aan dat onderzoek ten aanzien van de overige aspecten niet zinvol is. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 kort ingegaan op de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie



Figuur 2.1: Luchtfoto projectgebied met huidige bebouwing (Bron: google Maps)

Het projectgebied is circa 3.980 m² groot. Daarbinnen is momenteel een winkel aanwezig. De betreffende woonwinkel is nog als zodanig in gebruik. Als de noodzakelijke procedures voor onderhavige ontwikkeling zijn doorlopen zal de winkel worden stopgezet.

De bebouwing hier bestaat uit verschillende gebouwen met variërende goot- en bouwhoogten en een totale oppervlakte van circa 1.900 m². Daarnaast zijn de nodige parkeerplaatsen aanwezig.



Figuur 2.2: Situatietekening bestaande situatie
(Bron: Den Hollander bouwadvies en ontwerp)

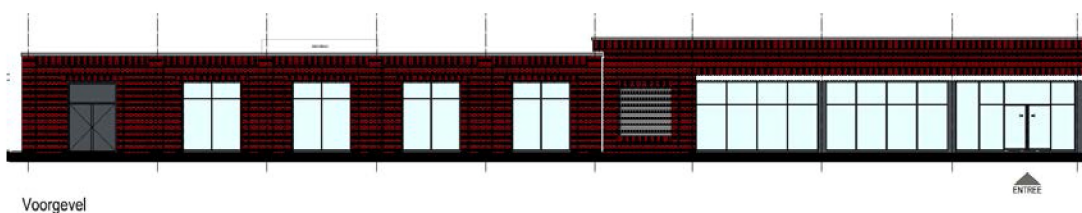
2.2 Beoogde situatie



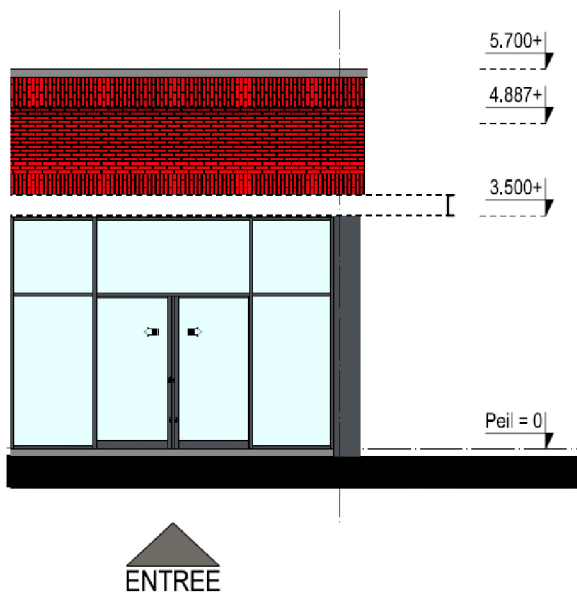
Figuur 2.3: Beoogde situatie (Bron: Den Hollander bouwadvies en ontwerp)

De huidige bebouwing zal worden gesloopt. In plaats daarvan zal een nieuwe winkel worden gerealiseerd met een bruto vloeroppervlak van circa 1.200 m². Dat betekent dus een afname van het bebouwd oppervlak met ongeveer 500 m². Het bouwvlak ter plaatse is circa 2.150 m² groot. Op basis van het geldende bestemmingsplan mag 60% van het bouwvlak worden bebouwd. Het bebouwingspercentage in de nieuwe situatie bedraagt 56%. Daarmee wordt dus voldaan aan de bouwregels van het geldende bestemmingsplan.

Op figuur 2.4 is de nieuwe voorgevel afgebeeld en in figuur 2.5 zijn de bouwhoogten van de nieuwe bebouwing weergegeven. Te zien is dat de bouwhoogte 5,7 meter zal bedragen. Daarmee wordt voldaan aan de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 8 meter.



Figuur 2.4: Voorgevel nieuwe winkel



Figuur 2.5: maximale bouwhoogten nieuwe bebouwing.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Halsteren' is de geldende bestemming 'Detailhandel' reeds getoetst aan het overheidsbeleid. Het is dan ook niet nuttig of zinvol om ten aanzien van het planvoornemen nader in te gaan op het geldende overheidsbeleid.

