



**Uitwerkingsplan Nieuwe Vesting, deel  
Oostkwartier**

**gemeente Bergen op Zoom**

projectnummer 0455559.100  
definitief revisie 03  
17 november 2020

## Uitwerkingsplan Nieuwe Vesting, deel Oostkwartier

### gemeente Bergen op Zoom

projectnummer 0455559.100  
documentnummer TOE02-0455559-02A  
definitief revisie 03  
17 november 2020

#### Auteurs

T. Peelen

#### Opdrachtgever

Gemeente Bergen op Zoom  
Jacob Obrechtlaan 4  
4611 AR BERGEN OP ZOOM

datum vrijgave  
17-11-2020

beschrijving revisie 03  
definitief

goedkeuring  
G. la Rose



vrijgave  
P. Kennes



# Inhoud

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                 | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel van de procedure              | 1         |
| 1.2      | Begrenzing en ligging van het plangebied         | 1         |
| <b>2</b> | <b>Projectbeschrijving</b>                       | <b>3</b>  |
| 2.1      | Inleiding  | 3         |
| 2.2      | Stedenbouwkundige opzet Nieuwe Vesting fase 2    | 4         |
| 2.3      | Uitwerkingsregels Bestemmingsplan Nieuwe Vesting | 4         |
| 2.4      | Bouwprogramma en beeldregie                      | 6         |
| 2.5      | Ontsluiting en parkeren                          | 9         |
| 2.6      | Ladder voor duurzame verstedelijking             | 11        |
| <b>3</b> | <b>Omgevingsaspecten</b>                         | <b>15</b> |
| 3.1      | Water  | 15        |
| 3.2      | Geluid   | 19        |
| 3.3      | Energie en duurzaamheid                          | 21        |
| 3.4      | Archeologie en cultuurhistorie                   | 21        |
| 3.5      | Bedrijven en milieuzonering                      | 26        |
| 3.6      | Bodem  | 28        |
| 3.7      | Externe veiligheid                               | 29        |
| 3.8      | Flora en fauna                                   | 34        |
| 3.9      | Luchtkwaliteit                                   | 37        |
| 3.10     | Geurhinder                                       | 39        |
| 3.11     | Milieueffectrapportage                           | 40        |
| <b>4</b> | <b>Juridische aspecten</b>                       | <b>42</b> |
| 4.1      | Inleiding  | 42        |
| 4.2      | Regels   | 42        |
| <b>5</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                           | <b>44</b> |
| 5.1      | Economische uitvoerbaarheid                      | 44        |
| 5.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                 | 44        |

**Bijlagen**

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitwerkingsplan Oost- en Westkwartier d.d. 18 december 2019 (Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant)
- Bijlage 2: Notitie AERIUS-berekening Nieuwe Vesting Bergen op Zoom d.d. 3 februari 2020 (Sweco)
- Bijlage 3: Cultuurhistorie Oostkwartier
- Bijlage 4: Advies Veiligheidsregio d.d. 8 mei 2020
- Bijlage 5: Wateradvies Waterschap Brabantse Delta d.d. 26 mei 2020
- Bijlage 6: Nota van Commentaar

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel van de procedure

Op 21 november 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Nieuwe Vesting' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is een zogeheten globaal uit te werken bestemmingsplan. Hiermee kan de ontwikkeling van het woongebied Nieuwe Vesting fasegewijs en flexibel qua programma en bouwregeling worden uitgewerkt.

Het beoogde programma voor Nieuwe Vesting bestaat uit een stedelijke herstructurering met circa 600 nieuwe woningen en daarbij behorende voorzieningen, aansluitend op het historische Havenkwartier en de Binnenstad.

Middels het onderhavig uitwerkingsplan wordt het juridisch planologisch kader voor het deelgebied Oostkwartier nader uitgewerkt. Het bouwplan van het deel Oostkwartier bestaat uit 96 duurzame koop- en huurwoningen.

## 1.2 Begrenzing en ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de stadskern Bergen op Zoom en de wijk Havenkwartier. Het deelgebied Oostkwartier wordt gevormd door het zuidoostelijke deel van Nieuwe Vesting en wordt begrensd door het deelgebied De Nieuwe Kaai, fase 3 aan de oostzijde, deelgebied Soete Veste in het noorden en het deelgebied Westkwartier aan de westelijke zijde. De zuidzijde wordt begrensd door de Spirituslaan. De Spirituslaan sluit aan op de Van Konijnenburgweg – Van Gorkumweg, welke deel uitmaken van de randweg van Bergen op Zoom en vormt hiermee een belangrijke doorgaande weg. In figuur 1 is de ligging van het plangebied opgenomen. In de uitsnede in de figuur is de plangrens weergegevens als stippellijn.



*Figuur 1. Afbeelding ligging plangebied Oostkwartier*

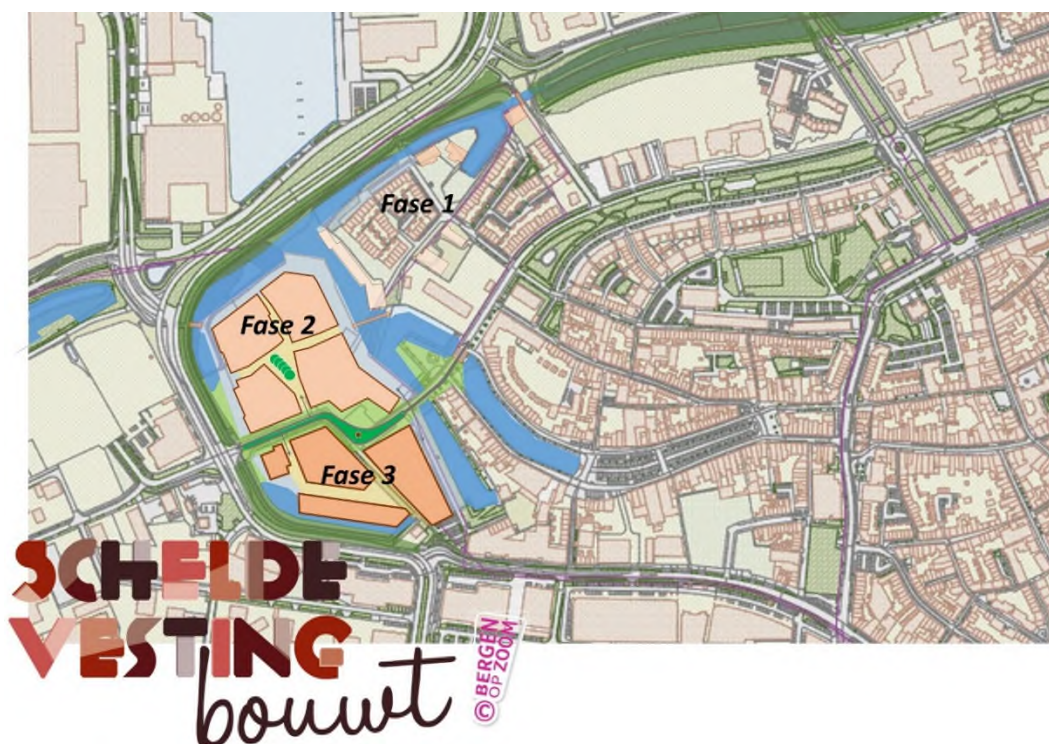
## 2 Projectbeschrijving

### 2.1 Inleiding

Nieuwe Vesting ligt aan de westzijde van de historische binnenstad-havenkwartier. Hier wordt, op het voormalige Nedalco-terrein, in drie fasen een nieuw binnenstedelijk woongebied gerealiseerd. De eerste fase daarvan is inmiddels grotendeels gerealiseerd en bewoond. Fase 2 (met Oostkwartier) en fase 3 zijn momenteel in ontwikkeling.

De stedenbouwkundige structuur van Nieuwe Vesting speelt enerzijds in op de lange oost-west gerichte verbindingen binnen het Havenkwartier. Daarmee krijgt Nieuwe Vesting een herkenbare relatie en samenhang met de (binnen)stad.

Anderzijds wordt met het doortrekken van bestaande water- en groenstructuren, zowel langs de Zoom als in het verlengde van het Bolwerk, een (sfeer)relatie gelegd met de overige wijken rondom de stadskern.



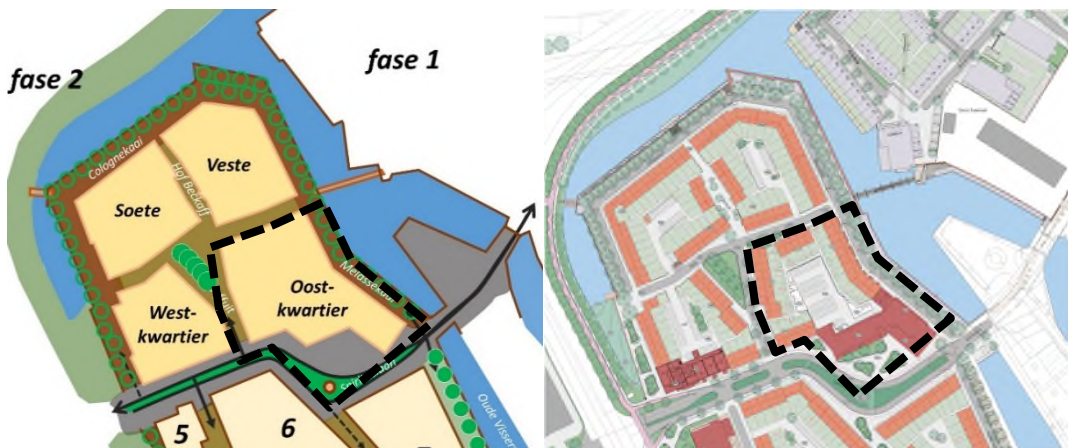
Figuur 2. Situering en structuur Nieuwe Vesting.



## 2.2 Stedenbouwkundige opzet Nieuwe Vesting fase 2

De stedenbouwkundige opzet van Nieuwe Vesting fase 2 (waar het deelgebied Oostkwartier onderdeel van uit maakt) wordt door de hiervoor benoemde structuren duidelijk gedefinieerd. In de buitenranden wordt met nieuw water, groen en kades aangesloten op bestaande structuren langs de Zoom en de Ham-Kaai. Met de nieuwe Spirituslaan, de hoofdontsluiting van Nieuwe Vesting, ontstaat een groen stedelijk profiel dat via de Ham en de Rijtuigweg in verbinding staat met het monumentale Bolwerk en de 19e eeuwse singelstructuur rondom het historische centrum.

Daarbinnen is Fase 2 vervolgens opgedeeld in 4 bouwpercelen: Het plangebied Oostkwartier heeft betrekking op het zuidoostelijke deel. De deelplannen Oost- en Westkwartier begeleiden de Spirituslaan. De twee noordelijke percelen beslaan het deelplan Soete Veste. De nieuwe kades langs de buitenranden zijn robuust en stedelijk uitgewerkt met openbaar parkeren, bomenrijen en looproutes langs het water/groen. Tussen de vier bouwpercelen zijn de woonstraten informeler en verkeersluwer ingericht en een groen plantsoen ter plaatse van aanwezige monumentale kastanjabomen. De bouwpercelen, veelal uitgewerkt als gesloten bouwblokken met een historische bouwstijl, zorgen te midden van het stadse leven voor een rustig woonmilieu.



Figuur 3. Stedenbouwkundige opzet en verkaveling Nieuwe Vesting fase 2

## 2.3 Uitwerkingsregels Bestemmingsplan Nieuwe Vesting

Voor de ontwikkeling van Nieuwe Vesting is in 2011 het bestemmingsplan Nieuwe Vesting vastgesteld. De bouw van circa 600 woningen is daarin mogelijk gemaakt via een uit te werken woonbestemming. Binnen deze woonbestemming is in de basis een bouwhoogte tot 14 meter (+10%) mogelijk. Voor enkele nader aangeduide gebieden is een hogere bouwhoogte mogelijk, zoals plaatselijk binnen de deelplannen Oost- en Westkwartier (langs de Spirituslaan) waar een bouwhoogte tot 20 meter (+ 10%) mogelijk is.



