

# Ruimtelijke onderbouwing Havendijk, Bergen op Zoom

Gemeente Bergen op Zoom

<Status>



projectnaam  
**Ruimtelijke  
onderbouw  
Havendijk, Bergen op  
Zoom**

datum  
**2 augustus 2023**

projectnummer  
**P05075**

opdrachtgever  
**Havendijkhuis  
Vastgoed B.V.**

BRO  
projectleider  
**CVe**  
projectteam  
-

bron Kaft  
**BRO**

BRO  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)



*"Wie nieuwe oevers wil bereiken,  
moet het water tot zijn weg maken."  
Rainer Höh*

# Inhoudsopgave

|                                                                 |           |                                  |    |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|----|
| <b>1 Inleiding</b>                                              | <b>4</b>  |                                  |    |
| 1.1 Inleiding                                                   | 4         |                                  |    |
| 1.2 Vigerend bestemmingsplan                                    | 4         |                                  |    |
| 1.3 Leeswijzer                                                  | 5         |                                  |    |
| <b>2 Gebieds- en besluitprofiel</b>                             | <b>6</b>  |                                  |    |
| 2.1 Gebiedsprofiel                                              | 6         |                                  |    |
| 2.1.1 Besluitprofiel                                            | 6         |                                  |    |
| <b>3 Beleidskader</b>                                           | <b>7</b>  |                                  |    |
| 3.1 Rijksbeleid                                                 | 7         |                                  |    |
| 3.1.1 Regeerakkoord                                             | 7         |                                  |    |
| 3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)                           | 7         |                                  |    |
| 3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening              | 7         |                                  |    |
| 3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking                      | 7         |                                  |    |
| 3.2 Provinciaal beleid                                          | 9         |                                  |    |
| 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant                              | 9         |                                  |    |
| 3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant                        | 9         |                                  |    |
| 3.2.3 Brabantse Aanpak Arbeidsmigratie 2019 – 2020              | 10        |                                  |    |
| 3.3 Regionaal beleid                                            | 11        |                                  |    |
| 3.3.1 Arbeidsmigranten regio West-Brabant                       | 11        |                                  |    |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                         | 11        |                                  |    |
| 3.4.1 Structuurvisie Bergen op Zoom 2030                        | 11        |                                  |    |
| 3.4.2 Nota ruimtelijke kwaliteit – Welstandsnota Bergen op Zoom | 12        |                                  |    |
| 3.4.3 Beleidsplan Wonen 2020-2024                               | 13        |                                  |    |
| <b>4 Omgevingsaspecten</b>                                      | <b>15</b> |                                  |    |
| 4.1 Bodem                                                       | 15        |                                  |    |
| 4.1.1 Toetsingskader                                            | 15        |                                  |    |
| 4.2 Akoestiek                                                   | 15        |                                  |    |
| 4.2.1 Toetsingskader                                            | 15        |                                  |    |
| 4.2.2 Doorwerking besluitgebied                                 | 15        |                                  |    |
| 4.2.3 Conclusie                                                 | 16        |                                  |    |
| 4.3 Luchtkwaliteit                                              | 16        |                                  |    |
|                                                                 |           | 4.3.1 Toetsingskader             | 16 |
|                                                                 |           | 4.3.2 Doorwerking besluitgebied  | 16 |
|                                                                 |           | 4.3.3 Conclusie                  | 17 |
|                                                                 |           | 4.4 Bedrijven en milieuzonering  | 17 |
|                                                                 |           | 4.4.1 Toetsingskader             | 17 |
|                                                                 |           | 4.4.2 Doorwerking besluitgebied  | 17 |
|                                                                 |           | 4.4.3 Conclusie                  | 18 |
|                                                                 |           | 4.5 Externe veiligheid           | 18 |
|                                                                 |           | 4.5.1 Toetsingskader             | 18 |
|                                                                 |           | 4.5.2 Doorwerking besluitgebied  | 19 |
|                                                                 |           | 4.5.3 Conclusie                  | 20 |
|                                                                 |           | 4.6 Ecologie                     | 20 |
|                                                                 |           | 4.6.1 Toetsingskader             | 20 |
|                                                                 |           | 4.6.2 Doorwerking besluitgebied  | 23 |
|                                                                 |           | 4.6.3 Conclusie                  | 24 |
|                                                                 |           | 4.7 Verkeer en parkeren          | 24 |
|                                                                 |           | 4.7.1 Parkeren                   | 24 |
|                                                                 |           | 4.7.2 Verkeer                    | 24 |
|                                                                 |           | 4.8 Water                        | 24 |
|                                                                 |           | 4.8.1 Toetsingskader             | 24 |
|                                                                 |           | 4.8.2 Doorwerking besluitgebied  | 25 |
|                                                                 |           | 4.8.3 Conclusie                  | 25 |
|                                                                 |           | 4.9 Archeologie                  | 25 |
|                                                                 |           | 4.9.1 Toetsingskader             | 25 |
|                                                                 |           | 4.9.2 Doorwerking besluitgebied  | 25 |
|                                                                 |           | 4.9.3 Conclusie                  | 25 |
|                                                                 |           | 4.10 Cultuurhistorie             | 25 |
|                                                                 |           | 4.10.1 Toetsingskader            | 25 |
|                                                                 |           | 4.10.2 Doorwerking besluitgebied | 26 |
|                                                                 |           | 4.10.3 Conclusie                 | 26 |
|                                                                 |           | 4.11 Besluit m.e.r.              | 26 |
|                                                                 |           | 4.11.1 Toetsingskader            | 26 |
|                                                                 |           | 4.11.2 Doorwerking besluitgebied | 26 |
| <b>5 Uitvoerbaarheid</b>                                        | <b>27</b> |                                  |    |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid                                 | 27        |                                  |    |

|       |                                  |    |
|-------|----------------------------------|----|
| 5.2   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 27 |
| 5.2.1 | Omgevingsdialoog                 | 27 |
| 5.2.2 | Ter visie legging                | 28 |
| 5.2.3 | Beroep / hoger beroep            | 28 |

# 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om een deel van het huidige industrieterrein te transformeren naar verblijfseenheden voor de permanente huisvesting van internationale medewerkers aan de Havendijk te Bergen op Zoom. Momenteel bestaat het besluitgebied voornamelijk uit braakliggende grond. De ruimtelijke ontwikkeling is voorzien op het perceel kadastraal bekend als Bergen op Zoom, sectie H, nummer 6129 (deels).



Figuur 1 Ligging besluitgebied

Op de locatie is het reeds toegestaan een bedrijf tot en met milieucategorie 2 op te richten. Het is niet toegestaan om verblijfseenheden voor de permanente huisvesting van internationale medewerkers aan te bieden.

De beoogde huisvestingsvoorziening is bestemd voor 'short-stay'. Dit betekent dat er plek is voor internationale medewerkers van 18 jaar of ouder die maximaal zes maanden op de locatie gaan verblijven.

De huisvestingsvoorziening(en) kunnen niet worden getypeerd als een reguliere woning (woonfunctie) aangezien er geen sprake is van een zelfstandige ruimte, waarin sprake is van een afzonderlijk huishouden. Op locatie zijn gezamenlijke ruimtes aanwezig zoals een wasruimte, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen en beheerdersruimte. Bovendien verblijven de internationale medewerkers slechts tijdelijk gedurende een periode van maximaal 6 maanden op de locatie.

Conform artikel 1.1, lid 3 van het Bouwbesluit wordt een logiesverblijf aangemerkt als "een verblijf voor één enkel persoon of een afzonderlijke groep personen bestemd gedeelte van een logiesfunctie" en een logiesgebouw een "gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin meer dan een logiesverblijf ligt, dat is aangewezen op een gezamenlijke verkeersroute". Per kamer zullen 1 of 2 personen verblijven die gezamenlijk een afzonderlijke groep vormen binnen de logiesfunctie. Het pand kenmerkt zich in de toekomstige situatie derhalve als een logiesverblijf.

In artikel 1.4 van het Bouwbesluit 2012 zijn de begrippen gemeenschappelijk en gezamenlijk gedefinieerd. Uit het tweede lid van dit artikel volgt dat "een gedeelte van een bouwwerk, een ruimte of een voorziening die ten dienste staat van meer dan een gebruiksfunctie" wordt aangemerkt als gemeenschappelijk. Uit het derde lid volgt dat "een gedeelte van een woonfunctie, een celfunctie of een logiesfunctie of een ruimte of voorziening die ten dienste staat van die gebruiksfunctie, gebruikt door meer dan een wooneenheid, cel of logiesverblijf in die gebruiksfunctie", wordt aangemerkt als gezamenlijk. Hieruit volgt dat een gezamenlijke ruimte (bijv. waar een

verkeersroute doorheen loopt) dus onderdeel uitmaakt van een gebruiksfunctie, terwijl een gemeenschappelijke ruimte buiten de gebruiksfunctie is gelegen. Gezamenlijk gebruik is derhalve alleen aan de orde wanneer er verschillende logiesverblijven binnen één logiesfunctie gesitueerd zijn.

In het kader van onderhavig plan (zijnde een huisvestingslocatie middels nieuwbouw) wordt uitgegaan van één enkel logiesverblijf per huisvestingsvoorziening. De huisvestingslocatie vertoont namelijk vergelijkbare kenmerken als een "kampeerterrein/vakantiecentra", welke ook vallen onder logiesverblijf. De huisvestingsvoorzieningen (appartementen en studio's) zijn afzonderlijk te kenmerken als steeds één logiesverblijf waar één afzonderlijke groep personen verblijft en één huishouden voert.

## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Geertruidapolder' (2013). Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de verbeelding.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De geldende enkelbestemmingen zijn 'Bedrijf'.

Daarnaast gelden de volgende functie- en gebiedsaanduidingen:

- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- Functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel ondergeschikt';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – grootschalig 2';
- Gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie 50 dB'.

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn (onder andere) bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf behorend tot en met categorie 2" een bedrijf behorende tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en voor zover niet is opgenomen onder de lijst met niet toegestane bedrijven;

- b. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met horecacategorie 2 ( $h \leq 2$ )", horeca-activiteiten zoals bedoeld in categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten en zoals is bepaald onder 3.3. sub 3;
- c. de bij de bedrijven behorende gebouwen, andere bouwwerken en overige bij bedrijven behorende voorzieningen zoals ontsluiting, onder- en bovengrondse parkeer-voorzieningen, groenvoorzieningen en water.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduidingen is het niet toegestaan om verblijfseenheden te realiseren. Derhalve kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met de bestemming 'Bedrijf' en de functieaanduidingen van het vigerende bestemmingsplan.

De gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie 50 dB' houdt in dat het bedrijventerrein geluidgezoneerd is. Dit betekent dat een bedrijf dat zich wil vestigen op een dergelijk bedrijventerrein een akoestisch rapport te overleggen waaruit blijkt dat ter plaatse van de zonegrens de norm niet wordt overschreden. Onderhavig initiatief voorziet niet in het realiseren van een bedrijf, waardoor er geen akoestisch onderzoek overlegt hoeft te worden.

Doordat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in strijd is met de bestemming 'Bedrijf', dient er een juridisch-planologisch procedure te worden doorlopen om van het bestemmingsplan af te wijken en de ontwikkeling mogelijk te maken. De te doorlopen procedure betreft de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure op basis van art. 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo. Voor de omgevingsvergunningprocedure dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden waarin wordt aangetoond dat het ruimtelijk initiatief bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief in overeenstemming met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is.

### 1.3 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke motivering is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel, besluit-profiel en de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het relevante beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de belangenafweging.

## 2 Gebieds- en besluitprofiel

### 2.1 Gebiedsprofiel

De locatie betreft het perceel aan de Havendijk te Bergen op Zoom, gemeente Bergen op Zoom. De locatie is gelegen in het westen van Bergen op Zoom op een bestaand bedrijventerrein. Het bedrijventerrein wordt door de Oude Buitenhaven gesplitst in een noordelijk deel en een zuidelijk deel. Het besluitgebied is gelegen op het zuidelijke deel van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein grenst aan de westzijde aan de Binnenschelde. Momenteel betreft de locatie voornamelijk braakliggend terrein. Op onderstaande afbeelding is de locatie van het ruimtelijk initiatief (indicatief rood omlijnd) weergegeven.



Figuur 3 Ligging besluitgebied

Aan de noordzijde grenst het besluitgebied aan De Havendijk met daarachter de Oude Buitenhaven. Aan de overzijde van de Oude Buitenhaven is een bedrijventerrein gelegen. Aan de oostzijde grenst het besluitgebied braakliggende gronden. Ten zuiden en westen van het besluitgebied zijn bedrijfsgebouwen gelegen.

De huisvesting van internationale medewerkers vindt plaats binnen nieuw te realiseren gebouwen. Parkeren zal geschieden op eigen terrein en in de openbare ruimte. Het besluitgebied kent momenteel de bestemming 'Bedrijf'.

#### 2.1.1 Besluitprofiel

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing richt zich op de realisatie van een vijftal nieuwe gebouwen ten behoeve van de huisvesting van circa 457 internationale medewerkers. De ruimte tussen de nieuwe gebouwen wordt ingericht met groenelementen. Parkeervoorzieningen en bergingen worden in het zuiden van het besluitgebied voorzien. In de omgeving van het besluitgebied zijn voornamelijk bedrijven en bedrijfs-woningen gevestigd. De locatie waarop de beoogde ontwikkeling is voorzien betreft momenteel braakliggend terrein. Navolgende afbeelding betreft een schetsontwerp van de plattegrond van de toekomstige situatie van het besluitgebied.



Figuur 4 Schetsontwerp toekomstige situatie besluitgebied

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Regeerakkoord

Op 15 december 2021 heeft de nieuwe coalitie het regeerakkoord gepresenteerd. Hierin staat wat de regering wil doen en bereiken in de regeringsperiode 2021 - 2025.

In het regeerakkoord is aangegeven dat speciale aandacht uitgaat naar de bouw van woningen voor starters, senioren en middeninkomens. Met het oog op de acute tekorten aan woningen voor studenten, spoedzoekers, arbeidsmigranten en daklozen is het streven om jaarlijks 15.000 tijdelijke woningen te bouwen en 15.000 eenheden extra te bereiken via transformatie van kantoren tot woningen. Daarnaast is in het regeerakkoord opgenomen dat de aanbevelingen van de Commissie Roemer worden uitgevoerd.

#### Doorwerking besluitgebied

Onderhavig ruimtelijk initiatief voorziet in het realiseren van permanente huisvestingsmogelijkheden voor internationale medewerkers middels nieuwbouw. De internationale medewerkers zullen op basis van logiesverblijf worden gehuisvest. De nieuwbouw wordt gerealiseerd conform de norm van de Commissie Roemer en de SNF-norm. De voorgenomen ontwikkeling speelt daarmee in op een van de prioriteiten in het regeerakkoord met betrekking tot 'Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening' en is daarmee in lijn met het Rijksbeleid.

#### 3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de nationale omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor ur-

gente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

#### Doorwerking besluitgebied

In deze ruimtelijke onderbouwing zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen. Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

#### 3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van

gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

#### Doorwerking besluitgebied

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de realisatie van het initiatief.

#### 3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet

binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Het doel van de Ladder is derhalve zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimte-behoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, moet worden afgeweken van het bestemmingsplan middels een uitgebreide omgevingsvergunning. Vanuit de provinciale beleidslijn moet echter wel worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### **Doorwerking besluitgebied**

Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Navolgend worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige Ladder wordt verwezen naar de bijlagen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

#### Beleidskaders

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van provincie, regio en gemeente.

#### *Provinciaal*

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een voorziening voor permanente huisvesting van internationale medewerkers. De Omgevingsvisie Noord-Brabant geeft hier geen concrete beleidslijnen voor. Gezien de grote behoefte aan huisvesting van internationale medewerkers in de regio, wordt de ontwikkeling derhalve passend geacht binnen het generiek beleid van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Onderhavig besluitgebied is gelegen binnen een gebied dat wordt aangeduid als ‘Stedelijk gebied’. Hierdoor zijn stedelijke ontwikkeling op de voorgenomen locatie in principe toegestaan. De Interim omgevingsverordening bepaalt dat een initiatief moet voorzien in de ruimtelijke kwaliteit en dat bij een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen dient te worden. Onderhavig plan voorziet in de nieuwbouw van verblijfseenheden voor de permanente huisvesting van internationale medewerkers, waardoor de Ladder doorlopen dient te worden.

#### *Regionaal*

De regio West-Brabant streeft naar het realiseren van voldoende en goede kwaliteit huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in goede kwaliteit en voldoende huisvestingsmogelijkheden voor internationale medewerkers, waardoor wordt aangenomen dat er vanuit het regionale beleid geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Gemeentelijk*

In de structuurvisie worden geen belemmeringen voor het besluitgebied aangemerkt. Voor bedrijventerreinen is revitalisering, al dan niet door middel van herstructurering, gewenst.

In de woonvisie wordt ingezet op de huisvesting van arbeidsmigranten. Er worden geen specifieke gebieden aangewezen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Wel wordt aangegeven om binnen de regio geclusterde woningen aan te wijzen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien in het aanbieden van geclusterde huisvesting voor arbeidsmigranten. Vanuit de Woonvisie 2020 – 2024 zijn er geen belemmeringen te verwachten voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Op basis van de Nota & beleidsregels humane huisvesting internationale werknemers (2021) dient de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling te voldoen aan de toetsingscriteria zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 3.7 Bedrijventerreinen. De verwachting is dat er kan worden voldaan aan de toetsingscriteria, dit wordt verder uitgewerkt in de Ruimtelijke Onderbouwing.

#### Behoefte

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de huisvestingsbehoefte binnen het verzorgingsgebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

De toestroom van arbeidsmigranten naar Nederland is sinds 2005 enorm toegenomen. Door de vergrijzing en de economische groei is de algemene verwachting dat deze groei ook de komende jaren zal doorzetten. Bovendien zijn laaggeschoolde banen moeilijk vervulbaar. Buitenlandse werknemers vullen een deel van deze vraag op en werken vaak langdurig in banen met tijdelijke contracten, laag gewaardeerd en laagbetaald werk. Arbeidsmigranten zijn daarmee een onmisbaar onderdeel geworden voor het functioneren van sectoren als de land- en tuinbouw en industrie.

