

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Herontwikkeling voormalig ABG-gebouw tot 10 appartementen, Van Dedemstraat 11 in Bergen op Zoom

Ruimtelijke onderbouwing

behorende bij procedure artikel 2.12, lid 1, onder a en sub 3 Wabo



Gemeente Bergen op Zoom
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doel van de procedure
- 1.2 Situering projectlocatie
- 1.3 Geldend bestemmingsplan
- 1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

- 2.1 Geschiedenis
- 2.2 Bestaande situatie
- 2.3 Beoogde situatie

Hoofdstuk 3 Beleidsaspecten

- 3.1 Rijksbeleid
 - 3.1.1 SVIR
 - 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking
- 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
 - 3.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant
- 3.3 Gemeentelijke beleid
 - 3.3.1 Structuurvisie Bergen op Zoom 2030
 - 3.3.2 Beleidsplan Wonen 2014-2018
 - 3.3.3 Gevoeligheidsanalyse BEVI
 - 3.3.4 Waterplan

Hoofdstuk 4 Onderbouwing op onderdelen

- 4.1 Cultuurhistorie en Archeologie
- 4.2 Verkeer en parkeren
- 4.3 Flora en Fauna
- 4.4 Water

Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten

- 5.1 Bedrijven en milieuzonering
- 5.2 Luchtkwaliteit
- 5.3 Externe veiligheid
- 5.4 Geluid
- 5.5 Bodem

Hoofdstuk 6 Financiële aspecten en procedure

- 6.1 Financiële overwegingen & dekking
- 6.2 Procedurele aspecten
 - 6.2.1 Bevoegdheid
 - 6.2.2 Zienswijzenprocedure

Hoofdstuk 7 Eindconclusie

Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek m.i.v. beschikking hogere waarden Wgh
- Bijlage 2: Standaardadvies en standaard verantwoording groepsrisico
- Bijlage 3: Situatietekeningen, plattegronden en gevelaanzichten

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van de procedure

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de herontwikkeling van het voormalig ABG-gebouw aan de Van Dedemstraat 11 in Bergen op Zoom tot 10 appartementen. Deze aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Medewerking is mogelijk middels een procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a en sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ten behoeve hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Situering projectlocatie

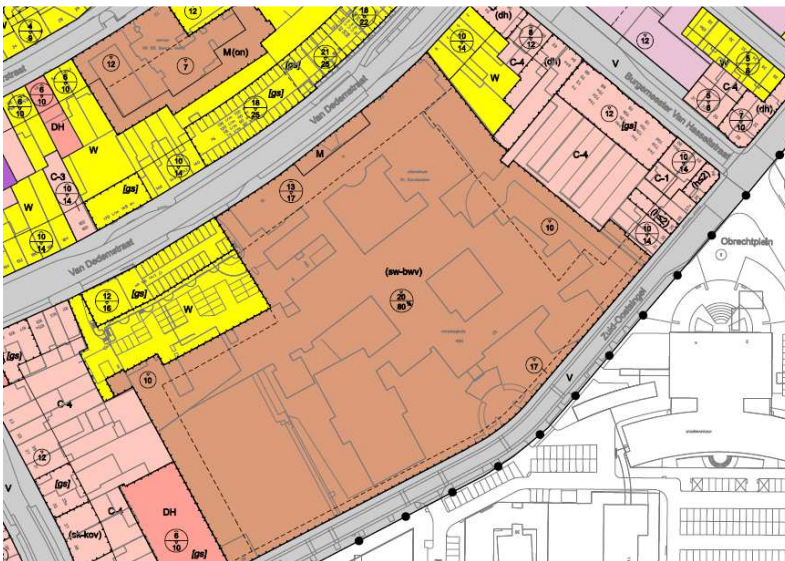
De projectlocatie is gelegen aan de rand van de historische binnenstad van Bergen op Zoom. De locatie maakt onderdeel uit van het Beschermd Stadsgezicht.



Afbeelding 1: Situering projectgebied

1.3 Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Binnenstad" dat op door de gemeenteraad is vastgesteld en heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen- bijzondere woonvorm'. De onderhavige aanvraag is in strijd met de bij deze bestemming behorende planregels omdat hierin niet voorzien wordt in een gebruik ten behoeve van de reguliere woonfunctie.



Afbeelding 2: uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan

1.4 Opzet

Deze onderbouwing is als volgt opgebouwd:

Projectbeschrijving (hoofdstuk 2)

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en beoogde situatie van het projectgebied beschreven.

Beleidsaspecten (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten in beeld gebracht. Er wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Onderbouwing op onderdelen (hoofdstuk 4)

In hoofdstuk 4 wordt de in hoofdstuk 2 beoogde situatie op onderdelen nader onderbouwd. Deze nadere analyse beschrijft per onderdeel de consequenties van het voorgestelde project.

Milieuaspecten (hoofdstuk 5)

In hoofdstuk 5 vindt toetsing aan de verschillende milieuaspecten plaats.

Financiële aspecten en procedure (hoofdstuk 6)

In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de financiële en procedurele aspecten. Ingegaan wordt de economische uitvoerbaarheid en de wijze waarop instanties en belanghebbenden bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken. De resultaten van het vooroverleg zijn in dit hoofdstuk vermeld.

Eindconclusie (hoofdstuk 7)

Hoofdstuk 7 bevat een eindconclusie over de haalbaarheid van het initiatief.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Geschiedenis

Het gebouw Van Dedemstraat 11 is een restant van een gasthuis (ziekenhuis) dat in 1880-1882 in Bergen op Zoom werd gebouwd.¹ In de middeleeuwen beschikte de Bergen op Zoom, zoals veel steden, over eigen gasthuizen. In de jaren twintig en dertig van de negentiende eeuw ontstond, door wat wij tegenwoordig een fusie noemen, een instelling (het Sint-Catharinagasthuis en de Tafel der Proveniers) die het Algemeen Burgerlijk Gasthuis werd genoemd. Dit gasthuis diende zich vooral in te zetten voor de verpleging van de armen onder de bevolking. Het bestuur werd gevormd door een college van regenten. De instelling werd gehuisvest in een gebouw aan de Geweldigstraet dat voor de verpleging van zieken geschikt moest worden gemaakt. Er werd een katholieke binnenmoeder aangesteld, die geholpen werd door vier boden (zusters). Daarnaast werd er een geneesheer benoemd.