Binnen deze nader aangeduide gebieden worden naast woningen ook voorzieningen zoals maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel (maximaal 400 m<sup>2</sup>), horeca t/m categorie 1 (maximaal 200 m<sup>2</sup>) en bedrijven t/m categorie C (maximaal 800 m<sup>2</sup>) toegestaan. In de uitwerkingsregels is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om in het uitwerkingsplan een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om horecabedrijven in categorie 2 toe te laten, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot categorie 2 van de Staat van Horeca activiteiten.



Figuur 4. Bestemmingsplan Nieuwe Vesting met de nog uit te werken woonbestemming (fase 2 en 3).

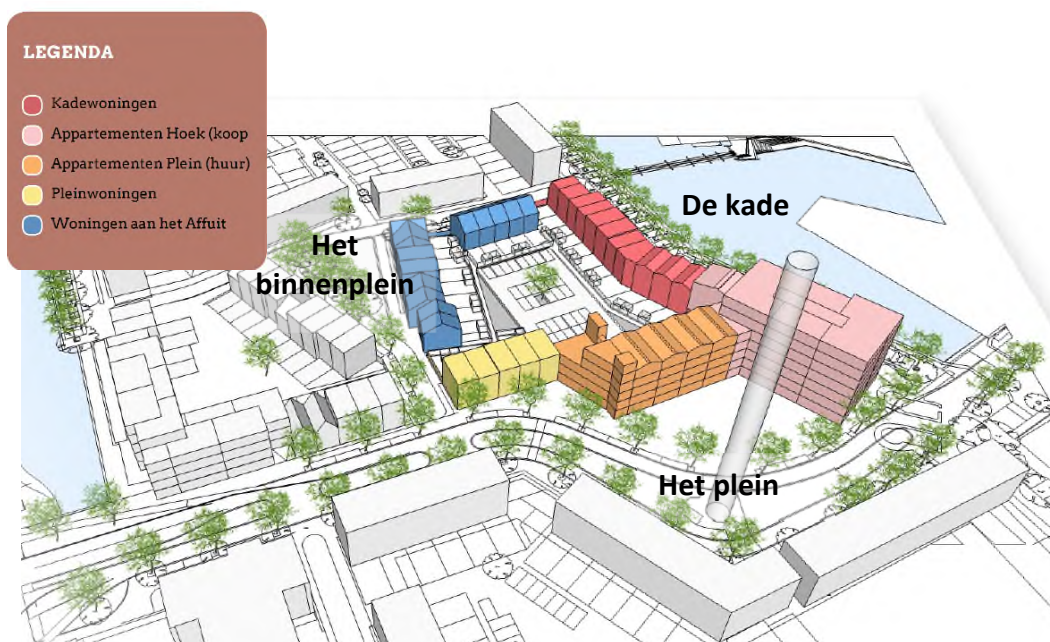
## 2.4 Bouwprogramma en beeldregie

Het bouwplan voor het deelgebied Oostkwartier bestaat uit maximaal 100 duurzame koop- en huurwoningen, waarvan nu 30 grondgebonden woningen, 38 koopappartementen en 28 huurappartementen in de plannen zijn voorzien. De pleinwoningen zijn mede bedoeld als woonwerk-kavels voor beroepen en bedrijven aan huis. De grondgebonden woningen worden in het noordelijk deel van het deelgebied gerealiseerd en bestaan uit overwegend drie bouwlagen. In de regels is opgenomen dat voor de grondgebonden woningen een maximale bouwhoogte van 11,5 meter is toegestaan. Hierbij wordt aangesloten bij het deelgebied Soete Veste. In het deelgebied Soete Veste worden uitsluitend grondgebonden woningen gerealiseerd met een maximum bouwhoogte van 11,5 meter.

De appartementen zijn voorzien langs de Spirituslaan, met bouwhoogten van 5-7 bouwlagen, binnen de maximaal toegestane 22 meter (20 meter + 10%). In de plint van het appartementengebouw komt een commerciële voorziening van maximaal 200 m<sup>2</sup> horeca, hier zijn een koffiebar en flexwerkplekken voorzien. Tevens zal hier een terras worden gerealiseerd.

In het deelgebied Westkwartier, ten westen van het Oostkwartier, sluiten de bouwhoogten aan met het Oostkwartier: een bouwhoogte van 20 meter langs de Spirituslaan en een bouwhoogte van 14 meter in de rest van het deelgebied. Aan de overzijde (zuiden) van de Spirituslaan bedraagt de maximale bouwhoogte ook deels 14 en deels 20 meter. Deze deelgebieden maken onderdeel uit van fase 3.

In Figuur 5 is een visualisatie en de verdeling van het programma weergegeven van de nieuwe situatie.



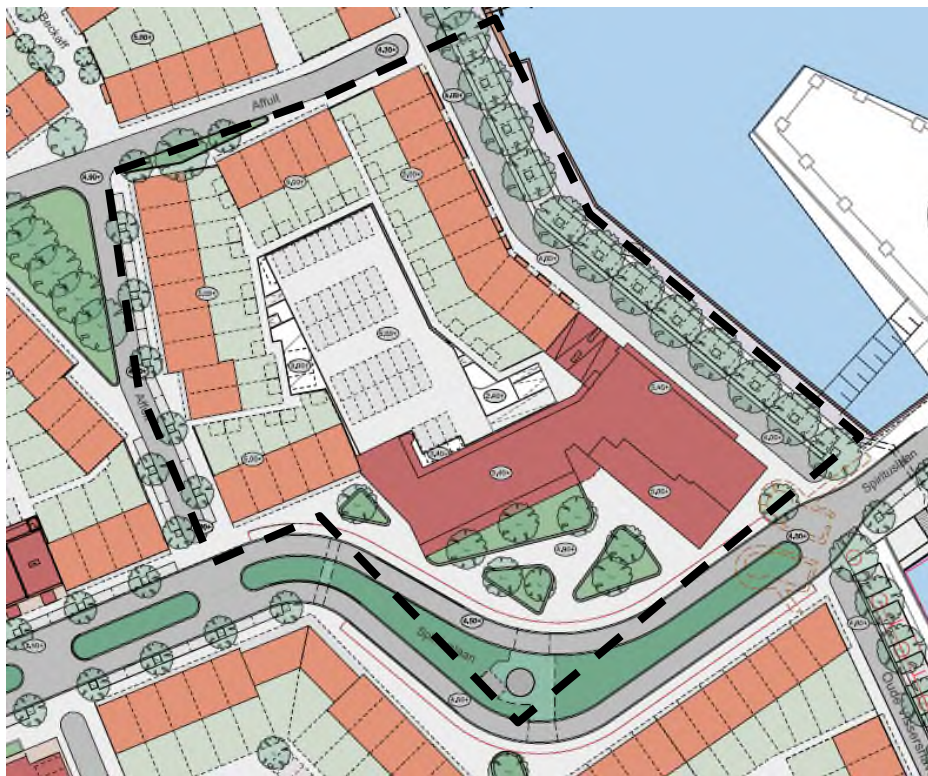
Figuur 5. Visualisatie en programma



### 2.4.1 Verkaveling

Aan de kade van Oostkwartier vormen aaneengesloten bouwblokken van grondgebonden woningen en appartementen een nieuw stadsgezicht. Aan de achterzijde van deze woningen en binnen de bouwblokken is sprake van een luw woonmilieu met parkeervoorzieningen.

De voorzijde van de grondgebonden woningen zijn over het algemeen direct aan de stoep/straat gesitueerd. Zo ontstaat het gewenste stedelijk beeld zoals dat elders in het Havenkwartier en binnenstad aanwezig is. De aansluiting met het openbaar gebied verloopt via een eigen Bergse stoep waarbinnen eventuele trapjes naar de voordeur zijn opgenomen. Voortuinen zijn niet beoogd, wel zijn binnen de eigen Bergse stoep geveltuintjes mogelijk. Daarmee ontstaat de eigen individualiteit van woningen binnen stadsblokken. De appartementen zijn grotendeels aan het plein en de Spirituslaan gesitueerd. Een deel van de appartementen worden voorzien van balkons in de richting van het plein of in de richting van de kade. Overige private (buiten)ruimten, waaronder een groot parkeerterrein, zijn zo veel mogelijk aan de geluidsluwe zijde van de woning gesitueerd. In Figuur 6 is de verkaveling van het Oostkwartier opgenomen.



Figuur 6. Situatie Oostkwartier (Van Manen)

## 2.4.2 Architectuur

Qua architectuur is met schaal en stijlkenmerk aansluiting gezocht op de aangrenzende bebouwing van met name het Havenkwartier. Ten behoeve van de welstandpresentatie zijn architectuurimpressies gemaakt. In de onderstaande afbeeldingen zijn de impressies opgenomen van de voorgevels.

Doordat de woningen aan de buitenzijde van het plangebied worden gerealiseerd zijn de woningen goed in te delen in deelgebieden. Dit is voor de welstandpresentatie ook gedaan. Er wordt onderscheidt gemaakt in drie zones: de kade, het plein en het binnenplein. Deze zijden zijn in Figuur 5 aangegeven.



Figuur 7. De kade (Architectenbureau Visser en Bouwman B.V.)



Figuur 8. Het plein (Architectenbureau Visser en Bouwman B.V.)



Figuur 9. Het binnenplein (Architectenbureau Visser en Bouwman B.V.)

## 2.5 Ontsluiting en parkeren

### 2.5.1 Verkeer

Het binnenterrein wordt omsloten met één aansluiting op de kade, aan de oostzijde van het plangebied. Deze ontsluitingsweg loopt vervolgens via het plein en de Spirituslaan (aan de zuidzijde van het plangebied) naar de Spirituslaan welke de wijk ontsluit. De erftoegangswegen aan de buitenzijde van het plangebied worden conform Duurzaam Veilig als 30 km/uur gebied ingericht.

### 2.5.2 Parkeren

Binnen het deelgebied Oostkwartier is het parkeren uitgewerkt op basis van de normen in de Nota Parkeernormering. Het woningbouwprogramma bestaat uit 97 woningen, waarvan 30 grondgebonden woningen en 67 appartementen. De parkeerbehoefte wordt bepaald door de type woningen en het gebruiksoppervlakte van de woningen.

Het programma is als volgt verdeeld:

- 9 grondgebonden woningen met een gebruiksoppervlakte tussen 100 en 120 m<sup>2</sup>;
- 20 grondgebonden woningen met een gebruiksoppervlakte tussen 120 en 160 m<sup>2</sup>;
- 1 grondgebonden woningen met een gebruiksoppervlakte groter dan 160 m<sup>2</sup>;
- 8 studio's met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>;
- 15 appartementen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 80 m<sup>2</sup>;
- 34 appartementen met een gebruiksoppervlakte tussen 80 en 100 m<sup>2</sup>;
- 6 appartementen met een gebruiksoppervlakte tussen 100 en 120 m<sup>2</sup>;
- 4 appartementen met een gebruiksoppervlakte groter dan 120 m<sup>2</sup>.

Het plangebied ligt in de schil van Bergen op Zoom. Voor de ligging in het gebied 'Schil BoZ' gelden parkeernormen variërend tussen 1,1 – 1,8 parkeerplaatsen per woning. Voor de 30 grondgebonden woningen en 67 appartementen geldt een parkeerbehoefte van 150,3 parkeerplaatsen.

Tabel 1. Berekening parkeerbehoefte woningen

| Type woning (gebruiksoppervlakte)         | Aantal woningen | Parkeernorm | Parkeerbehoefte |
|---|-----------------|-------------|-----------------|
| Rijwoningen (100 – 120 m <sup>2</sup> )   | 9               | 1,6         | 14,4            |
| Rijwoningen (120 – 160 m <sup>2</sup> )   | 20              | 1,7         | 34              |
| Rijwoningen (> 160 m <sup>2</sup> )       | 1               | 1,8         | 1,8             |
| Studio's (< 50 m <sup>2</sup> )           | 8               | 1,1         | 8,8             |
| Appartementen (< 80 m <sup>2</sup> )      | 15              | 1,3         | 19,5            |
| Appartementen (80 – 100 m <sup>2</sup> )  | 34              | 1,6         | 54,4            |
| Appartementen (100 – 120 m <sup>2</sup> ) | 6               | 1,7         | 10,2            |
| Appartementen (> 120 m <sup>2</sup> )     | 4               | 1,8         | 7,2             |
| <b>Totaal woningen</b>                    | <b>97</b>       |             | <b>150,3</b>    |

Daarnaast is 300 m<sup>2</sup> commerciële ruimte c.q. voorzieningen opgenomen in het plan. Binnen deze ruimten zijn maatschappelijke functies, dienstverlening, horeca van categorie 1 en bedrijven tot en met categorie C toegestaan. Een restaurant heeft binnen deze categorieën de hoogste parkeernorming. Horeca van categorie 1 heeft echter een maximum oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. Dit oppervlakte komt uit de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Nieuwe Vesting' en is opgenomen in de regels van dit uitwerkingsplan. De parkeerbehoefte voor de commerciële ruimten is in onderstaande tabel berekend op basis van 200 m<sup>2</sup> restaurant en 100 m<sup>2</sup> kantoor met baliefunctie. Dit betreft de worst-case scenario.

