



Uitwerkingsplan Nieuwe Vesting, deel Soete Veste

gemeente Bergen op Zoom

projectnummer 0455559.100
definitief revisie 04
30 maart 2020

Uitwerkingsplan Nieuwe Vesting, deel Soete Veste

gemeente Bergen op Zoom

projectnummer 0455559.100
documentnummer TOE02-0455559-01B
definitief revisie 04
30 maart 2020

Auteurs

T. Peelen

Opdrachtgever

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

datum vrijgave
30/3/2020

beschrijving revisie 04
definitief

goedkeuring
G. la Rose



vrijgave
P. Kennes



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van de procedure	1
1.2	Begrenzing en ligging van het plangebied	1
2	Projectbeschrijving	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Stedenbouwkundige opzet Nieuwe Vesting fase 2	4
2.3	Uitwerkingsregels Bestemmingsplan Nieuwe Vesting	5
2.4	Bouwprogramma en beeldregie	7
2.5	Ontsluiting en parkeren	9
2.6	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3	Omgevingsaspecten	13
3.1	Water	13
3.2	Geluid	17
3.3	Energie en duurzaamheid	17
3.4	Archeologie en cultuurhistorie	18
3.5	Bedrijven en milieuzonering	22
3.6	Bodem	23
3.7	Externe veiligheid	24
3.8	Flora en fauna	28
3.9	Luchtkwaliteit	31
3.10	Geurhinder	34
3.11	Milieueffectrapportage	35
4	Juridische aspecten	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Regels	37
5	Uitvoerbaarheid	39
5.1	Economische uitvoerbaarheid	39
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlagen

- Bijlage 1: Beschikking hogere waarde Wet geluidhinder d.d. 21 november 2013
Bijlage 2: Memo AERIUS-berekening Soete Veste d.d. 28 november 2019

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van de procedure

Bij besluit van 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 Soete Veste nader uitgewerkt. Het bouwplan van het deel Soete Veste bestaat uit 65 duurzame koopwoningen geïnspireerd op de grachtenarchitectuur uit de 18^{de} eeuw.

Gelijktijdig met voorliggend uitwerkingsplan wordt een wijzigingsplan in procedure gebracht. Bij de uitwerking van de plannen is gebleken dat een strook openbare ruimte, zijnde kade en parkeerplaatsen niet geheel binnen de uit te werken woonbestemming vallen. Om medewerking te kunnen verlenen, wordt gebruik gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

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 Soete Veste wordt gevormd door het westelijke deel van Nieuwe Vesting en wordt begrensd door het deelgebied De Nieuwe Kaai, fase 3 aan de oostzijde. De noord- en westzijde wordt begrensd door de Van Konijnenburgweg en de, in het verlengde, Van Gorkumweg samen met het parallel lopende fietspad. De Van Konijnenburgweg – Van Gorkumweg maken deel uit van de randweg van Bergen op Zoom en vormt hiermee een belangrijke doorgaande weg.



Figuur 1. Afbeelding ligging plangebied Soete Veste

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 Soete Veste) 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.

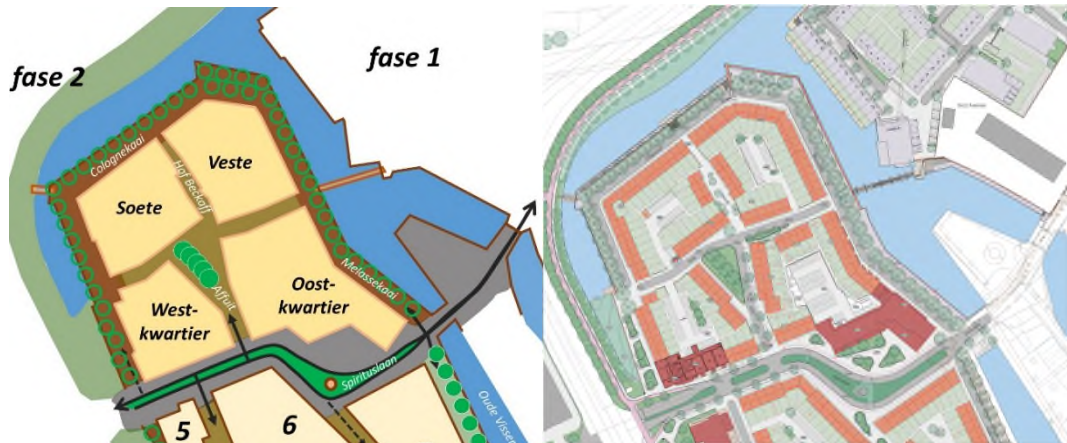


Figuur 2. Situering en structuur Nieuwe Vesting

2.2 Stedenbouwkundige opzet Nieuwe Vesting fase 2

De stedenbouwkundige opzet van Nieuwe Vesting fase 2 (met het deelgebied Soete Veste) 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 is vervolgens opgedeeld in 4 bouwpercelen: Het onderhavige plan Soete Veste beslaat de twee noordelijke percelen. De deelplannen Oost- en Westkwartier begeleiden de Spirituslaan. 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 Nieuwe Vesting fase 2

2.3 Uitwerkingsregels Bestemmingsplan Nieuwe Vesting

Voor de ontwikkeling van het Nieuwe Vesting is in 2011 het bestemmingsplan Nieuwe Vesting vastgesteld. De woningbouw 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 nadere 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.