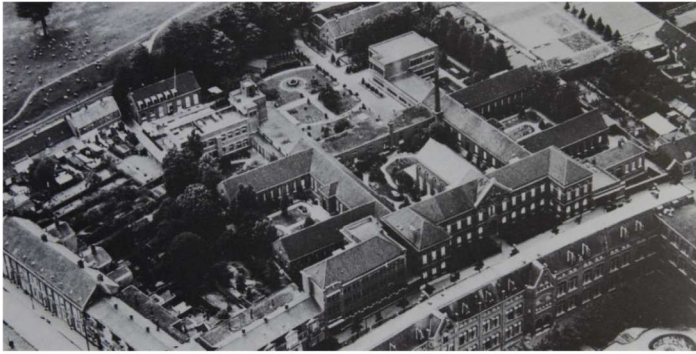
In 1870 werden door de regenten de eerste plannen gesmeed voor de bouw van een nieuw ziekenhuis. Het zou een aantal jaren duren voordat er ook werkelijk gebouwd kon worden. Het vinden van een geschikte locatie had heel wat voeten in de aarde. Uiteindelijk kon drie hectare grond worden verkregen buiten de middeleeuwse stad, en wel op kort daarvoor geslechte vestinggronden. Het ontwerp voor het gebouw werd op papier gezet door de lokale architect Cornelis Petrus (Kees) van Genk (1838-1914).² Om tot een programma van eisen te komen, werden gasthuizen in de steden Utrecht, Rotterdam, Turnhout en Dordrecht bezocht. Bij de aanbesteding van de bouw bleek dat lokale aannemer, timmerman en steenhouwer als laagste hadden ingeschreven. Het gebouw werd in 1882 opgeleverd.

Het gasthuis kende, zoals in de tijd gebruikelijk, een strikte scheiding van mannen en vrouwen, in dit geval in vleugels. Er waren voor beide seksen twee zalen met veertien bedden beschikbaar. De zalen waren bestemd voor de arme burgers. Beter gestelde burgers die voor eigen rekening werden opgenomen, werden in kamers (van verschillende klasse) verpleegd. Er waren speciale kamers voor ernstig zieke mensen. De vleugels voor de zieken waren gelegen achter het thans nog bestaande bouwdeel aan de Van Dedemstraat. Hier was ruimte voor medische behandelingen, de apotheek, spreekkamers, de dokterskamer en natuurlijk, heel belangrijk, de regentenkamer. Op de verdieping bevonden zich de kamers van het verplegend personeel, de zusters. Deze zusters beschikten over een eigen kapel die, in het verlengde van de hoofdingang, op het binnenterrein mede de tuinscheiding vormde voor mannen en vrouwen.

Met name aan het begin van de twintigste eeuw maakte het gasthuis een sterke groei door. Dit uitte zich onder andere door verbouw en vergroting van het complex. Het ziekenhuis verloor haar functie eind jaren zestig. Het werd omgevormd tot verpleeghuis, een functie die het tot voor kort heeft vervuld. In het kader van nieuwbouw van het verpleeghuis is een groot deel van het gebouwencomplex gesloopt, waaronder de ziekenvleugels. De kapel was reeds in een eerder stadium geamoveerd. Wat thans nog resteert aan de Van Dedemstraat is een klein deel van het gasthuis dat in 1880-1882 werd gebouwd.



Afbeelding 3: Detail van een topografische kaart uit 1896 met omcirkeld het gasthuis dat in 1880-1882 werd gebouwd.



Afbeelding 4: Opname uit de jaren dertig waaruit de oorspronkelijke structuur van het gasthuis duidelijk blijkt.



Afbeelding 5: Het gasthuis omstreeks 1900.

2.2 Bestaande situatie

Het pand heeft zijn functie als zorginstelling sinds enkele jaren verloren en staat sindsdien leeg. Aan de achterzijde is (tijdelijke) nieuwbouw gerealiseerd, waarin zorginstelling Tante Louise is gehuisvest. Deze zorginstelling was tot voor kort ook eigenaar van het gebouw Van Dedemstraat 11. In de directe omgeving overheerst de woonfunctie. De Van Dedemstraat maakt onderdeel uit van de centrumring. Het gebouw bevindt zich op loopafstand van de historische binnenstad en de hierin aanwezige voorzieningen (winkels, horeca, cultuur en dergelijke).



Afbeelding 6: aanzicht projectlocatie gezien vanaf de Van Dedemstraat



Afbeelding 7: aanzicht projectlocatie gezien vanaf de overzijde van de Van Dedemstraat