Tabel 2. Berekening parkeerbehoefte voorzieningen

| Type gebruik                                 | Gebruiksoppervlakte    | Parkeernorm (per 100 m <sup>2</sup> ) | Parkeerbehoefte |
|--|------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Horeca van categorie 1: restaurant           | 200 m <sup>2</sup> bvo | 9                                     | 18,0            |
| Commerciële ruimte: kantoor met baliefunctie | 100 m <sup>2</sup> bvo | 1,9                                   | 1,9             |
| <b>Totaal commerciële ruimte</b>             |                        |                                       | <b>19,9</b>     |

In totaal zijn 170,2 (=171) parkeerplaatsen nodig. In het plan is voorzien in 147 parkeerplaatsen, waarvan 58 in een particuliere parkeerkelder, 39 op het particulier parkeerplateau en 50 betaalde parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Binnen de 50 openbare parkeerplaatsen worden 3 plaatsen gereserveerd voor een aanbieder van deelauto's. Een deelauto vervangt naar verwachting 7 (tweede) auto's. Dit verantwoordt een korting van 18 parkeerplaatsen op de totale parkeerbehoefte volgens de parkeernormen, waardoor in totaal 153 parkeerplaatsen benodigd zijn. Echter worden de 47 (50 – 3) parkeerplaatsen in het openbaar gebied voornamelijk in de avonduren en nacht gebruikt, waardoor dubbelgebruik van de parkeerplaatsen te motiveren is.

Op basis van aanwezigheidspercentages (317 – *kencijfers parkeren en verkeersgeneratie*, CROW, oktober 2012) is te onderbouwen dat parkeerplaatsen bij woningen in de avonduren voor circa 80% benut worden. De resterende 20% kan in de avonduren in gebruik worden genomen voor de

horecafunctie. Dit resulteert in 9 extra parkeerplaatsen. Hiermee worden de resterende 6 parkeerplaatsen opgevangen.

Voor het parkeren geldt een parkeerregime van gecombineerd vergunninghouders- en betaald parkeren.

## 2.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een uitwerkingsplan.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- de begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt;
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan;
- de huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.



Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie sprake vanaf de ontwikkeling vanaf 12 woningen. Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 97 woningen mogelijk, waardoor een toets aan de ladder noodzakelijk is.

### 2.6.1 De behoefte

#### Woningbouw regionaal

Op regionaal niveau hebben de gemeenten in de regio West-Brabant (Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht + Tholen) in samenwerking met de Provincie Noord-Brabant de Regionale Agenda Wonen op gesteld. Deze tot 2017 jaarlijks geactualiseerde woonagenda formuleert vanuit de actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt de gezamenlijke regionale opgaven die de regio met de provincie jaarlijks wil oppakken. De actuele thema's betreffen regionale woningbouwafspraken voor een periode van circa 10 jaar, waarin gemeenten toewerken naar een programma conform de prognose. Het betreft vooral procesafspraken. Tweejaarlijks informeren gemeenten elkaar over de ontwikkeling van de harde plancapaciteit, vooral in relatie tot de afspraken over harde plancapaciteit. Aan het eind van ieder jaar wordt afspraken geactualiseerd.

In de Regionale Agenda Wonen 2017 is een beeld geschetst van enkele actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Noord-Brabant. Naast de regionale plancapaciteit komt ook een aantal vraagstukken en opgaven rond de aansluiting van vraag en aanbod op de regionale woningmarkt in dit stuk aan bod. In de loop der jaren is de plancapaciteit teruggebracht om te voldoen aan de veranderende vraag en zo te komen tot een realistisch aanbod. Op dit moment blijft de gerealiseerde woningbouw achter op de geprognosticeerde woningbouwopgave.

Voor de Regio West-Brabant, waar Bergen op Zoom onderdeel van uitmaakt, is de prognose dat de woningvoorraad zal groeien met 27.075 woningen tot 1 januari 2026. De regio West-Brabant is verder onderverdeeld in een drietal subregio's:

1. subregio Breda e.o.
2. subregio Land van Heusden en Altena
3. subregio West

De gemeente Bergen op Zoom valt onder de subregio West. Om het 'accent op de aantallen' verder te verminderen en de focus meer te leggen op ruimtelijk-kwalitatieve afspraken en de urgentie rond tal van opgaven op de regionale woningmarkt, stuurt de provincie de komende periode aan op een werkwijze die niet zozeer gericht is op het jaarlijks maken van regionale kwantitatieve woningbouwafspraken, maar waarbij wordt aangesloten op 'het ritme' van actualiseren van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Hiertoe is de 'Monitor bevolking en wonen' in het leven geroepen zodat tijdig knelpunten op de woningmarkt kunnen worden geconstateerd. De monitor wordt elk kwartaal geactualiseerd en bevat onder andere gegevens over de ontwikkeling en prognose van de bevolking, een actuele stand van de woningvoorraad en een inventarisatie van de plancapaciteit.

Aan de hand van de 'Monitor bevolking en wonen' (maart 2020) is de kwantitatieve woningbehoefte voor de subregio West geactualiseerd. In de onderstaande tabel is het huidig aantal woningen, het benodigd aantal woningen, de harde plancapaciteit en de ontwikkelruimte

in de subregio West opgenomen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat in subregio West een behoefte aan nieuwe woningen bestaat.

Tabel 3. Berekening ontwikkelingsruimte subregio West

|   |         |
|---|---------|
| Feitelijke woningvoorraad subregio West | 123.800 |
| Reëel groei scenario 2017-2029*         | 8.125   |
| Harde plancapaciteit                    | 6.865   |
| Ontwikkelingsruimte                     | 1.260   |

\*Monitor bevolking en wonen geeft een laag en hoog groeiscenario. Het reële groeiscenario is het gemiddelde hiervan.

### Woningbouw Gemeente

Als resultaat van regionale woningbouwafspraken zijn de woningen in Nieuwe Vesting opgenomen in de harde plancapaciteit en opgenomen in het Beleidsplan Wonen. Gemeenten nemen een regierol op en brengen marktpartijen bij elkaar om (individueel of samen) om vraag en aanbod beter af te stemmen. Met het Beleidsplan Wonen geeft Bergen op Zoom invulling aan die afspraak. De in dit uitwerkingsplan beoogde stedelijke voorzieningen is een uitwerking van het moederplan 'Nieuwe Vestiging' waarin de ontwikkelingsmogelijkheid reeds, zij het indirect mogelijk is. Met de ontwikkeling van Nieuwe Vestiging wordt voorzien in een regionale behoefte aan woonruimte. Waarbij de flexibiliteit bestaat om qua woningtype aan te sluiten bij de actuele vraag uit de regio.

In de 'Monitor bevolking en wonen' geeft de indicator harde plancapaciteit voor de gemeente Bergen op Zoom aan dat de woningbehoefte met 71% kan worden ingevuld met de harde planvoorraad. Dit houdt in dat er nog niet voldoende (harde) plancapaciteit is om in de benodigde woningbouw te kunnen voorzien.

### Voorzieningen

Naast woningbouw worden er met dit uitwerkingsplan ook voorzieningen mogelijk gemaakt in de plint van appartementen. Er is een maximum gezamenlijke oppervlakte aan zelfstandige functies van 300 m<sup>2</sup> toegestaan. Maatschappelijke functies, dienstverlening, detailhandel en horeca t/m categorie 1 zijn toegestaan. Uit overzicht met jurisprudentie over de Ladder voor duurzame verstedelijking<sup>1</sup> blijken geen ondergrenzen te bestaan voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor het mogelijk maken van nieuwe zelfstandige voorzieningen. Wel kan worden opgemaakt dat bijvoorbeeld een uitbreiding van een winkel met circa 400 m<sup>2</sup> niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Met een maximum gezamenlijk oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> wordt er in het deelgebied Oostkwartier slechts een beperkte ruimte aan zelfstandige functies toegestaan. In de nieuwe wijk Nieuwe Vesting zijn in het bestemmingsplan 'Nieuwe Vesting' een aantal plekken aangewezen waar zelfstandige functies beoogd worden bij de uitwerking van de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Dit is met name rondom de ontsluitingsweg Spirituslaan. Deze aangewezen plekken zijn

<sup>1</sup> <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/jurisprudentie/overzicht-jurisprudentie/#h1e51abb3-cac1-935b-3c9b-1f03eb51d299>

bedoeld om functiemening toe te staan voor wijkgebonden voorzieningen. Andere functies zoals zelfstandige bedrijven en kantoren zijn niet wenselijk in de rustige woonwijk.

Door de realisatie van 97 woningen binnen het plangebied (en circa 600 woningen voor de gehele nieuwe woonwijk Nieuwe Vesting) ontstaat er een kleine behoefte aan wijkgebonden voorzieningen. Het toestaan van maximaal 300 m<sup>2</sup> aan zelfstandige functies voorziet hierin. Deze functies worden enkel in de plint aan de het plein (de Spirituslaan) toegestaan.

## **2.6.2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied**

De ladder vraagt tevens een motivatie of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Hiervoor dient geïnventariseerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en wat de (financiële) haalbaarheid van deze locaties zijn. In sommige gevallen kan de vraag volledig worden opgevangen binnen het stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of, andersom, ruimte vrij te maken. In die gevallen is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering klaar.

Het plangebied van het voorliggend uitwerkingsplan ligt in zijn geheel in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Bergen op Zoom. De ontwikkeling bestaat uit een stedelijke herstructurering op het voormalige Nedalco terrein. Hiermee wordt de behoefte aan woningen en voorzieningen opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

## 3 Omgevingsaspecten

### 3.1 Water

#### Beleid gemeente

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

Bovendien heeft de gemeente sinds de inwerkingtreding van de wet gemeentelijke watertaken (2008) verschillende zorgplichten ten aanzien van water in het stedelijk gebied. Het gaat om de zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor het stedelijk afvalwater is deze zorgplicht uitgewerkt in het vigerende vGRP. De zorgplichten voor hemel- en grondwater komen voor de gemeente pas om de hoek kijken als grondeigenaren zelf niet voor een adequate verwerking van het water kunnen zorgen. In deze gevallen dient de gemeente voor voorzieningen te zorgen waarop particulieren kunnen aansluiten. Belangrijke voorwaarde is wel dat de maatregelen doelmatig zijn. Welke maatregelen worden getroffen, is zeer sterk locatie-afhankelijk. Zo zijn andere maatregelen nodig als de grondwaterstand laag is en er sprake is van een zandige bodem dan wanneer de bodem uit klei bestaat en het grondwater in een groot deel van het jaar reikt tot aan het maaiveld. Gezamenlijk met het waterschap dient hieromtrent een juiste (lees passende) keuze te worden gemaakt. Een passende aanpak is vastgelegd in de nota Watertaken: Gemeentelijke Wateropgave Bergen op Zoom, daterend uit 2009.

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

#### Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en in een aantal gevallen ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2016-2021, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Belangrijke speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Bovendien richt het waterschap met genoemde hoofdlijnen van het waterbeheer zich in toenemende mate op de samenwerking met de mogelijkheid in de verbinding meer maatwerk toe te passen, voor zover doelmatig.