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



Figuur 5. Planbeeld van het uitwerkingsplan "Nieuwe Vesting, deel Soete Veste" (binnen fase 2)

2.4 Bouwprogramma en beeldregie

Het bouwplan voor beide percelen van Soete Veste bestaat uit 32 + 33 duurzame grondgebonden koopwoningen. De bouwhoogte hiervan is overwegend 3 bouwlagen (tot circa 11,5 meter). Soete Veste sluit daarmee aan op het grondgebonden binnenstedelijk woonmilieu zoals dat al binnen fase 1 is gerealiseerd. Voor de aangrenzende percelen Oost- en Westkwartier zijn inmiddels ook al bouwplannen in ontwikkeling. Qua woonmilieu wordt met gelijksoortige grondgebonden woningen aangesloten op Soete Veste. In tweede lijn, langs de Spirituslaan zijn binnen Oost- en Westkwartier appartementen voorzien, met bouwhoogten van 5-7 bouwlagen, binnen de maximaal toegestane 22 meter (20 meter + 10%).



Figuur 6. impressie van het bouwplan Soete Veste met (in grijs) de aangrenzende bouwpercelen Oost- en Westkwartier.

Verkaveling

Aan de buitenrand van Soete Veste vormen aaneen gebouwde woningen een nieuw stadsgezicht, langs de nieuw aangelegde kades en de groen/blauwe buitensingel. Aan de achterzijde van deze woningen en binnen de bouwblokken is sprake van een luw woonmilieu, afgeschermd van de industrie en het verkeer op de randweg.

De voorzijde van 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. Overige private (buiten)ruimten zijn zo veel mogelijk aan de geluidsluwe zijde van de woning gesitueerd.

Architectuur

Qua schaal en stijlkenmerken is met Soete Veste aansluiting gezocht op de aangrenzende bebouwing van met name het Havenkwartier. De architectonische uitwerking van (de voorgevels van) de woningen is echter, in tegenstelling tot aangrenzende bebouwing, meer geïnspireerd op de grachtenarchitectuur uit de 18de eeuw. Ten behoeve van de uitwerking en de verkoop van de woningen zijn architectuurimpressies gemaakt. Deze impressies fungeren als beeldreferentie voor de individuele bouwplannen en vormen zodoende het toetsingskader voor de beeldregie en advisering door Welstand. In de onderstaande afbeeldingen zijn de impressies opgenomen van kadewoningen langs de Melasse- en Colognekaai en de hofwoningen aan de Affuit.



Figuur 7. impressie van de architectuur van Soete Veste met de kadewoningen en de hofwoningen.

2.5 Ontsluiting en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt met twee aansluitingen aangesloten op de Rijtuigweg. Eén aansluiting maakt de zuidzijde van het plangebied bereikbaar. De andere aansluiting wordt gemaakt aan de oostzijde van het plangebied. Deze ontsluitingweg loopt vervolgens via de noordzijde naar de westzijde van het plangebied. De erftoegangswegen binnen het plangebied worden conform Duurzaam Veilig als 30 km/uur gebied ingericht.

Parkeren

Binnen het deelgebied Soete Veste is het parkeren uitgewerkt op basis van de normen in de Nota Parkeernormering. Het woningbouwprogramma bestaat uit 65 grondgebonden woningen, waarvan 41 woningen met een gebruiksoppervlakte onder de 120 m², 18 woningen met een gebruiksoppervlakte tussen de 120 en 160 m² en 6 woningen met een gebruiksoppervlakte meer dan 160 m². Voor de ligging in het gebied 'Schil BoZ' gelden respectievelijk de parkeernormen van 1,6, 1,7 en 1,8 parkeerplaatsen per woning. Voor de 65 grondgebonden woningen geldt een parkeerbehoefte van 107 parkeerplaatsen.

Gebruiksoppervlakte	Aantal woningen	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
< 120 m ²	41	1,6	65,6
120 – 160 m ²	18	1,7	30,6
> 160 m ²	6	1,8	10,8
			107,0

Parkeren wordt volledig opgelost in openbaar gebied. In de openbare ruimte worden maximaal 65 parkeerplaatsen gerealiseerd. De rest van de parkeerbehoefte, 42 parkeerplaatsen, worden op op de twee binnenterreinen (mandelig) opgelost.

Het parkeren wordt gereguleerd: er 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 van 13 woningen. Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 65 woningen mogelijk, waardoor een toets aan de ladder noodzakelijk is.

2.6.1 De behoefte

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' (juni 2019) 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.

Feitelijke woningvoorraad subregio West	123.800
Reëel groei scenario 2017-2029*	8.125
Harde plancapaciteit	5.860
Ontwikkelingsruimte	2.265

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

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

Blad 11 van 39

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 70% 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.

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. Tot dit doel dient geïnventariseerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en om een inschatting te maken van de (financiële) haalbaarheid daarvan. 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 woningbehoefte 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 Soete Veste 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

