

Omgevingsvergunning

Gageldonk - Vijverberg Zuid fase 3

Gemeente Bergen op Zoom

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging besluitgebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Ruimtelijk kader	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1 Vormvrije m.e.r. beoordeling	19
4.2 Bodem	19
4.3 Geluid	20
4.4 Luchtkwaliteit	22
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Bedrijven en milieuzonering	27
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.8 Water	30
4.9 Ecologie	33
4.10 Verkeer en parkeren	34
4.11 Kabels en leidingen	35
Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten	37
5.1 Economische uitvoerbaarheid	37
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 6 Conclusie	40

Hoofdstuk1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gageldonk-West is een naoorlogse woonwijk aan de oostzijde van de binnenstad van Bergen op Zoom. In het kader van de stedelijke vernieuwingsopgave wordt door middel van herstructurering van de wijk een sociaal-maatschappelijke en fysieke kwaliteitsverbetering aangebracht. Hoofdgedachte is het inzetten van een vernieuwingsproces waarbij kansen op ruimtelijk, duurzaam, economisch, cultureel en sociaal-maatschappelijk gebied optimaal worden benut.

Doel van de herstructurering is het voor langere tijd waarborgen en veiligstellen van het woon- en leefklimaat in de wijk. Deze doelstelling wordt ingevuld door opwaardering van het openbaar gebied, upgrading van bestaande woningen en sloop van woningen met vervangende nieuwbouw. De herstructurering is opgedeeld in verschillende fases.

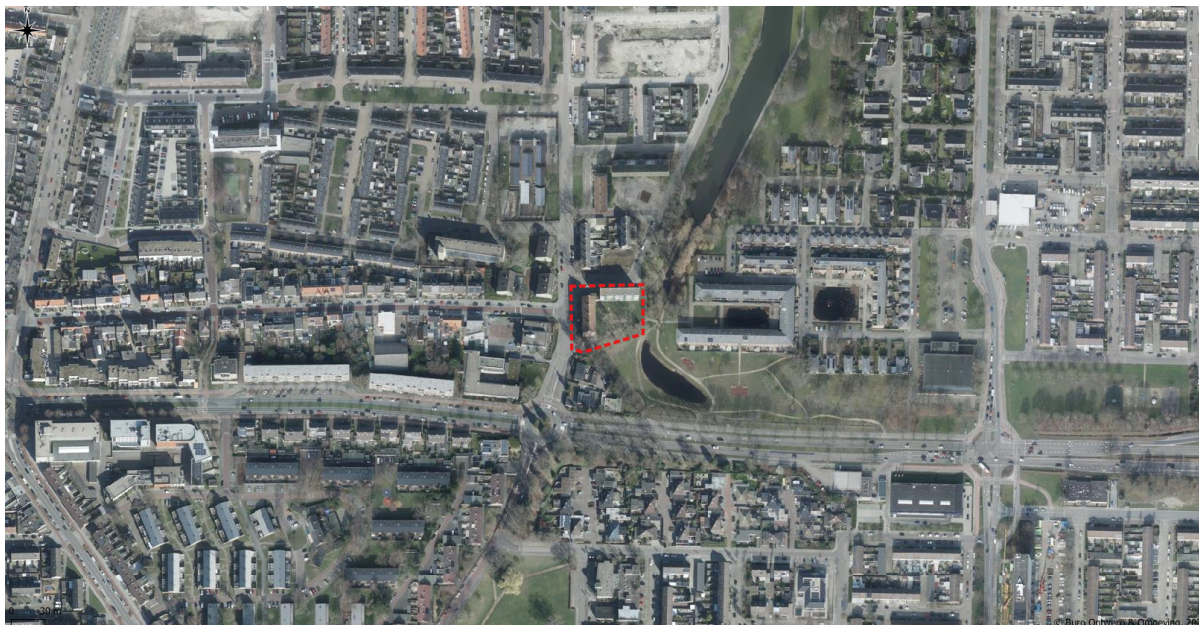
Op de locatie op de hoek van de Meidoornlaan en Teunisbloemstraat was reeds een appartementencomplex voorzien in het bestemmingsplan 'Gageldonk - Vijverberg Zuid' uit 2021. Het bestemmingsplan 'Gageldonk - Vijverberg Zuid' was opgesteld voor de herstructurering voor de gehele buurt Vijverberg Zuid. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is er bij vaststelling van betreffend bestemmingsplan voor gekozen de gronden waarop het appartementengebouw op de hoek Meidoornlaan / Teunisbloemstraat is beoogd, uit het bestemmingsplan te halen. Deze keuze is destijds gemaakt om zo meer tijd te nemen om de positionering - en het ontwerp van het gebouw nader uit te werken en daarbij opnieuw in overleg te treden met omwonenden. Inmiddels is er een omgevingsdialoog gevoerd, welke geresulteerd heeft in een nieuw ontwerp.

Met voorliggend plan wordt nu voor het appartementencomplex op basis van het nieuwe ontwerp een separate planologische procedure opgestart. Om dit initiatief juridisch-planologisch te kunnen regelen, is onderhavige onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen in de buurt Vijverberg Zuid in het oostelijk deel van de wijk Gageldonk-West. Het gebied wordt begrensd door de Meidoornlaan, de Teunisbloemstraat en het park. Het gebied wordt ontsloten via de Meidoornlaan. Het besluitgebied heeft een oppervlakte van circa 3.044 m².

Op de navolgende afbeelding is de globale ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het besluitgebied wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.



Globale ligging besluitgebied

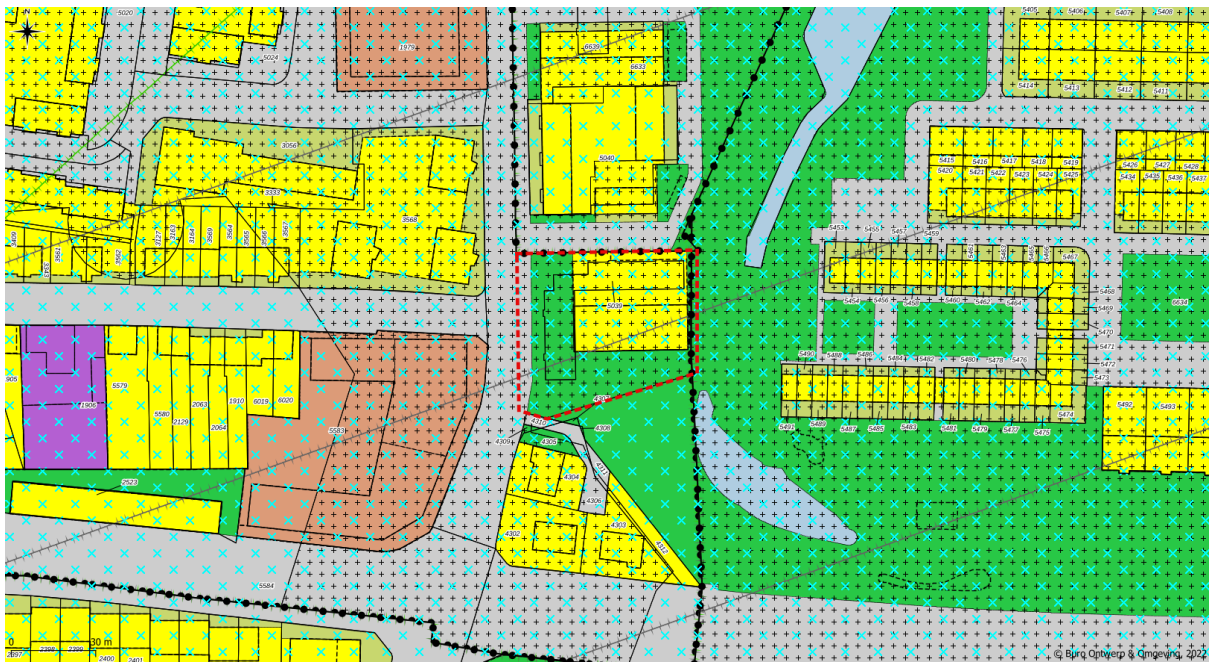
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Gageldonk-West', vastgesteld op 21 november 2013 door de raad van de gemeente Bergen op Zoom.

Op grond van dit vigerende bestemmingsplan heeft het besluitgebied de bestemmingen 'Wonen - 2', 'Groen' en 'Verkeer'. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen - 2' zijn de bouwaanduiding 'gestapeld' en de functieaanduiding 'parkeergarage' aanwezig. Er geldt binnen het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 23 meter en een maximum aantal van 35 wooneenheden. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone - ihcs - 14' en 'vrijwaringszone - radar 5' aanwezig. Deze aanduidingen hebben betrekking op hoogtebeperkingen in verband met de aanwezigheid van vliegveld Woensdrecht en een radarverstoringsgebied.

De realisatie van het appartementencomplex is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, omdat het bouwvlak in de huidige situatie anders is gesitueerd.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het besluitgebied is hierop met een rode omlijning weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Gageldonk - West'

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader. In Hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, waaronder milieu en archeologie, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het voorliggende initiatief kan worden uitgevoerd. In Hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken. Het laatste hoofdstuk (Hoofdstuk 6) is gewijd aan de concluderende afweging ten aanzien van het initiatief.