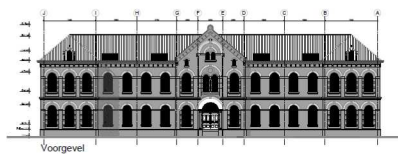
2.3 Beoogde situatie

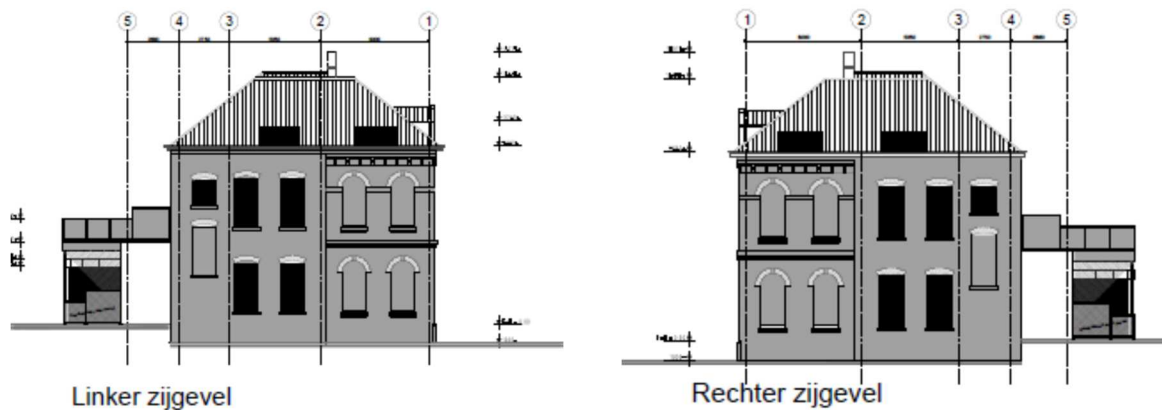
Functie en bouwmassa

Het plan ziet op de realisatie van in totaal 10 koopappartementen in het bestaande pand. Op zowel de begane grond als de eerste verdieping zijn 4 appartementen gedacht, die variëren in grootte (ca. 100-120m²). Op de bovenste verdieping zijn 2 penthouses voorzien van elk ca. 200m². Door de directe nabijheid van zorginstelling Tante Louise kunnen toekomstige bewoners van de appartementen, indien nodig en gewenst, gebruik maken van de daar geboden zorgfaciliteiten.

Om het pand geschikt te maken voor de nieuwe functie zijn aanpassingen nodig. Dit vindt plaats met respect voor de monumentale waarde van het pand. Hierover is door zowel de Welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom als de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed geadviseerd. Beide adviezen zijn positief. Voor een nadere uitleg wordt verwezen naar hoofdstuk 4 paragraaf 4.1.

Op de onderstaande afbeeldingen wordt het pand na verbouwing weergegeven.





Afbeelding 8: gevelaanzichten

Parkeren en ontsluiting

De bewoners van de appartementen krijgen de beschikking over een eigen parkeervoorziening. Deze voorziening wordt gerealiseerd op het aangrenzende terrein en is ontsloten via de bestaande in- en uitritconstructie op de van Dedemstraat. Daarnaast worden er parkeerplaatsen op het bestaande terrein bij de Lunet toegewezen aan deze ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet daarmee in de eigen parkeerbehoefte. Er wordt geen beslag gelegd op openbare parkeerplaatsen. Voor een verdere uitleg wordt verwezen naar hoofdstuk 4 paragraaf 4.2.

Hoofdstuk 3 Beleidsaspecten

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze visie vervangt verschillende bestaande nota's op het gebied van ruimtelijke ordening, waaronder de Nota Ruimte.

Het Rijk stelt in de SVIR heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zit het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Voor een aanpak die Nederland concurrerend, leefbaar en veilig maakt is een gewijzigde aanpak noodzakelijk. Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene brengen die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat meer over aan gemeentes en provincies ('decentraal, tenzij-principe'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Deze ambities zet het Rijk neer voor 2040. Het is niet enkel aan het Rijk om deze ambities waar te maken, dit vraagt samenwerking met decentrale overheden, marktpartijen en kennisinstellingen. Op basis van de ambities komt het Rijk tot drie rijksdoelen:

- 1) Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland;
- 2) Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- 3) Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De SVIR is, gelet op de aard en omvang van de onderhavige ontwikkeling, niet relevant. De ontwikkeling is in ieder geval niet in strijd met het door het rijk geformuleerde beleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing.

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen en bevat drie treden die doorlopen moeten worden in een ruimtelijke procedure.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In deze paragraaf wordt beschreven hoe de ladder wordt ingevuld.

Artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft het volgende voor:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Onderdeel a (Trede 1) verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Onderdeel b (Trede 2) vraagt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt gezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Onderdeel c (Trede 3) bepaalt dat moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Wat woningbouw betreft betekent dit dat indien in een regio een specifieke behoefte bestaat aan bijvoorbeeld een dorps woonmilieu, kleinschalige locaties of landgoederen, en dit niet in het bestaand stedelijk gebied kan worden gecreëerd, hier elders ruimte voor kan worden gezocht.

Verantwoording trede 1:

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op een regionale behoefte voor stedelijke ontwikkeling op het gebied van wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen. De ladder kent daarbij geen ondergrens. Als er een regionale vraag is, hoe klein deze ook is, dan is voor de motivering van de locatiekeuze de ladder van toepassing. De omgevingsvergunning maakt de verbouwing van een voormalige school tot 13 appartementen mogelijk. Gelet op de jurisprudentie ten aanzien van de ladder duurzame verstedelijking valt deze ontwikkeling niet onder het begrip 'stedelijke ontwikkeling', met name vanwege het kleinschalige karakter van de ontwikkeling. De ladder hoeft dan ook niet verder te worden gemotiveerd. Aan trede 2 en 3 wordt niet toegekomen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Op basis van de beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

Op basis van de Structuurvisie is de projectlocatie gelegen in het stedelijk concentratie gebied. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Met de provincie maken gemeenten in regionaal verband afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma. De provincie vindt het daarnaast belangrijk dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Conclusie

Het plan past binnen de uitgangspunten van intensivering en hergebruik. Het onderhavige plan is daarmee in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

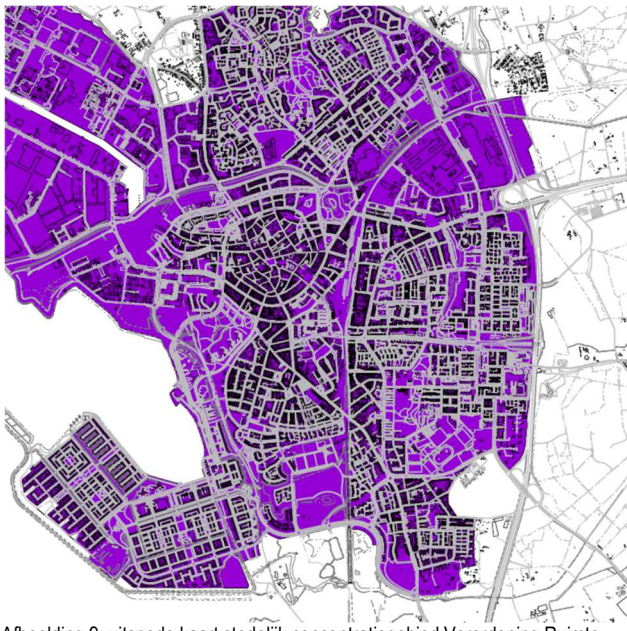
3.2.2 Verordening Ruimte Noord Brabant 2014

De Verordening ruimte 2014 is op 14 maart 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. De verordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de structuurvisie en bevat hiertoe instructieregels die voor gemeenten van belang zijn bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de Verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

De Verordening ruimte 2014 omvat diverse wijzingen ten opzichte van de Verordening 2012. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Ontwerpverordening ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudigere zinnen en herkenbare formuleringen.
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen.
- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking.
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid.
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

Voor het plan zijn de speerpunten concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit aan de orde. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. De Verordening vereist dat in de gemeentelijke planvorming wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Daarnaast moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen bieden om het ruimtegebruik te intensiveren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt. In stedelijke gebieden is dit mogelijk door het combineren van functies als wonen, werk en zorg.