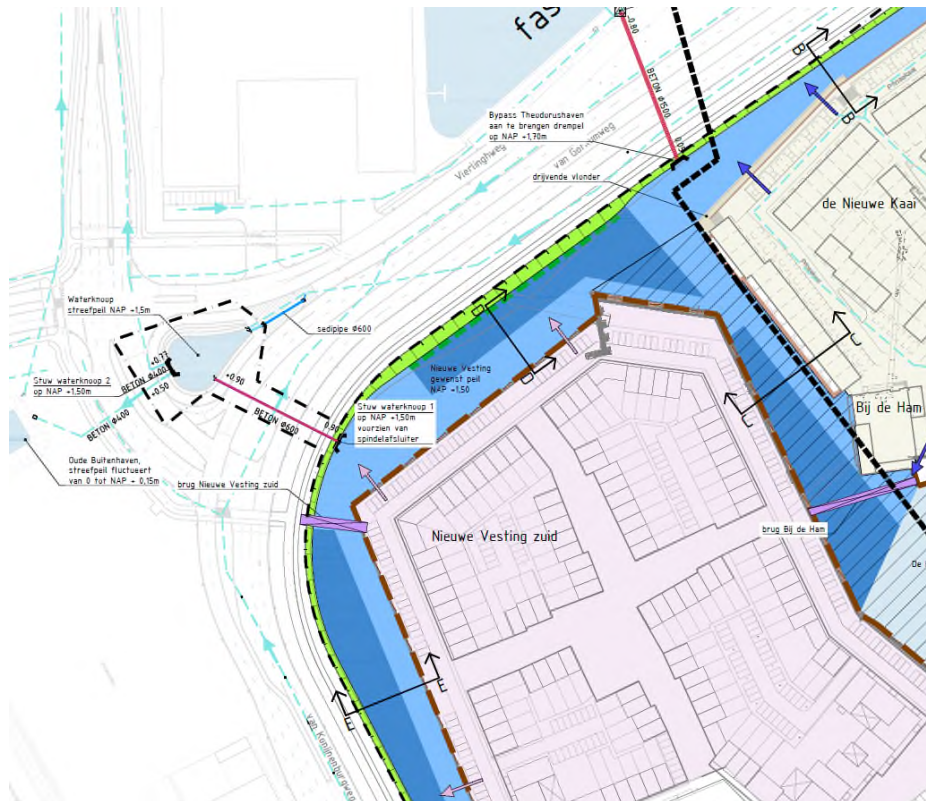
De uitwerking van het bestemmingsplan voor onderhavig terrein betreft de realisatie van de bebouwing en invulling van het terrein voor de benodigde woondoeleinden. Voor het project ScheldeVesting is al voorzien in een uitgewerkt waterplan, waarvan definitieve uitwerking met dit uitwerkingsplan gerealiseerd 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 m² of groter om het afwentelen van een bui van T=100 te kunnen voorkomen. Momenteel wordt daartoe als uitgangspunt gehanteerd een berging van 600 m³/ha aan retentie in relatie tot genoemde acute buien. 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 afvoer van het afvalwater is aangesloten op de vuilwaterriolering (de zogenaamde droogweerafvoer, DWA). Het schone regenwater wordt, indien het niet in de bodem infiltreert of oppervlakkig wordt afgevoerd, via duikers afgevoerd richting Theodorushaven.

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. De nieuwe woningen worden gerealiseerd met een peilhoogte van circa 5,00 m +NAP.

Ter verduidelijking van het watersysteem in het plangebied is deze hieronder op tekening weergegeven.



Figuur 8. Uitsnede tekening watersysteem 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 in een mail op 17 oktober 2019 een positief wateradvies gegeven.

3.2 Geluid

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 Soete Veste 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 Soete Veste 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. Deze beschikking is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Het college heeft het hogere waarde besluit gebaseerd op de rapportage 'Akoestisch onderzoek industrie- en wegverkeerslawaaai plan Nieuwe Vesting te Bergen op Zoom', opgesteld door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant d.d. 15 maart 2013 met projectnummer 13020528. De uitwerking zoals vastgelegd in dit uitwerkingsplan is in lijn met voornoemd onderzoek en voldoet daarmee aan de vastgestelde hogere waarden krachtens de Wet geluidhinder.

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 m³ 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.

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

3.4.1 Archeologie en cultuurgeschiedenis

Het plangebied maakt deel uit van de voormalige haven van Bergen op Zoom en heeft in de loop der eeuwen een aantal flinke veranderingen ondergaan. Van oorsprong maakt het gebied deel uit van de holocene gronden ten westen van de steilrand (ook Brabantse Wal genoemd). Diep in de ondergrond (meer dan 6 meter onder maaiveld) bevindt zich het pleistocene zand. Hierop liggen mariene afzettingen van klei, afgewisseld met veenpakketten, uit diverse perioden. Zij worden gerekend tot de Formatie van Waalre. Vanaf het late mesolithicum tot de volle middeleeuwen, 6000 v.Chr. tot 1250 na Chr., was dit lage landschap overwegend met veen bedekt. Hierdoor stroomde de Schelde. Ter hoogte van de latere haven van Bergen op Zoom stroomde een kreek westwaarts en mondde uit in de Schelde. Uit archeologisch onderzoek is bekend dat de Schelde en de genoemde kreek in de Romeinse tijd intensief gebruikt werden als transportroutes.

Na de Romeinse tijd werd de invloed van de zee op het estuarium van de Schelde steeds groter. Er zijn talloze overstromingen geweest die veen hebben weggeslagen of hebben verzilt. Dit zilte veen was geliefd als grondstof voor zoutwinning. Delen van het veen die bedekt werden met een laag klei, waren uiterst geschikt als landbouwgrond. Vanaf de 12^{de} eeuw werd het gebied tussen de Schelde en de steilrand bedijkt en ingepolderd. Het gebied van Soete Veste maakte deel uit van de polder Zuidland. In de 13^{de} eeuw moet er volop veen afgegraven zijn in het plangebied. Dit blijkt uit de opgravingen naast het Groot Arsenaal. Er werden meters veen afgegraven voor turf- en zoutwinning. Het resterende lage landschap was extra kwetsbaar voor overstromingen. Het werd gedeeltelijk weer opgehoogd met zand en afval van zoutzieders en pottenbakkers. Dat gebeurde vooral aan de noordzijde van het havenkanaal. De zuidzijde werd minder opgehoogd. De polder Zuidland ging grotendeels verloren in de grote stormvloed van de 16^{de} eeuw. De Schelde veranderde van rivier in een zeearm en Bergen op Zoom kwam direct aan het zoute water te liggen. De oostelijke delen van de polders lagen bij eb droog en veranderden in een kwelderlandschap.