Hoofdstuk2 Ruimtelijk kader

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling omschreven. Hierbij wordt als eerste ingegaan op de bestaande situatie in het besluitgebied, waarna de beoogde ontwikkeling nader wordt toegelicht.

2.1 Bestaande situatie

De buurt Vijverberg Zuid is opgebouwd volgens de principes van het functionalisme. De zogenaamde stempelbuurt is opgebouwd uit de repetitie van een aantal bouwblokken waarbinnen een divers woonprogramma is opgenomen. De basis wordt gevormd door een bouwblok met eengezinswoningen en seniorenwoningen en een bouwblok met een haak van portiekappartementen met een kleine winkelruimte op de hoek. Door de specifieke vorm van de buurt is het systematisch stempelen van de basisbouwblokken gepaard gegaan met vele afwijkingen ten opzichte van het basisbouwblok, wat de kwaliteit van de verkaveling niet ten goede is gekomen.

Op de locatie van het besluitgebied stonden voorheen 28 portiekwoningen met op de hoek een winkelruimte. Deze bebouwing is reeds gesloopt. De portiekwoningen bestonden uit respectievelijk drie en vier woonlagen. Momenteel is het terrein braakliggend. Op onderstaande verbeelding is de voormalige situatie weergegeven.



Voormalige situatie

2.2 Toekomstige situatie

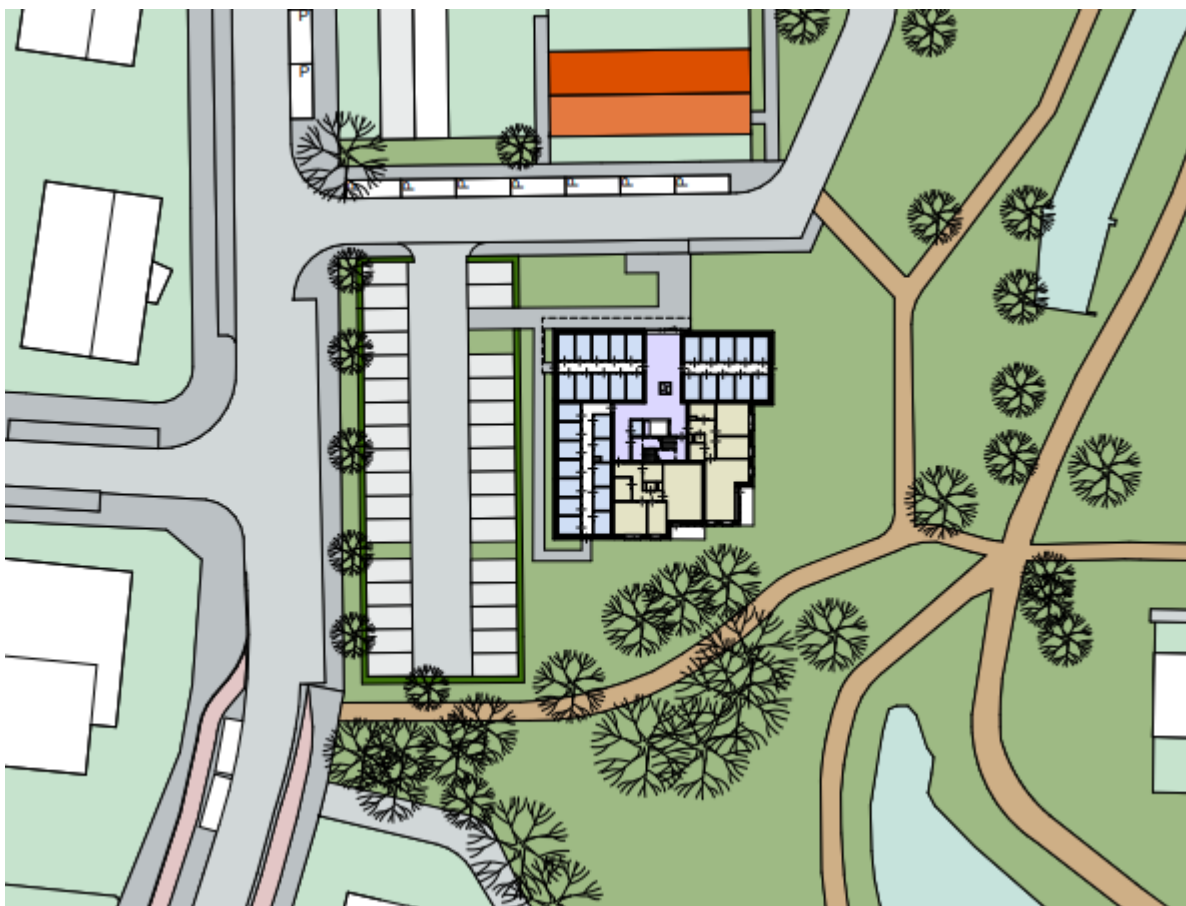
Met de herstructurering van de gehele wijk is de stedenbouwkundige structuur ten opzichte van de eerdere situatie versterkt. Het doel van de herstructurering is om te zorgen voor een fijner woon- en leefklimaat ter plaatse. Zo is de doorgaande verkeersverbinding aan de oostzijde onderbroken, waardoor over de Vijverberg Zuid geen doorgaand verkeer meer rijdt, en hier een rustiger woon- en leefklimaat ontstaat, wat ook beter aansluit op het aanwezige groen en water. Met de nieuwe stedenbouwkundige opzet is het stratenpatroon in de wijk veranderd en is deze volledig nieuw aangelegd, alsmede de infrastructurele voorzieningen zoals riool en nuts. Het nieuwe patroon van de Vijverberg Zuid sluit aan bij de stempelstructuur en door de invulling van de nieuwe woningen zijn er volledige bouwblokken met een meer duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte ontstaan.

Voorliggend initiatief maakt onderdeel uit van fase 3 van de herstructurering en voorziet in het mogelijk maken van 32 energieneutrale appartementen binnen één complex. Het betreft sociale huurappartementen die in beheer komen van een corporatie. De nieuwe appartementen worden ingepast in de oorspronkelijke stempelstructuur van de wijk. De appartementen zijn gepositioneerd in de open groene ruimte die aansluit op de parkachtige setting van de Vijverberg Zuid. Door de positionering wordt het groen als het ware de wijk ingetrokken, ook ontstaat er voldoende vrije ruimte tot de naastgelegen woningen. Het gebouw vormt daarnaast een accent aan de zijde van één van de belangrijkste toegangswegen van Bergen op Zoom en vormt een stedenbouwkundig oriëntatiepunt.

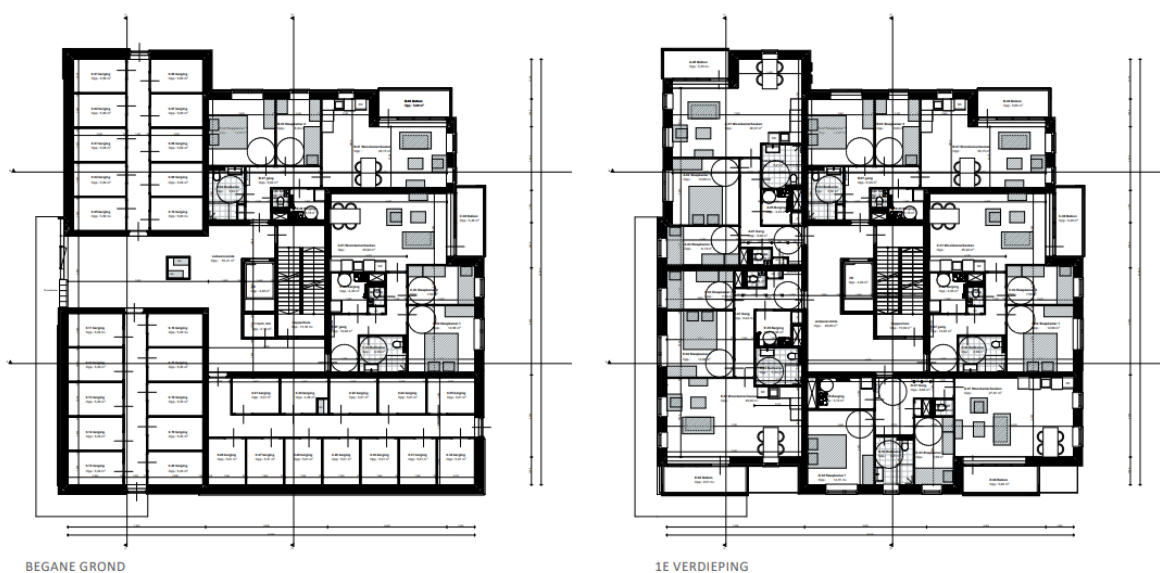
In een aantal werksessies met omwonenden is er naar een definitief ontwerp gewerkt. Waarbij het uitgangspunt 32 woningen van circa 80 m² was. De omwonenden wilden een zo minimaal mogelijke bouwhoogte en zover mogelijk van de woningen gelegen. Op basis van acht studiemodellen is het gesprek gevoerd. Uit de gesprekken zijn twee van de modellen naar voren gekomen, een gebouw met zes en zeven bouwlagen. Uiteindelijk is er gekozen voor een gebouw met zeven bouwlagen dat voor alle particuliere omwonenden minimaal 40 meter afstand heeft, met een gunstige verhouding voor de schaduwwerking, geen volledige uitkragende balkons en verdichte balkonhekjes. De variant met zeven bouwlagen bleek ook het meest haalbaar, mede door aanwezige ondergrondse leidingen. Ook werd deze variant gezien als stedenbouwkundig beste variant.