Gezien de huidige arbeidsmarktontwikkelingen is de verwachting dat het aantal arbeidsmigranten stijgt in de komende jaren. De provincie, regio en gemeente willen verbetering in de huisvesting van arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven. Voldoende en goede woonruimte beschikbaar stellen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeenten in de regio.

Voor de gemeente Bergen op Zoom geldt, op basis van cijfers van CBS, BRP, PON/Telos en de provincie, dat er in 2018 (september) naar verwachting 1.900 arbeidsmigranten

werkzaam waren in de gemeente. Om de stijgende hoeveelheid arbeidsmigranten in de gemeente en regio te kunnen huisvesten zijn nieuwe verblijfsmogelijkheden noodzakelijk. Om in de toekomst alle arbeidsmigranten een kwalitatief goede huisvesting te kunnen bieden, dat tevens voldoet aan het gemeentelijk beleid, staat de gemeente voor een opgave van in totaal 1.050 plaatsen. Het initiatief aan de Havendijk voorziet met 436 plaatsen in deze behoefte.

Ook in kwalitatieve zin bestaat er een grote behoefte aan passende huisvesting voor arbeidsmigranten. In de gemeente Bergen op Zoom is op verschillende plekken huisvesting voor arbeidsmigranten aanwezig. Ondanks dat kamergewijze bewoning binnen de bebouwde kom niet is toegestaan, zijn ook hier woningen in gebruik voor huisvesting. Naast dat hier sprake is van een planologisch ongewenste situatie, leiden deze woonvormen in sommige gevallen tot onveilige situaties voor arbeidsmigranten en ongewenste effecten op de omgeving (overlast, samenscholing, geluidsoverlast, zwervvuil, etc.).

Het gebrek aan kwalitatief passende huisvesting zorgt er daarnaast voor dat de gemeente en regio minder aantrekkelijk zijn voor buitenlandse arbeidskrachten, terwijl deze juist nodig zijn voor de economische bedrijvigheid in de regio. Er is daarom behoefte aan passende huisvesting, die voldoet aan de hedendaagse eisen qua locatie, inrichting, privacy, comfort en veiligheid. Het initiatief voorziet ook in deze kwalitatieve behoefte.

### Conclusie

Uit de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van provincie, regio en gemeente. Daarnaast blijkt dat

de ontwikkeling voorziet in de behoefte binnen het verzorgingsgebied. Derhalve kan worden verondersteld dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling passend is op de beoogde locatie.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030.

De basisopgave van de omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofdpogaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen, daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. De provincie ziet deze opgave als kans om invulling te geven aan de energieopgave in het stedelijk gebied, het stedelijk gebied klimaatbestendig te maken en de kwaliteit van het stedelijk gebied op

orde te brengen. Daarnaast zet de provincie in op een energie neutrale gebouwde omgeving in 2050. De provincie zet zich in voor de transitie van de woningvoorraad en andere gebouwen naar energie-neutraal, te beginnen met energiebesparing.

### Doorwerking besluitgebied

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van vijf nieuwe gebouwen voor de huisvesting van internationale medewerkers. De Omgevingsvisie Noord-Brabant geeft hier geen concrete beleidslijnen voor. Gezien de grote behoefte aan huisvesting van internationale medewerkers in de regio, wordt de ontwikkeling derhalve passend geacht binnen het generiek beleid van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 15 november 2021 de 'Omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld en ter vaststelling aangeboden aan Provinciale Staten. Provinciale Staten behandelen de Omgevingsverordening naar verwachting in februari 2022, waarna die op 1 juli 2022, gelijk met de Omgevingswet, in werking treedt. In de Omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaarten kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

### Doorwerking besluitgebied

Onderhavig besluitgebied is gelegen binnen een gebied dat wordt aangeduid als 'Stedelijk gebied'. Het besluitgebied ligt

derhalve in bestaand stedelijk gebied, waardoor een stedelijke ontwikkeling zijn toegestaan.



Figuur 5 Uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant

#### Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

##### Lid 1

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

##### Lid 2

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

#### Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

##### Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwning dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

##### Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

De Omgevingsverordening bepaalt dat een initiatief moet voorzien in de ruimtelijke kwaliteit en dat bij een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen dient te worden. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een permanente huisvestinglocatie middels nieuwbouw en is daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie hiertoe paragraaf 3.1.3). De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op een braakliggend perceel gelegen op een bedrijventerrein. Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Daarmee is dit voornemen in lijn met de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast dient rekening

te worden gehouden met de meerwaardecreatie en de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en 4 van deze ruimtelijke onderbouwning.

### **3.2.3 Brabantse Aanpak Arbeidsmigratie 2019 – 2020**

Het maatschappelijke vraagstuk rondom arbeidsmigranten is complex en er zijn veel partijen bij betrokken. Daarom heeft de provincie Noord-Brabant het thema vanuit meerdere invalshoeken benaderd en in kaart gebracht. De 'Brabantse Aanpak Arbeidsmigratie' is een uitwerking van de opdracht van Provinciale Staten over arbeidsmigratie en de aangenomen motie over mensenhandel/arbeidsuitbuiting. Aanleiding voor deze opdracht is de rapportage 'Arbeidsmigratie in Noord-Brabant' (september 2018).

De provincie Noord-Brabant wil in 2019 en 2020 een aanjagers-, regisseurs- en verbindende rol in het vraagstuk arbeidsmigratie vervullen. Samen met gemeenten, werkgevers, werknemers/arbeidsmigranten en stakeholders zal zij de komende twee jaar werken aan:

1. goede en voldoende huisvesting die veilig en humaan is en die aansluit op de behoefte en verblijfsduur van arbeidsmigranten;
2. visie, beleid en afgestemde regels rond huisvesting op gemeentelijk en regionaal niveau die in regionale afspraken zijn ingebed;
3. een inclusieve arbeidsmarkt waarbij bedrijven die werken met arbeidsmigranten ook actief personeel werven op de Nederlandse arbeidsmarkt;
4. versterken van de positie van de arbeidsmigrant ten opzichte van werkgever/uitzendbureau ten aanzien van inkomen, huisvesting, vervoer, zorgverzekering en andere zaken;

5. het in samenhang benaderen van alle aspecten van het arbeidsmigratievraagstuk door de betrokken partijen, zoals banen, huisvesting, integratie, economische baten en sociaal-maatschappelijke gevolgen.

De inzet van de provincie richt zich op verschillende thema's binnen drie hoofdpijlers:

- Wonen en leefomgeving: huisvesting, normen en beheer, recreatieparken, keurmerk;
- Economie en arbeidsmarkt: personeel, arbeidspotentieel, uitzenden, robotisering en digitalisering;
- Samenleving en sociale domein: registratie, leefbaarheid, integratie en participatie.

Ten aanzien van wonen noemt de provinciale aanpak dat er behoefte is aan meer locaties en mogelijkheden voor voldoende huisvesting van arbeidsmigranten. Bovendien zijn goede huisvesting en beheer nodig voor een veilig en leefbaar wonen voor arbeidsmigranten. Permanente huisvesting van arbeidsmigranten op vakantieparken is niet wenselijk. De provincie werkt aan het vraagstuk arbeidsmigratie door kennis en inspiratie te delen, beweging te stimuleren, regionale samenwerkingen te versterken en afspraken te maken. Om een regionaal netwerk tussen gemeenten, marktpartijen en andere stakeholders op te bouwen en te verstevigen organiseert de provincie Noord-Brabant regiotafels. De insteek is dat de regiotafels in elke regio een meer structureel karakter krijgen, waarbij informatie en dilemma's worden gedeeld en wordt toegewerkt naar een gezamenlijke agenda en concrete afspraken. Er wordt onderscheid gemaakt in 7-8 regio's: A2-gemeenten/De Kempen, Breda e.o., De Peel, Hart van Brabant, Noordoost-Brabant, Stedelijk gebied Eindhoven, West-Brabant West.

### Doorwerking besluitgebied

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft het realiseren van vijf gebouwen ten behoeve van de huisvesting van internationale medewerkers. Het gaat hierbij om een permanente huisvestingslocatie. Het besluitgebied is gelegen in het gebied 'West-Brabant West'. Het besluitgebied is daarmee gelegen in een focusgebied van de Brabantse Aanpak Arbeidsmigratie 2019 – 2020 waardoor de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Brabantse Aanpak Arbeidsmigratie 2019 – 2020.