Aan het einde van de 16^{de} eeuw brak voor Bergen op Zoom de periode van de vestingwerken aan, die de stad een geheel nieuw aanzien gaven. De aanleiding hiervoor was de Tachtigjarige Oorlog en de keuze van de stad voor de Staatse zijde waardoor zij in een strategisch zeer gevaarlijke positie kwam te liggen. Ten zuiden van de haven werd in 1583/1584 de Waterschans aangelegd. Ten zuiden van het havenkanaal werd een tweede havengeul gegraven en tussen beide geulen ontstond de 'stadspolder'. Het plangebied Soete Veste lag rond 1600 in het uiterst oostelijke deel van deze stadspolder. Mede naar aanleiding van het beleg in 1588 werd het havenhoofd in de periode 1615-1618 voorzien van een groot hoornwerk, het zogenaamde hoornwerk Beckaff. Dit bestond uit een aardwerk: hoog opgeworpen puntige stukken grond met een brede gracht aan de westzijde. Om het hoornwerk te maken moest de oude poldergrond meters worden opgehoogd met klei en zand, dat voornamelijk uit de grachten kwam. Vanwege de eroderende werking van de haven aan de noordkant van het hoornwerk, werd dit deel voorzien van een hoge gemetselde keermuur.

In het midden van het hoornwerk bevond zich de ingang: een gemetselde poort onder de wal. Van deze doorgang bestaat nog een foto. De poort gaf toegang, via een brug, tot de stadspolder. In de periode 1700-1744 werd de vesting gemoderniseerd naar ontwerp van Menno van Coehoorn. Aan de zuidzijde van de havenmonding bleef het hoornwerk Beckaff gehandhaafd, maar werd voorzien van nieuwe bekledingsmuren. Het hoornwerk was toen bebouwd met enkele grote magazijnen en soldatenbarakken.

In 1867 begon de ontmanteling van de vestingwerken. Een deel van hoornwerk Beckaff werd in 1868 afgegraven en de voorliggende grachten werden in 1889 gedempt. In 1886 richtte Paul Wittouck op het hoornwerk Beckaff een fabriek op voor de productie van Maltose. Die werd in 1899 opgevolgd door de ZNMSF (Zuid Nederlandse Melasse en Spiritus fabriek), die uit melasse, een nevenproduct van de suikerfabricage, alcohol produceerde.

De kademuuren van Beckaff, met name het zuidelijke deel, werden vervangen en iets verschoven ten opzichte van hun oudere positie. Na het gereedkomen van de Theodorushaven in 1964 werd het havenkanaal langs de alcoholfabriek gedempt. De nieuwe bouwgrond gaf de "Spiritus" de mogelijkheid om te moderniseren en enorme melassetanks in het gebied te plaatsen.

3.4.2 Onderzoek

Archeologische waarden

Het plangebied beslaat vrijwel de hele noordelijke helft van het hoornwerk Beckaff en de voormalige voorliggende gracht. In dit gebied zijn archeologische waarden aanwezig. Zij zijn beperkt tot de periode van de vestingbouw en dus gerelateerd aan het hoornwerk Beckaff. Ter plaatse van de voormalige grachten bevinden zich geen archeologische sporen meer aangezien de ondergrond diep werd ontgraven. Onder het hoornwerk zelf (het aardwerk) kunnen in principe sporen aanwezig zijn uit de 16de eeuw, toen de 'stadspolder' daar lag. Uit de beschikbare tekeningen, met name de plattegrondtekening van de stad door Jacob van Deventer omstreeks 1545, blijkt echter dat er ter plekke geen bebouwing is geweest. Van Deventer tekende slechts een gebouw, mogelijk een boerderij, maar die lag iets zuidelijker tegen de Ham, net buiten het plangebied. De kans om sporen aan te treffen is derhalve klein.

Het belangrijkste archeologische relict is de kademuur van het hoornwerk. Hiervan werd in 2012 een groot gedeelte opgegraven. De bakstenen muur is tot een hoogte van 4,65 meter +NAP bewaard en is 1,60 meter dik. Aan de landzijde was hij voorzien van steunberen. De uiterst noordelijke punt is over een lengte van 30 meter bewaard en in de afgelopen jaren gerestaureerd. De bekleding dateert uit de 18de eeuw, op een oudere kern. Aansluitend hierop bevindt zich een L-vormig muurdeel dat minder hoog bewaard bleef maar wel de oorspronkelijke 17de-eeuwse afwerking bewaard heeft. De reden dat het minder hoog bewaard bleef, is de bouw van een melasse-silo in het begin van de 20ste eeuw. Het muurwerk is 24 meter lang en bewaard tot een hoogte van 3,60 meter +NAP (noord) tot 1,40 meter +NAP (zuid). Dat betekent dat dit gedeelte van de muur, waarvan slechts een stukje werd gerestaureerd, nog diep in de ondergrond aanwezig is.