Het uiteindelijke ontwerp behelst een woongebouw met 32 levensloopbestendige appartementen van circa 70 m² GBO met bergingen op de begane grond. Het gebouw zal bestaan uit zeven bouwlagen, met een bouwhoogte van circa 22 meter. De indeling gaat uit van twee appartementen op de begane grond en vijf per verdieping. Het appartementencomplex zal voorzien zijn van een lift. Ieder appartement beschikt over een eigen balkon. Parkeren vindt plaats op maaiveld op eigen terrein, aan de westkant van het gebied.

Op navolgende afbeeldingen is de beoogde indeling weergegeven.



Toekomstige situatie



Inrichting verdiepingen



Impressie appartementencomplex

Hoofdstuk3 Beleidskader

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggend initiatief, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten en op Rijksniveau beperkt gehouden. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en gezonder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, electriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte 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. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend initiatief zou kunnen worden aangemerkt als een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen wel.

Toetsing rijksbeleid

Het initiatief ziet toe op de realisatie van 32 appartementen. De voormalige portiekwoningen zijn reeds gesloopt, dit betroffen 28 portiekwoningen en een winkelruimte. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het aantal woningen in het besluitgebied daarom toe met vier woningen. Planologisch waren er op deze locatie echter al 35 wooneenheden mogelijk. Daarnaast komen er met de herstructurering van de hele wijk per saldo niet meer woningen bij. De ontwikkeling wordt daardoor niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden kan toetsing aan de ladder achterwege blijven. Met de ontwikkelingen binnen het besluitgebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

3.2 Provinciaalbeleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant in werking getreden. In deze visie is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn één basisopgave en vier hoofdogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen.

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: “Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit”. De vier hoofdogaven zijn:

1. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
2. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Om de doelen te bereiken zet de provincie in op een samenhangende ruimtelijke koers waarin ze stad, land en mobiliteit met elkaar verbinden. De opgaven manifesteren zich op lokaal, regionaal, nationaal en internationaal niveau. Dit vraagt om samenwerking en afspraken op verschillende schaalniveaus. De provincie richt zich daarbij onder andere op duurzame verstedelijking.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De provincie ziet herbestemmen als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw!

Vanuit de Omgevingsvisie volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Om

straks als de Omgevingswet in werking treedt (volgens de huidige planning in 2023) klaar te zijn, is er eerst een interim omgevingsverordening gemaakt. In deze interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving al zoveel mogelijk in één verordening onder gebracht. De interim omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld, waarna er diverse wijzigingen en actualisaties hebben plaatsgevonden. Deze interim omgevingsverordening is relatief beleidsarm.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Noord-Brabant. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Ten aanzien van voorliggend initiatief zijn de instructieregels voor gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed van toepassing. Op kaart 3 is het gebied aangewezen als concentratiegebied.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De verordening bevat de regel dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen 'stedelijk gebied' ligt en moet passen binnen de regionale afspraken. Daarnaast moet het een duurzame stedelijke ontwikkeling zijn. Verder moet een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevorderen. Tevens moet het zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden bevorderen, optimaal invulling geven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie, rekening houden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte bieden voor de opvang van water. Daarnaast moet de ontwikkeling optimaal invulling geven aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en bijdragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en regionale afspraken. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Brabant, is deze agenda een belangrijk onderwerp van gesprek met gemeenten en andere stakeholders. Met de lijnen en principes uit de agenda wil de provincie vanuit haar rol (mee) richting geven aan de gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen op de woningmarkt en de beschikbare capaciteit, middelen en instrumenten zoveel mogelijk inzetten om beweging in die richting te stimuleren en mogelijk te maken.

Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Zo bestaat ruim 40% van de huishoudens in 2040 uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt – betaalbare koop en middeldure huur – blijft punt van aandacht. Verder vragen

initiatieven voor nieuwe woonvormen als flexwonen, tiny houses, tijdelijk wonen en nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg steeds vaker van overheden om experimenteerruimte te bieden. De woningbouwopgave biedt ook kansen voor de aanpak van thema's als leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

De actielijnen zijn:

- Accent op duurzame verstedelijking;
- Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad;
- Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
- Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

Hieruit volgen de volgende richtinggevende principes:

- Optimaal inzetten op inbreiden, herstructureren en transformeren;
- Ruim baan voor 'goede' woningbouwplannen;
- Woningvoorraad verduurzamen en geschikt maken voor mensen met zorgvraag;
- Vraaggericht planaanbod, oog voor nieuwe en tijdelijke woonvormen;
- Realisme en flexibiliteit in planning en programmering;
- Versterken van samenwerking op de regionale woningmarkt.

Toetsing provinciaal beleid

Met de realisatie van de 32 appartementen is sprake van een (her)ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie neemt het aantal woningen in het besluitgebied toe met vier woningen. Er komen met de herstructurering van de hele wijk per saldo echter niet meer woningen bij. Het initiatief betreft 32 energieneutrale sociale huurappartementen, welke in beheer komen van een woningcorporatie. Met het initiatief wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen in Bergen op Zoom. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de de Brabantse Agenda Wonen. Het initiatief is hiermee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

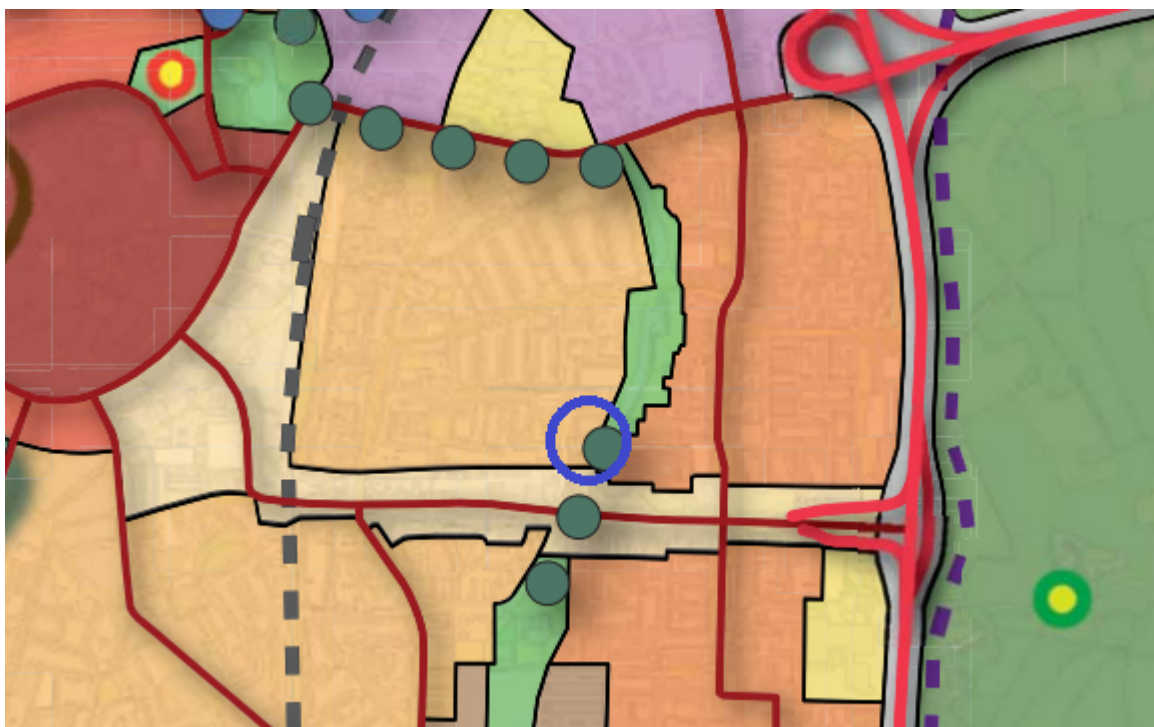
3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

Op 22 september 2011 is door de gemeenteraad van Bergen op Zoom de 'Structuurvisie Bergen op Zoom 2030' vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente tot 2030. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijke leidraad voor het nemen van concrete ruimtelijke beslissingen.

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. De eerder opgestelde Toekomstvisie 2025 heeft mede als basis gediend voor de structuurvisie.

Op onderstaande verbeelding uit de structuurvisie staat de locatie (blauw omcirkeld) aangegeven als 'Woonwijk herstructurering'. Over Gageldonk-West staat beschreven dat er wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering door sloop van verouderde bebouwing (zowel woningen als oude bedrijfslocaties) en het realiseren van nieuwbouw aansluitend op de eisen van deze tijd. Bij herstructurering moet voorkomen worden dat het woningaantal toeneemt. Er mag maximaal één op één teruggebouwd worden en dit mag niet ten koste gaan van openbare ruimte.