Afbeelding 9: uitsnede kaart stedelijk concentratiegebied Verordening Ruimte

Conclusie

Het onderhavige plan voorziet in een functiewijziging binnen bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van zuinig ruimtegebruik. Een voormalig zorggebouw krijgt een nieuwe invulling. Er vindt geen extra ruimte beslag plaats. De voorgestelde ontwikkeling is dan ook in lijn met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

De op 22 september 2011 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie voor het grondgebied van de gemeente levert een integrale samenhangende ruimtelijke visie voor de stad Bergen op Zoom en de kernen Halsteren, Lepelstraat, Heimolen, Klutsdorp en Kladde. De planhorizon van de structuurvisie reikt tot 2030. Binnen die termijn moet rekening worden gehouden met een lichte bevolkingskrimp als geheel, maar vooral ook met een daling van de beroepsbevolking door een toenemende vergrijzing. In het document wordt ondermeer ingegaan op hoe verder te gaan met de reeds in gang gezette woonprojecten, de toekomst van de bedrijventerreinen, de fysieke infrastructuur, de recreatieve potenties, het water en het groen in en rondom de stad.



- Kerngebied met centrumfunctie
- Kerngebied (niet direct gericht op voorzieningen)
- Woonwijk herstructurering
- Woonwijk
- Woonwijk in afbouw of oprichting

Afbeelding 10: uitsnede kaart behorende bij Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

In de structuurvisie wordt het plangebied aangemerkt als kerngebied met centrumfunctie. Voor deze typering geldt dat het beleid gericht is op behoud en kwaliteitsverbetering van de bestaande bebouwing. Het beleid is mede gericht op behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden. Het beschermd stadsgezicht dient te worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Voor het terrein van de ABG aan de Zuid-Oostsingel heeft de gemeente behoefte dat snel tot een verantwoorde invulling wordt gekomen.

3.3.2 Beleidsplan Wonen 2014-2018

Het gemeentelijk woonbeleid wordt weergegeven in het Beleidsplan Wonen 2014- 2018. Het uitgangspunt van deze visie is om de stad te ontwikkelen tot een complete stad. Hierbij zal vooral worden ingezet op de bestaande stad en kernen. Met het bieden van een compleet aanbod aan woonmilieus probeert de gemeente een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te creëren. Het Beleidsplan Wonen wil ruimte bieden aan kleinschalige woningbouwinitiatieven in de binnenstad die bijdragen aan de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het centrum. Met herontwikkeling van het pand wordt leegstand en potentiële verpaupering van een markant en monumentaal gebouw in de binnenstad van Bergen op Zoom voorkomen. Het initiatief sluit tevens aan bij de opgaven die zich voordoen op het gebied van wonen en zorg.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met het gemeentelijk woonbeleid.

3.3.3 Gevoeligheidsanalyse groepsrisico Bevi-inrichtingen

In het kader van het uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2011 is een gevoeligheidsanalyse groepsrisico voor bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uitgevoerd. In de analyse, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 6 maart 2012, zijn de toekomstplannen van de gemeente uit de structuurvisie getoetst op 'groepsrisico'; dit wel zeggen dat per Bevi-bedrijf - bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken - is berekend wat in de toekomst de gevolgen zijn voor de omgeving van het bedrijf, als er een incident zou plaatsvinden.

Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt dat de toekomstplannen niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Daarnaast blijkt dat diverse grootschalige ontwikkelingen tegelijkertijd mogelijk zijn zonder dat een knelpunt voor groepsrisico ontstaat. Zolang nieuwe of herziene bestemmingsplannen passen binnen de structuurvisie, zal het plan geen gevolgen hebben voor het groepsrisico.

3.3.4 Waterplan

Voor de gemeente Bergen op Zoom is in 2001 een waterplan opgesteld waarin alle verschijningsvormen van water in samenhang zijn bekeken. Het opstellen van het plan heeft plaatsgevonden in samenwerking met alle betrokken waterpartners en is in februari 2002 vastgesteld. Op basis van de uitgangspunten van het waterplan is het vigerende Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP) van kracht geworden in 2003. Dit plan is geactualiseerd en als verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan (vGRP 2013-2017) in februari 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het waterplan besteedt integraal aandacht aan de ontwikkelingen en problemen op het gebied van watersystemen en waterketen. Het watersysteem bestaat uit hemel-, grond- en oppervlaktewater. De waterketen omvat alle drink- en afvalwater, kortom alle water in de buis. Met het waterplan willen de waterpartners het beleid meer op elkaar afstemmen. Bovendien willen ze gezamenlijk werken aan het herstel van veilige, gezonde, duurzame en veerkrachtige watersystemen en een duurzame, samenhangende waterketen. Daarbij staat centraal de verbetering van het leefmilieu van mens, dier en plant alsmede het evenwicht in economische en ecologische ontwikkelingen.

Vanuit de gezamenlijke beleidsplannen is een visie voor de gewenste situatie in 2050 (streefbeeld) ontwikkeld voor het waterplan. Vervolgens zijn aan de hand van het streefbeeld de ambities voor de lange, korte en middellange termijn vastgelegd. Kernelementen van het streefbeeld c.q. de lange termijn ambitie zijn:

1. schoon oppervlaktewater en waterbodembodem;
2. schoon grondwater;
3. evenwichtige flora en fauna;
4. water vasthouden en bergen;
5. voorkomen wateroverlast;
6. alleen afvalwater zuiveren (geen regenwater via de riolering transporteren/lozen);
7. duurzame watervoorziening (beperkt drinkwatergebruik en water op maat).