## 3.3 Regionaal beleid

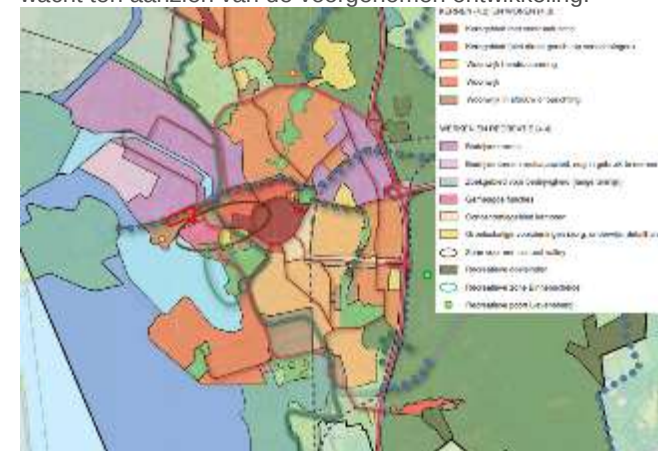
### 3.3.1 Arbeidsmigranten regio West-Brabant

Arbeidsmigranten leveren een essentiële bijdrage aan de economie in West-Brabant. De regio West-Brabant wenst een aantrekkelijke, veilige -tijdelijke of permanente- vestigingsplaats te zijn voor arbeidsmigranten. Voor deze doelstelling is een Afsprakenkader opgesteld. Regio West-Brabant vinden dat gemeenten afzonderlijk én als collectief aan de lat staan voor een goed werk- en verblijfsklimaat van het aantal arbeidsmigranten dat lokaal werkt en voor de internationals die voor de regionale economie nodig zijn. Arbeidsmigranten staat het vrij zich te vestigen in welke gemeente dan ook. Daarom worden de verantwoordelijkheden niet gekoppeld aan de mensen die daadwerkelijk in de betreffende gemeenten werken, maar aan de aantallen. De regio West-Brabant juicht het toe dat de provincie Noord-Brabant een dergelijk verantwoordelijkheidsbesef ook in de omringende regio's uitdraagt zodat de inspanningen voor goede woon- en leefomstandigheden voor arbeidsmigranten op een redelijke manier verdeeld worden.

### Doorwerking besluitgebied

Uit bovenstaande blijkt dat er binnen de regio West-Brabant gestreefd wordt naar het realiseren van voldoende en goede

kwaliteit huisvestingsmogelijkheden voor internationale medewerkers. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in goede kwaliteit en voldoende huisvestingsmogelijkheden voor internationale medewerkers waardoor wordt aangenomen dat er vanuit het regionale beleid geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 6 Uitsnede kaart projectenlijst Structuurvisie

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

De op 22 september 2011 door de gemeenteraad van Bergen op Zoom vastgestelde Structuurvisie voor het grondgebied van de gemeente levert een integrale samenhangende ruimtelijke visie voor de stad Bergen op Zoom en de kernen Halsteren, Lepelstraat, Heimolen, Klutsdorp en Kladder. 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.

### Doorwerking besluitgebied

In de structuurvisie wordt het besluitgebied aangemerkt als 'Woonwijk in afbouw of oprichting'. In dit gebied is het beleid gericht op het afbouwen van de woonwijken De Markiezaten, Schelde Veste (Geertruidapolder), het Groene Gordijn en De Schans. Voor bedrijventerreinen zijn eveneens planontwikkelingen voorzien. Zo is revitalisering (herwaardering) al dan niet door middel van herstructurering gewenst voor de oudere terreinen in onder andere de Geertruidapolder.

Uit de kaart van de projectenlijst uitvoeringsparagraaf Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 blijkt daarnaast dat het besluitgebied is aangewezen als 'Planontwikkeling woonwijk'. Voor de Schelde Veste zijn projecten voorzien ten behoeve van de openbare ruimte, woningbouw, bedrijventerreinen, commercieel en integraal. Voor het besluitgebied worden dus verschillende ruimtelijke initiatieven als passend geacht. Het permanent huisvesten van internationale medewerkers op de voorgenomen locatie is daarmee passend binnen de Structuurvisie Bergen op Zoom 2030.

### Conclusie

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is in lijn met de structuurvisie Bergen op Zoom 2030.

### 3.4.2 Nota ruimtelijke kwaliteit – Welstandsnota Bergen op Zoom

Het zicht op gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte vormen de dagelijkse leefomgeving van inwoners, ondernemers en bezoekers van Bergen op Zoom. Dat betekent ook dat het uiterlijk van een bouwwerk niet alleen de eigenaar aangaat. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving

draagt bij aan haar eigen kwaliteit en geeft de gemeente extra impuls als toeristische bestemming, als woon- en bedrijfslocatie of als vestigingsplaats voor winkels en voorzieningen. Deze Nota Ruimtelijke Kwaliteit is enerzijds opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente en haar bewoners een aantrekkelijk gebouwde omgeving waarderen en willen behartigen. Anderzijds is het uitgangspunt om de burger meer vrijheid te geven waar dat kan. Dit betekent een meer terughoudende opstelling met het toetsen van ruimtelijke kwaliteit, minder regels én minder bemoeienis met details in gebieden waar dit verantwoord is.

In de nieuwe Nota Ruimtelijke Kwaliteit is de gebiedsindeling vereenvoudigd, is het aantal toetsingsniveaus teruggebracht naar twee typen welstandsniveaus en zijn nieuwe welstandsvrije gebieden aangewezen. Per themagebied en toetsingsniveau zijn vervolgens voor de wijken de kenmerken van de omgeving beschreven en duidelijke criteria opgesteld waarop (bouw)plannen in ieder geval beoordeeld worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Hoewel 'ruimtelijke kwaliteit' meer omvat dan bouwwerken, bevat de nota geen beleidsregels die zien op de inrichting van de openbare ruimte.

### Doorwerking besluitgebied

Voor de locatie van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is een beeldregieplan Geertruidapolder opgesteld. Het besluitgebied is gelegen binnen het 'Welstandsniveau Soepel'. Hierbinnen is het besluitgebied gelegen binnen het gebied aangeduid als 'Bedrijventerreinen'. Het bedrijventerrein Geertruidapolder heeft een eenvoudige hoofdstructuur met vrijstaande grootschalige bebouwing met verspringende rooilijnen. Groenelementen komen nauwelijks voor, met uitzondering van groene bermen en braakliggende terreinen. Grote parkeerterreinen, parkeren langs de weg, verstenen van het profiel en opslag in het zicht bepalen het beeld. Gebouwen zijn meestal eenvoudig van opzet met veel afwisseling in

vorm. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de toetsingscriteria zoals deze zijn opgenomen voor 'Bedrijventerreinen'. Het gaat hierbij om de volgende toetsingscriteria:

- Omgeving: Behouden van de ruimtelijke identiteit en (functionele) kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw.
- Maat/schaal; Variatie zoals in het straatbeeld met herkenbare pandenstructuur, massa passend binnen bebouwingscontext van het betreffende bedrijventerrein
- Vorm/oriëntatie; Straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met passende kapvorm.
- Stijl/architectuur; Nieuwbouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in eenvoudige basisvormen.
- Materiaal/kleur. Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met de omgeving.

De Havendijk heeft als ontwikkellocatie de potentie om aan Bergen op Zoom een kwalitatief hoogwaardig woon- en werkgebied toe te voegen. Het gereconstrueerde fort, de prachtige gebouwen van Bruijs jachtbouw en het profiel van de Oude Buitenhaven, geven mooie achtergrond voor een actieve omgeving met recreatie en verblijf. Daarnaast kan het een betekenisvol gebied worden als "toegang naar de stad" via het water. De opgave voor de realisatie van 309 eenpersoons eenheden en 74 tweepersoons eenheden, met algemene voorzieningen, voor internationale medewerkers krijgt in Bergen op Zoom een unieke context. De nieuwe invullingen op deze locatie vragen daarbij om bijna iconische plannen geïnspireerd op oude haven pakhuizen. Er is gekozen voor smalle volumes, gesloten, een ruige bekleding en dicht bij elkaar geplaatst. Deze volumes geven een zeer karaktervol beeld. Passend bij de ruige omstandigheden van water en wind. Een kade wand met mooie kleurrijke individuele panden vormen het decor van de stadtoegang via het water.

In het plan is het grote programma verdeeld over een 12-tal volumes die steeds 2 aan 2 geschakeld zijn. Daartussen zijn tuinen voorgesteld van 9 meter breed met grote varens en kleurrijke azalea's als tussenruimtes. Om de entree van het terrein te accentueren is er 1 maal een tussenruimte gemaakt van 25 meter met daarin de toegang naar het hoofgebouw en parkeren. De verblijfsgebouwen zijn herkenbaar aan hun basiskleuren. Deze kleuren zijn op elkaar afgestemd met een licht kleurverschil tussen de geschakelde eenheden. Om de maat van de gebouw volumes te differentiëren is gebruik gemaakt van een plint van Eternit Linea plaat. Een grijze plaat met fijn verticale cannelures. Deze plint loop ruimtelijk rondom de volumes en verwisseld van hoogte in de tussenruimte met de tuinen. De goothoogten van de panden is 13 meter en de nokhoogte is 15 meter.

De ontsluiting van de gebouwen vindt plaats aan de binnen terrein zijde waar ook het parkeren en de fietsenstallingen zijn opgelost. Ook dit gedeelte van het plan willen we zo groen mogelijk maken door te kijken naar begroeiing voor de bestaande loodsen en een groen oplossing voor de parkeer vakken. De gebouwen zijn bekleed met Zweedse rabbat delen in de bijbehorende Scandinavische kleuren. De daken zijn belegd met zonnepanelen. De bekleding en de zonnepanelen alsmede het groene terrein dragen bij aan de duurzame uitstraling van het plan. Zoals in de impressies is te zien ontstaat er een kleurrijk en dynamisch beeld langs de Havendijk. Het levert hiermee een hoogwaardige bijdrage aan de stadstoegang via het water.

### Conclusie

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de toetsingscriteria zoals deze zijn opgenomen voor 'Bedrijven-terreinen' en is daarmee in overeenstemming met de Nota ruimtelijke kwaliteit – Welstandsnota Bergen op Zoom.