In een toetsingskader RO “De ruimte blauw geordend”, heeft het waterschap aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid. Verder heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op verschillende thema’s/speerpunten uit het waterbeheersplan 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 diverse ingrepen met betrekking tot de waterhuishouding een ontheffing of watervergunning gerelateerd aan de Keur van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Om een duurzame(re) situatie te bereiken, gaat het waterschap bij nieuwe ontwikkelingen tenminste uit van 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, zoals onder meer veiligheid, waterpeil, 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 dit kader voeren waterschap en gemeente vooroverleg, waaruit de volgende doelen, uitgangspunten en criteria voor dit plan 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 plangebied ligt ingesloten in het bestaande stedelijk gebied dat in ontwikkeling is voor wonen. Onderhavige voor wonen bestemde kavels zijn als onderdeel van Oostkwartier in het project ScheldeVesting, op dit moment nog niet gerealiseerd en daarom nog steeds een braakliggend gedeelte van het voormalige bedrijventerrein, dat momenteel als woonwijk wordt ingevuld.

Door de vergaande verstedelijking is van een oorspronkelijke afwatering of oppervlaktewatersituatie al lang geen sprake meer. De afvoer van het water in het gebied verloopt voor zover het overtollige regenwater niet oppervlakkig wordt afgevoerd, via aan te leggen gescheiden riolering. Verder is bij de inrichting voor de komst van de woonwijk voorzien in een aanzienlijk gedeelte aan oppervlaktewater onder meer voor de opvang en afvoer van het schone regenwater. Het oppervlaktewater stroomt af via de Theodorushaven naar het Zoommeer.

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

### **Beschrijving toekomstige situatie**

Met onderhavig uitwerkingsplan wordt passend gebruik voor woondoeleinden beoogd. Met het project ScheldeVesting is voorzien in de transitie van een voormalig bedrijventerrein tot een nieuwe woonwijk. Ten behoeve van het project ScheldeVesting is samen met het waterschap een waterplan opgesteld, met een ruime mate aan oppervlaktewater rondom de bebouwing en infrastructuur ten behoeve van het wonen. In fysiek opzicht is voor de mate van bebouwing met verharding voorzien in voldoende afvoer en berging van het regenwater voor betreffende woonwijk en een goede waterhuishouding in en voor deze omgeving.

Centrale doelstelling is dat het schone (regen)water ter plaatse van verharding eventueel via transport langs een hemelwaterafvoerstelsel (HWA-stelsel) wordt afgevoerd naar en geborgen in het oppervlaktewater in het gebied. Bovendien wordt alleen slechts het afvalwater dan wel vervuild (regen)water geloosd op de vuilwaterriolering (DWA-stelsel).

Bij een eventuele blijvend benodigde aansluiting van verontreinigd hemelwater op het DWA-stelsel, zal in overleg met het waterschap in de meest passende en doelmatige maatwerkoplossing(en) worden voorzien.

### **Gevolgen voor het water**

De uitwerking van het bestemmingsplan voor onderhavig terrein betreft de realisatie van de bebouwing en invulling van het terrein voor de benodigde woondoeleinden. Voor het project ScheldeVesting is al voorzien in een uitgewerkt waterplan, waarvan definitieve uitwerking met dit uitwerkingsplan gerealiseerd en geborgd wordt. Voor de waterhuishouding is als zodanig al sprake van een afgestemde situatie met het waterschap. 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 m<sup>2</sup> of groter om het afwentelen van een bui van T=100 te kunnen voorkomen. Momenteel wordt daartoe als uitgangspunt gehanteerd een berging van 600 m<sup>3</sup>/ha aan retentie in relatie tot genoemde acute buien. In samenspraak met het waterschap is voor dit gebied op de meest doelmatige wijze invulling gegeven aan de voor dit gebied benodigde retentie/berging.

Om te voorkomen dat schoon (regen)water wordt verontreinigd, is de afvoer van het (huishoudelijke) afvalwater op systematische wijze gescheiden van het (schone) regenwater. De waterhuishouding binnen Nieuwe Vesting is dus voorzien met een gescheiden rioolsysteem.

Het regenwater dat binnen Oostkwartier valt wordt gedeeltelijk vastgehouden op daken en binnen groen en tuinen. Vervolgens wordt het verzameld in het openbare HWA stelsel. Het regenwater in het openbare HWA stelsel wordt afgekoppeld op bestaande havenbekkens en het nieuw gerealiseerde groen en oppervlaktewater rondom het woongebied. Dit oppervlaktewater (beheerpeil van 1.50m + NAP) stroomt vervolgens via bestaande duikers af richting de Oude Buitenhaven en Theodorushaven (beheerpeil van 0.00m + NAP). Het oppervlaktewater kan bij regenval in peil fluctueren waarmee voldoende bergingscapaciteit ontstaat voor het woongebied.

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.

Er geldt voor het oppervlaktewater in het gebied één streefpeil van 1,50 m +NAP. Het woongebied van Oostkwartier ligt overwegend op circa 5.50m + NAP. Tevens is een gebouwde kelderlaag (bergingen en parkeren) op circa 2.40m + NAP voorzien.

In de onderstaande afbeelding is het toekomstige watersysteem van Nieuwe Vesting fase 2 opgenomen.



Figuur 10. Watersysteem fase 2 Nieuwe Vesting

**Juridische vertaling**

In het plangebied zijn geen voorzieningen in relatie tot het water opgenomen. Deze zijn reeds bestemd in het bestemmingsplan Nieuwe Vesting. Met betrekking tot de voorzieningen als het gescheiden (riool)stelsel wordt verwezen naar het vigerende rioleringsplan van de gemeente.

**Advies waterbeheerder**

In het kader van het vooroverleg is het ontwerpuitwerkingsplan opgestuurd naar de waterbeheerder en is om advies gevraagd. Het waterschap Brabantse Delta heeft per brief op 26 mei 2020 laten weten onder voorbehoud een positief wateradvies af te geven. Deze brief is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting. Naar aanleiding van het advies van het waterschap is de waterparagraaf aangevuld.



## 3.2 Geluid

### 3.2.1 Algemeen

Conform de Wet geluidhinder (verder Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van geluidgevoelige bebouwing die binnen de zone van een bron is gelegen of een nieuwe weg met bijbehorende zone wordt aangelegd. Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk worden gemaakt of de geluidsinvloed van de omliggende (spoor)wegen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wgh. Een uitzondering hierop geldt voor wegen in een 30 km-zone. Deze uitzondering is niet van toepassing in onderhavige situatie.

### 3.2.2 Onderzoek

Ten behoeve van het plan Nieuwe Vesting te Bergen op Zoom is op 21 november 2013 door de raad van de gemeente Bergen op Zoom het bestemmingsplan 'Nieuwe Vesting' vastgesteld. Voorliggend uitwerkingsplan voor het deelgebied Oostkwartier vormt een nadere uitwerking van een deel van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Nieuwe Vesting'.

Zowel het plangebied van het moederplan en het plangebied van Oostkwartier zijn gelegen binnen de invloedssfeer van wegverkeerswegen en een industrieterrein, die krachtens de Wet geluidhinder gezoneerd zijn. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai wordt in het plangebied overschreden. Ten behoeve van het plan heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom op 21 november 2013 zodoende een hogere waarde krachtens de Wet geluidhinder vastgesteld. Het college heeft het hogere waarde besluit gebaseerd op de rapportage 'Akoestisch onderzoek industrie- en wegverkeerslawaai plan Nieuwe Vesting te Bergen op Zoom', opgesteld door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant d.d. 15 maart 2013 met projectnummer 13020528. Omdat niet bekend was hoe het plan zou worden uitgewerkt zijn destijds hogere waarde gesteld door middel van 'vrije-veld contouren'. Het Bouwbesluit geeft echter de mogelijkheid om, wanneer de uitwerking van een (deel)plan bekend is, de berekeningen opnieuw uit te voeren, waarbij dan rekening gehouden kan worden met afscherming van gebouwen binnen de deelplannen en afscherming van gebouwen in reeds eerder gerealiseerde deelplannen.

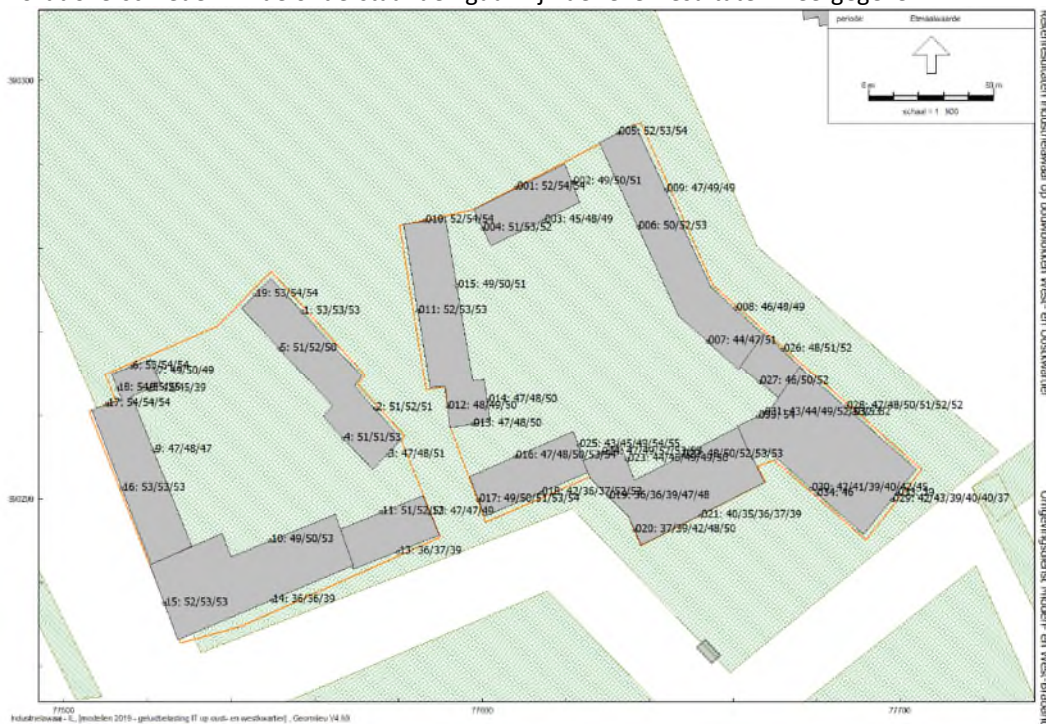
Voor het bestemmingsplan 'Nieuwe Vesting' zijn voor het gebied van de deelplannen Oost- en Westkwartier hogere waarden gesteld vanwege het verkeer op de Van Gorkumweg, Van Konijnenburgweg en de Markiezaatsweg. In een nieuw onderzoek heeft de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant de geluidbelasting vanwege bovengenoemde wegen in beeld gebracht op de nieuwe woningen en appartementen in de deelgebieden Oostkwartier en Westkwartier. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitwerkingsplan Oost- en Westkwartier te Bergen op zoom' d.d. 18 december 2019. Het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat alleen vanwege het verkeer op de Van Konijnenburgweg op het meest westelijk gelegen bouwblok een geluidbelasting optreedt die hoger is dan 53 dB L<sub>den</sub>. Het Blad 19 van 44

betreft hier een bouwblok uit het plangebied Westkwartier. Binnen het plangebied Oostkwartier wordt er op de gevel geen geluidbelasting groter dan 53 dB L<sub>den</sub> berekend. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarden.

**Industrieterrein Theodorushaven/Noordland**

In het kader van de bedrijven op industrieterrein Theodorushaven/Noordland is een berekening uitgevoerd naar de geluidbelasting van de bedrijven op de bouwblokken in zowel het Westkwartier als het Oostkwartier. Met deze berekening is de maximaal mogelijke geluidbelasting vanwege de bedrijven op het industrieterrein ter plaatse van de bouwblokken in beeld gebracht. Uit de rekenresultaten blijkt dat op de bouwblokken de maximale grenswaarde van 55 dB(A) niet wordt overschreden. In de onderstaande figuur zijn de rekenresultaten weergegeven.



Figuur 11. Rekenresultaten industrielawaai op bouwblokken West- en Oostkwartier (Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant)

**3.2.3 Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering meer voor de beoogde woningbouwontwikkeling Oostkwartier.