Er is uitsluitend strijdigheid met het archeologische beleid. Daar wordt in paragraaf 4.2 nader op ingegaan.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

In het geldende bestemmingsplan is de haalbaarheid van de aanwezigheid van detailhandel op de projectlocatie reeds getoetst aan de sectorale aspecten. Het is dan ook niet nodig om de haalbaarheid van een bestaand planologisch regime nogmaals te toetsen aan de verschillende aspecten. Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor de volgende aspecten:

- Bodem: bestemming wordt niet gewijzigd;
- Water: De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse wordt niet gewijzigd;
- Akoestiek: de beoogde functie is niet geluidsgevoelig en reeds toegestaan;
- Bedrijven en milieuzonering: De beoogde functie is ter plaatse reeds toegestaan en functioneert in de bestaande situatie goed in samenhang met functies in de nabijheid;
- Externe veiligheid: In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen risicobronnen;
- Verkeer en Parkeren: De beoogde functie is reeds toegestaan. Daarnaast wordt voldaan aan de Nota Parkeernormering Bergen op Zoom. Voor een discountsupermarkt in “rest bebouwd gebied” geldt conform de nota een parkeernorm van 6,5 pp/100m² bvo. Met een bvo van 1.162 m² komt de parkeerbehoefte op 76 parkeerplaatsen. Binnen het projectgebied worden 76 parkeerplaatsen gerealiseerd. Derhalve wordt voldaan aan de Nota Parkeernormering Bergen op Zoom.
- Luchtkwaliteit: Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse;
- Cultuurhistorie: Binnen het projectgebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle objecten;
- Ecologie: De beoogde functie is reeds toegestaan. Bij de omgevingsvergunning voor het slopen zal moeten worden aangetoond dat eventueel beschermde soorten door de ontwikkeling niet worden geschaad. In dat kader is wel een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage Bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Op basis van die quickscan is vervolgonderzoek naar vleermuizen noodzakelijk. Dit vervolgonderzoek loopt op dit moment. Pas op het moment dat het onderzoek is afgerond, eventuele ontheffingen zijn verleend, en mitigerende maatregelen zijn getroffen mag er worden gesloopt.
- Stikstof: Een stikstofonderzoek is uitgevoerd, zie bijlage Bijlage 3. De berekeningen zijn opgenomen in Bijlage 4. Op basis van dat onderzoek blijkt dat het planvoornemen niet zorgt voor stikstofdepositie ter plaatse van de nabij gelegen Natura 2000-gebieden. De instandhoudingsdoelstellingen voor deze gebieden worden dan ook niet bedreigd.
- M.e.r.-beoordeling: Het gaat hier eigenlijk om een omgevingsvergunning in het kader van de kruimelgevallenregeling. Het betreft hier geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit M.e.r. De onderhavige ontwikkeling is qua aard en omvang zodanig dat de drempelwaarden in onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. niet worden overschreden. Het is dan ook niet noodzakelijk om een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. op te stellen.