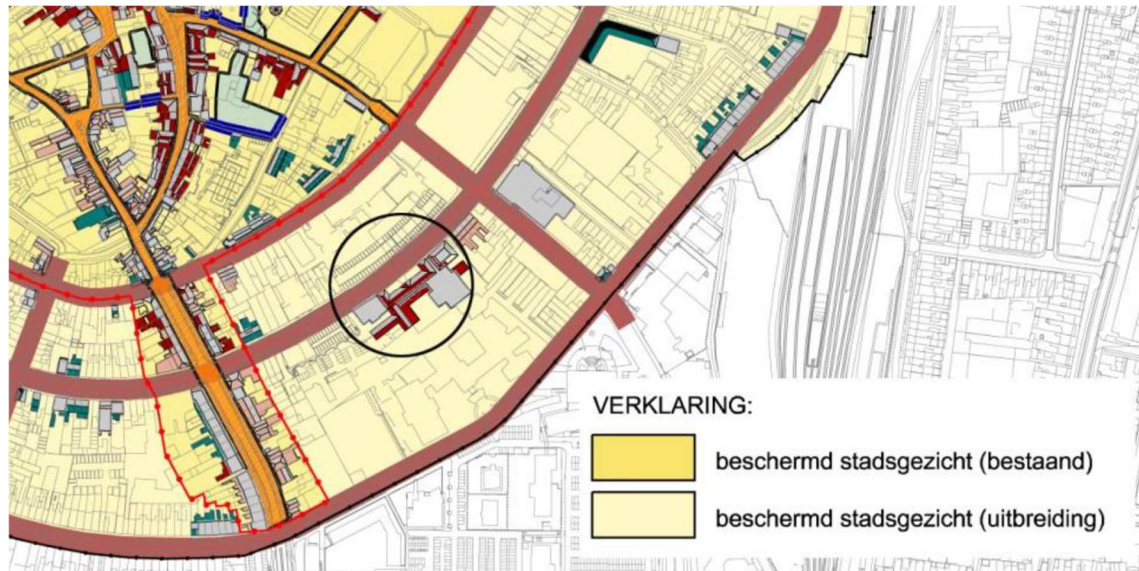
Het waterplan levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan. In de waterparagraaf in hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect water.

Hoofdstuk 4 Onderbouwing op onderdelen

4.1 Cultuurhistorie / Archeologie

Cultuurhistorie

De historische binnenstad van Bergen op Zoom is door de Rijksdienst aangewezen als een beschermd stadsgezicht. In 2012 is ook de vestingring om de binnenstad aangewezen als een Rijksbeschermd stadsgezicht. Het onderhavige pand is daarin gelegen.



Afbeelding: Detail van de kaart van het beschermde stadsgezicht Bergen op Zoom.

Het betreffende pand is een rijksmonument. Het bouwplan houdt nadrukkelijk rekening met de monumentale waarde van het pand. Er is van het gehele pand een bouwhistorische onderzoek (rapport van BAAC 15.0056) gemaakt en de daarin aan gegeven monumentale waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd. Intern zal de structuur van het pand zo veel mogelijk intact blijven. Aan de buitenzijde krijgen de twee zijgevels weer hun oorspronkelijke uitstraling terug. Aan de achterzijde van het pand vinden aanpassingen plaats. Deze achtergevel heeft geen monumentale uitstraling met uitzondering van de kapconstructie. Om te beoordelen of het belang van de monumentenzorg zich tegen het project verzet, is het plan meerdere malen besproken met de WelstandMonumentenCommissie (WMC). Dit heeft geleid tot een positief advies op hoofdlijnen. Hiermee is duidelijk dat het plan vanuit de monumentale waarde van het pand niet op bezwaren stuit. In overleg met de WMC is het plan verder worden uitgewerkt. Het plan is in het kader van de te doorlopen procedure ook voor advies voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).

Archeologie

Archeologische waarden dienen bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet meegewogen te worden en waar mogelijk te worden ontzien. Archeologisch erfgoed moet bij uitgangspunt worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Op de gemeentelijke beleidskaart Erfgoed worden de archeologische verwachtingswaarden voor het gehele grondgebied van de gemeente Bergen op Zoom weergegeven. Het betreffende projectgebied is in zijn geheel gelegen in een gebied met een hoge verwachting. Bij ruimtelijke ingrepen dieper dan 50 cm onder maaiveld is nader veldonderzoek vereist. Afhankelijk van de resultaten daarvan, zal een afweging moeten worden gemaakt tussen behoud in situ of verwijdering na documentatie.

Opgemerkt wordt dat de grond ter plaatse voor de voorgenomen ontwikkeling niet zal worden geroerd. Het gaat immers om een functiewijziging van een bestaand pand. Ondergrondse werkzaamheden zijn niet aan de orde.

4.2 Verkeer

Parkeren

Op basis van de gemeentelijke Nota Parkeernormering dient het initiatief te voorzien in 17 parkeerplaatsen op eigen terrein. Om hierin te voorzien wordt een parkeervoorziening gerealiseerd op het aangrenzende terrein en is ontsloten via de bestaande in- en uitritconstructie op de Van Dedemstraat. Dit nieuwe parkeerterrein beschikt over 10

parkeerplaatsen. Daarnaast worden er 8 parkeerplaatsen op het bestaande terrein bij de Lunet toegewezen aan deze ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet daarmee in de eigen parkeerbehoefte. Er wordt geen beslag gelegd op openbare parkeerplaatsen. Op onderstaande afbeelding is een en ander weergegeven.



Afbeelding: parkeergelegenheid

Ontsluiting

De te realiseren parkeervoorziening wordt ontsloten op de Van Dedemstraat. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de reeds bestaande in- en uitritconstructie.

4.3 Flora en Fauna

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijke beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal gezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn de effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op een andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden aangevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daar waar ontwikkelingen plaatsvinden, geldt in dit kader een onderzoeksplicht.