Uitsnede 'Structuurvisie Bergen op Zoom 2030' (locatie blauw omcirkeld)

Woonvisie 2020- 2024 'Aangenaam wonen in Bergen op Zoom'

De gemeenteraad van Bergen op Zoom heeft op 30 april 2020 de Woonvisie 2020 - 2024 'Aangenaam wonen in Bergen op Zoom' vastgesteld. Met de woonvisie geeft de gemeente richting aan haar woonbeleid de komende jaren. Het beleid is niet tot achter de komma geformuleerd, zodat er per situatie ruimte wordt geboden aan creatieve ideeën. De gemeente geeft ruimte aan goede initiatieven in nieuwbouw, maar vooral ook in de bestaande woningvoorraad. De belangrijkste uitgangspunten voor de nieuwe woonvisie zijn:

- De groei en veranderende samenstelling van de bevolking: de gemeente groeit op korte en middellange termijn door, maar hebben wel te maken met vergrijzing;
- De gemeente realiseert zich ook dat verreweg het leeuwendeel van de huidige woningen er over 10, 20 en 30 jaar nog steeds staat en dat alle woningeigenaren staan voor een goede en duurzame kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
- De gemeente vindt 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.

De woonvisie is op basis van bovenstaande uitgangspunten uitgewerkt in een aantal thema's en onderwerpen. Zij vormen samen de kern van de visie op wonen. De thema's zijn:

1. Een gemeente zijn en blijven voor alle doelgroepen;
2. Bestaande woningvoorraad aanpassen en verduurzamen;
3. Er wordt gestreefd 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. De gemeente maakt zich sterk voor speciale doelgroepen.

Toetsing gemeentelijk beleid

Het initiatief maakt deel uit van de herstructurering van de wijk Gageldonk-West. In de hele wijk wordt per saldo één woning gesloopt en één woning teruggebouwd. Hiermee past de ontwikkeling binnen de structuurvisie van Bergen op Zoom. Er worden 32 energieneutrale sociale huurappartementen gerealiseerd, waarmee het initiatief tevens voldoet aan de uitgangspunten van de Woonvisie. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre dit initiatief haalbaar is in het kader van milieu- en omgevingsaspecten.

4.1 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Algemeen

Om te bepalen of voor het project een milieueffectrapport (M.E.R.) moet worden opgesteld, is het van belang om te kijken of de ontwikkeling een activiteit is als opgenomen in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.).

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat in bijlage C er direct sprake is van een m.e.r.-plicht voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden en besluiten onder de drempelwaarden zijn niet m.e.r.-plichtig. Onderdeel D geeft aan of er voor besluiten beoordeeld moet worden of er m.e.r. noodzakelijk is. Voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een M.E.R. moet worden opgesteld.

Toetsing

Het initiatief voorziet in de realisatie van 32 appartementen op de locatie van 28 voormalige portiekwoningen en een winkelruimte. In de huidige situatie zijn er planologisch reeds 35 wooneenheden toegestaan. Met de herstructurering van de hele wijk komen er per saldo geen woningen bij. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

Gezien de aard en omvang van de nieuwe ontwikkeling en de voorheen aanwezige functie- en bebouwing op deze locatie, wordt voorliggend initiatief niet als een nieuw 'stedelijk ontwikkelingsproject' beschouwd. Er is daarom geen aanleiding voor een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling.

Conclusie

Het aspect m.e.r. vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de realisatie van een appartementencomplex op de locatie van voormalige portiekwoningen en een winkelruimte. De woonfunctie blijft behouden. Er is geen sprake van een meer gevoeligere functie. In het kader van de herontwikkeling is in juni 2022 door De Klerk Advies b.v. een verkennend bodem- en asbest in bodemonderzoek uitgevoerd. In vervolg hierop is dit onderzoek in januari 2023 aangevuld. Het aanvullende onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2.

In het opgeboorde bodemmateriaal van de meeste boringen is in het traject van 0-0,5 m -mv een bijmenging met puin en/kolengruis waargenomen. De mate waarin puin is waargenomen varieert van

licht tot sterk. Uit de resultaten blijkt dat bovengrond op de onderzoekslocatie licht verontreinigd is met lood en PAK. In de bovengrond is in het opgeboorde bodemmateriaal een locatie tot sterke bijmenging met puin en een lichte bijmenging met kolengruis waargenomen. De geconstateerde verontreiniging met lood, PAK en PCB worden vermoedelijk veroorzaakt door de aanwezigheid van de puindeeltjes en kolengruis.

De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood, PAK en PCB. In de ondergrond is in het opgeboorde bodemmateriaal een sterke bijmenging met puin waargenomen. De verontreiniging met lood, PAK en PCB in de ondergrond is vermoedelijk gerelateerd aan de bijmenging met bodemvreemd materiaal.

Er is op het maaiveld geen asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. In de monsters van de bovengrond is geen asbest aangetoond. In het grondwater is voor molybdeen een lichte verontreiniging aangetoond.

Er zijn als gevolg van de aangetoonde verontreinigingen geen risico's voor de mens, het milieu en de verspreiding van de verontreiniging aanwezig. Het is niet noodzakelijk hiernaar een vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Bij afvoer van grond van de locatie dient rekening te worden gehouden met het feit dat de grond niet geheel schoon is en dat voor het beoordelen van de hergebruiksmogelijkheden van de grond andere beoordelingscriteria gelden (Besluit Bodemkwaliteit).

Conclusie

Het aspect bodem vormt vooralsnog geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Indien grond wordt afgegraven en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee gehouden te worden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Om de haalbaarheid van het plan te beoordelen is in november 2022 door Buro Ontwerp & Omgeving een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 3 opgenomen.

Rooseveltlaan

Het nieuwe appartementencomplex ligt nabij de Rooseveltlaan. Deze weg ligt in de bebouwde kom en heeft twee rijstroken. De zone van deze weg bedraagt 200 meter op basis van de Wgh. De nieuwe woningen liggen in de zone van de Rooseveltlaan.

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Rooseveltlaan bedraagt 50 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij het appartementencomplex wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt voldaan.

Omliggende 30 km wegen

De wegen rond het nieuwe appartementencomplex hebben een 30 km/uur-regime. Formeel geldt voor deze weg volgens de Wgh geen onderzoeksplicht, omdat de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur bedraagt. De verkeersintensiteit op de Meidoornlaan, de Balsebaan, de Vijverberg Zuid en de Churchillaan zijn dusdanig dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet kan worden uitgesloten. Daarom is in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch akoestisch onderzoek uitgevoerd naar deze omliggende 30 km-wegen. Bij de beoordeling van de geluidsbelastingen is de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime.

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de omliggende 30 km-wegen bedraagt 47 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Gezoneerde bedrijven

In de omgeving van de nieuwe woningen zijn geen gezoneerde bedrijven aanwezig. Het plangebied ligt dan ook niet in de zones van gezoneerde bedrijven. Akoestisch onderzoek naar gezoneerde bedrijven is dan ook niet nodig.

Spoorlijn

Ten westen van het nieuwe appartementencomplex ligt de spoorlijn Roosendaal - Vlissingen. Het geluidsproductieplafond (GPP) van deze spoorlijn ter hoogte van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 56,3 dB, blijkt uit het geluidsregister. Deze spoorlijn heeft een zone van 200 meter. Hiermee ligt het nieuwe appartementencomplex buiten de zone van de spoorlijn Roosendaal - Vlissingen.

Gevelgeluidwering

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 56 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(56-33)=23$ dB worden bereikt.

Door de hogere eisen voor de thermische isolatie voor nieuwe woningen is ook de geluidsisolatie van nieuwe woningen verbeterd. Bij nieuwe woningen is een gevelisolatie van 24 dB zonder extra geluidsisolatie goed mogelijk, wanneer er is gekozen voor goed geluidsgeïsoleerde ventilatievoorzieningen. Naar verwachting wordt de binnenwaarde van 33 dB in de nieuwe woning gehaald zonder dat er aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden getroffen.

Verlening hogere grenswaarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Rooseveltlaan, het vergroten van de afstand tussen het appartementencomplex en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan (realisatie van 32 appartementen) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op basis van de Wgh kan de gemeente Bergen op Zoom een hogere waarde verlenen voor de geluidsbelasting van 50 dB afkomstig van de Rooseveltlaan. De verlening van de hogere waarde vindt

plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het appartementencomplex kan na de verlening van hogere waarden worden gerealiseerd.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

In het besluitgebied bestaat het voornemen om 32 sociale appartementen te realiseren. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het besluitgebied tussen 2020 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2020 en 2030 in het besluitgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het besluitgebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met

betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. Het bevoegd gezag wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen. Daarnaast wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 160 meter tot zeer kwetsbare objecten. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