### 3.4.3 Beleidsplan Wonen 2020-2024

Op 30 april 2020 heeft de raad het Beleidsplan Wonen 2020 – 2024 'Aangenaam wonen in Bergen op Zoom' vastgesteld. Met de woonvisie wordt richting gegeven aan het woonbeleid voor de komende jaren. Het beleid is niet tot achter de komma geformuleerd, zodat er per situatie ruimte wordt geboden aan creatieve ideeën. Ruimte aan goede initiatieven in nieuwbouw, maar vooral ook in de bestaande woningvoorraad. De afgelopen jaren is de woningmarkt aangetrokken en demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en huishoudensverdunding vragen om een andere woningbouwopgave. Een woningbouwopgave met 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 de bestaande woningvoorraad.

Ten aanzien van de woonvisie heeft de gemeente een faciliterende rol, waarbij we in de uitvoering sterk afhankelijk zijn van onder andere onze inwoners, woningcorporaties en ander initiatiefnemers. De woonvisie is daarom een uitnodiging aan partijen om met ons aan de slag te gaan om het wonen in Bergen op Zoom prettig en aansluitend op de behoefte te laten zijn.

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. Een gemeente zijn en blijven voor alle doelgroepen;
2. Bestaande woningvoorraad aanpassen en verduurzamen;
3. 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. Sterk maken 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.

Arbeidsmigrantenhuisvesting overstijgt de gemeentegrens, omdat de arbeidsmigranten veelal in een bredere regio werkzaam zijn. Beleid dient daarom gevormd te worden binnen een bredere regio. In de regio West-Brabant werken en verblijven veel arbeidsmigranten, ook in de gemeente Bergen op Zoom. Ze leveren een belangrijke bijdrage aan de lokale economie. Vanuit de strategische agenda van de Regio West-Brabant zijn er regionale doelstellingen opgesteld. De overkoepelende doelstelling is het welkom, legaal, goed en veilig

huisvesten van de voor de arbeidsmarkt noodzakelijke arbeidsmigranten in de regio. Eens per half jaar vindt er afstemming plaats met regiogemeenten over het huisvesten van arbeidsmigranten en de regionale taakstelling. Binnen de gemeente Bergen op Zoom is de visie dat de opvang van arbeidsmigranten zorgvuldig moet gebeuren.

#### **Doorwerking besluitgebied**

In de Woonvisie 2020 – 2024 wordt aangegeven dat de gemeente zich sterk maakt voor speciale doelgroepen. De gemeente zet zich in op het verbeteren van het aanbod voor doelgroepen zoals statushouders, arbeidsmigranten, woonwagengebrouwen, economische daklozen en huishoudens met een zeer laag inkomen of ongunstige financiële positie.

In de woonvisie wordt ingezet op de huisvesting van arbeidsmigranten. Er worden geen specifieke gebieden aangewezen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Wel wordt aangegeven om binnen de regio geclusterde woningen aan te wijzen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien in het aanbieden van geclusterde huisvesting voor arbeidsmigranten. Vanuit de Woonvisie 2020 – 2024 zijn er geen belemmeringen te verwachten voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

#### **Conclusie**

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met het Beleidsplan Wonen 2020 – 2024.

## 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Bodem

#### 4.1.1 Toetsingskader

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieu-hygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

In het deelplangebied Oude Havenkanaal, waar de toekomstige ontwikkeling voor huisvesting arbeidsmigranten onderdeel van uitmaakt, is van 2014 tot 2016 een bodemsanering uitgevoerd. Op 5 april 2013 is in het kader van de Wet bodembescherming door de provincie Noord-Brabant via een beschikking met kenmerk 3293487 de ernst en spoed vastgesteld van de aanwezige bodemverontreinigingen binnen ontwikkelingsfase 1. Deze fase betreft het deelplangebied Oude Havenkanaal en Nieuwe Vesting. Tevens is door de provincie ingestemd met het deelsaneringsplan. Op 17 april 2014 heeft de provincie ingestemd met het beknopte uitvoeringsplan dat een nadere invulling geeft aan het deelsaneringsplan. De uitgevoerde saneringswerkzaamheden op het perceel, waar de ontwikkeling voor huisvesting arbeidsmigranten wordt uitgevoerd, bestonden uit het aanbrengen van een zogenaamde leeflaag. Deze leeflaag bestaat uit een pakket grond met de kwaliteit 'industrie'. Het opgebrachte pakket grond heeft een dikte van ten minste 1,50 meter. Als signaleringslaag is een folie tussen de restverontreiniging in de ondergrond boven de interventiewaarden en de leeflaag aangebracht. Deze folie bevindt zich op circa 1,5 m +NAP

binnen het deelplangebied Oude Havenkanaal. De eigenaar dient maatregelen te treffen gericht op het in stand houden en onderhouden en waar nodig herstellen, verbeteren of vervangen van de leeflaag. De eigenaar mag de dikte en kwaliteit van de leeflaag niet aantasten bijvoorbeeld door het aanbrengen van diepwortelende bomen, het aanbrengen van een bouwwerk (bijvoorbeeld de toepassing van schroefpalen voor de aanleg van fundering, kelders of zwembaden) of het aanleggen van verdiepte tuinen, zulks in verband met de aanwezigheid van restverontreinigingen in de ondergrond boven de interventiewaarden. Voor de aanleg van de fundering van een bouwwerk kunnen grondverdringende palen worden gebruikt, waarbij geen verontreinigde grond wordt opgeboord. De bodem, waar de ontwikkeling voor de huisvesting arbeidsmigranten komt, is functioneel gesaneerd en is geschikt voor de functie industrie. De resultaten van de uitgevoerde bodemsanering zijn weergegeven in het door MOS Milieu opgestelde deelevaluatieverslag bodemsanering deelgebied "Geertruidapolder 3 (Oude Havenkanaal)" 1e ontwikkelingsfase project "Scheldevesting" te Bergen op Zoom van 20 augustus 2019. Met het deelevaluatieverslag heeft de provincie Noord-Brabant i.c. de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant op 11 december 2019 onder zaaknummer 19091690 mee ingestemd. Hierna heeft er van 2019 tot en met 2021 een monitoring van het grondwater plaats gevonden. Uit de analyseresultaten blijkt dat er geen verontreinigingen in het grondwater is gemeten dan wel een stabiele verontreinigingssituatie in het grondwater is bereikt. Het deelevaluatieverslag, de instemmingsbrief bevoegd gezag Wet bodembescherming en het briefrapport grondwatermonitoring zijn bijgevoegd. Doordat de bodemsanering van het deelplangebied Oude Havenkanaal en Nieuwe Vesting nog loopt, is het eindevaluatieverslag voor het gehele projectgebied nog niet opgesteld.

Voor de ontwikkeling van de toekomstige huisvesting arbeidsmigranten moet het perceel geschikt worden gemaakt voor de functie wonen. Via een wijzigingsmelding op het vigerende saneringsplan zal dit deel van de locatie aanvullend worden gesaneerd om deze geschikt te maken voor wonen. Dit zijn de locaties binnen het perceel van de toekomstige ontwikkeling, waar rechtstreeks in contact kan worden gekomen met de grond met kwaliteit 'industrie' (= onverharde bodem), zoals tuinen en groenstroken. Op deze locaties zal de bovenste halve meter van de bestaande leeflaag worden vervangen door grond met kwaliteitsklasse 'wonen' of beter. Ter plaatse van de locaties waar de gebouwen en verharde wegen/parkeerplaatsen komen en dus geen rechtstreeks in contact kan worden gekomen met de grond, hoeft geen verdere actie worden ondernomen. Er is met het bevoegd gezag Wet bodembescherming hierover afgestemd en deze heeft met deze aanvullende sanering ingestemd. De uitvoering moet nog plaats vinden.

### 4.2 Akoestiek

#### 4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan geluidsgevoelige objecten en terreinen mogelijk maakt in zones van wegen, spoorwegen en/of geluidgezoneerde industrieterreinen dan wel sprake is van de aanleg of wijziging van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

#### 4.2.2 Doorwerking besluitgebied

De initiatiefnemer wenst deze huisvesting te realiseren binnen een logiesbestemming. Een logiesbestemming wordt niet beschouwd als een geluidsgevoelige functie, waardoor er voor deze wijziging niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Om alsnog het woon- en leefklimaat

ter plaatse van het besluitgebied te onderzoeken is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Navolgend worden de belangrijkste conclusies van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar de bijlagen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

#### Hogere waarden

Binnen het besluitgebied worden geen functies gerealiseerd die in het kader van de Wet geluidhinder als geluidgevoelig worden aangemerkt. Het verlenen van een hogere waarde is niet van toepassing.

#### Gecumuleerde geluidsbelasting en gevelwering

De gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeer bedraagt ten hoogste 54 dB. De geluidbelasting van industrie bedraagt ten hoogste 55 dB. De maximale geluidsbelasting van alle geluidbronnen in de omgeving (wegverkeer en het gezoneerde industrieterrein) bedraagt 58 dB. Uit het onderzoek volgt dat de maximale gecumuleerde geluidbelasting 58 dB bedraagt. Conform het Bouwbesluit moet de geluidwering van de gevel bij woningbouw minimaal gelijk zijn aan het verschil tussen de maximale geluidbelasting en 33 dB. Dat betekent dat de geluidwering van de gevel minimaal 25 dB moet bedragen. Met de extra beplating die om brandtechnische redenen op het HSB element wordt aangebracht, kan een geluidwering van 25 dB gehaald worden. Zonder het aanbrengen van de aanvullende beplating zou het halen van de geluidwering van de gevel kritisch zijn.

#### Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Matig'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de huisvestingseenheden kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt.

#### 4.2.3 Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

### 4.3 Luchtkwaliteit

#### 4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

#### *Het Besluit NIBM*

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan NIBM bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet

langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijnstof en NO<sub>2</sub>. Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

| Stof                                          | Toetsing van                | Grenswaarde          |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )            | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| Fijn stof (PM <sub>10</sub> )                 | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| Fijn stof PM <sub>2.5</sub> µg/m <sup>3</sup> | Jaargemiddelde concentratie | 25 µg/m <sup>3</sup> |

#### Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

|                     | Minimaal 1 ontsluitingsweg | Minimaal 2 ontsluitingswegen |
|---------------------|----------------------------|------------------------------|
|                     | 3%-norm                    | 3%-norm                      |
| Woningen (maximaal) | 1.500                      | 3.000                        |

#### 4.3.2 Doorwerking besluitgebied

##### *Regeling NIBM*

De voorgestane ontwikkeling betreft de tijdelijke huisvesting van internationale medewerkers. Met de ontwikkeling wordt

ruimschoots onder de aantallen voor woningen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate'. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van dit plan. Voor de volledigheid heeft er een toetsing volgens de NIBM-tool plaatsgevonden (zie navolgende afbeelding). Hieruit blijkt dat de voorgenen ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

|                                                                                         |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                 | 2023 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                   |      |
| Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)                                             | 403  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                   | 2,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                         |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                    | 0,30 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                   | 0,07 |
| Grens voor "Niet in Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                        |      |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig |      |

Figuur 7 NIBM-tool

#### Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de vestiging van de beoogde functie. Met behulp van de NSL-monitoringstool is beoordeeld of er ter plaatse van de beoogde huisvesting sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. Hiervoor is het voor het plan dichtstbijzijnde rekenpunt met de hoogste waarde aan de Van Konijnenburgweg gehanteerd. In navolgende tabel zijn voor de jaren 2020 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

| Stoffen                               | Grenswaarden         | 2020 | 2030 |
|---------------------------------------|----------------------|------|------|
| NO <sub>2</sub> concentratie          | 40 µg/m <sup>3</sup> | 17.7 | 13.7 |
| PM <sub>10</sub> concentratie         | 40 µg/m <sup>3</sup> | 15.2 | 13.7 |
| PM <sub>10</sub> overschrijdingsdagen | 35 dagen             | 6.0  | 6.0  |
| PM <sub>2.5</sub> concentratie        | 25 µg/m <sup>3</sup> | 7.9  | 6.7  |

#### 4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenen ruimtelijke ontwikkeling.

### 4.4 Bedrijven en milieuzonering

#### 4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

#### Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies

worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

#### Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

#### 4.4.2 Doorwerking besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen op een geluidgezoneerd bedrijventerrein. In de omgeving van het besluitgebied komen verschillende vormen van bedrijvigheid voor. Derhalve kan worden gesteld dat het besluitgebied gelegen is in een 'gemengd gebied'. De beoogde logiesfunctie is geen geluidgevoelige bestemming, maar wel een gevoelige bestemming wat betreft stof, geur en gevaar. Doordat de voorgenen ruimtelijke ontwikkeling gelegen is op een bedrijventerrein zal er navolgend, op basis van milieucategorie, een toets plaatsvinden aan de vigerende richtafstanden.

## Milieucategorie 2

Het besluitgebied is gelegen op gronden die bestemd zijn voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2. Voor bedrijfsactiviteiten behorende bij bedrijven met milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Echter, doordat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling gelegen is in een 'gemengd gebied' mag de afstandstap met een treden worden verlaagd. In dit geval bedraagt de richtafstand 10 meter.

Momenteel zijn er voornamelijk ten zuiden van het besluitgebied bedrijfspanden gelegen. Afgaande op de schetsontwerpen van de voorgenomen ontwikkeling kan worden verondersteld dat er aan de richtafstand van 10 meter wordt voldaan. In het oosten zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 momenteel braakliggend. Indien hier bedrijven worden gevestigd zal er voldaan dienen te worden aan de geldende richtafstanden. Het oostelijke deel van het besluitgebied is ingericht met groenelementen. De verwachting is derhalve dat toekomstige bedrijvigheid ten oosten van het besluitgebied op minimaal 10 meter van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd. Voor bedrijvigheid in milieucategorie 2 worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

## Milieucategorie 3.1

Ten westen van het besluitgebied is het mogelijk om een bedrijf tot en met milieucategorie 3.1 mogelijk te maken. Voor bedrijfsactiviteiten behorende bij bedrijven met milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter. Echter, doordat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling gelegen is in een 'gemengd gebied' mag de afstandstap met een treden worden verlaagd. In dit geval bedraagt de richtafstand 30 meter. De werkelijke afstand tussen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en de locatie waar bedrijven tot en met milieuca-

tegorie 3.1 zijn toegestaan bedraagt meer dan 35 meter. Derhalve kan worden verondersteld dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling gelegen is buiten de richtafstanden voor milieucategorie 3.1.

## Milieucategorie 4.2

Aan de overzijde van de Oude Buitenhaven is het, op basis van het vigerende bestemmingsplan 'BP Theodorus haven-Noordland' mogelijk om een bedrijf tot en met milieucategorie 4.2 te vestigen. Voor bedrijfsactiviteiten behorende bij bedrijven met milieucategorie 4.2 geldt een richtafstand van 300 meter. Echter, doordat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling gelegen is in een 'gemengd gebied' mag de afstandstap met een treden worden verlaagd. In dit geval bedraagt de richtafstand 200 meter. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is gelegen op een afstand van circa 130 meter ten zuiden van de locatie. Aan de richtafstand wordt derhalve niet voldaan.

Doordat er niet voldaan wordt aan de richtafstand voor de bedrijvigheid in milieucategorie 4.2 is er een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Hierbij heeft de zonebeheerder (Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant) heeft de geluidsbelastingen op de beoogde huisvestingseenheden berekend. Hieruit blijkt dat er ter plaatse van het besluitgebied sprake is van een 'zeer goed' tot 'matig' woon- en leefklimaat ter plaatse van het planvoornemen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

## Milieucategorie 5.2

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'BP Theodorus haven-Noordland' kunnen er op het bedrijventerrein ook bedrijven tot en met milieucategorie 5.2 vestigen. Er wordt voldaan aan de richtafstand van 500 meter voor bedrijvigheid in milieucategorie 5.2.

## 4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

## 4.5 Externe veiligheid

### 4.5.1 Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

#### *Beleid*

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10<sup>-6</sup> contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft

een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

#### *Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen*

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

#### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. De huisvesting van internationale medewerkers kan worden gekenmerkt als kwetsbare object.

### 4.5.2 Doorwerking besluitgebied

De externe veiligheidsrisico's voor het besluitgebied zijn met behulp van de Atlas van de leefomgeving geïnventariseerd, zie figuur 8.

#### *Risicovolle inrichtingen*

In de omgeving van het besluitgebied zijn enkele risicovolle inrichtingen gelegen, te weten ter plaatse van:

- Conradweg 20;
- Plasticslaan 1;
- Synthesebaan 1;

De bedrijven zijn op meer dan 300 meter afstand gelegen van het besluitgebied. Voor de inrichtingen moet wel het groepsrisico worden verantwoord.

Daarnaast bevindt zich in de nabijheid van het besluitgebied het LPG-tankstation. Het LPG-tankstation ligt buiten de circulaire effectafstanden (60 en 160 meter) van het LPG-tankstation.

#### *Transportroutes gevaarlijke stoffen*

##### Spoorlijn Roosendaal - Vlissingen

Op circa 2 km van het besluitgebied is de spoorlijn Roosendaal – Vlissingen gelegen. De spoorlijn is opgenomen in het Basisnet spoor. Deze spoorlijn heeft geen PR 10" risicocontour en ook geen plasbrandaandachtsgebied, waardoor deze aspecten geen belemmering vormen voor de planvorming. Ook de hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt, omdat het besluitgebied op meer dan 200 meter van de spoorlijn is gelegen.

Over deze spoorlijn A, 82, C3, DJ en D4-stoffen vervoerd. Het besluitgebied ligt als gevolg van deze stoffen binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen (D4). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (toxisch scenario) worden meegenomen in de beperkte verantwoording van het groepsrisico.

#### A4/A58

Op ruim 3,5 km van het besluitgebied is de rijksweg A4/A58. Deze weg is opgenomen in het Basisnet en deze weg heeft een PR 10<sup>-6</sup> risicocontour van 25 meter en is sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormen deze aspecten geen belemmering voor de planvorming. Ook de hoogte van het groepsrisico vormt geen aandachtspunt, aangezien het plan op meer dan 200 meter van deze weg is gelegen.

Over het beschouwde wegvak worden de volgende stoffen vervoerd: LF1, LF2, IT1, LT2, LT3, GF1, GF2, GF3, GT3 en GT4. Als gevolg van deze stoffen ligt het besluitgebied binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen (LT3) en toxische gassen (GT4). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (toxisch scenario) worden meegenomen in de beperkte verantwoording van het groepsrisico.