Het betreffende pand is gelegen in binnenstedelijk gebied en staat op dit moment leeg. Er zijn geen (bijzondere soorten) flora en of fauna te verwachten. Op grond hiervan wordt het niet nodig geacht een nader onderzoek te doen als hierboven bedoeld. Aangezien er geen aantasting van de aanwezige flora en fauna wordt verwacht is ook geen ontheffing noodzakelijk als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Werken buiten kwetsbare periode

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet alle gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien voorbereidende werkzaamheden, bijvoorbeeld bouwrijp maken, in die periode worden uitgevoerd, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Werken in kwetsbare periode

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare periode van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen worden verwijderd, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

Uitgevoerde quickscan

De verbouwing van het voormalige ABG-gebouw vindt plaats binnen de huidige contouren van het gebouw. Het gebouw bevindt zich in het binnenstedelijke gebied van Bergen op Zoom.

Daarmee komt de noodzaak tot het verrichten van een ecologisch onderzoek bijna geheel te vervallen. Op 1 november 2016 heeft een inspectie van het (gehele) gebouw plaatsgevonden, waarbij met name aandacht is gegeven aan de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen (zolders, kelders, verdiepingen) door een ecooloog van de gemeente Bergen op Zoom. Vleermuizen c.q. aanwijzingen met betrekking tot het voorkomen van vleermuizen zijn niet gevonden.

Een aandachtspunt blijft het voorkomen van gierzwaluwen. Een inspectie van het dak leert dat het dak gedekt is met relatief moderne pannen en dat het een goed aaneengesloten dek vormt. Als de bouwwerkzaamheden in het broedseizoen plaats vinden zal de aanwezigheid van deze vogelsoort bekeken moeten worden. Als de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaats vinden, maar gierzwaluwen wel gesignaleerd zijn in het broedseizoen, kan gecompenseerd worden door het aanbrengen van speciale gierzwaluwnesten en –dakpannen of andere kunstnesten.

Met betrekking tot de Natuurbeschermingswet (Flora- en Faunawet), rekening houdend met het voorgaande, kan de activiteit plaats vinden zonder aanvullende natuurtoets.

4.4 Water

Algemeen

Voor alle (nieuwe) ruimtelijke plannen, waaronder procedures als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is de zogenoemde “watertoets” van toepassing. Doel van de watertoets is om vanaf de start zowel de consequenties van het ruimtelijke plan of ontwikkeling voor de waterhuishouding in beeld te brengen, alsmede voldoende rekening te houden met het belang van het water bij de ruimtelijke ontwikkeling.

Vigerend beleid en algemene uitgangspunten

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Het beleid is verwoord in het Provinciale Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 dat met name voortbordurt op gemaakte beleidsafspraken passend binnen de randvoorwaarden van het Europese en nationale waterbeleid. Als belangrijkste uitgangspunten zijn met name te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het vigerende beleid van deze waterbeheerder is afkomstig uit het in 2009 vastgestelde Waterbeheerplan 2010-2015. Met het waterbeheerplan is op consistente wijze het beleid voortgezet voor duurzaam stedelijk waterbeheer als uitgangspunt voor de inrichting en het beheer van stedelijk water zoals afkomstig uit het NBW en WB21 en de Beleidsnota stedelijk water – van last

naar lust. Daarnaast is aanvullende regelgeving van het waterschap opgenomen in de Keur waarmee, zeker bij aanpassingen aan water(stromen), altijd rekening gehouden dient te worden. Samen met de gemeente zal nader invulling worden gegeven aan de stedelijke wateropgave, met de bedoeling wateroverlast te (blijven) voorkomen. Eveneens geldt deze gezamenlijke samenwerking voor de Europese Kaderrichtlijn Water, die vooral gericht is op verbetering van de waterkwaliteit.

Voor de gemeente Bergen op Zoom is 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 door de gemeenteraad en het waterschap in 2002 vastgesteld. De uitgangspunten van het waterplan zijn nog steeds van kracht en bovendien nader uitgewerkt in het geactualiseerde Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP 2008-2012) dat aan het eind 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Inmiddels 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 GRP. De zorgplichten voor hemel- en grondwater komen voor de gemeente pas om de hoek kijken als huiseigenaren 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.

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

Gevolgen van beoogde ontwikkeling op het watersysteem

Aangezien met het beoogde plan niet gepaard gaat met een toename van het bebouwd oppervlak en er geen wijzigingen plaatsvinden die van invloed zijn op de waterhuishouding is er welbeschouwd sprake van een neutrale situatie. Alle afvalwater dient aangesloten te blijven op de aanwezige vuilwaterriolering. Het (overtollig schone) regenwater afkomstig van de bebouwing, zal net als nu op de aanwezige hemelwaterafvoer van de riolering aangesloten (moeten) worden.

Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen, is voor nieuwbouw en of renovatie de (uitwendige) toepassing van uitlogende materialen niet gewenst. Door gerichte communicatie, waar mogelijk met de ontwikkelaar/eigenaar zelf, zal informatieverstrekking over de mogelijkheden van duurzaam bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen plaats hebben.

Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten

De gemeente Bergen op Zoom heeft de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) gevraagd een milieuparagraaf op te stellen voor de ruimtelijke onderbouwing. De milieuparagraaf is opgesteld voor de aspecten bedrijven en milieuzonering, lucht, geluid, externe veiligheid en bodem.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, uitgave 2009).

Richtafstanden

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In tabel 1 zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

Tabel Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'* in meters
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

* Indien de omgeving is te typeren als 'gemengd gebied', gelden voor de aspecten geur, stof en geluid kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner (Zie de VNG-publicatie, paragraaf 2.3).

Wijze van meten

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het (bestemmings)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De VNG-publicatie geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Daarnaast kent de publicatie het omgevingstype 'gemengd gebied'. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen een hogere milieubelasting kent. De reductie met één afstandstap leidt niet tot een lager beschermingsniveau voor gevaar.