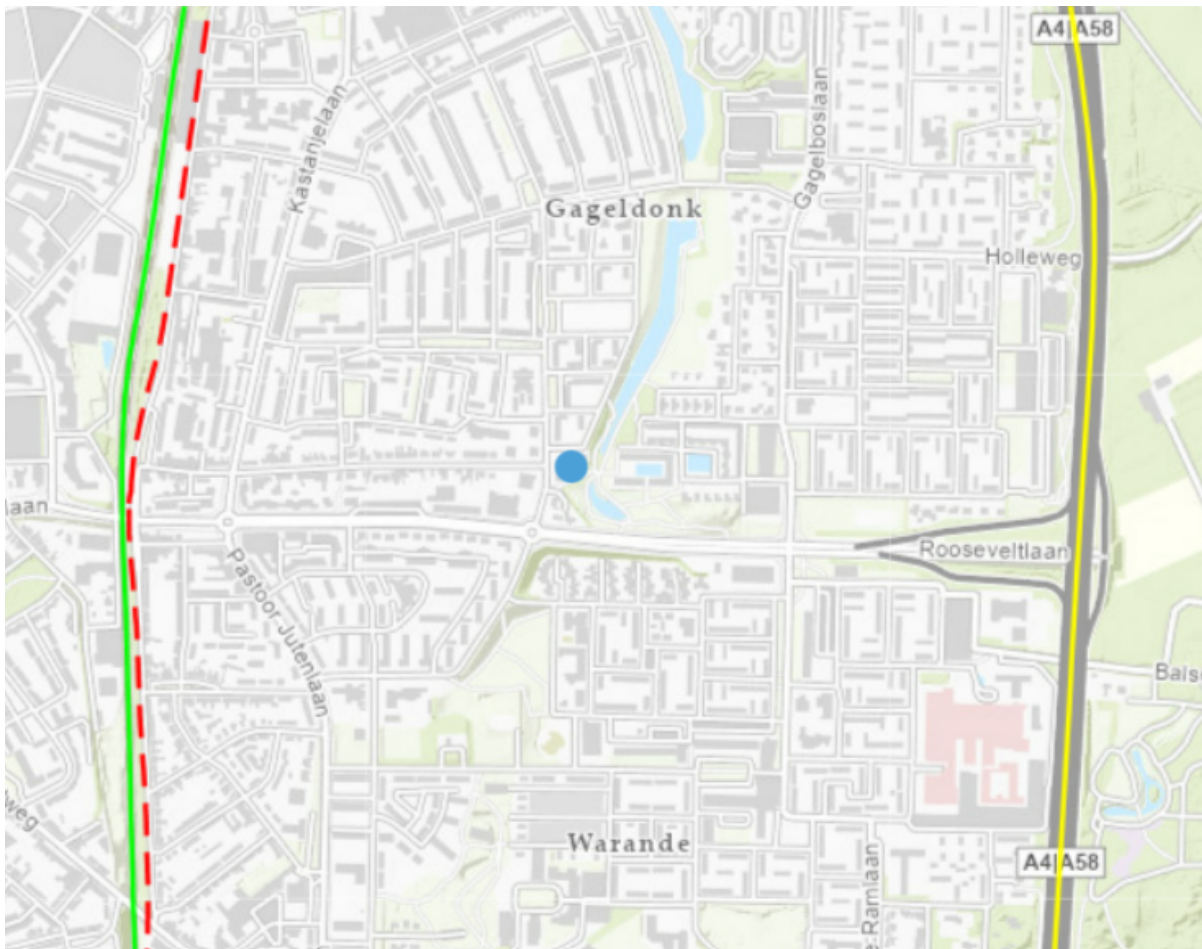
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Toetsing

Op de locatie waren reeds kwetsbare objecten aanwezig in de vorm van 28 portiekwoningen. Door de sloop van de portiekwoningen en de realisatie van een appartementencomplex met 32 appartementen neemt het aantal personen in de dag- en nachtperiode in het besluitgebied, ten opzichte van de huidige situatie, toe. Er is daarmee sprake van de realisatie van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object. Planologisch waren er op deze locatie echter al 35 wooneenheden mogelijk. Daarnaast komen er met de herstructurering van de hele wijk per saldo geen woningen bij. Er is daarmee per saldo voor de gehele woonwijk geen sprake van de realisatie van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object.

Op basis van de risicokaart is op circa 635 meter van het besluitgebied een buisleiding aanwezig. Op circa 660 meter ten westen bevindt zich de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen en op circa 750 meter ten oosten de snelweg A4/A58. Ter indicatie is navolgend een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart Nederland ter plaatse van het besluitgebied (blauwe stip)

Buisleidingen

Op circa 635 meter ten westen van het besluitgebied ligt een gasleiding van Gasunie. Het plaatsgebonden risicocontour ligt op de leiding. De leiding heeft de volgende kenmerken:

Naam leiding	Uitwendige diameter	Werkdruk	Invloedsgebied Groepsrisico
Z-526-01	12,76 inch	40,00 bar	144

Het besluitgebied ligt buiten het invloedsgebied van het groepsrisico voor voorgenoemde leiding. Een nadere beoordeling van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en de weg

Blijkens informatie van de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant vindt er over de Rooseveltlaan transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het gaat om brandbare vloeistoffen met een invloedsgebied van 45 meter. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied.

Op circa 750 meter ten oosten van het besluitgebied ligt de snelweg A4. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd volgens de Regeling Basisnet. Het besluitgebied ligt binnen het invloedsgebied van de A4 (= 4.000 m). Daarnaast is het besluitgebied gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor Roosendaal-Vlissingen (= 4.000 m), waarbij hoge aantallen brandbare en giftige

vloeistoffen en brandbare en giftige gassen getransporteerd worden, zodat ten aanzien van deze risicobronnen een verantwoording van het groepsrisico opgesteld dient te worden. Gelet op de afstand (circa 750 m t.o.v. de rijksweg A4 en circa 660 m t.o.v. de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen) kan in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De Standaard Verantwoording Groepsrisico van de gemeente Bergen op Zoom en het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant zijn bijgevoegd als Bijlage 4 en Bijlage 5.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Uit toetsing aan de risicokaart blijkt dat het ruimtelijk besluit betrekking heeft op het mogelijk maken van kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van toxische stoffen over het spoor en de rijksweg A4 en geheel buiten de 200 meter van de transportroute. Op basis van het Bevt dient voor een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter vanaf de transportroutes ingegaan te worden op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater;
- De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet. Dit is alleen van toepassing op nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten.

Daarnaast stelt het Bevt dat de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld moet worden om advies uit te brengen over de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Uit de notitie 'VGR voor standaard externe veiligheidssituaties' blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter zone van een transportroute ligt en het besluit geen objecten toestaat voor verminderd zelfredzame personen, er sprake is van een standaard externe veiligheidssituatie. Voor deze situaties wordt de onderstaande verantwoording van het groepsrisico gehanteerd.

Beperkte verantwoording groepsrisico

De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het besluitgebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en toxische vloeistoffen/gassen ligt is een wolkbrandexplosie en een toxische wolk. Navolgend is vanuit deze scenario's ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het besluitgebied. Eventuele secundaire branden in het besluitgebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het besluitgebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.

Conclusie

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

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het besluitgebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

Toetsing

Het besluitgebied en haar omgeving maakt gezien de aanwezige functies deel uit van een 'rustig woongebied'.

Hinderveroorzakende functies in het besluitgebied

In het besluitgebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het besluitgebied

Het besluitgebied ligt in een omgeving dat zich kenmerkt als woonwijk, met wonen en voorzieningen. Er zijn geen bedrijven of kantoorfuncties in de nabije omgeving. Op circa 15 meter van het besluitgebied is een school aanwezig.

Op basis van de VNG brochure 'Bedrijven- en milieuzonering' geldt voor de genoemde functie een zoneringsafstand van 30 meter. Het appartementencomplex is op meer dan 30 meter gesitueerd, waardoor de school geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen. De toekomstige woningen zijn qua functie passend in de omgeving.

Conclusie

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

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet in een toelichting van een bestemmingsplan bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de

aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

Ligging, landschap en bodem

Het besluitgebied wordt aan de noord- en westkant omsloten door de Teunisbloemstraat en de Meidoornlaan. De oostelijke grens is de Vijverberg, een voormalige tankgracht (versperring) uit de Tweede Wereldoorlog. In het westen ligt de (voormalige) Balsebaan, de oudste wegstructuur in het gebied.

De huidige inrichting van het gebied als woonwijk is tot stand gekomen in de jaren '60 van de 20ste eeuw. De ondergrond van het besluitgebied bestaat uit pleistoceen zand. Het gebied is niet geomorfologisch gekarteerd maar door extrapolatie kan het gereconstrueerd worden als terrasafzettingsswelingen. Het gebied ligt op de overgang van hoge stuifzandgronden (omgeving Balsebaan) naar lage veengronden (Lage Meeren in het noorden).

Bodemkundig is het gebied gekarteerd in 1948. Het gebied was toen nog geheel agrarisch ingericht. Plaatselijk komen zeer humeuze, matig vochtige zandgronden voor. Zij zijn vergelijkbaar met de modernere aanduiding als podzolgronden of enkeerdgronden, afhankelijk van de dikte van het akkerdek. Uit deze kartering blijkt dat het gebied onderdeel was van de vruchtbaarste gronden buiten het centrum. Daaronder vallen delen van Fort Zeekant, Gageldonk en Noordgeest.

Cultuurhistorie

Sinds de late middeleeuwen maakt het gebied deel uit van de buitenpoort van Bergen op Zoom. Voorheen nog onderdeel van Breda, werd het in 1287 een zelfstandige heerlijkheid. De naam Gageldonk is afgeleid van allodia (grondbezittingen) van de hertog van Brabant, die teruggaan tot de 12de eeuw en verspreid over West-Brabant lagen. De huidige naam Gageldonk is echter aan het gebied gegeven bij de aanleg van de wijk in de jaren '60 en heeft geen directe historische verbinding ermee.