Figuur 8 Uitsnede Atlas van de leefomgeving (besluitgebied blauw omlijnd)

Op basis van de uitsnede van de Atlas van de leefomgeving blijkt dat er geen risicovolle transportroutes gelegen zijn in de omgeving van het besluitgebied. Echter vindt er over de Van Konijnenbergweg vervoer van gevaarlijke stoffen van en naar de nabijgelegen risicobronnen (zoals het voornoemde LPG-tankstation). Aangezien er geen telgegevens beschikbaar zijn, wordt een aanname gedaan van 250 transporten GF3 per jaar. Uit de bijlage van de Handleiding Risicoanalyse Transport blijkt dat op 30 meter van de weg sprake moet zijn van een gemiddelde personendichtheid van 200 personen per hectare (aan weerszijden van de weg) om een groepsrisicowaarde hoger dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde te bereiken. Van deze personendichtheid is ter hoogte van het besluitgebied geen sprake (ter indicatie: 200 personen per hectare is een gebruikelijk kengetal voor stedelijke hoogbouw). Het groepsrisico is daarmee zowel in de huidige als de toekomstige situatie lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde.

#### Buisleidingen

In de omgeving van het besluitgebied is één buisleiding gelegen, buisleidingen Z-526-12. Onderstaande tabel toont nadere informatie met betrekking tot voorgenoemde buisleiding.

|          | Inch | Werkdruk (bar) | 100% letaliteitsafstand in m | 1% letaliteitsafstand in m | Afstand tot besluitgebied in m |
|----------|------|----------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Z-526-12 | 12   | 40             | 70                           | 140                        | 20                             |

Het besluitgebied ligt deels binnen de 100% letaliteitsafstand en volledig binnen de 1% letaliteitsafstand van deze buisleiding. De hoogte van het groepsrisico is met behulp van een Carola-berekening bepaald. Onderstaand zijn de relevante rekenresultaten samengevat.

|                       | Normwaarde    | Aantal slachtoffers | Frequentie               |
|-----------------------|---------------|---------------------|--------------------------|
| Z-526-12 - huidige    | 0,031194/jaar | 142                 | $1,55 \times 10^8$ /jaar |
| Z-526-12 - toekomstig | 0,031194/jaar | 142                 | $1,55 \times 10^8$ /jaar |

Uit de bovenstaande resultaten blijkt dat voor de buisleiding in zowel de huidige als toekomstige situatie het groepsrisico minder dan de oriënterende waarde. De planvorming leidt niet tot een rekenkundige wijziging van de hoogte van het groepsrisico.

Het groepsrisico blijft exact hetzelfde voor deze kilometer leiding. Er is sprake van een zeer recent aangelegde buisleiding die volgens de huidige stand der techniek is aangelegd en dat daardoor het plaatsgebonden risico van de leiding zeer laag is. Er is enkel sprake van een  $PR10^{-8}$  contour en een groot gedeelte van het besluitgebied ligt zelfs buiten deze  $PR10^{-8}$  contour. De risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen door deze buisleiding (fakkelfbrandscenario) zijn meegenomen en een beperkte verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

#### Verantwoording groepsrisico

In de bijlage is de verantwoording hoogte groepsrisico opgenomen.

De verantwoording hoogte groepsrisico en dan met name de punten ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dienen voor advies te worden voorgelegd aan de regionale Brandweer dan wel de Veiligheidsregio. De aanvullende adviezen van de brandweer of Veiligheidsregio worden meegewogen in de besluitvorming.

#### 4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

### 4.6 Ecologie

#### 4.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

#### Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat

ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

#### Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij

wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wettelijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

#### Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

| Soortgroep               |                    | Potentieel aanwezig | Sprake van overtreding | Vervolgtraject / maatregelen                                          | Bijzonderheden / opmerkingen                                                   |
|--------------------------|--------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Broedvogels              | Algemeen           | Ja                  | Te voorkomen           | Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf      | Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus                         |
|                          | Jaarrond beschermd | Nee                 | Nee                    | -                                                                     | -                                                                              |
| Vleermuizen              | Verblijfplaatsen   | Nee                 | Nee                    | -                                                                     | -                                                                              |
|                          | Foerageerhabitat   | Ja                  | Te voorkomen           | Licht gericht of uitstralend op de watergang dient te worden vermeden | Verlichting kan een negatief effect hebben op foerageer- en vliegroudefuncties |
|                          | Vliegroutes        | Ja                  |                        |                                                                       |                                                                                |
| Grondgebonden zoogdieren |                    | Ja                  | Te voorkomen           | Zorgplicht afdoende                                                   | Heeft betrekking op een soort als de egel                                      |
| Reptielen                |                    | Nee                 | Nee                    | -                                                                     | -                                                                              |
| Amfibieën                |                    | Ja                  | Te voorkomen           | Zorgplicht afdoende                                                   | Heeft betrekking op een soort als de gewone pad                                |
| Vissen                   |                    | Nee                 | Nee                    | -                                                                     | -                                                                              |
| Ongewervelden            |                    | Nee                 | Nee                    | -                                                                     | -                                                                              |
| Vaatplanten              |                    | Nee                 | Nee                    | -                                                                     | -                                                                              |

### Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

#### 4.6.2 Doorwerking besluitgebied

Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Navolgend worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrategieën. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen. Voor het aspect stikstofdepositie wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

Daarnaast is er een stikstofdepositieberekening opgesteld doordat het besluitgebied gelegen is op circa 530 meter van een Natura 2000-gebied. Uit de berekening voor de gebruiksfase blijkt dat er geen depositieresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j. Voor de volledige toelichting en de invoergegevens verwijzen we u naar de bijlage van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van vleermuizen dient een toename aan licht gericht of uitstralend op de watergang te worden vermeden.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten:
  - Voer de snoeiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit. Het broedseizoen loopt ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven.
  - Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden te worden totdat de werkzaamheden zijn afgerond.
  - Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dient door een deskundig ecooloog onderzocht te worden of broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn.

- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen:
  - Ook voor mogelijke aanwezigheid van egel en vestiging van de rugstreeppad dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven. Het ontstaan van poeltjes en plassen op het terrein dient gedurende het zomerhalfjaar (vanaf april) te worden voorkomen. Als deze soorten worden waargenomen, dienen zij zichzelf in veiligheid te kunnen brengen.
  - Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels), maar ook voor vogels, om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.
  - Kunstmatige verlichting werkt versturend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.
  - Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).
  - Indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een

| Gebiedsbescherming      | Afstand tot gebied | Sprake van aantasting | Vervolgtraject | Bijzonderheden / opmerkingen                   |
|-------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|------------------------------------------------|
| Natura 2000             | Ca. 540 m          | Nee                   | -              | Geen externe versturende factoren              |
| Natuurnetwerk Nederland | Ca. 540 m          | Nee                   | -              | Ecologische waarde en kenmerken blijven gelijk |
| Houtopstanden           | -                  | Nee                   | -              | Niet van toepassing                            |

maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

#### 4.6.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

### 4.7 Verkeer en parkeren

#### 4.7.1 Parkeren

Om te voorzien in de parkeerbehoefte van de internationale werknemers is een parkeerbalans opgesteld door RoyalHaskoningDHV en onderzocht wat de behoefte op het gebied van mobiliteit. In de bijlage is de parkeerbalans opgenomen.

In overleg met de gemeente Bergen op Zoom is gekozen voor een bandbreedte in de normering, tussen een 1\* hotel en een 3\* hotel. Conform de nota parkeernormering moet rekening gehouden worden met een parkeernorm van 0,24-0,5 parkeerplaatsen per bed. Op basis van de norm moeten voor de ontwikkeling dan ook minimaal 110 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Kijkend naar de toekomstige gebruikers, is het een doelgroep die naar Nederland is gekomen om te werken en hebben doorgaans geen tot weinig binding met hun omgeving. Covebo regelt voor een grote groep het vervoer vanuit het land van herkomst naar Nederland, deze werknemers beschikken dus niet over een eigen auto. Op basis van ervaringscijfers van Covebo wordt geschat dat circa 10%-12% van haar internationale werknemers beschikt over een eigen auto. Daarnaast wordt het woon-werk vervoer van de internationale werknemers georganiseerd door Covebo. Uit het onderzoek van Groen Licht blijkt dat wanneer voor de internationale werknemers het vervoer vanuit het land van herkomst georganiseerd wordt, uitgaan kan worden van een parkeernorm van 0,25 per internationale werknemer. Op basis van de specifieke doelgroep en de inzet van

(collectief) vervoer vanuit Covebo, is het aanvaardbaar om uit te gaan van de parkeernormering conform het onderzoek van Groen Licht. Dat wil zeggen 0,25 parkeerplaats per internationale werknemer (bed). Deze norm past binnen de bandbreedte conform de parkeernormering van de gemeente Bergen op Zoom. Op basis van 457 bedden, is de parkeervraag 115 parkeerplaatsen. In het plan zijn 115 parkeerplaatsen opgenomen, wat wil zeggen dat het plan voorziet in de toekomstige parkeervraag. Daarnaast zijn in het plan 230 fietsparkeerplaatsen opgenomen.