### 3.3 Energie en duurzaamheid

Op de regelgeving rondom energie en duurzaamheid is het bouwbesluit van toepassing. Op 1 juli 2018 is de Wet voortgang energietransitie (Wet VET) in werking getreden. Met deze wijzigingswet worden de Elektriciteitswet 1998 en de Gaswet gewijzigd. Het gevolg hiervan is dat netbeheerders niet langer wettelijk verplicht zijn om nieuwbouw voor kleinverbruikers (verbruikers met een doorlaatwaarde van ten hoogste 40 m<sup>3</sup> per uur) aan te sluiten op het gasnet. Omdat netbeheerders slechts wettelijke taken mogen uitvoeren, komt dit in de praktijk neer op een verbod: netbeheerders mogen nieuwbouw voor kleinverbruikers vanaf 1 juli 2018 niet meer van een gasaansluiting voorzien. Via een wijziging is ook het Bouwbesluit in overeenstemming gebracht met de wijziging van Gaswet. Voor woningen en kleine bedrijven betekent dit dat vanaf 1 juli 2018 moet worden gekozen voor een andere vorm van verwarming dan aardgas.

De woningen worden conform de wet VET zonder gasaansluiting gerealiseerd. De woningen zullen worden verwarmt met bodemwarmte. Daarnaast worden zonnepanelen aangebracht op dakvlakken.

### 3.4 Archeologie en cultuurhistorie

#### 3.4.1 Cultuurhistorie

Vanaf 1863 was in Bergen op Zoom suikerverwerkende industrie gevestigd. De regio van westelijke Noord-Brabant telde eind negentiende eeuw eenentwintig suikerfabrieken. Een van deze fabrieken is de NV. Zuid-Nederlandse melasse –spiritusfabriek en stond op locatie van het gebied Oostkwartier. Uit het rest product van suiker en melasse werd spiritus en gist gewonnen. De naam die de fabriek in de volksmond kreeg, is afgeleid van het hoofdproduct: De Spiritus.

Tot 2010 werd er geproduceerd daarna werd de fabriek afgebroken omdat de grond was gekocht door de gemeente Bergen op Zoom voor het uitbreiden van dit deel van de stad met woningbouw. Het enige wat bleef was de 75 meter hoge schoorsteen die ten tijden van de sloop was aangewezen als gemeentelijk monument.

Binnen de grenzen van het plangebied is de schoorsteen en de kademuur in het noorden van het plangebied buiten de archeologische waarde de enige cultuurhistorische relict met beschermde waarde als gemeentelijk monument. Terecht relict daar de schoorsteen een 14 meter hoge eigentijdse invulling kent waarbij symbolisch de schoorsteen wordt weer gegeven. De kademuur bestaat uit verschillende tijdsperiodes die nog terug gaan in de tijd dat Bergen op Zoom een vestingstad was.

In bijlage 4 bij deze toelichting is een gedetailleerde beschrijving van deze twee monumenten (de schoorsteen en de kademuur) opgenomen.

#### 3.4.2 Archeologie

### Landschap, bodem

Het plangebied bevindt zich direct ten westen van de middeleeuwse stadskern, in de voormalige vestinggronden. Geomorfologisch is sprake van opgeworpen gronden. Het gebied ligt ruim 200 meter ten westen van de steilrand, die binnen de huidige bebouwing van het Havengebied niet meer als zodanig herkenbaar is aangezien de hoogteverschillen door ophogingen en afvlakkingen werden uitgewist. In het plangebied ligt het pleistocene zand ongeveer 6 meter onder het maaiveld. Daarop bevond zich oorspronkelijk veen (Formatie van Nieuwkoop, Hollandveen Laagpakket) met daarop mariene afzettingen (Formatie van Naaldwijk, Laagpakket van Walcheren). Door turfwinning zijn deze lagen gedeeltelijk verwijderd en daarna weer aangevuld met zand, met name voor de aanleg van vestingwerken.

### Historie

De Noord- en Zuidzijde van de Haven worden al in de 14<sup>de</sup> eeuw vermeld. De noordzijde is daarbij aanmerkelijk beter gedocumenteerd dan de zuidzijde. In de late middeleeuwen bevonden zich aan de noordzijde van de haven twee straten: de Noordzijde Haven en de Dubbelstraat. Ter hoogte van het Groot Arsenal bevond zich een ambachtelijk gebied dat "Op de Weele" werd genoemd. Hier waren zoutzieders en pottenbakkers gevestigd, later ook scheepstimmerwerven. Uit eerder archeologisch onderzoek blijkt dat de ondergrond van het holocene gebied sterk was opgehoogd met zel-as en potscherven. Hiermee werd een soort van landtong gemaakt, die zich westwaarts uitstreckte langs de haven.

De zuidzijde van de haven was grotendeels holoceen gebied. Ter hoogte van het Wagenpleintje (250 meter ten oosten van het plangebied) daalde het pleistocene zand. Tevens was daar de grens tussen twee rechtsgebieden: oost Bergen op Zoom en west het Zuidland. Zuidland werd pas rond 1500 bij Bergen op Zoom verenigd. Vermoedelijk vanwege deze aparte status heeft de zuidelijke oever ten westen van het Wagenpleintje een late ontwikkeling meegemaakt, voornamelijk vanaf de 15<sup>de</sup> eeuw. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat de ophogingen hier vooral uit zand en klei bestonden.

De oorspronkelijke zuidelijke kade van de haven lag in het midden van het tegenwoordige Hamplein, buiten het plangebied. In 1447 werd een nieuw havenkanaal gegraven (de huidige Vissershaven) waardoor op de splitsing de Ham ontstond. De huidige westelijke kadewand van de Ham is tevens de kade van deze haven uit 1447.

In 1484 begon men het westelijke stadsdeel met aarden wallen te versterken. Dit was omstreeks 1505 voltooid. Het westelijke front bestond uit een bakstenen muur met Gobertange bekleding, voorzien van 3 poorten. De huidige Rijtuigweg markeert het tracé van deze muur. De ambachtelijke wijk van de Weele kwam zo buiten de stadsmuren te liggen. Ook het onderhavige plangebied kwam daardoor buiten de stadsmuur.

De zuidelijke stadswal sloot sinds 1500 aan op de Sint Jacobspoort ten zuiden van de Ham. Deze poort gaf toegang tot de polders van het Zuidland. In de loop van de 16<sup>de</sup> eeuw vestigden zich langs de Zuidzijde van de havenveel zoutzieders, die hun bedrijven vanwege stormvloed van elders hadden moeten verplaatsen.

Op het einde van de 16<sup>de</sup> eeuw werd de strategische ligging van de stad belangrijk. Men begon

toen verdedigingswerken te bouwen aan de westzijde van de stadsmuur om de havenmonding te beschermen. Ter plaatse van het plangebied werd een ravelijn aangelegd, waarvan de vorm slechts bij benadering is vast te stellen. Rondom dit ravelijn bevond zich een gracht. In 1614 begon de aanleg van een groot hoornwerk langs de zuidkant van de haven, ter vervanging van het ravelijn. Dit heette het Hoornwerk Beckaff. Het was een aarden vestingwerk met stenen muren aan de waterzijde. De muren werden in 2012 opgegraven.

De Jacobspoort werd in 1631 deels gesloopt en ingericht als kruittoren. Tussen het hoornwerk en de Sint Jacobspoort bevond zich een smalle gracht om de vestinggrachten van water te voorzien. Het hoornwerk bleef ook tijdens de modernisering van de vesting in de 18<sup>de</sup> eeuw vrijwel ongewijzigd.

Vanaf 1724 (maar vermoedelijk iets eerder) stond er op het terrein een groot arsenaal. In 1748 was dit vergroot tot een affuitlemagazijn. Het werd gesloopt tussen 1834 en 1856. Het grachtje bij de Sint Jacobspoort werd al op het einde van de 18<sup>de</sup> eeuw gedempt. De poorttoren zelf is in 1884 afgebroken.

In 1868 werd hoornwerk Beckaff ontmanteld. Dit was het startpunt van de industrialisatie. In 1886 startte Paul Wittouck een suikerfabriek genaamd "SA Société Hollandaise de Maltose" op de vrijgekomen gronden. In 1891, na faillissement, begon hij op dezelfde plaats een fabriek in chemische hulpemeststoffen. In 1899 ging ook deze failliet en werd een nieuw bedrijf opgericht onder de naam Zuid Nederlandsche Melasse en Spiritus Fabriek, later Nedalco. De opening vond plaats op 22 maart 1900.

De ZNMSF had de productiegebouwen aan de zuidoever van de Ham. Hier waren ook loskades ingericht. Na de demping van de haven omstreeks 1964 werd de alcohol opgeslagen in gebouwen langs de Rijtuigweg, op de onderhavige planlocatie. Deze opslag werd in 1998 door een grote brand verwoest. De rest van het bedrijf ging in 2010-2011 tegen de vlakte.

### Archeologische waarden

In het plangebied bevinden zich archeologische waarden. Deze waarden zijn eerder benoemd in de Omgevingsvergunning Scheldevesting d.d.14 april 2014 en in het vigerende bestemmingsplan vertaald naar een dubbelbestemming waarde archeologie.

Het gaat hier om de volgende elementen:

- resten van de havenkade aan de zuidwestzijde van de Ham;
- resten van een artilleriegebouw uit de 18<sup>de</sup> eeuw ten noordwesten van de grote schoorsteen;
- resten van de Sint Jacobspoort onder en aan weerszijden van de Rijtuigweg;
- overige sporen.

#### 1. Havenkade

Dit is de zuidelijk kadewand van de Haven uit 1447. Binnen deze zone bevinden zich antropogene ophogingen en structuren van de oude kadewanden (steen of houtwerk). Tevens ligt er nabij de Sint Jacobspoort een opvulling van een gracht, waarvan een deel in 1999 bij onderzoek werd aangesneden.

## **2. Artilleriegebouw**

Dit is een stenen gebouw van 12x50 meter dat kort na 1700 is gebouwd en dienst deed als magazijn voor het geschut (kanonnen en mortieren). De westelijke helft van het gebouw is waarschijnlijk verloren gegaan bij de bouw van Nedalco. Van de oostelijke helft resteren waarschijnlijk nog funderingen. In 2011, tijdens de sloop van nedalco, is daar een oud veenoppervlak gevonden met resten van baksteen.

## **3. Sint Jacobspoort**

De poort meet ruim 20 x 20 meter, vergelijkbaar met de huidige Gevangenpoort, en bestond uit twee ronde torens met een doorgang. Het geheel was uit baksteen opgetrokken op een diepe fundering. De poort dateert van kort na 1500.

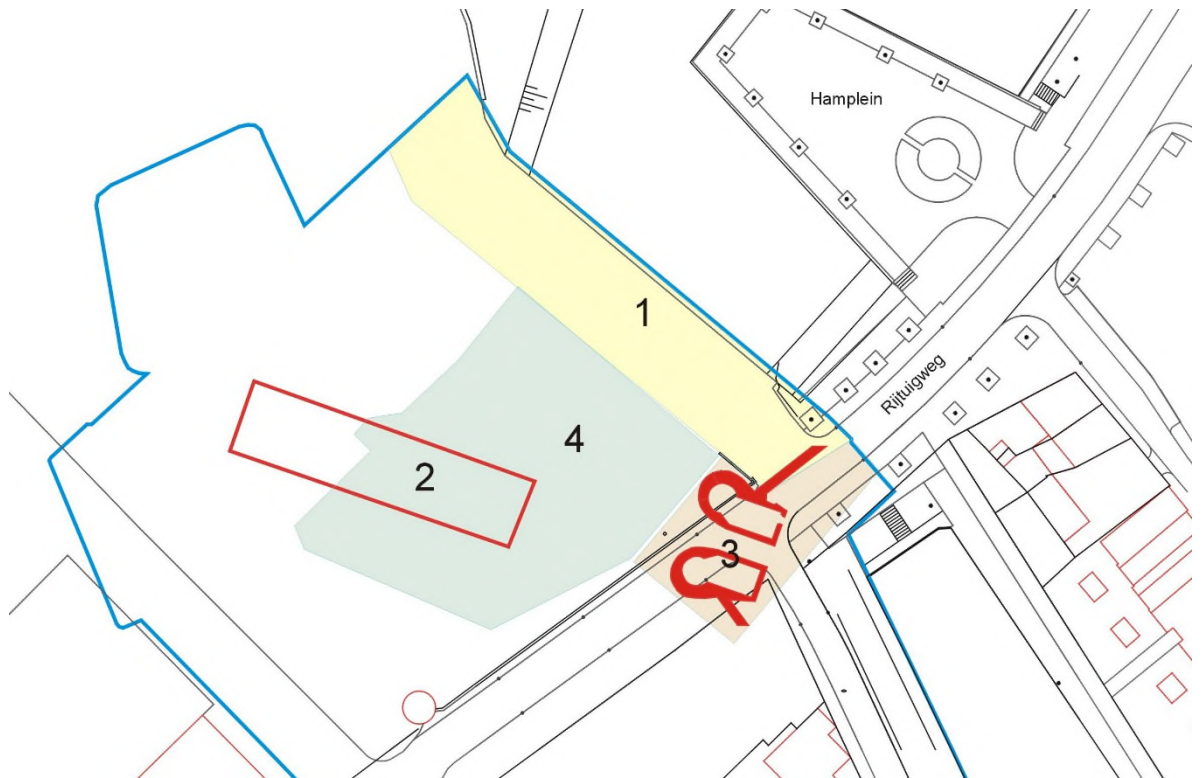
De stadspoort is gedeeltelijk aangetroffen in 1999 aan de noordkant van de Rijtuigweg. Het middendeel is diep beschadigd door het oude riool. Het zuidelijke deel ligt ten zuiden van de Rijtuigweg.