In oorsprong kende dit buitengebied een sterke variatie in landschappen: van stuifzandheuvels tot veenmoerassen. De hellingen of gradiënten in dit landschap waren het aantrekkelijkst voor cultivatie tot landbouwgrond, de heuvels en moerassen zelf waren ongeschikt.

Het oudste element in het besluitgebied is (was) de Balse Loop. Dit was een turfvaart dat het veenmoeras de Hincxmeer (ten oosten van Klavervelden) afwaterde naar de Wouwse Poort (nu Anton van Duijnkerkenpark). Door deze vaart, die mogelijk nog uit de 13de eeuw dateert, konden alle tussenliggende lage en venige gronden ontwaterd worden. Een voorbeeld daarvan is het gebied van Warande-Noord dat zeer laag ligt.

De Balse Loop was in de jaren '30 nog als rudimentaire sloot aanwezig maar is bij de bouw van de wijk geheel verdwenen.

Over de inrichting van het gebied vóór 1600 is nagenoeg niets bekend, mede door gebrek aan kaarten. Als er al verspreide boerderijen waren, dan gingen deze verloren in de Tachtigjarige Oorlog. Na 1648 werd het gebied opnieuw bevolkt. De oudste betrouwbare kaarten zijn de prekadastrale kaarten van de landmeters van de Markies uit de 18de eeuw. In die tijd stonden er geen boerderijen in het besluitgebied. De dichtstbijzijnde hoeven stonden ter hoogte van de huidige Hertshoornstraat en de Moerbei.

De oudste weg was de Balsebaan, een landweg van de stad naar de hoeve 'De Bal' nabij de Klavervelden. Ter hoogte van de Meidoornlaan splitste de Balsebaan in twee wegen. Daar was ook de brug over de Balse Loop. De Balsebaan werd omstreeks 1960 verbroken door de aanleg van nieuwe straten.

Tot die tijd was het gebied volledig agrarisch. Op oude topografische kaarten is het weergegeven als grote open akkerpercelen en vooral veel tuinbouwgrond. Langs de voormalige Balse Loop (sloot) lag

toen een weg.

Bij de bouw van de wijk in de jaren '60 is geen enkel oud landschappelijk element bewaard gebleven. De reeds gesloopte bebouwing in het plangebied had geen cultuurhistorische waarde.

Toetsing cultuurhistorie

In en in de omgeving van het besluitgebied is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle elementen. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

Archeologie

Op de gemeentelijke archeologische waardenkaart, onderdeel van het erfgoedbeleid, heeft het gebied een middelhoge archeologische verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op de bodemkundige situatie: de ligging in een randzone op de overgang van stuifduinen naar moerassen, met een relatief vruchtbare bodem.

In principe is hier kans op het aantreffen van bewoningssporen uit alle cultuurperioden, inclusief sporen van tijdelijk jachtkampen uit de steentijden. In het besluitgebied en de wijde omgeving is nooit enig archeologisch onderzoek uitgevoerd. De enige uitzondering is het Zilver schoonplein waar vondsten uit de 13de eeuw werden verzameld. Tijdens de bouw van de wijken is evenmin enige veldverkenning of onderzoek uitgevoerd zodat er geen gebieden met een specifieke verwachting, of differentiatie in het verwachtingsmodel aan te wijzen zijn. De enige uitzondering is de Balse Loop, waarvan het tracé met een onzekerheidsmarge van 10 meter aanwijsbaar is. Deze vormt een aandachtsgebied binnen de archeologische waarde.

De mate van bodemverstoring is afhankelijk van de diepte van de funderingen; uit eerder onderzoek elders blijkt dat onder deze naoorlogse wijken de bodem relatief ongeroerd is. Hier geldt een uitzondering voor de flatgebouwen aan de Waterleliestraat, Anemoonstraat en Meidoornlaan.

Het besluitgebied heeft altijd een agrarische functie gehad, tot ver in de 20ste eeuw. In 1944 is de tankgracht (Vijverberg) gegraven, pal ten oosten van het besluitgebied. Deze heeft waarschijnlijk geen invloed gehad op de bodem in het besluitgebied. Bijzonder is dat het besluitgebied precies in het wegtracé van de verlengde Balsebaan ligt. Deze weg dateert op zijn minst uit de 16de eeuw. In het besluitgebied is de ondergrond gedeeltelijk verstoord door de bouw van de thans gesloopte portiekwoningen. De plaats voor het nieuwe appartementencomplex ligt echter grotendeels in nog onverstoord bodem.

Toetsing archeologie

Op grond van het vigerend bestemmingsplan geldt in het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Voor het oprichten van een bouwwerk of het uitvoeren van werkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Onderhavig initiatief heeft betrekking op de realisatie van een appartementencomplex met een oppervlakte van circa 510 m². Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

De stadsarcheoloog heeft het volgende advies gegeven:

Bij de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning wordt onder meer gekeken naar de bouwtechniek en funderingsdiepte. Naar alle waarschijnlijkheid worden de criteria waarbij onderzoek noodzakelijk is, overschreden. Normaliter zou hier dan vooronderzoek door middel van proefsleuven plaatsvinden. Het onderzoek is in dit geval echter ook (of zelfs beter) als een vorm van begeleiding uit te voeren. Binnen het oppervlak van de toekomstige bouw wordt dan eerst onder leiding van een archeoloog de teelaarde machinaal verwijderd. Het vlak wordt dan onderzocht op sporen. Als er niets gevonden wordt, kan het

graafwerk direct verder gaan. Wordt er wel iets gevonden, dan wordt dit eerst onderzocht (inmeten, fotografie, etcetera) alvorens het werk verder kan. Het werk gebeurt in ieder geval vóór het schroeven van funderingspalen. Een dergelijk onderzoek kán door de gemeente uitgevoerd worden, in nauw overleg met de aanvrager.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Water

Beleid gemeente Bergen op Zoom

In 2012 is het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2013-2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bergen op Zoom. De looptijd van dit GRP is eind 2017 met twee jaar verlengd, om aan te sluiten bij de waterpartners. Om mee te kunnen bewegen met de ontwikkelingen is het wenselijk om het GRP periodiek te actualiseren. In september 2019 is het GRP 2020-2023 (GRP) vastgesteld.

Het GRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Met het GRP wordt invulling gegeven aan de wettelijke zorgplichten afval-, hemel- en grondwater (de basisopgave). In het verlengde hiervan heeft de gemeente de ambitie om, binnen de reikwijdte van de zorgplichten, bij te dragen aan gemeenschappelijke doelen zoals klimaatadaptatie, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving. Om bovenstaande visie te verwezenlijken zal de gemeente niet alleen als partners in de openbare ruimte en in de waterketen moeten samenwerken, maar ook met bewoners en bedrijven. Deze moeten daar echter wel open voor staan. Bewustwording van de uitdagingen waar we voor staan, is hiervoor een belangrijke eerste stap. Door samen te werken worden stappen gezet en maken we impact.

Met het GRP draagt de gemeente bij aan de volgende omgevingsgerichte lange termijn doelstellingen:

- Bescherming van de volksgezondheid;
- Droge voeten (bebouwd gebied);
- Schoon water en een schone bodem.

Om invulling te geven aan de ambities heeft de gemeente voor de komende planperiode de volgende speerpunten geformuleerd:

1. Werken aan klimaatbestendigheid;
2. Werken aan een goede waterbalans tussen bebouwd en landelijk gebied;
3. Werken aan waardevol water.

Speerpunt 1: Werken aan klimaatbestendigheid

In de voorgaande periode is er een beeld verkregen van (potentiële) knelpunten wateroverlast bij normale buien en zijn best practices met elkaar gedeeld. De gemeente heeft hiermee een voldoende betrouwbaar beeld om samen met andere belangengroepen in 2020 een gezamenlijke start te kunnen maken met een adaptatiestrategie en bijbehorend adaptatieprogramma. De ambitie is om binnen de reikwijdte van de zorgplichten bij te dragen aan andere klimaatthema's dan wateroverlast zoals droogte, hittestress en biodiversiteit door meekoppelkansen te benutten en belanghebbenden bij elkaar te brengen. Andere kansen zijn de vervangingsbehoefte van infrastructuur bij nutsbedrijven en de ontwikkelingen in het kader van de energietransitie.

Speerpunt 2: Werken aan een goede waterbalans tussen bebouwd en landelijk gebied

De gemeente streeft naar een natuurlijke fluctuatie zonder dat hierdoor overlast wordt ervaren als

gevolg van structureel te hoge of te lage grondwaterstanden. Met het oog op een duurzame drinkwatervoorziening beschermen we onze zoetwatervoorraad en zorgen de waterbedrijven voor back-up in geval van nood. Aangezien een groot deel van het hemelwater nog wordt afgevoerd is de grondwaterstand en hiermee de waterwinning gebaat bij afkoppeling van verhard oppervlak en infiltratie van hemelwater in de bodem.

Speerpunt 3: Waardevol water

De gemeente volgt de ontwikkelingen op het vlak van terugwinnen en hergebruiken van energie en grondstoffen en koppelt belanghebbenden aan elkaar indien zich kansen voordoen.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

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

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Het programma brengt op strategisch niveau samenhang tussen de verschillende kerntaken en draagt zo bij aan integraal waterbeheer en duurzame ontwikkeling in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. In het kader van de herstructurering van de woonwijk en het bestemmingsplan Gageldonk - Vijverberg Zuid uit 2021 hebben waterschap en gemeente reeds vooroverleg gevoerd, waaruit de volgende doelen, uitgangspunten en criteria zijn afgesproken:

- Een duurzame benadering van de waterstromen in relatie tot de ruimtelijke functie van het gebied;
- Afkoppeling van het schone regenwater mede als bijdrage in relatie tot gescheiden riolering.