Een groot deel van de kademuur, over een lengte van 57 meter, bevindt zich zuidelijker en dateert uit de 19^{de} of 20^{ste} eeuw. Uit tekeningen blijkt, dat de oorspronkelijke kademuur verder naar het noordoosten lag. Om de vaargeul van de schepen te verbreden, is de kade in de 19^{de} eeuw rechtgetrokken en iets naar het zuidwesten verschoven. Dit was de laad- en loskade van de

alcoholfabriek. De kade sluit zuidwaarts aan op de houten kadewand van de Ham. Een ander relict dat nog in het plangebied valt, is de toegangspoort van het hoornwerk. Dit was een gemetselde overwelfde gang onder de wal, die met een valhek kon worden afgesloten. Tijdens de sloop van de gebouwen van Nedalco in 2011 werden op grote diepte (3 tot 4 meter onder maaiveld) resten van de poort aangetroffen. Deze waren zwaar beschadigd door de opeenvolgende Nedalco-gebouwen in de 20^{ste} eeuw. Aangezien vooral hout werd gevonden, gaat het waarschijnlijk om funderingswerken van de poort, die nog in de grond zitten. De kans dat er in de bovenste meters nog stenen funderingen zijn blijven zitten, is uiterst klein.

Advies

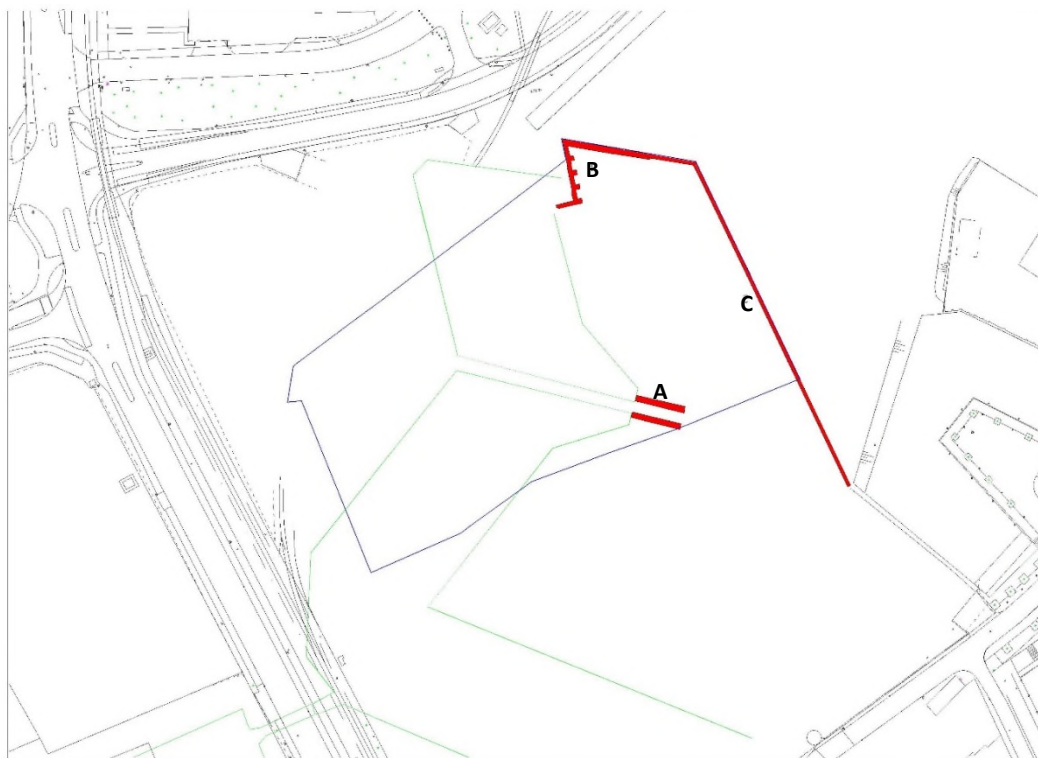
Het gebied heeft grotendeels een lage archeologische verwachting voor cultuurperioden voorafgaande aan de 17^{de} eeuw. Er is een hoge verwachting voor resten uit de 17^{de} en 18^{de} eeuw, in relatie tot het hoornwerk Beckaff. Het aardwerk zelf is deels afgegraven bij de ontmanteling en de diepere ondergrond is verstoord door de compacte bebouwing van de voormalige Nedalco. De verwachting geldt specifiek de muren van het hoornwerk. Deze zijn aan de waterzijde gerestaureerd. Aan de landzijde bevinden zich nog steunberen over een breedte van 3 meter. Aan de noordelijke zijde liggen de muurresten dieper, maar hebben daar wel de oorspronkelijke 17^{de} - eeuwse opbouw bewaard. Het muurwerk inclusief de steunberen heeft in 2016 de status gemeentelijk monument gekregen. Deze muur dient dan ook in zijn geheel bewaard te blijven en kan niet zonder meer verwijderd worden. Dit is vooral van belang bij de toekomstige ontsluitingswegen langs de kademuren die op de steunberen zijn geprojecteerd.

De resten van de toegangspoort bestaan waarschijnlijk alleen nog uit de funderingen en liggen meer dan 3 meter diep. Zij dienen bewaard te blijven en zullen naar verwachting ook probleemloos onder de toekomstige bebouwing gehandhaafd kunnen worden. Het schroeven van palen vormt geen onevenredige aantasting van deze resten.