De resten liggen 1-1,50 m onder maaiveld en reiken metersdiep. Aan de noordzijde bevinden zich resten van de stadsmuur (het 'havenfront') van baksteen met een natuurstenen bekleding. Aan de zuidzijde bevinden zich resten van een muur, die in 1635 werd opgetrokken om de oudere aarden wal uit 1488 te versterken.

## **4. Overige sporen**

In principe kunnen zich ook buiten de drie genoemde delen nog archeologische sporen bevinden. Te denken valt aan resten van bebouwing uit de 15<sup>de</sup> of 16<sup>de</sup> eeuw langs de haven. Zij werden kort voor 1600 afgebroken en met zand voor de vesting bedekt. Er is dus kans dat zij redelijk ongeschonden liggen, voor zover ze niet door de bebouwing van Nedalco werden beschadigd.





Figuur 12. Archeologische waarden in het plangebied Oostkwartier

### Voorschriften

Binnen de vier aangeduide zones is sprake van een hoge archeologische trefkans.

Op basis van het archeologiebeleid van Bergen op Zoom geldt, dat ingrepen in de bodem waar een hoge archeologische trefkans bestaat, vergunningplichtig zijn. Dit geldt voor alle bodemingrepen ingrepen groter dan 50m<sup>2</sup> én dieper dan 50 cm.

### 3.4.3 Conclusie

De aanwezige archeologische- en cultuurhistorische waarden worden door middel van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie' beschermd. Hiermee vormt het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling Oostkwartier.



## 3.5 Bedrijven en milieuzonering

### 3.5.1 Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

### 3.5.2 Onderzoek

In het kader van het moederplan 'Nieuwe Vesting' is het milieuaspect bedrijven en milieuzonering reeds beoordeeld en is onderzocht of vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering sprake is van belemmeringen. Uit de beoordeling blijkt dat voor het deelgebied Oostkwartier:

- de nieuwe brandweerkazerne ten westen van het plangebied een richtafstand van 30 meter heeft, maar op een afstand van meer dan 150 meter van het plangebied ligt. Hiermee wordt voldoende afstand in acht genomen tussen de brandweerkazerne en de nieuw te realiseren woningen;
- het invloedsgebied van het LPG-tankstation aan de Van Konijnenburgweg niet reikt over het plangebied;
- industrielawaai: Het plangebied binnen de geluidzone van het industrieterrein Theodorushaven/Noordland ligt. In paragraaf 3.2 is het aspect geluid reeds aan bod gekomen. In het moederplan is de invloed van het gezoneerde industrieterrein nader onderzocht. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai wordt in het plangebied overschreden. In het kader van het moederplan is hier reeds een besluit hogere waarde voor verleend.
- daarnaast worden in het plan een commerciële ruimte c.q. voorzieningen opgenomen toegestaan. Binnen deze ruimten zijn maatschappelijke functies, dienstverlening, horeca van categorie 1 en bedrijven tot en met categorie C toegestaan. In het moederplan is een deel van het plangebied (het deel aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van

gemengd 2') aangewezen als een functiemengingsgebied. Hier wordt bewust functiemenging nagestreefd om een grotere levendigheid tot stand te brengen. In tegenstelling tot rustige woonwijken zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Ook kunnen er op gebouwniveau meerder functies gecombineerd zijn, zoals wonen boven voorzieningen. In de uitwerkingsregels uit het moederplan is opgenomen dat maatschappelijke functies, dienstverlening, horeca van categorie 1 (tot 200 m<sup>2</sup>) en bedrijven tot en met categorie C (tot 800 m<sup>2</sup>) zijn toegestaan. In dit uitwerkingsplan is een maximum voor de commerciële ruimte c.q. voorzieningen opgenomen van 300 m<sup>2</sup>. Voor het horecabedrijf geldt een maximum van 200 m<sup>2</sup>.

- vanuit bedrijven en milieuzonering er geen belemmering zijn voor de woningen binnen het deelgebied Oostkwartier van de nieuwbouwwijk Nieuwe Vesting.

### 3.5.3 Conclusie

Met de beoordeling in het moederplan kan geconcludeerd worden dat er vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmering zijn voor het vaststellen van het uitwerkingsplan 'Oostkwartier'.

## **3.6 Bodem**

### **3.6.1 Algemeen**

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

### **3.6.2 Onderzoek**

In het kader van het moederplan (bestemmingsplan 'Nieuwe Vesting') zijn er diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze bodemonderzoeken is gebleken dat op grond van de bodemkwaliteitgegevens wordt geconcludeerd dat de bodem (grond en grondwater) binnen het plangebied over het algemeen licht tot sterk verontreinigd is met zware metalen en PAK. Daarnaast zijn er een aantal kernen met een sterke verontreiniging met minerale olie aanwezig. In het grondwater komen sterk verhoogde concentraties zware metalen en minerale olie voor.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken kan opgemaakt worden dat de algemene bodemkwaliteit binnen het gebied Nieuwe Vesting een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling vormt. Voorafgaand aan de woningbouwontwikkeling en aan de vaststelling van de uitwerkingsplannen dient de bodem gesaneerd te worden. Deze bodemsanering is reeds gepland en wordt medio 2020 uitgevoerd. Het saneringsplan is reeds akkoord bevonden door de provincie.

De bodemsanering bestaat uit het (deels) wegnemen van de mobiele verontreinigingen en het vervolgens isoleren van de restverontreinigingen door het aanbrengen van een leeflaag van 1 meter grond die voldoet aan de functie 'wonen'.

### **3.6.3 Conclusie**

Na het saneren van de bodemverontreinigingen voldoet de bodem aan de kwaliteitsfunctie 'wonen'. Hiermee vormt het aspect bodem geen belemmering meer voor de beoogde woningbouwontwikkeling Oostkwartier.

## 3.7 Externe veiligheid

### 3.7.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder Ipg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basis-netten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

### 3.7.2 Onderzoek

In het kader van het moederplan is de aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie onderzocht en is het plaatsgebonden risico (PR), het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan bepaald. Op basis van het onderzoek uit het moederplan worden de volgende conclusies getrokken:

- in het kader van de aanwezigheid van de Bevi-inrichtingen Sabic Innovative Plastics B.V., Nuplex Resins B.V. en Mepavex Logistics B.V. is uit QRA-berekeningen gebleken dat het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  per jaar niet binnen het plangebied ligt. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico;

- op basis van de gevoeligheidsanalyse, waarin onder andere de Bevi- inrichtingen Sabic Innovative Plastics B.V., Nuplex Resins B.V. en Mepavex Logistics B.V zijn meegenomen, kan worden geconcludeerd dat enkel het groepsrisico van Nuplex Resins B.V. significant toeneemt als gevolg van de ontwikkeling Schelde Vesting en de ontwikkeling Nieuwe Vesting. Overeenkomstig het Bevi is het groepsrisico verantwoord. Deze verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in de volgende paragraaf;
- vastgesteld wordt dat het LPG-tankstation Ozcan voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico. Het invloedsgebied van het LPG-tankstation aan de Van Konijnenburgweg niet reikt over het plangebied;
- het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een risicorelevante vaar-, rijks- en spoorweg. Risicoberekeningen zijn om deze reden niet noodzakelijk. Vastgesteld is dat ter hoogte van de Van Konijnenburgweg en Van Gorkumweg geen PR  $10^{-6}$  bestaat en dat er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde plaatsvindt;
- rondom het plangebied liggen meerdere hogedruk aardgasleidingen. Het plangebied ligt buiten de invloedsgebied van de hogedruk aardgasleidingen en leiden niet tot beperkingen ten aanzien van hert ruimtegebruik binnen het plangebied.

### **Verantwoording groepsrisico**

Voor het groepsrisico moet worden beschouwd welke populatie wordt getroffen door een ongeval met gevaarlijke stoffen. In de onderhavige situatie richt de verantwoording van het groepsrisico zich ten eerste op het toxische wolk bij de Bevi-inrichting Nuplex-Resins. Ten tweede is er aandacht voor lekkage of scheurvorming bij de aanwezige buisleidingen en LPG-tankstation. Het vrijgekomen gas kan hierbij in brand vliegen wat gepaard gaat met een druk en hevige hitteontwikkeling in de vorm van een fakkelbrand. Daarnaast kan bij een volledige breuk en opvolgende explosies drukeffecten een rol spelen. De gevolgen van het onderhavige uitwerkingsplan voor het groepsrisico zijn bekend en vormen samen met de aanwezige mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een calamiteit en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van in de nabijheid aanwezige personen de basis voor de verantwoording groepsrisico.

#### *Bevi-inrichtingen*

Het scenario dat zich kan voordoen bij de Bevi-inrichtingen is het ontstaan van een wolk met toxische verbrandingsproducten als gevolg van een brand in de opslagvoorziening met gevaarlijke stoffen. Deze toxische wolk zal zich in de omgeving en over het gehele plangebied verspreiden. Aanwezige personen kunnen als gevolg van de blootstelling aan deze wolk komen te overlijden. Daarnaast kunnen aanwezigen last krijgen van de luchtwegen en van brandende ogen. Het onderhavige plangebied zal in meer of mindere mate de gevolgen van dit scenario ondervinden.

#### *Zelfredzaamheid*

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate aanwezigen in staat zijn om zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Bij een ongeval met een explosieve stof of een brandbare vloeistof komt het neer op het zo snel mogelijk op veilige afstand raken van de plaats van de dreigende explosie of plasbrand. Het is van belang onderscheid te maken tussen verschillende bouwtypen. De zelfredzaamheid in het plangebied wordt door de brandweer als redelijk tot goed omschreven.

#### *Hulpverlening*

Blad 30 van 44

Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een ongeval zijn de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening van belang. De hulpverleningsdiensten moeten voldoende capaciteit beschikbaar hebben om alle effecten binnen een kot tijdsbestek te kunnen bestrijden.

De opkomsttijd zal met de nieuwe brandweerkazerne voldoen aan de brandweezorgnorm. In de directe nabijheid van de risicobron dienen voldoende effectieve bluswatervoorzieningen aanwezig te zijn. Geadviseerd wordt voldoende bluswatervoorzieningen in het plangebied aan te leggen. Het plangebied ligt binnen het dekingsgebied van een waarschuwings- en alarmeringsinstallatie.