4.2 Archeologie

4.2.1 Beleidskader

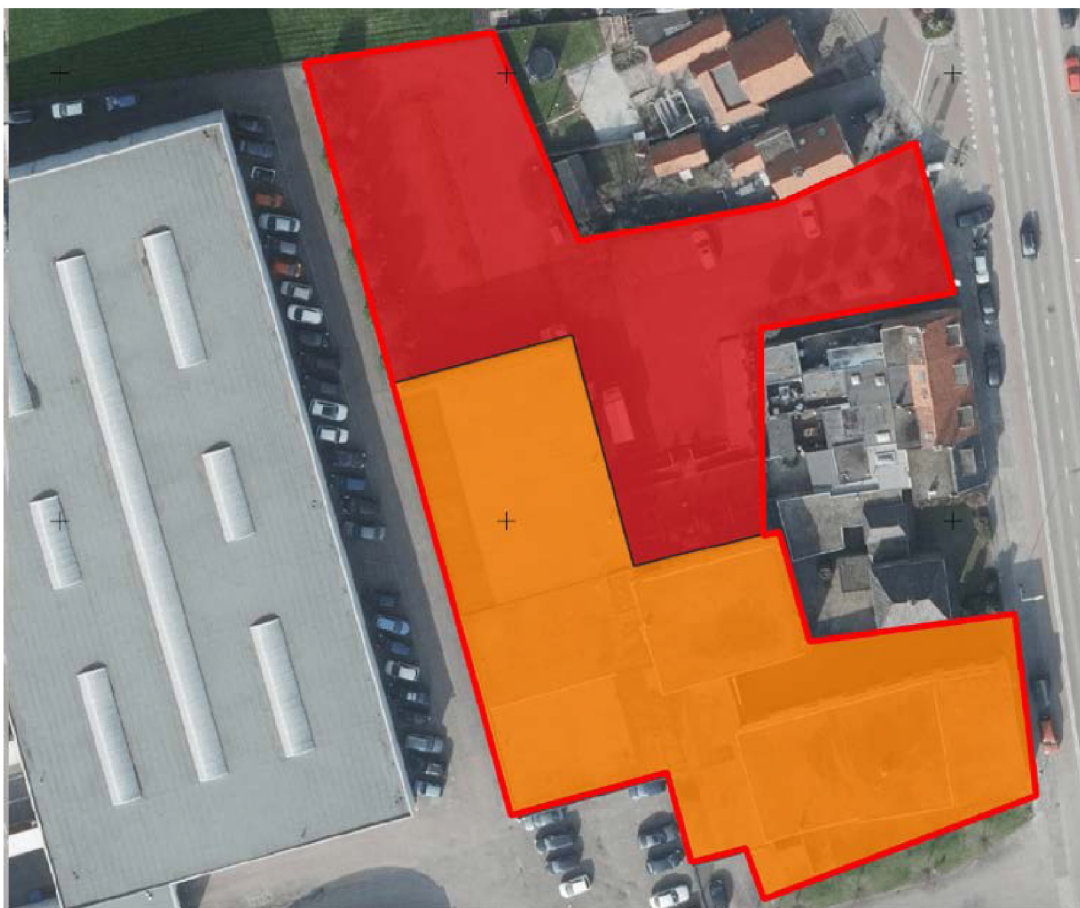
In hoofdstuk 4 van de Erfgoedwet is de bescherming van erfgoed opgenomen en in hoofdstuk 5 de archeologische monumentenzorg. De wet en de hierop gebaseerde regelgeving bevatten onder meer voorschriften met betrekking tot opgravingen, het melden van archeologische vondsten en de archeologische rapportage. Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening moeten gemeenten de belangen van archeologische monumentenzorg in hun bestemmingsplannen verankeren.

Het projectgebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Bij grondverstoringen dieper dan 50 centimeter en groter dan 50 m² geldt voor deze gebieden een onderzoeksplicht.

4.2.2 Onderzoek

Aangezien de gronden ter plaatse van het projectgebied dieper dan 50 centimeter en met een oppervlakte groter dan 50 m² zullen worden verstoord, is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat de top van het dekzand een middelhoge tot hoge archeologische verwachting heeft voor de periode Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen en vanaf het maaiveld een lage verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd. De hoge verwachting geldt voor het noordelijke deel van het plangebied, dat onbebouwd is en de middelhoge verwachting voor het zuidelijke deel van het plangebied waar de bebouwing zich bevindt.



Legenda

- plangebied
- Hoge verwachting Laat-Paleolithicum - Vroege Middeleeuwen
- Middelhoge verwachting Laat-Paleolithicum - Vroege Middeleeuwen

Figuur 4.1: Archeologische verwachting voor het projectgebied

Geadviseerd wordt om de bestaande dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' te behouden voor het gehele projectgebied. Dit betekent dat bij toekomstige vergunningsplichtige werkzaamheden eerst verder archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Dit vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een archeologische begeleiding van de sloop van de huidige bebouwing en bij het uitgraven van de bouwkuip. Daarnaast kan de rest van het plangebied onderzocht worden door middel van een proefsleuvenonderzoek om de verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen te toetsen. Het proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (hiern: PvE), waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

De sloop en het bouwrijp maken van de locatie zal op basis van deze resultaten onder archeologische begeleiding plaatsvinden. De rest van het plangebied zal onderzocht worden op basis van een proefsleuvenonderzoek. Voordat werkzaamheden worden uitgevoerd zal eerst een PvE worden opgesteld dat door het bevoegd gezag moet zijn goedgekeurd.

Er is nog voldoende tijd voor het laten goedkeuren van een PvE voor het vervolgonderzoek aangezien het nog



even duurt voordat er zal worden gesloopt. Voordat er gesloopt kan worden dient namelijk eerst het vervolgonderzoek naar vleermuizen (zie paragraaf 4.1 en Bijlage 2) te worden afgerond en moet een eventuele ontheffing Wnb te ijn verleend en moeten eventuele mitigerende maatregelen zijn getroffen.