In het plangebied zijn de volgende archeologische waarden aanwezig.

- A. ingangspoort van het hoornwerk;
- B. muren van hoornwerk, 17^{de} – 18^{de} eeuw;
- C. muurwerk loskade, 19^{de}-20^{ste} eeuw.

In de onderstaande afbeelding zijn deze archeologische waarden opgenomen. De letters die hierboven worden genoemd, komen overeen met de opgenomen letters in de afbeelding.



Figuur 9. Archeologische waarden in het plangebied Soete Veste

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 Soete Veste.

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:

- De nieuwe brandweerkazerne ten westen van het plangebied een richtafstand van 30 meter heeft maar op een afstand van meer dan 50 meter van het plangebied ligt. Hiermee wordt voldoende afstand in acht genomen tussen de brandweerkazerne en de nieuw te realiseren woningen;
- het LPG-tankstation aan de Van Konijnenburgweg 81 een invloedsgebied heeft dat reikt over het plangebied. In het moederplan is in het kader van het aspect externe veiligheid het groepsrisico nader onderzocht. Op basis van LPG-risicoberekeningen kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico toeneemt als gevolg van de woningbouwontwikkelingen binnen Nieuwe Vesting. Het groepsrisico wordt verantwoord in de paragraaf externe veiligheid (paragraaf 3.7);
- 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.

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

3.5.3 Conclusie

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

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 bodemkwaliteitsgegevens 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 vormt. Voorafgaand aan de woningbouwontwikkeling en aan de vaststelling van de uitwerkingsplannen dient de bodem gesaneerd te worden. Deze bodemsanering is reeds uitgevoerd en bestond 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 Soete Veste.

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 lpg-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. In 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;
- met behulp van de LPG-rekentool is een LPG groepsrisicoberekening uitgevoerd 'LPG groepsrisicoberekening ontwikkeling Nieuwe Vesting d.d. 1 juni 2012'. Hieruit blijkt dat voor LPG-tankstation Ozcan het groepsrisico toeneemt als gevolg van de planontwikkeling Nieuwe Vesting. Overeenkomstig het Bevi is het groepsrisico verantwoord. Deze verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in de volgende paragraaf;
- 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;
- op basis van de uitgevoerde GR-berekeningen 'QRA hogedruk aardgas buisleidingen d.d. 15 maart 2013' is geconcludeerd dat het groepsrisico wijzigt als gevolg van de ontwikkeling binnen het plangebied Nieuwe Vesting. Omdat het groepsrisico kleiner is dan 0.1 x de oriënterende waarde, is overeenkomstig het Bevb, een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Deze beperkte verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in de volgende paragraaf;
- ten aanzien van het verleggen van de buisleiding dient de exploitant, conform het Bevb, te voldoen aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico. De hogedrukaardgasleiding is inmiddels verlegd en leidt niet tot beperkingen ten aanzien van het 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.

Gasleiding

Door een lekkage in de in de buisleiding kan het aardgas vrijkomen en tot ontbranding worden gebracht door een ontstekingsbron in de nabijheid. Het vrijgekomen aardgas zal hierbij in brand vliegen wat gepaard gaat met een druk (fluittonen) en hevige hitteontwikkeling. Hierdoor kunnen er, afhankelijk van de grootte van de leiding tot op een afstand van 800 meter doden en gewonden vallen als gevolg van brandwonden. Inmiddels is de aardgasleiding verlegd en ligt deze leiding nu op een grotere afstand van het plangebied.

Ongeval met een tankwagen met LPG

In dit scenario scheurt de tankwagen waardoor het tot vloeistof verdichte gas expandeert en een overdruk ontstaat. In het slechtste geval wordt de tankwagen aangestraald door brand, waarna de tankwand het begeeft, de brandbare vloeistof ontsteekt en een grote vuurbal met hittestraling tot gevolg (dit wordt een Blevé genoemd; boiling liquid expanding vapour explosion). Tot een afstand van maximaal 230 meter zullen direct slachtoffers vallen door de intense hittestraling en tot op een afstand van 600 meter kunnen doden en gewonden vallen als gevolg van brandwonden.

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 gebouwtypen. De zelfredzaamheid in het plangebied wordt door de brandweer als redelijk tot goed omschreven.

In de ingediende vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant wordt geadviseerd de zelfredzaamheid te verbeteren door extra bouwkundige en organisatorische maatregelen te treffen. Voor toxische scenario's is nieuwbouw een uitstekende schuilplaats mits tijdig de ventilatiesystemen worden afgezet en de ramen en deuren worden gesloten. De luchtdichtheidseisen van het Bouwbesluit maken het mogelijk de schuilplaats circa 4 uur te gebruiken. Geadviseerd wordt om actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen. Werknemers en bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in het geval van een ongeval.

Hulpverlening

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 kort 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.

In de vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio Midden en West-Brabant wordt ingegaan op de bluswatervoorzieningen en de opkomsttijd.

Bluswater

Op korte afstand zijn bluswaterpunten hydranten van 60 m³/h aanwezig. Conform het bluswaterbeleid in de Veiligheidsregio Midden en West-Brabant is dit voor woningen in de bebouwde omgeving en Infrastructuur de navolgende hoeveelheid:

A water	B water	C water
0	60	120

Een goede afstemming met de Bluswateradviseur van de Brandweer MWB is noodzakelijk om er zorg voor te dragen dat wordt voldaan aan een bluswaterpunt op maximaal 200 meter van de ingang van elke woning.