Naast voorgaande omgevingstypen kent de publicatie ook gebieden met functiemenging. Bij functiemenging kan gedacht worden aan:

- Stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- Horecaconcentratiegebieden;
- Zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. In functiemengingsgebieden is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten wenselijk, omdat de activiteiten qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op een bedrijventerrein. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en ander gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. Productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. Activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Indeling naar gebiedstype

Het plangebied ligt in de binnenstad van Bergen op Zoom. In het plangebied en omgeving is sprake van het omgevingstype functiemenging. Zo ligt ten zuiden van het plangebied (tussen Zuid-Oostsingel en Erasmuslaan) een gebied met voornamelijk maatschappelijke (o.a. gemeentehuis, rechtbank, zorghuis, taleninstituut) en kantoorfuncties.

De panden/percelen in de directe omgeving van het beoogde appartementengebouw zijn hoofdzakelijk bestemd als 'Centrum', 'Detailhandel', 'Maatschappelijk' en 'Kantoor'. Direct grenzend aan het plangebied zijn dat onder andere de volgende functies:

- Woonzorgcentrum Het Nieuwe ABG, Van Dedemstraat 13, categorie B;
- Randstand uitzendbureau, Burgemeester van Hasseltstraat 52A, categorie A;
- Media Markt, Burgemeester van Hasseltstraat 3, categorie B;
- Toko Asia, Burgemeester van Hasseltstraat 54, categorie A;
- Broos Meubelen, Burgemeester van Hasseltstraat 64, categorie A;
- Verkeersschool Mattemburgh, Van Dedemstraat 182, categorie A;
- Schildersbedrijf Paul de Waal, Van Dedemstraat 188, categorie A;
- Babouche Bruidsboetiek, Van Dedemstraat 107, categorie A;
- Kees de Mooij Fiets en Fitness, Zuid-Oostsingel 43, categorie A.

De functies vallen in een gebied met functiemenging in categorieën A en B. A-activiteiten zijn zodanig milieubelastend voor hun omgeving dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De activiteiten uit categorie B hebben een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere activiteiten dienen plaats te vinden. Het betreffende pand waarin de appartementen gerealiseerd worden staat vrijstaand van alle andere gebouwen in de directe omgeving. Gelet daarop en het voorgaande zijn de omliggende bedrijfsactiviteiten geen belemmering voor het ontwikkelen van de appartementen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.2 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wet milieubeheer (Wm) die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm is vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk, indien aannemelijk is gemaakt dat:

- a. als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de grenswaarden niet worden overschreden (artikel 5.16, eerste lid, sub a, van de Wm);
- b. als gevolg van het plan de concentratie van stoffen in de buitenlucht per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (artikel 5.16, eerste lid, sub b1 van de Wm);
- c. als gevolg van het plan bij een beperkte toename van de concentratie van stoffen in de buitenlucht, door een met de activiteiten samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (artikel 5.16, eerste lid, sub b2 van de Wm);
- d. als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de toename van stoffen waarvoor grenswaarden zijn gesteld 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16, eerste lid, sub c van de Wm); of
- e. het te nemen besluit een besluit is dat genoemd of beschreven is in of betrekking heeft op een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een door de Minister of andere bestuursorganen vastgesteld programma dat is gericht op het bereiken van de grenswaarden (artikel 5.16, eerste lid, sub d van de Wm).

Situatie ter plaatse

In artikel 5.16 Wm is tevens bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen.

Zo valt een woningbouwlocatie onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Daarbij is door het toenmalige ministerie van VROM, zo blijkt uit het rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten' van december 2006, uitgegaan van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag. Een toename van de verkeersintensiteit met maximaal 3.900 voertuigbewegingen per weekdag (1.500 woningen * 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag) draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling aan de Van Dedemstraat 11 bestaat uit de realisatie van 10 appartementen in het voormalige ABG-gebouw. Het aantal woningen ligt ruimschoots onder de 1500 woningen per ontsluitingsweg. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentratie en toetsing van de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van het plangebied zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor het initiatief.

5.3 Externe Veiligheid

Toetsingskader

Inleiding

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden. Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk transportroutes (weg, water en spoor) inrichtingen met gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aanwezige risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden vanwege een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d.

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is er inzicht noodzakelijk in de aanwezige populatie binnen het bestemmingsplan en de omgeving ervan. De aanwezigen zijn bepaald op basis van de door de gemeente Bergen op Zoom beschikbaar gestelde gegevens. Voor een uitgebreide toelichting op de bevolking wordt verwezen naar het rapport "QRA ontwikkeling brandweerkazerne terrein CAROLA" die is opgenomen in de bijlage.

Bevi-bedrijven

Het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) verplicht het bevoegde gezag Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen.

Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Transport externe veiligheid

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Basisnet Water of Basisnet Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlagen in de regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Voor sommige transportassen moet tevens rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het bouwbesluit is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied¹ van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens het Bevt gelden geen

¹ Invloedsgebied: het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 meter van de transportas. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen, bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Situatie ter plaatse

Voor de risico-inventarisatie is uitgegaan van de professionele risicokaart². Onderstaand is een uitsnede van risicokaart opgenomen.



Figuur: uitsnede risicokaart ter hoogte van het plangebied (gele rechthoek)

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op basis van de uitgevoerde risico inventarisatie blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied van meerdere Bevi-bedrijven ligt die op het industrieterrein Theodorushaven liggen, te weten: Sabic Innovative Plastics B.V. en Mepavex Logistics B.V.

Sabic innovative plastics B.V.

Met betrekking tot Sabic is de provincie Noord-Brabant het bevoegd gezag. Op basis van de professionele risicokaart is bepaald dat het plangebied op een afstand van ca. 3.000 meter van de inrichtingsgrens van Sabic ligt. Het invloedsgebied van Sabic bedraagt 8.705 meter en ligt hierdoor volledig over van het plangebied. Uit de QRA, behorende bij de Wm-aanvraag van Sabic, blijkt dat het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar niet buiten de inrichtingsgrens ligt. Het maximaal berekende groepsrisico (GR) bedraagt 0.002 van de oriënterende waarde.

Mepavex Logistics B.V.