#### 4.7.2 Verkeer

Op basis van de parkeernorm (0,25) kan gesteld worden dat 25% van de internationale medewerkers over een auto beschikken. Derhalve bedraagt de verkeersgeneratie van de afgerond 400 verkeersbewegingen per etmaal (25% van 460 x 3,5). Gezien het profiel van de omliggende wegen en de ligging op een bedrijventerrein kunnen deze wegen de nieuwe verkeersgeneratie in voldoende mate opvangen. Derhalve vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

### 4.8 Water

#### 4.8.1 Toetsingskader

Het is verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente een wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. Het waterschap en de gemeente kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Waterschap De Dommel hanteert het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan

worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer” doorlopen. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud van de ‘natuurlijke’ waterhuishoudkundige situatie.

De doelen van Waterschap Brabantse Delta voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het waterbeheerprogramma “Klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap” en zijn gericht op een klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap voor Midden- en West-Brabant voor de middellange (2027/2030) en lange termijn (2050).

De gemeente Bergen op Zoom heeft in 2001 een Waterplan opgesteld waarin alle verschijningsvormen van water in samenhang zijn bekeken. Dit plan is opgesteld in samenwerking met alle betrokken waterpartners en zowel door de gemeenteraad als het waterschapsbestuur in 2002 vastgesteld. De meeste uitgangspunten van het waterplan zijn nog steeds van kracht en bovendien nader uitgewerkt in het geactualiseerde verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan (vGRP 2013-2017) dat in februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Bovendien heeft de gemeente sinds de inwerkingtreding van de wet gemeentelijke watertaken (2008) verschillende zorgplichten ten aanzien van water in het stedelijk gebied. Het gaat om de zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor het stedelijk afvalwater is deze zorgplicht uitgewerkt in het vigerende vGRP. De zorgplichten voor hemel- en grondwater komen voor de gemeente pas om de hoek kijken als grondeigenaren zelf niet voor een adequate verwerking van het water kunnen zorgen.

In deze gevallen dient de gemeente voor voorzieningen te zorgen waarop particulieren kunnen aansluiten. Belangrijke voorwaarde is wel dat de maatregelen doelmatig zijn. Welke maatregelen worden getroffen, is zeer sterk locatie-afhankelijk. Zo zijn andere maatregelen nodig als de grondwaterstand laag is en er sprake is van een zandige bodem dan wanneer de bodem uit klei bestaat en het grondwater in een groot deel van het jaar reikt tot aan het maaiveld. Gezamenlijk met het waterschap dient hieromtrent een juiste (lees passende) keuze te worden gemaakt. Een passende aanpak is vastgelegd in de nota Watertaken: Gemeentelijke Wateropgave Bergen op Zoom, daterend uit 2009.

Tenslotte zorgt de gemeente voor de ruimtelijke inpassing van de diverse voorzieningen voor het waterbeheer. Ook in dat opzicht wordt bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening gehouden met noodzakelijke voorzieningen vanuit zowel het integraal waterbeleid als het rioleringsplan.

#### 4.8.2 Doorwerking besluitgebied

Voor onderhavig ruimtelijk initiatief is een waterparagraaf opgesteld. Navolgend worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige waterparagraaf wordt verwezen naar de bijlagen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Het perceel was in het verleden geheel verhard en in gebruik als industrieterrein. Door de voorgenomen planontwikkeling wordt een groenere invulling aan het voormalige bedrijfsterrein gegeven. Het hemelwater kan gezien de bestaande (grond)watersituatie gescheiden op het gemeentelijk stelsel aangesloten worden. Het afvalwater wordt gescheiden op het vuilwaterstelsel aangesloten. Gezien het voormalige gebruik is hiervoor afdoende capaciteit aanwezig. Bij de verdere planuitwerking zal in overleg met de gemeente een nader rioolstelsel opgemaakt worden. Door het bouwpeil minimaal 20-30 cm boven de kruin van de nabijgelegen weg aan te

leggen, is ter plaatse ook geen grondwateroverlast te verwachten. Door de gescheiden aanlevering op het gemeentelijk stelsel en de afname ten opzichte van de eerder aangesloten afvoerhoeveelheid wordt hydrologisch gezien neutraal tot positief ontwikkeld. Bij de verdere planuitwerking dient rekening gehouden te worden met de hoge grondwaterstanden zuidelijk door bij demping van de droogvallende watergang hier een IT-leiding aan te leggen.

Bij het definitieve bouwplan dient de uiteindelijke hemelwatervoorziening opgenomen te zijn. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water kan afstromen naar het openbaar gebied.

#### 4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het planvoornemen dient aangesloten te worden op het gemeentelijk gescheiden rioolstelsel.

### 4.9 Archeologie

#### 4.9.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de toekomstige Omgevingswet. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel

mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

#### 4.9.2 Doorwerking besluitgebied

Volgens het vigerende bestemmingsplan ‘Geertruidapolder’ is er binnen het besluitgebied geen dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van mogelijke archeologische resten in de bodem. Derhalve kan worden verondersteld dat er op de locatie van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen archeologische resten worden verwacht. Bij het aantreffen van archeologische resten is er, conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing.

#### 4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

### 4.10 Cultuurhistorie

#### 4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

#### 4.10.2 Doorwerking besluitgebied

Het besluitgebied zelf kent volgens de Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant geen cultuurhistorische en monumentale waarden. In de nabijheid van het besluitgebied zijn eveneens geen cultuurhistorische waardevolle gronden en complexen (kastelen, kloosters, etc.) gelegen. Het landschap rondom de locatie waarop het ruimtelijk initiatief is voorzien heeft kernkwaliteiten die met de ontwikkeling in het besluitgebied niet geschaad worden.

#### 4.10.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

### 4.11 Besluit m.e.r.

#### 4.11.1 Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapport nodig.

#### 4.11.2 Doorwerking besluitgebied

Het ruimtelijk initiatief voorziet in het realiseren van een permanente huisvestingslocatie op een bestaand bedrijventerrein. Deze ontwikkeling kan op basis van de C en D-lijst behorende bij het Besluit m.e.r. worden gezien als:

- D11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen., dan wel;
- D11.3 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein.

In beide gevallen wordt ruimschoots onder de grenswaarden gebleven waardoor er voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling volstaan kan worden met een aanmeldingsnotitie m.e.r.. De aanmeldingsnotitie m.e.r. is opgenomen in de bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.

Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk wordt geacht.

In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen milieueffectrapport hoeft worden opgesteld.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of ho-reca-doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van

de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;

- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

De voorgenomen ontwikkeling, is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 (er wordt een distributiecentrum opgericht, waardoor sprake is van het realiseren van een hoofdgebouw). Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatie-overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 5.2.1 Omgevingsdialoog

Sabes en Covebo hebben direct na het besluit van het college op 19 april 2022 de website [www.huisvestinghaven-dijk.nl](http://www.huisvestinghaven-dijk.nl) opengesteld waar sindsdien voor een ieder alle relevante informatie is terug te vinden. Tevens hebben Sabes en Covebo zich per huis-aan-huis brief bekend gemaakt bij direct omwonenden en hun uitgenodigd voor een eerste kennismaking en toelichting op de beoogde plannen (informatiebijeenkomst 7 juli 2022). Vervolgens zijn aangrenzende ondernemers/ kermisexploitanten uitgenodigd deel te nemen in een klankbordgroep waar over de verdere uitwerking van het bouwplan kon worden meegedacht. Sabes-Covebo hebben recentelijk aangrenzende ondernemers ook ter plaatse benaderd om ze te polsen voor deelname. Tenslotte is twee maal

de gelegenheid geboden om een bestaande logiesvoorziening elders te bezoeken en daarbij direct vragen aan Sabes-Covebo te stellen.

De deelname vanuit omwonenden aan de klankbordgroep en locatiebezoeken is echter zeer beperkt gebleven door geringe animo en afzeggingen op toegezegde deelname aan ingeplande bijeenkomsten.

Tijdens de gesprekken die de gemeente met aangrenzende ondernemers heeft gevoerd is met name gesproken over de actuele situatie voor ondernemers aan de Calandweg-Hollandhaven en eventuele opties voor extra woonwerkkavels voor kermisexploitanten elders binnen de Geertruidapolder.

De vragen en reacties die tot dusver op de beoogde logiesvoorziening aan de Havendijk zijn binnengekomen hebben in beperkte mate betrekking op de ruimtelijke inpassing en uitvoerbaarheid van het concrete bouwplan. Veel ingebrachte aspecten hangen samen met (vaak al gemaakte) beleidskeuzes.

Naar aanleiding van een bespreking (juni 2023) van het plan-initiatief in de commissie beeldvorming en raadscommissie zijn enkele aspecten aangedragen om mee te nemen in de verdere dialoog met de omgeving.

- Duidelijkheid over de routing van het verkeer naar de logieshuisvesting
- Mogelijkheden voor extra groenaanplant
- het voorkomen van eventuele (geluid)overlast als arbeidsmigranten zich op eigen terrein buiten de logiesgebouwen bevinden

Medio september zijn hiervoor opnieuw uitnodigingen verzonden naar de klankbordgroep. Daarop is door betreffende omwonenden aangegeven dat eerst de afgifte van de Omgevingsvergunning wordt afgewacht.

### 5.2.2 Ter visie legging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter inzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van B&W een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

### 5.2.3 Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

[www.bro.nl](http://www.bro.nl) | [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**Hoofdvestiging Boxtel**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400

**Vestiging Amsterdam**

Rijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99

**Vestiging Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01