Opkomsttijd

Door het Algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant zijn in het Dekkings- en spreidingsplan 2015-2019 de opkomsttijden voor de brandweer vastgesteld. In onderstaande tabel zijn deze opkomsttijden weergegeven:

8 minuten	12 minuten
Woonfunctie voor 2003	woonfunctie na 2003
celfunctie	kantoorfunctie
gezondheidszorgfunctie	winkelfunctie
logiesfunctie	onderwijsfunctie overige
onderwijsfunctie basisonderwijs tot 12 jaar	industriefunctie
bijeenkomstfunctie bestemd voor kinderdagopvang	sportfunctie
	bijeenkomstfunctie overige
	overige gebruiksfunctie

De opkomsttijd is niet meer dan 8 minuten. Hiermee wordt voldaan aan de norm gesteld in het dekings- en spreidingsplan van Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

Maatregelen

Toepassen van risicocommunicatie. Aandacht voor een goed ontruimingsplan.

Op basis van de beoordeling uit het moederplan kan worden geconcludeerd dat er geen verhoging van het groepsrisico plaatsvindt en dat er geen overschrijding is van de oriënterende waarde. Indien zich een scenario voordoet, zoals beschreven; is de Veiligheidsregio Midden- en West-Blad 27 van 39

Brabant voldoende ingericht om binnen het eerste uur materieel te kunnen leveren en de ramp te bestrijden.

3.7.3 Conclusie

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

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 Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten 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.

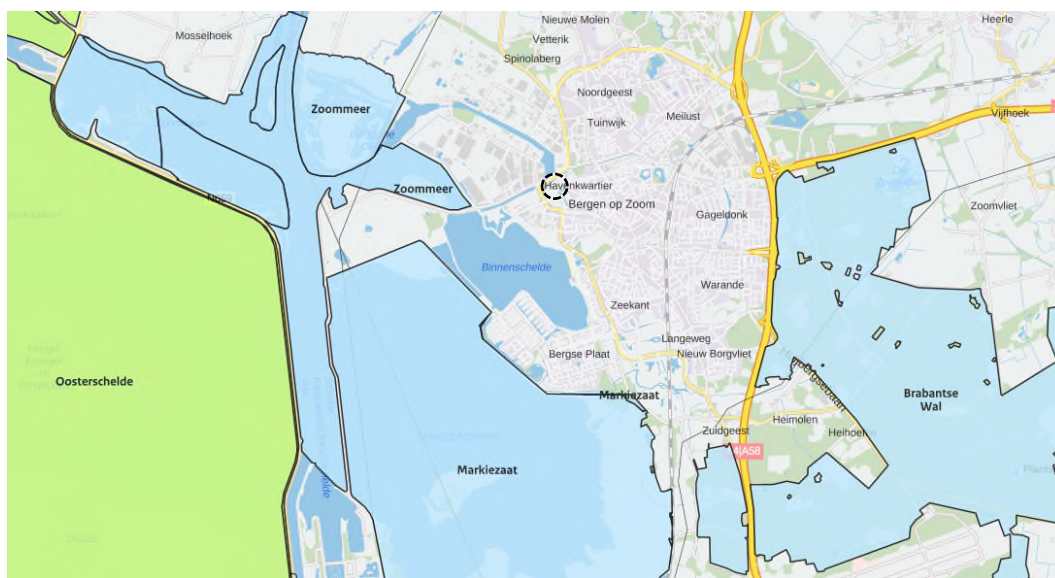
Beschermde gebieden

Rondom het bebouwde gebied van Bergen op Zoom bevinden zich gebieden behorende bij het Natuurnetwerk Brabant. Het plangebied ligt op circa 1,3 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 1,7, 3,1 en 3,8 kilometer.

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



Figuur 10. Ligging gebieden Natuurnetwerk Brabant



Figuur 11. Ligging Natura 2000-gebieden (<https://monitor.aerius.nl/>)

Stikstofdepositie

De ontwikkeling voorziet in een stikstofemissie als gevolg van de verkeersaantrekkende werking. Met behulp van de CROW-kencijfers kan het aantal verkeersbewegingen per etmaal worden berekend. Per tussen/hoek koopwoningen geldt voor een sterk stedelijke gemeente, in de schil van het centrum een maximale verkeersgeneratie van 6,4 per etmaal per woning. Hiermee bedraagt de maximale verkeersgeneratie als gevolg van de woningbouwontwikkeling 416 motorvoertuigen per etmaal. 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 Antea Group AERIUS-berekeningen uitgevoerd naar de stikstofdepositie in zowel de realisatie- als de gebruiksfase. De resultaten van deze berekeningen zijn beschreven in de Memo AERIUS-berekening Soete Veste d.d. 28 november 2019. Deze memo is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hieronder zijn de resultaten en conclusies opgenomen.

Realisatiefase

Voor de realisatiefase geeft AERIUS Calculator een rekenresultaat van 0,00 mol/ha/jaar voor de hoogst berekende bijdrage aan stikstofdepositie. Voorwaarde om op 0,00 mol/ha/ja uit te komen is dat uitsluitend on-road Euroklasse VI voertuigen worden ingezet en non-road stageklasse IV machines (bouwjaar 2014 of jonger) worden ingezet tijdens de bouw.

Gebruiksfase

Voor de gebruiksfase geeft AERIUS Calculator een rekenresultaat van 0,00 mol/ha/jaar voor de hoogst berekende bijdrage aan stikstofdepositie.