Met betrekking tot deze inrichting is de gemeente Bergen op Zoom het bevoegd gezag. Op basis van de professionele risicokaart is bepaald dat het plangebied op een afstand van ca. 2.000 meter van de inrichtingsgrens van Mepavex ligt.

² De Risicokaart geeft weer waar risicobronnen zich bevinden.

Het invloedsgebied van Mepavex bedraagt 3.260 meter en ligt hierdoor volledig over het plangebied. Uit de QRA, behorende bij de Wm-aanvraag, blijkt dat het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar net (10 m) buiten de inrichtingsgrens, maar niet over het plangebied ligt. Het maximaal berekende groepsrisico (GR) bedraagt 0.15 van de oriënterende waarde.

In het kader van het uitvoeringsprogramma externe veiligheid is in 2011 een "Gevoeligheidsanalyse groepsrisico Bevi-inrichtingen" uitgevoerd (rapportage 6 januari 2012). In de gevoeligheidsanalyse is voor het berekenen van het groepsrisico uitgegaan van de aanwezigen in de bestaande bebouwing. Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt dat grote ruimtelijke ontwikkelingen niet of nauwelijks invloed hebben op het groepsrisico van o.a. Sabic en Mepavex. Op basis van de gevoeligheidsanalyse kan worden geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling niet (significant) bijdraagt aan de hoogte van het groepsrisico.

Transport externe veiligheid

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter afstand van een weg welke is opgenomen in de bijlage van de Regeling Basisnet en van gemeentelijke wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet relevant en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Uit het Basisnet volgt dat over de snelweg en spoorweg transport van toxische stoffen plaatsvindt met een invloedsgebied van enkele kilometers. Bij de verantwoording van het groepsrisico is rekening gehouden met een incident met toxische stoffen.

Buisleidingen

Het plangebied ligt op circa 200 meter van de aardgasleiding die ten zuidwesten van het plangebied ligt en op circa 300 meter van de aardgasleiding die ten oosten van het plangebied ligt. De invloedsgebieden van de buisleidingen reiken niet tot het plangebied. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet relevant en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Conclusie

Met betrekking tot de Bevi-bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van diverse Bevi-inrichtingen ligt is het groepsrisico verantwoord. Voor de verantwoording van het groepsrisico is gebruik gemaakt van het standaardadvies van de veiligheidsregio en de standaard groepsrisicoverantwoording. Het standaard advies en standaard verantwoording is opgenomen in de bijlagen.

5.4 Geluid

Toetsingskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Situatie ter plaatse

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van 10 appartementen. Het plangebied wordt direct aan de noordzijde begrensd door de Van Dedemstraat. In de omgeving van plangebied liggen vervolgens nog de Burgemeester van Hasseltstraat (oosten), de Zuid-Oostsingel (zuiden) en de Antwerpsestraat (westen). Het plangebied ligt binnen de zones, als bedoeld in artikel 74 Wgh, van de genoemde wegen.

Om de geluidbelasting vanwege wegverkeer op het plangebied te bepalen is het 'Akoestisch onderzoek Herontwikkeling Van Dedemstraat 11 ABG-gebouw Bergen op Zoom' (datum: 10 oktober 2016, zaaknummer: 16070076 RO/ ABG-gebouw) uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Burgemeester van Hasseltstraat, de Zuid-Oostsingel, de Antwerpsestraat en de Wassenaarstraat. Er is wel sprake van een overschrijding van deze voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Van Dedemstraat.

Het realiseren van de appartementen in het bestaande gebouw aan de Van Dedemstraat 11 is vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet zondermeer mogelijk. Omdat de beschikbare geluidreducerende maatregelen niet mogelijk of wenselijk zijn (bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en vervoerskundige aard) of onvoldoende resultaat opleveren wordt een hogere waarde voor wegverkeerslawaai vastgesteld voor het projectgebied.

De cumulatieve geluidbelasting (Lden) vanwege wegverkeer op het bouwplan varieert van 37 tot 64 dB (bijlage 3 akoestisch onderzoek). Op basis van het handboek 'Gezondheidseffectscreening Gezondheid en milieu in ruimtelijke planvorming' (GGD Nederland, juni 2012) kan worden opgemaakt dat het geluidklimaat binnen het plangebied als "zeer goed" tot "onvoldoende" kan worden geclassificeerd. Daarbij moet worden opgemerkt dat er enkel sprake is van een onvoldoende geluidklimaat ter plaatse van de gevels die grenzen aan de noordelijke perceelsgrens en daarmee tegen de Van Dedemstraat staan. Op grotere afstand van de Van Dedemstraat wordt het geluidklimaat beter. Aan de achterzijde van de Van Dedemstraat is sprake van een geluidluwe gevel en een zeer goed geluidklimaat. Aangezien er sprake is van een herontwikkeling, waarbij het merendeel van de appartementen kan worden voorzien van een geluidluwe gevel, wordt een dergelijk geluidklimaat aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.5 Bodem

Toetsingskader

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Situatie ter plaatse

Er is sprake van een bestaand gebouw dat van woonzorgcentrum wordt verbouwd naar 10 reguliere appartementen. Voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie wordt de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond gevonden in de Wabo en de gemeentelijke bouwverordening.

Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor het initiatief.

Hoofdstuk 6 Financiële aspecten en procedure

6.1 Financiële overwegingen en dekking

Voor dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. Hierin is kostenverhaal geregeld.

6.2 Procedurele aspecten

6.2.1 *Bevoegdheid*

Conform artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dient de gemeenteraad te verklaren dat zij geen bedenkingen heeft tegen het feit dat wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Op grond van lid 3 van dit artikel kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring van de gemeenteraad niet vereist is. De gemeenteraad heeft op 31 maart 2011 deze categorieën van gevallen aangewezen. Onderliggend plan past binnen deze categorieën. Het college van burgemeester en wethouders is aldus rechtstreeks bevoegd om te beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

6.2.2 *Zienswijzenprocedure*

Het ontwerpbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Hoofdstuk 7 Eindconclusie

De gemeente Bergen op Zoom ziet, gezien hetgeen in deze ruimtelijke onderbouwing is neergelegd, geen belemmeringen om ten behoeve van het onderhavige plan af te wijken van het bestemmingsplan.