Beschrijving huidige situatie

Het betreffende besluitgebied ligt ingesloten in het bestaande stedelijk gebied in de wijk Gageldonk-West, ten westen van de Vijverbergvijver en de waterbergingsvijver zuidelijk daarvan. Momenteel is het terrein braakliggend. In de oude situatie was circa 1.385 m² verharding aanwezig, waarvan 835 m² aan gebouwen en 550 m² aan straatwerk.

Genoemde wateren vormen het enige oppervlaktewater in de buurt. Naast het oppervlaktewater met het omringende groen is het betreffende gebied bestemd voor wonen. Dat zal zo blijven, maar wordt met de voorziene herinrichting aan de eisen van de tijd aangepast.

Door de vergaande verstedelijking is van een oorspronkelijke afwatering of oppervlaktewatersituatie nauwelijks nog sprake meer. De afvoer van het water in het besluitgebied verloopt grotendeels via de aanwezige riolering. Het afstromende regenwater, voor zover niet afgevoerd via de Vijverbergvijvers, gebeurt via de riolering. Het water uit de Vijverbergvijvers stroomt uiteindelijk via de Zoom uit in de Theodorushaven en zo naar het Zoommeer.

Het gebied ligt zodanig dat in hydrologisch opzicht vooral sprake is van inzijging/infiltratie. Het freatisch grondwater bevindt zich ter plaatse ruim onder het maaiveld. In onderhavige gebied treedt, voor zover bekend, geen grondwateroverlast op.

Beschrijving toekomstige situatie

De betreffende ontwikkeling maakt deel uit van de gehele herstructurering van Gageldonk-West. Er wordt een passende indeling beoogd aansluitend op de gehele herstructurering van Gageldonk-West, voor zowel bebouwing als wegen met als doel het wonen aldaar in overeenstemming te brengen met de omgeving en de eisen van de tijd.

Ten opzichte van de voormalige situatie is er een afname aan verharding. In de toekomstige situatie is er circa 1.160 m² verharding aanwezig, waarvan 525 m² aan gebouwen, 495 m² aan parkeerterrein en 140 m² aan looppad. In hydrologisch opzicht is daarmee sprake van een neutrale situatie.

Bij de herinrichting van bebouwing en wegen voor het gebied is tevens een gescheiden riolering aangelegd. Het afstromende schone (regen)water zal worden gescheiden van de afvoer van het huishoudelijk afvalwater. Alleen het vuile huishoudelijke afvalwater wordt geloosd op de vuilwaterriolering en afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Het schone regenwater wordt zoveel als mogelijke ter plaatse, via infiltratie, in de bodem gebracht of afgevoerd via de regenwaterafvoer en uiteindelijk het oppervlaktewater van de Vijverbergvijver.

Gevolgen voor het water

De aanpassing voor onderhavig terrein betreft een herschikking van bebouwing voor woondoeleinden en bijbehorende ontsluiting voor betreffende bebouwing als openbare ruimte. Gezien de consolidatie van de bestemming voor wonen, met een ongeveer gelijke mate aan verharding betreft het voor de waterhuishouding in principe een neutrale situatie.

Bij betreffende herinrichting van het gebied wordt voorzien in een gescheiden riolering. Naast infiltratie van regenwater in de bodem bij de groene openbare ruimte, zal het overtollige schone (regen)water via het aan te leggen hemelwaterafvoerstelsel worden afgevoerd naar de huidige Vijverbergvijver-ruimte. De ruimte voor de Vijverbergvijver blijft beschikbaar als oppervlaktewater, maar eventueel als tijdelijk droogvallend; hieraan wordt in overleg met het waterschap nog invulling gegeven. Er is dus sprake van een verbetering. Het vuile (huishoudelijke afval)water wordt via de vuilwaterafvoer afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Omwille van het min of meer hydrologische neutrale karakter, zijn er vanuit de keur geen nadere of aanvullende eisen te voorzien bij de afvoer van het schone regenwater. Het waterschap stelt vanuit de keur een eis aan retentie voor het lozen van regenwater afkomstig van een toename van verhard oppervlak van 2.000 m² of groter om het afwentelen van een bui van T=100 te kunnen voorkomen.

Momenteel wordt daartoe als uitgangspunt gehanteerd een berging van 600 m³/ha aan retentie in relatie tot genoemde acute buien. Met betrekking tot de klimaatverandering is in de toekomst in het openbare groen retentie of berging van regenwater aldaar eventueel wel wenselijk. De parkeerplaatsen worden voorzien van waterdoorlatende verharding en tussen de parkeerplaatsen wordt ruimte vrijgehouden voor groen.

In verband met een gescheiden rioolstelsel zal voor een doelmatige toepassing bij elke woning de afvoer van het (huishoudelijke) afvalwater op systematische wijze gescheiden zijn van het (schone) regenwater. De afvoer van het afvalwater is aangesloten op de vuilwaterriolering (de zogenaamde droogweerafvoer, DWA). Het schone regenwater dient bij een gescheiden stelsel te worden afgevoerd door passende aansluiting op het aanwezige systeem van hemelwaterafvoer (HWA). Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen, is voor nieuwbouw en of renovatie de (uitwendige) toepassing van uitlogende materialen niet gewenst.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Ecologie

Algemeen

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, dienen de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de geldende natuurwet- en regelgeving in beeld te zijn gebracht. De bescherming van de natuur is in Nederland wettelijk vastgelegd in de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming bestaat uit een hoofdstuk "Natura 2000-gebieden" (ter vervanging van de Natuurbeschermingswet), een hoofdstuk "soorten" (ter vervanging van de Flora- en faunawet) en een hoofdstuk "houtopstanden" (ter vervanging van de Boswet). De Wet natuurbescherming voorziet ten opzichte van de oude wetten in een meer directe doorvertaling en interpretatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en andere internationale verdragen en overeenkomsten. Daarnaast is onder de nieuwe wet het bevoegd gezag van het rijk naar de provincies verschoven.

Toetsing

In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft de Brabantse Wal dat op een afstand van circa 800 meter ten oosten van het besluitgebied ligt. Andere Natura 2000-gebieden op minder dan 10 km afstand zijn Markiezaat (ca. 2,4 km), Zoommeer (ca. 3,4 km), Oosterschelde (ca. 6,05 km) en de in België gelegen Kalmthoutse Heide (ca. 9,6 km).

Berekening stikstofdepositie

Volgens de Wet natuurbescherming moet worden uitgesloten dat significante negatieve effecten kunnen optreden in Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of andere handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Een verdere toename van de stikstofdepositie is alleen toegestaan met een vergunning Wet natuurbescherming (Wnb). Daarom dient voor nieuwe plannen en projecten onderzocht te worden of er sprake is van een significante depositie van stikstof op relevante Natura 2000-gebieden.

Om inzicht te krijgen in de stikstofdepositie is door Buro Ontwerp & Omgeving in juli 2022 een

effectbeoordeling stikstofdepositie uitgevoerd. De effectbeoordeling is als Bijlage 6 bijgevoegd. Uit de uitgevoerde effectbeoordeling stikstofdepositie blijkt dat er zowel in de realisatiefase als de gebruiksfase geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr plaatsvindt.

Soortenbescherming

Onderhavige initiatief heeft betrekking op realisatie van 32 energieneutrale sociale huurappartementen op de locatie van voormalige portiekwoningen en een winkelruimte. De portiekwoningen en winkelruimte zijn reeds gesloopt. Het initiatief maakt deel uit van de herstructurering van de bestaande woonwijk. De woonfunctie blijft behouden. Er komen in de gehele woonwijk per saldo niet meer woningen bij.

Ten behoeve van de sloop van de woonblokken voor de herstructurering van de woonwijk is in maart 2019 door Regelink Ecologie & Landschap een quickscan natuurtoets uitgevoerd. De quickscan natuurtoets is bijgevoegd als Bijlage 7. Uit het onderzoek is gebleken dat in de inmiddels gesloopte gebouwen verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en vleermuizen aanwezig konden zijn. Om de aan- of afwezigheid van deze soorten vast te stellen is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Het aanvullende onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 8, de belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

Conclusies aanvullend onderzoek

De ingreep heeft geen indirecte effecten op het foerageergebied direct ten oosten gelegen van het plangebied. De sloop van de panden leidt tot het verdwijnen van vijf paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, drie paarverblijfplaatsen van ruige dwergvleermuis en zes gierzwaluwnesten. Met het uitvoeren van de werkzaamheden worden lid 1, 2 en 4 van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming overtreden.

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is een mitigatieplan opgesteld. In dit plan staat beschreven op welke manier de negatieve effecten worden verzacht dan wel worden voorkomen. Er is een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd, waarbij het mitigatieplan als onderbouwing diende. Na het verkrijgen van de ontheffing is een ecologisch werkprotocol opgesteld. Inmiddels zijn de portiekwoningen reeds gesloopt.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat het initiatief geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

Verkeer

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met 32 appartementen op de locatie van 28 voormalige portiekwoningen en een winkelruimte. Per saldo is daarmee op deze locatie sprake van een toename met vier wooneenheden. Deze functie heeft een verkeersaantrekkende beweging.