Op basis van dit resultaat kan de geplande woningbouwontwikkeling doorgang vinden voor wat betreft het aspect stikstof.

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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.

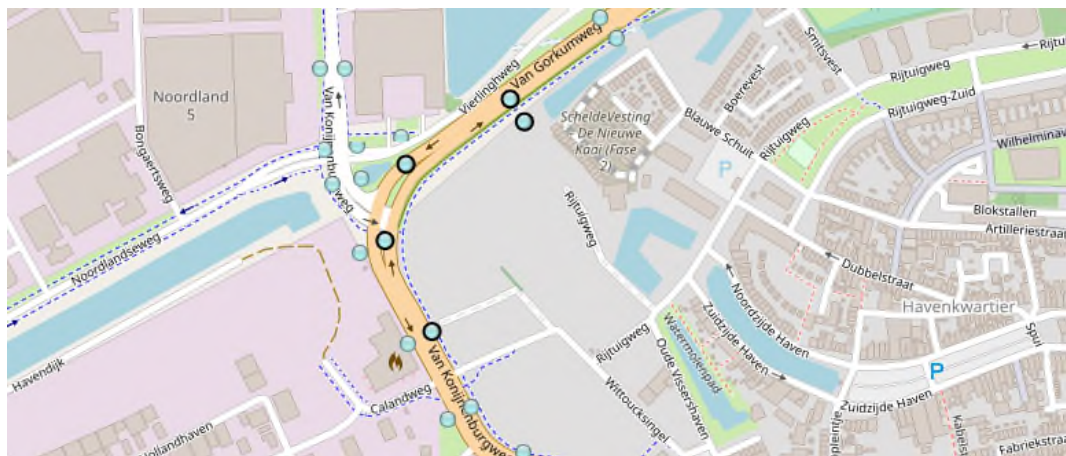
Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit

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 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 65 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.

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 1 zijn de maximaal berekende concentraties ter plaatse van de rekenpunten opgenomen. Tevens zijn de grenswaarden opgenomen.



Figuur 12. Rekenpunten (NSL-monitoring)

Tabel 1. berekende concentraties

	Huidig	2020	Grenswaarden
NO2	23,0 µg/m ³	19,5 µg/m ³	40 µg/m ³
PM10	17.2 µg/m ³	18,7 µg/m ³	40 µg/m ³
PM10 overschrijdingsdagen	6,1 dagen	6,6 dagen	35 dagen
PM2.5	9,8 µg/m ³	10,9 µg/m ³	25 µg/m ³

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 µg/m³ liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM10 groter is dan 50 µg/m³ ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 µg/m³ 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 toch 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 m² of meer.

3.11.3 Onderzoek

Het plan voorziet in 65 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 1,6 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.-beoordelingsplichtig. 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 echter reeds een milieueffectrapportage 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 milieueffectrapportage die in het kader van het moederplan is uitgevoerd, 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 'Soete Veste' 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'.

Bij de uitwerking van de plannen is gebleken dat een deel van de parkeerplaatsen op de kade aan de westzijde van het plangebied, niet geheel binnen de bestemming 'Wonen – Uit te werken' valt. Om medewerking te kunnen verlenen, hetgeen gewenst is, dient op basis van artikel 18, eerste lid onder b van de regels van het bestemmingsplan 'Nieuwe Vesting' gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Dit is een algemene wijzigingsbepaling die een enigszins andere situering en/of begrenzing van bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen, dan wel bebouwingsvlakken mogelijk maakt indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bebouwvlak niet meer dan 10% zal worden gewijzigd. Met het gelijktijdig doorlopen van de procedure van het 'Wijzigingsplan Nieuwe Vesting, deel Soete Veste' wordt invulling gegeven aan bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid.

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.

Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor alle wegen en verkeersgebieden waarbinnen de verblijfsfunctie primair staat binnen het plangebied. Met name de ontsluitingswegen, de erftoegangswegen en de parkeerterreinen zijn als zodanig bestemd. Binnen de bestemming zijn alleen andere bouwwerken toegestaan. Een poort is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang'.

Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de woningen en bijbehorende gronden binnen het plangebied. 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 goot- en bouwhoogte'. De voortuinen zijn aangeduid met de aanduiding 'tuin'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen bouwwerken, behoudens paaltjes/hekjes, benodigde trappartijen en leuningen naar de voordeur toegestaan.

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 100m² en dieper dan 1 m werkzaamheden plaatsvinden. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is dit vergunningstelsel van toepassing bij werkzaamheden dieper dan 0,5 meter. Met inachtneming hiervan zijn op deze gronden eveneens bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemmingen toegestaan.

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 Soete Veste economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het concept van het ontwerpuitwerkingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de wettelijk verplichte- en andere door de gemeente erkende overlegpartners. Het waterschap Brabantse Delta en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant hebben gedurende deze vooroverlegperiode een vooroverlegreactie ingediend. Het Waterschap Brabantse Delta heeft 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 verwerkt in de toelichting van dit uitwerkingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpuitwerkingsplan 'Uitwerkingsplan Nieuwe Vesting, deel Soete Veste' is conform de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter inzage gelegd. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft, met ingang van 19 december 2019, gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid heeft gekregen om een zienswijze omtrent het plan naar voren te brengen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het uitwerkingsplan 'Nieuwe Vesting, deel Soete Veste' is op 24 maart 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

www.anteagroup.nl

Copyright © 2019

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar
worden gemaakt door middel van
druk, fotokopie, elektronisch of op
welke wijze dan ook, zonder