### **Advies veiligheidsregio**

In het kader van het vooroverleg is het concept ontwerpuitwerkingsplan toegezonden aan de veiligheidsregio. Als vooroverlegreactie heeft de veiligheidsregio enkele adviezen geformuleerd. Deze adviezen zijn nader uitgewerkt in de brief d.d. 8 mei 2020, bijgevoegd als bijlage 4 bij de toelichting. Het advies gaat in op de volgende punten:

1. *Een goede bereikbaarheid realiseren door het vastleggen en vrijhouden van aanrijdroutes, opstelplaatsen. De aangelegde wegen in het plangebied dienen aan het volgende te voldoen:*
  - de voertuigen van de Brandweer Midden en West Brabant hebben een maximale asbelasting van 100 kN en een maximaal gewicht van 22.880-40.000 kg;
  - de minimale vrije doorgangshoogte moet 4.20 m<sub>1</sub> zijn;
  - de wegen dienen minimaal 3.5 m<sub>1</sub> breed te zijn;
  - alle bochten dienen te voldoen aan de draaicirkel van het redvoertuig (r = 9.050mm), wat inhoudt dat de bochten door alle voertuigen van de Brandweer Midden en West Brabant te nemen zijn;
  - hulpdiensten (Politie, Brandweer en ambulances) worden aangestuurd op straatnamen en huisnummers;
  - daarnaast dienen de gebouwen in alle gevallen toegankelijk te zijn voor de brandweer ook in piekmomenten en de aanwezigheid van grote hoeveelheden geparkeerde auto's in de directe omgeving.
  
2. *de aangelegde wegen in het plangebied dienen te voldoen aan de genoemde eisen van beleidsregels bereikbaarheid en bluswater.*

Het beschikbaar hebben van voldoende bluswater is voor het bestrijden van de brandrisico's van bijzonder belang en zijn mogelijk al deels aanwezig. De benodigde hoeveelheid bluswater is afhankelijk van het risico en het mogelijke scenario. Voor nieuwbouw gelden de eisen uit het nieuwe Bouwbesluit. Voor de bluswatervoorziening maakt men onderscheid in A en B water, een primaire- en een secundaire bluswatervoorziening.
  
3. *in het plangebied brandkranen aan te brengen:*
  - A-water bluswatervoorziening: de benodigde bluswatercapaciteit voor de primaire bluswatervoorziening in het plangebied bedraagt minimaal 60 m<sup>3</sup>/h. Voor de situering van de brandkranen worden dekingscirkels een minimale afstand tot 4 bouwlagen van 200 m<sub>1</sub> en bij hogere woongebouwen van 40 m<sub>1</sub> van de ingangen van de woongebouwen gehanteerd. Deze primaire blusvoorzielingen voorzieningen zijn nog niet in het plangebied aanwezig en zijn bij de afgifte van de bouwvergunning een randvoorwaarde.



- B-water bluswatervoorziening: de benodigde bluswatercapaciteit voor de secundaire bluswatervoorziening in het plangebied bedraagt minimaal 90 m<sup>3</sup>/h. De secundaire bluswatervoorziening moet op minimaal 225 m<sup>1</sup> van het (te verwachten) brandbare object geplaatst zijn. Voorbeelden van secundaire bluswatervoorzieningen zijn, geboorde putten, vijvers en bluswaterriolen. Bij een brand bij een gasleiding dient secundaire bluswater op een afstand tot 225 m<sub>1</sub> aanwezig te zijn. Deze secundaire bluswatervoorziening is nabij het plangebied bij het open water aanwezig.
4. actieve risicocommunicatie en stimulering dat het afzetten van de mechanische ventilatie en het sluiten van ramen en deuren tijdig kan geschieden.
- Ongevallen met gasleidingen komen zelden voor maar kunnen wel tot forse problemen leiden. Indien de leiding mechanisch wordt beschadigd kan een vertraagde gaswolkexplosie ontstaan. Ook kan een steekvlam van enkele tientallen meters ontstaan. Explosies zijn van zeer korte duur, steekvlammen kunnen enkele minuten duren. De effectafstanden hangen dus ook sterk af van de situatie en weersomstandigheden maar kunnen op enkele tientallen meters direct letaal zijn en hulpverleners met beschermende kleding dienen op minimaal 200 meter te blijven.

Dit betekent dat ten tijde van een explosie van een gaswolk rekening moet worden gehouden met tientallen slachtoffers. Daarbij is uitgegaan bij een explosie van het worst case scenario: een zomerse dag waarbij personen zich ook buitenshuis bevinden. Indien personen langdurig blootstaan aan straling van 10 kW/m<sup>2</sup> (20 tot 120 seconden) leidt dit tot 100% letaliteit van de aanwezigen. Naast bovenstaand slachtofferbeeld moet onder meer rekening worden gehouden met de volgende effecten: In een afstand van 200 meter verschillende brandende gebouwen en enkele zwaar beschadigde gebouwen met (ruit)schade.

Al met al zullen teintallen personen in meer of minder mate hinder ondervinden van de mogelijke explosie. Gezien de aanwezigheid van personen in de openbare ruimtes en in de woongebouwen wordt de indicatie door de brandweer als realistisch beschouwd.

Bij het vrijkomen van toxische verbrandings- producten van een van de BRZO bedrijven dienen de bewoners naar binnen te gaan en of te blijven. In principe dienen de bewoners voldoende frisse lucht ter beschikking te hebben en dient het ventilatiesysteem per direct te kunnen worden stopgezet.

- Bij het thema zelfredzaamheid is het van belang onderscheid te maken tussen verschillende bouwtypen. Niet alleen de vluchtmogelijkheden kunnen verschillen per gebouw maar ook de bewoners kunnen in meer of mindere mate (verminderd) zelfredzaam zijn. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid per bouwtype spelen de volgende afwegingscriteria een rol:
  1. Fysieke gesteldheid bewoners: minder valide personen zijn verminderd zelfredzaam.
  2. Zelfstandigheid bewoners: personen met een minder ontwikkeld denkvermogen (bijvoorbeeld kinderen) dienen begeleid te worden en zijn derhalve verminderd zelfredzaam.

3. Alarmeringsmogelijkheden bewoners en aanwezigen: door middel van SMS-alert en het WAS-systeem is de bevolking tijdig te alarmeren.
4. Vluchtmogelijkheden gebouw & omgeving: aan de Westzijde zijn voldoende wegen om het plangebied te ontvluchten.
5. Mogelijkheden tot gevaarinschatting van scenario: ongevallen met gasleidingen en incidenten bij BRZO bedrijven zijn niet duidelijk herkenbaar en niet tijdig aan te kondigen.

Door actief te communiceren over risico's zal de zelfredzaamheid worden vergroot. Wanneer voldoende aandacht wordt besteed aan risicocommunicatie kan worden bewerkstelligd dat de bewoners in de directe omgeving van het gevaar afstand houden (een veilige afstand is in dit geval circa 250 meter vanaf het hart van de gasleiding).

### **3.7.3 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van Oostkwartier.

## 3.8 Flora en fauna

### 3.8.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

### 3.8.2 Onderzoek

De Wnb regelt de bescherming van soorten, de bescherming van gebieden en de bescherming van houtopstanden.

#### **Beschermde soorten**

In het plangebied was voorheen het industriebedrijf Nedalco gevestigd. Dit bedrijf is inmiddels geamoveerd. Sinds het amoveren bestaat het plangebied volledig uit een zandvlakte. Gezien de bestaande situatie kan redelijkerwijs uitgesloten worden dat beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn en dat het plangebied geen potentieel leefgebied vormt voor beschermde soorten. Hiermee is een nader onderzoek naar beschermde soorten niet noodzakelijk.

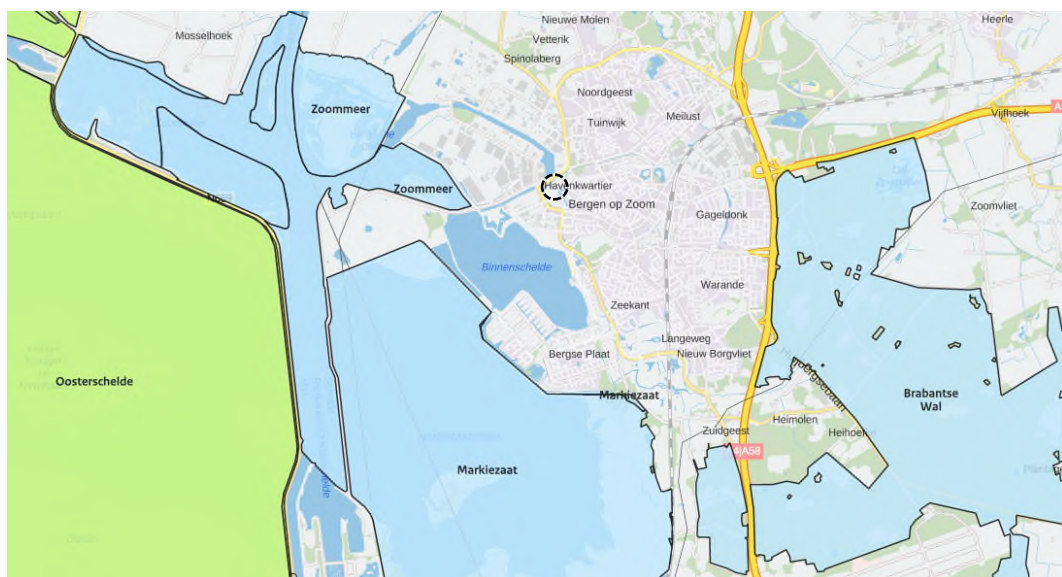
#### **Beschermde gebieden**

Rondom het bebouwde gebied van Bergen op Zoom bevinden zich gebieden behorende bij het Natuurnetwerk Brabant. Het plangebied ligt op circa 1,4 kilometer van dit Natuurnetwerk. Rondom het plangebied bevinden zich ook een aantal Natura 2000-gebieden. De dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Zoommeer en ligt op een afstand van circa 1 kilometer tot het plangebied. Verder liggen de Natura 2000-gebieden Markiezaat, Brabantse Wal en Oosterschelde op respectievelijk circa 1,8, 3,1 en 3,9 kilometer.

Het amoveren van Nedalco is positief voor de milieubelasting op de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Brabant.



Figuur 13. Ligging gebieden Natuurnetwerk Brabant



Figuur 14. Ligging Natura 2000-gebieden (<https://monitor.aerius.nl/>)

### Stikstofdepositie

De ontwikkeling voorziet in een stikstofemissie als gevolg van de verkeersaantrekkende werking. De woningen zelf hebben echter geen stikstofemissie, omdat de woningen gasloos worden gerealiseerd. Binnen het plangebied bevond zich voorheen het industriebedrijf Nedalco. Door het

amoveren van het industriebedrijf is de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden afgenomen. Redelijkerwijs kan geconcludeerd worden dat de afname van de stikstofdepositie door het amoveren van het industriebedrijf Nedalco meer bedraagt dan de toename aan stikstofdepositie als gevolg van de verkeersaantrekkende werking. Om significante gevolgen voor omliggende Natura 2000-gebieden uit te sluiten, zijn er door Ingenieursbureau Sweco AERIUS-berekeningen uitgevoerd naar de stikstofdepositie in zowel de realisatie- als de gebruiksfase. De resultaten van deze berekeningen zijn opgenomen als bijlagen bij de toelichting. Hieronder zijn de conclusies opgenomen.

Als er ten gevolge van een plan op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten, binnen Natura 2000-gebieden, geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar is, dan staat de Wnb verdere uitvoering van het plan niet in de weg.

In de gebruiksfase van de planontwikkeling is er geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar in de omliggende Natura 2000- gebieden op grond van de gehanteerde uitgangspunten.

Tijdens de aanlegfase van de planontwikkeling treden er ook geen toenamen van de stikstofdepositie op zolang wordt voldaan aan de voorwaarden voor de maximale aantallen transportbewegingen per jaar en maximale emissies per jaar van de mobiele werktuigen. Dit betreft maximaal 16 zware vrachtwagen en 50 licht verkeer (personenwagen/ busjes) per dag en een totale emissie van de mobiele werktuigen binnen het plangebied van 84,97 kg NOx/jaar.

Voor zowel de realisatiefase als de gebruikersfase is er geen toename in stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar. Hiermee zijn er ten gevolge van stikstofdepositie geen significante negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten.

#### **Houtopstanden**

Binnen het plangebied zijn geen bomen of andere houtopstanden aanwezig. Het kappen van bomen is hiermee niet aan de orde.