4.2.3 Advies archeoloog

In beginsel heeft het perceel in zijn geheel een archeologische trefkans, die is vastgelegd op de gemeentelijke erfgoedkaart en als zodanig is overgenomen in het vigerende bestemmingsplan als dubbelbestemming waarde-archeologie. Dat betekent dat bij grondverstorende werken groter dan de geldende criteria, onderzoek nodig is. Dat is hier het geval. De resultaten van het onderzoek zullen leiden tot een overweging omtrent behoud, onderzoek of vrijgave van het terrein, te nemen door het bevoegd gezag.

Uit het onderzoek zoals opgenomen in Bijlage 1 is niet méér informatie gekomen dan de bevestiging dat het om een terrein gaat met een mogelijke archeologische trefkans en dat nader onderzoek nodig is. Dit onderzoek kan bestaan uit een archeologische begeleiding en/of proefsleuven.

Er zal een archeologisch rapport moeten worden overgelegd. In beginsel kunnen zich drie situaties voordoen:

- a. er zijn archeologische waarden aanwezig die dusdanig van belang zijn, dat ze in situ moeten worden behouden en dus een mogelijke belemmering voor het plan vormen;
- b. er zijn archeologische waarden aanwezig, maar deze kunnen door middel van onderzoek (opgraving) worden gedocumenteerd;
- c. er zijn geen archeologische resten van belang aanwezig.

Situatie a komt vrijwel nooit voor. Meestal volgt een onderzoek waarna de eventuele resten ex situ veiliggesteld worden. Het voorliggende plan en de specifieke site geven geen aanleiding te veronderstellen dat er zeldzame, te behouden sporen aanwezig zijn.

De gebruikelijke werkwijze is dat op het terrein archeologisch vooronderzoek plaatsvindt vooraleer de vergunning wordt verleend. Proefsleuven kunnen gegraven worden op delen die nu niet bebouwd zijn maar waar parkeervoorzieningen komen.

Het volume van de nieuwbouw kan echter pas onderzocht worden na de sloop van de huidige bouw. Dit wordt doorgaans gedaan door een archeologische begeleiding in de laatste fase van de sloop, ná het verwijderen van de bestaande vloer maar vóór of tijdens het uitgraven van belemmerende oude funderingen. Op die manier kan heel snel worden gezien of er archeologische resten zijn en hoe diep (en over welk oppervlak). De begeleiding kan dan desgewenst direct worden opgevolgd door een opgraving. Dit is geheel afhankelijk van de plaatselijke situatie. Het kan ook zijn dat er geen archeologische sporen zijn of dat deze dermate geschonden zijn dat opgraven geen zin meer heeft. In dat geval wordt het terrein direct vrijgegeven.

In die zin vormt de dubbelbestemming archeologie geen onoverkomelijke hindernis voor de uitvoerbaarheid van de nieuwbouw. Er geldt slechts een onderzoeksplicht en die is gekoppeld aan de omgevingsvergunning. Onderzoek is in dit geval pas mogelijk na afbraak, zodat een begeleiding van de sloop de beste methode is. Uit deze begeleiding kán een nader onderzoek volgen (opgraven). Behoud in situ wordt vrijwel uitgesloten. Een archeologische begeleiding is ook een vorm van opgraven en is dus verbonden aan een gecertificeerd uitvoerder



en een PVE.

4.2.4 Conclusie

Het aspect archeologie staat het planvoornemen echter niet in de weg. Indien uit het vervolgonderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn zullen maatregelen worden getroffen om deze te beschermen.

Tot die tijd zal de geldende archeologische dubbelbestemming eventueel aanwezig archeologische waarden blijven beschermen en zijn grondwerkzaamheden niet toegestaan.



Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de geplande ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen.

Voor het planvoornemen hoeft niet te worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Daar hoeft dan ook geen procedure voor doorlopen te worden.

Enige strijdigheid met het geldende bestemmingsplan is het feit dat ter plaatse een archeologische dubbelbestemming geldt. De enige voorwaarde voor de ontwikkeling is als gevolg van die archeologische dubbelbestemming en het op basis daarvan uitgevoerde bureauonderzoek, dat de sloop en het bouwrijp maken onder archeologische begeleiding moet plaatsvinden en dat er, op basis van een geodgekeurd Programma van Eisen, een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven moet worden uitgevoerd.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Aan deze omgevingsvergunning zijn voor gemeente Bergen op Zoom uit het oogpunt van grondexploitatie geen nadelige financiële gevolgen verbonden. De beoogde ontwikkeling komt in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Door de gemeente gemaakte kosten worden verhaald via leges.