De verkeersgeneratie is bepaald met behulp van CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren: Van parkeerkencijfers naar parkeernormen" (december, 2018) en "Demografische kerncijfers per gemeente" van het CBS. De verkeersaantrekkelijke werking is afhankelijk van de stedelijkheid van de gemeente, de ligging t.o.v. het centrum en het woningtype. Het CBS typeert de gemeente Bergen op Zoom als 'sterk stedelijk'.

Volgens CROW kan de ligging van het besluitgebied getypeerd worden als 'rest bebouwde kom' aangezien de locatie niet in of vlak rond het centrum van Bergen op Zoom ligt. De verkeersaantrekkende werking van het plan bedraagt gemiddeld ($32 \times 3,6 =$) 115,2 ritten met licht verkeer per etmaal.

Gezien het initiatief onderdeel is van de herstructurering van de woonwijk Gageldonk-West, waarbij er per saldo niet meer woningen bijkomen is er in de gehele wijk per saldo geen toename van het aantal verkeersbewegingen. Daarbij wordt verwacht dat, gezien de afstand tot openbaar vervoer, het werkelijke aantal verkeersbewegingen lager zal zijn. Verder is de omliggende verkeersstructuur voldoende berekend op dergelijke verkeersstromen.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. In het kader van de herstructurering van de gehele buurt Vijverberg Zuid is rekening gehouden met de huidige parkeernormen uit de Nota parkeernormering van de gemeente Bergen op Zoom. Hiervoor is onderscheid gemaakt tussen de bestaande woningen en de nieuw te realiseren woningen. Dit leidt tot onderstaande parkeerbalans voor de gehele buurt Vijverberg Zuid.

Functie	Aantal	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Bestaande woningen	50	1,0	50
Nieuwe woningen	131	1,4	183
Totaal	181		233

In het stedenbouwkundig plan voor de gehele buurt is rekening gehouden met de realisatie van 233 parkeerplaatsen. Op basis van ervaringen met de herstructurering van andere delen van Gageldonk is rekening gehouden met de minimale parkeernorm. Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van 32 sociale huurappartementen. Binnen het besluitgebied wordt voorzien in 32 parkeerplaatsen op eigen terrein. De bezoekersparkeerplaatsen zijn meegenomen in de herstructurering van de gehele buurt Vijverberg Zuid.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan 'Gageldonk - Vijverberg Zuid' ruimte om binnen de bestemming 'Verkeer' nog extra parkeerplaatsen te realiseren mocht in de definitieve situatie blijken dat de minimale parkeernorm niet toereikend blijkt om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

In het kader van de omgevingsvergunning dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van planologisch relevante kabels en leidingen.

Toetsing

In het besluitgebied zijn geen kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die vragen om een nadere planologische afweging. Om de overige kabels en leidingen in het besluitgebied te inventariseren wordt voor de werkzaamheden een zogenaamde KLIC-melding verricht. Aan de hand van deze KLIC-melding wordt met de betreffende kabels- en leidingenbeheerders afspraken gemaakt voor eventuele aanpassingen, mocht dat nodig blijken.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In voorgaande hoofdstukken is de realisatie van een appartementencomplex met 32 woningen aan de Meidoornlaan te Bergen op Zoom besproken. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een toets naar relevante beleids-, milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Juridisch kader

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

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

In afwijking hiervan kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is of het bepalen van een tijdvak of fasering of het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt de realisatie van 32 appartementen mogelijk gemaakt, door middel van een afwijkingsbesluit. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten voor de planologische procedure en het bouwplan zijn daarom voor rekening van de initiatiefnemer. Om dit te regelen is op 24 april 2013 de samenwerkingsovereenkomst Gageldonk-West gesloten. In maart 2020 is een aanvullende deelrealisatieovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Bergen op Zoom ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt omtrent kostenverdeling voor de herinrichting van de openbare ruimte, kosten voor de planologische procedure en planschade. Hiermee is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Het initiatief wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Juridisch kader

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

Artikel 3.1.1 van het Bro geeft aan dat, voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning, burgemeester en wethouders overleg plegen met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Vóór het opstarten van de procedure wordt deze ruimtelijke onderbouwing ter vooroverleg opgestuurd naar de diverse instanties. De reactie van de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

Participatie

Voor de plannen voor de herstructurering van de buurt Vijverberg Zuid is in oktober 2019 gestart met informatieavonden voor alle omwonenden. De plannen zijn destijds bijgesteld met de input van de omgeving en opvolgend is het voorontwerp bestemmingsplan 'Gageldonk - Vijverberg Zuid' ingediend. In juni 2020 hebben nieuwe omwonenden zich gemeld en pas een beeld kunnen vormen over de beoogde nieuwbouwplannen en met name het woongebouw aan de Teunisbloemstraat/ Meidoornlaan.

Opvolgend is met een groep omwonenden de dialoog gestart. Met een locatiebezoek met drone opname en een aantal bijeenkomsten zijn de omwonenden bijgepraat over de ontwikkeling en zijn diverse variantenstudies besproken. De verdeeldheid van de omwonenden was groot en er waren nog bezwaren over de ontwikkeling.

Bewoners zijn positief geweest over de wijkverbetering, maar niet over het proces van de nieuwbouw aan de Teunisbloemstraat. In de allereerste sessie kwam naar voren dat bewoners geen kennis hadden van de mogelijkheden uit het bestemmingsplan van 2013 (gebouw met 7,5 bouwlagen). De referentie was de oude bestaande bebouwing (maximaal 5 bouwlagen). Hierdoor is er een andere beeldvorming op de opgave ontstaan en bleek het goed dat er extra tijd is genomen om toelichting te geven op de opgave en gezamenlijk te werken aan het ontwerp. Om de voortgang van de totale wijkontwikkeling niet te laten vertragen is gekozen om het woongebouw op de hoek van de Meidoornlaan en Teunisbloemstraat uit het bestemmingsplan 'Gageldonk - Vijverberg Zuid' te halen en opnieuw een dialoog te starten met de omgeving en ruimte te nemen voor het ontwerp.

Opvolgend is in 2021 een nieuwe dialoog gestart met de omgeving. Hierbij zijn omwonenden die zo'n 150 meter van de locatie wonen uitgenodigd voor werksessies. In deze werksessies is met omwonenden naar een definitief ontwerp gewerkt. De eerste sessie was vooral gericht op het ophalen van input voor het ontwerp vanuit de omgeving. De omwonenden wilden een zo minimaal mogelijke bouwhoogte en zover mogelijk van de woningen gelegen. Daarnaast waren voldoende parkeerplaatsen en zoveel mogelijk behoud van groen belangrijke punten. Vanuit het projectteam waren de belangrijkste uitgangspunten 32 woningen van circa 80 m², met parkeren op het maaiveld en bergingen op de begane grond.

In de tweede werksessie is op basis van acht studiemodellen het gesprek gevoerd en zijn de input onderwerpen behandeld. Bij deze sessie waren tevens een aantal gemeenteraadsleden aanwezig. Uit de gesprekken zijn twee van de modellen naar voren gekomen, een gebouw met zes en zeven bouwlagen, met een positie die voor de meeste omwonenden akkoord was. Daarnaast zijn referentiebeelden gepresenteerd. Op basis van de gepresenteerde gevelbeelden werden dichte balkonhekken en terugliggende (in pandige) balkons, natuurlijke tinene en groen in de omgeving en gevel, als prettig ervaren.

Tijdens de derde werksessie is er op basis van een verdere verfijning gekomen tot een definitief model. De variant met zeven bouwlagen bleek ook het meest haalbaar, mede door aanwezige ondergrondse leidingen. Ook werd deze variant gezien als stedenbouwkundig beste variant. De omwonenden waren te spreken over deze variant en zien dat dit de meest passende oplossing is.

Na deze werksessies zijn de omwonenden nog gevraagd om deel te nemen aan een klankbordgroep

voor verdere uitwerking van het ontwerp. Op 5 juli 2022 zijn alle omwonenden nogmaals uitgenodigd voor een inloopmiddag/avond om het laatste ontwerp te bekijken. Het nieuwe plan werd positief ontvangen. Uiteindelijk is er gekozen voor een gebouw met zeven bouwlagen dat voor alle particuliere omwonenden minimaal 40 meter afstand heeft, met een gunstige verhouding voor de schaduwwerking, geen volledige uitkragende balkons en verdichte balkonhekjes.

Hoofdstuk6 Conclusie

In voorgaande hoofdstukken is de realisatie van een appartementencomplex met 32 sociale huurappartementen besproken. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een toets naar relevante beleids-, milieu-, en omgevingsaspecten uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden hier de voornaamste conclusies uitgetrokken.

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van een appartementencomplex met 32 sociale huurappartementen op de locatie van voormalige portiekwoningen. De ontwikkeling maakt deel uit van de herstructurering van de wijk Gageldonk-West. In de hele wijk wordt per saldo één woning gesloopt en één woning teruggebouwd.

Uit toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten blijkt dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving en er geen nadelige effecten op de bestaande situatie in en in de omgeving van het besluitgebied te verwachten zijn.