### **3.8.3 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 3.9 Luchtkwaliteit

### 3.9.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

#### **Niet in betekenende mate**

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

#### **Besluit gevoelige bestemmingen**

In aanvulling op de Wet milieubeheer en het 'Besluit niet in betekenende mate' geldt het Besluit gevoelige bestemmingen. Het Besluit gevoelige bestemmingen richt zich op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof en stikstofdioxide: met name kinderen en ouderen. Indien een 'gevoelige bestemming' (zoals een school, kinderdagverblijf of verzorgingstehuis) wordt gerealiseerd binnen de onderzoekszone van een rijksweg (300 meter vanaf de rand van de weg) of een provinciale weg (50 meter vanaf de rand van de weg) is altijd – ook als het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt – een toetsing aan de grenswaarden nodig. Als blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden, mogen de 'gevoelige objecten' worden gerealiseerd binnen de onderzoekszone.

#### **Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit**

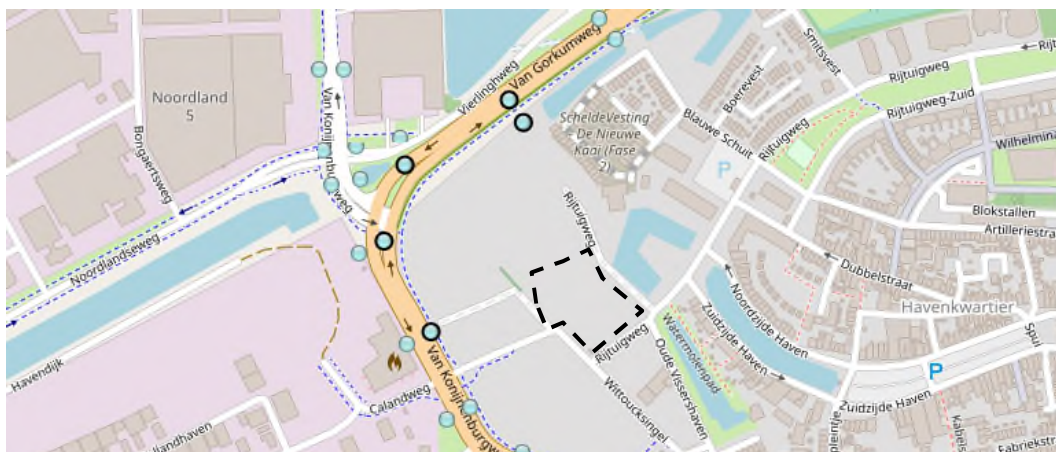
Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is een samenwerkingsprogramma van de Rijksoverheid en lokale overheden. NSL heeft als doel de luchtkwaliteit te bevorderen ten behoeve van de volksgezondheid. Het NSL bevat maatregelen waarmee wordt gewaarborgd dat wordt voldaan aan Europese grenswaarden, waarbij rekening wordt gehouden met de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen waarover binnen de looptijd van het NSL (sinds 2009) een besluit Blad 37 van 44



wordt genomen. Om overheden inzicht te geven in de actuele luchtkwaliteit is de NSL-monitoringstool ontwikkeld.

### 3.9.2 Onderzoek

Met het uitwerkingsplan worden in totaal 96 woningen gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen’. Hiermee kan de beoogde ontwikkeling als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt. Op grond van deze constatering kan zonder luchtonderzoek worden vastgesteld dat het uitwerkingsplan voldoet aan de in de Wet milieubeheer vastgelegde luchtkwaliteitseisen.



Figuur 15. Rekenpunten (NSL-monitoring)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aan de hand van de NSL-monitoringstool 2018 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Hierbij vormen fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste verontreinigende stoffen. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Van Konijnenburgweg – Van Gorkumweg. In de onderstaande afbeelding zijn de rekenpunten (zwart omcirkeld) weergegeven waarvan de berekende waarden zijn gebruikt. In tabel 4 zijn de maximaal berekende concentraties ter plaatse van de rekenpunten opgenomen. Tevens zijn de grenswaarden opgenomen.

Tabel 4. berekende concentraties

|                                  | Huidig                 | 2020                   | Grenswaarden         |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| <b>NO2</b>                       | 23,0 µg/m <sup>3</sup> | 19,5 µg/m <sup>3</sup> | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| <b>PM10</b>                      | 17,2 µg/m <sup>3</sup> | 18,7 µg/m <sup>3</sup> | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| <b>PM10 overschrijdingsdagen</b> | 6,1 dagen              | 6,6 dagen              | 35 dagen             |
| <b>PM2.5</b>                     | 9,8 µg/m <sup>3</sup>  | 10,9 µg/m <sup>3</sup> | 25 µg/m <sup>3</sup> |

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  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM10 groter is dan 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  als jaargemiddelde concentratie voor PM 2,5 wordt ook niet overschreden.

### **3.9.3 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **3.10 Geurhinder**

### **3.10.1 Algemeen**

Ondernemingen hebben te maken met milieuvoorschriften. Deze zijn gebaseerd op de Wet milieubeheer en staan in algemene milieuregels zoals het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of in een omgevingsvergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting.

Bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied zullen moeten voldoen aan de genoemde milieuvoorschriften, zodat de geurhinder die een bestaand bedrijf veroorzaakt bij geurgevoelige objecten in de omgeving een acceptabel niveau heeft.

### **3.10.2 Onderzoek**

In het kader van het moederplan 'Nieuwe Vesting' is het milieuaspect geurhinder reeds beoordeeld. Om te kunnen garanderen dat ter plaatse van het plangebied Nieuwe Vesting sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat en uit te sluiten dat bedrijven (onevenredig) in hun belangen worden geschaad is nagegaan welke bedrijven mogelijk invloed kunnen hebben op het plangebied Nieuwe Vesting. Op basis van deze beoordeling kan gesteld worden dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel geurniveau.

### **3.10.3 Conclusie**

Het milieuaspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 3.11 Milieueffectrapportage

### 3.11.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

### 3.11.2 Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

### 3.11.3 Onderzoek

Het plan voorziet in 96 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 1,1 hectare. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichting. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

In het kader van het moederplan (bestemmingsplan 'Nieuwe Vesting') is reeds een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. In deze rapportage zijn de effecten van de uit te werken bestemmingen eveneens meegenomen. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van onevenredige milieueffecten op de omgeving. Om die reden behoeft geen nieuw milieueffectrapportage of vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

### 3.11.4 Conclusie

Uit de eerdere opgestelde vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen sprake is van onevenredige milieueffecten op de omgeving. Er is geen m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapportage noodzakelijk.

## 4 Juridische aspecten

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het hiervoor beschreven ruimtelijk kader juridisch is vertaald. Ingegaan wordt op de juridische opzet van het uitwerkingsplan (de verbeelding en de regels).

Uitgangspunt bij een uitwerkingsplan is dat dit juridisch gezien deel gaat uitmaken van het 'moederplan', in dit geval het bestemmingsplan 'Nieuwe Vesting'. In het voorliggende uitwerkingsplan 'Oostkwartier' wordt de globale bestemming 'Wonen - Uit te werken' in het 'moederplan', binnen het juridisch kader van het 'moederplan', vervangen door gedetailleerde bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer'.

In principe zijn de regels van het bestemmingsplan 'Nieuwe Vesting', direct van toepassing op dit uitwerkingsplan. Met name Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen en de overgangsbepalingen in Hoofdstuk 4 van de regels van dat 'moederplan' gelden direct voor dit uitwerking- en wijzigingsplan. In dit plan zijn alleen die regels opgenomen, die nodig of nuttig zijn voor de toepassing van de in dit plan opgenomen bestemmingen. De regels van het onderhavige uitwerkingsplan zijn ingedeeld in vier hoofdstukken, conform de eisen van het SVBP2012 (Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012).

### 4.2 Regels

De in dit uitwerkingsplan opgenomen bestemmingen worden hieronder achtereenvolgens toegelicht.

#### 4.2.1 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor alle wegen en verkeersgebieden waarbinnen de verblijfsfunctie primair staat binnen het plangebied. Met name de ontsluitingswegen, die zijn als zodanig bestemd. Binnen de bestemming zijn alleen andere bouwwerken toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'terras' is een terras bij een aangrenzend gelegen horecabedrijf toegestaan.

#### 4.2.2 Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de woningen en bijbehorende gronden binnen het plangebied. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen toegestaan. Voor de situering van de hoofdgebouwen wordt uitgegaan van een situering binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. In de verbeelding is met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximaal aantal wooneenheden per bouwvlak opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding ook de maximum goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen opgenomen met de aanduiding 'maximum bouwhoogte'. De voortuinen zijn aangeduid met de

aanduiding 'tuin'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen bouwwerken, behoudens uitkragende balkons tot een maximale diepte van 2 meter, paaltjes/hekjes, benodigde trappartijen en leuningen naar de voordeur toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn zelfstandige functies toegestaan. Deze zelfstandige functies zijn, enkel op de begane grond, in de vorm van maatschappelijk, dienstverlening, horeca t/m categorie 1 en bedrijf t/m categorie C toegestaan. Het gezamenlijke oppervlakte van de zelfstandige functies mag niet meer dan 300 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bedragen. Het oppervlakte van het horecabedrijf mag niet meer dan 200 m<sup>2</sup> bedragen.

Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige werkruimten zijn binnen woningen toegestaan. Hierbij geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' geldt een maximum tot 60 m<sup>2</sup>.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeerdek/kelder toegestaan.

#### 4.2.3 Waarde – Archeologie

Voor een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hiermee worden eventuele archeologische waarden beschermd. Voor het uitvoeren van andere werken is een vergunningstelsel opgenomen. Dit vergunningstelsel is van toepassing op het moment dat er over een oppervlakte van 50m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m werkzaamheden plaatsvinden. Met inachtneming hiervan zijn op deze gronden eveneens bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemmingen toegestaan.

#### 4.2.4 Waarde – Cultuurhistorie

Het beschermd stadsgezicht is geregeld in de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie. Behalve de daar voorkomende bestemmingen, zijn deze gronden mede bestemd voor het behoud van cultuurhistorische waarde in verband met de ligging binnen het aangewezen Beschermd Stadsgezicht. Dit geldt voor het hele plangebied.



## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een uitwerkingsplan, een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid is een exploitatieopzet opgesteld door de gemeente Bergen op Zoom. Hierin zijn de baten en de lasten van het gehele plangebied uitgewerkt. Uit de exploitatieopzet blijkt dat de beoogde ontwikkeling met het uitwerkingsplan voor het deelgebied Oostkwartier economisch uitvoerbaar is.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 5.2.1 Vooroverleg

Het concept van het ontwerpuitwerkingsplan wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de wettelijk verplichte- en andere door de gemeente erkende overlegpartners. De ingediende vooroverlegreacties worden ter zijner tijd verwerkt in de toelichting van dit uitwerkingsplan. Het waterschap Brabantse Delta en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant hebben gedurende deze vooroverlegperiode een vooroverlegreactie ingediend. Het Waterschap Brabantse Delta heeft onder voorbehoud een positief wateradvies afgegeven en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft per brief een advies uitgebracht over het aspect externe veiligheid. De vooroverlegreacties zijn opgenomen als bijlage 4 en 5 bij de toelichting en de adviezen zijn verwerkt in de toelichting van dit uitwerkingsplan.

#### 5.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpuitwerkingsplan 'Uitwerkingsplan Nieuwe Vesting, deel Oostkwartier' is conform de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter inzage gelegd. Vanaf 4 juni 2020 heeft een ieder, gedurende zes weken, de gelegenheid gehad om een zienswijze omtrent het plan naar voren te brengen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van Commentaar, bijgevoegd als bijlage 6 bij de toelichting. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het uitwerkingsplan.

Het uitwerkingsplan 'Uitwerkingsplan Nieuwe Vesting, deel Oostkwartier' is op 10 november 2020 vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

---

## Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

---

## Contactgegevens

Beneluxweg 125  
4904 SJ OOSTERHOUT  
Postbus 40  
4900 AA OOSTERHOUT  
T. +31 6 53933899  
E. [ties.peelen@anteagroup.com](mailto:ties.peelen@anteagroup.com)

[www.anteagroup.nl](http://www.anteagroup.nl)