



**Toelichting wijzigingsplan
Fort-Zee kant 2012, Louis Porquinlaan 1, Bergen op Zoom
(NL.IMRO.0748.WP186a-0301)**



ADVISEURS
IN BOUWEN,
MILIEU &
VEILIGHEID



Toelichting wijzigingsplan Fort Zeekant 2012, Louis Porquinlaan 1, Bergen op Zoom

betreffende de locatie

Louis Porquinlaan 1
Gemeente Bergen op Zoom

documentkenmerk

2202/231/JOW-00

versie

wijzigingsplan – vastgesteld

vestiging, datum

Breda, 30 oktober 2023

opgesteld door:

E. Barnard, Bsc.
Projectleider ruimtelijke ordening

gecontroleerd door:

ing. F.C.A. van den Borne
Projectleider ruimtelijke ordening

Op dit rapport is een disclaimer van toepassing; zie <https://www.tritium.nl/disclaimer/29-04-2021/>

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088 44 02 900

E. info@tritium.nl

I. www.tritium.nl

KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Breda >> Nuenen >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2. Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Beoogde situatie	9
Hoofdstuk 3. Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4. Omgevingsaspecten	25
4.1 Water	25
4.2 Cultuurhistorie en archeologie	28
4.3 Bodem	29
4.4 Kabels en leidingen	30
4.5 Flora en Fauna	30
4.6 Stikstofdepositie	31
4.7 Bedrijven en milieuzonering	32
4.8 Luchtkwaliteit	33
4.9 Geluid	34
4.10 Externe veiligheid	36
4.11 Verkeer en parkeren	38
4.12 Trillingen	41
4.13 Milieueffectrapportage	41
Hoofdstuk 5. Juridische planaspecten	43
5.1 Inleiding	43
5.2 Toelichting op de verbeelding	43
5.3 Toelichting op de planregels	44
5.4 Beschrijving bestemmingen	45
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	46
6.1 Economische uitvoerbaarheid	46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
Overzicht bijlagen	48

1. Klunder Architecten, Scala Louis Porquinlaan Bergen op Zoom, Functioneel Ontwerp Situatie, Projectnummer 201116, d.d. 16 december 2022. 48
2. Tritium Advies BV, (Historisch) vooronderzoek bodem Louis Porquinlaan 1 te Bergen op Zoom, Projectnummer 2203/022/MP-01, d.d. 25 mei 2022. 48
3. Tritium Advies BV, Quickscan flora en fauna Louis Porquinlaan 1 te Bergen op Zoom, Projectnummer 2202/231/JOW-01, d.d. 3 mei 2022. 48
4. Tritium Advies BV, Berekening stikstofdepositie gebruiks- en aanlegfase Louis Porquinlaan 1 te Bergen op Zoom, Projectnummer 2202/231/JOW-03vD, d.d. 27 juli 2023. 48
5. Tritium Advies BV, Akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaaai Louis Porquinlaan te Bergen op Zoom, Projectnummer 2202/231/JOW-02vB, d.d. 15 juni 2023. 48
6. Standaardadvies 2023, Brandweer Midden en West Brabant 48
7. Tritium Advies BV, m.e.r.-aanmeldnotitie Louis Porquinlaan 1, Projectnummer 2202/231/JOW-08vB, d.d. 25 juli 2023. 48
8. Klunder Architecten, Quick Scan Bezoning Louis Porquinlaan, Projectnummer 201116, d.d. 01-03-2022. 48
9. Verslag omgevingsdialoog met VvE Plein XIII 48

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Louis Porquinlaan 1 in Bergen op Zoom het bestaande gezondheidscentrum te slopen om plaats te maken voor de nieuwbouw van een appartementencomplex met in de plint maatschappelijke- en kantoorfuncties. Deze ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, wel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Louis Porquinlaan in Bergen op Zoom en is kadastraal bekend als gemeente Bergen op Zoom, sectie H, perceelnummer 4184. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.386 m². Topografisch gezien is het plangebied gelegen ten zuidoosten van het centrum van Bergen op Zoom.



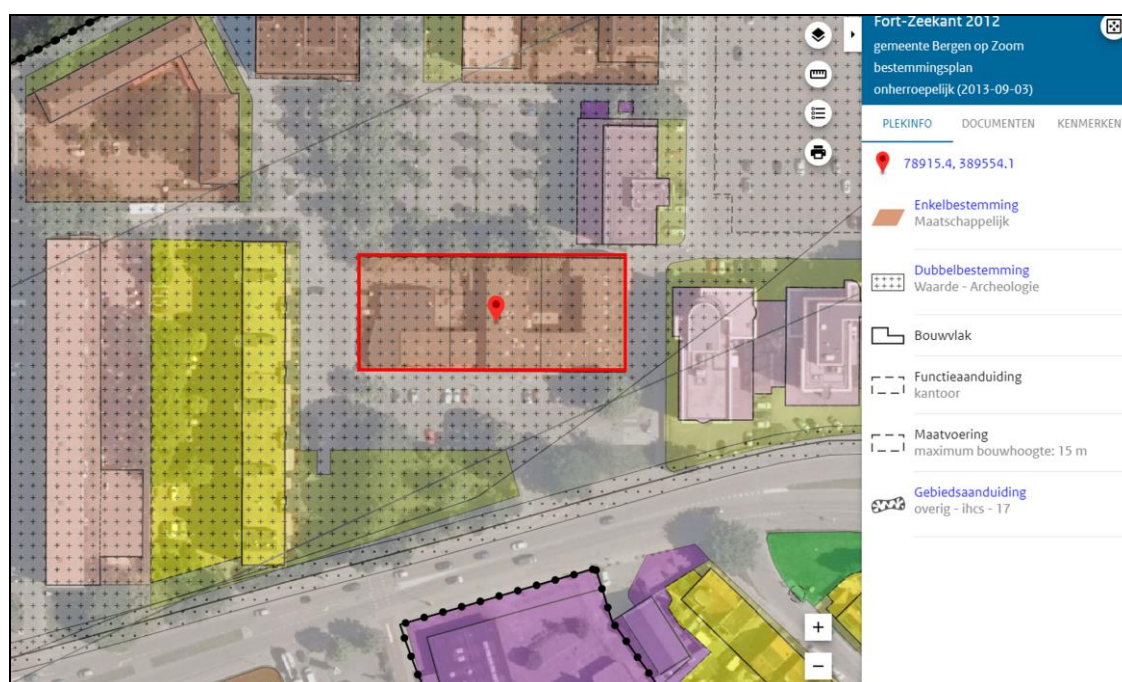
Figuur 1.1: Ligging plangebied (plangebied ter plaatse van witte druppel).



Figuur 1.2: Ligging plangebied oranje omlijnd.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Fort-Zeekant 2012' en 'Parapluplan Parkeren en Standplaatsen' van toepassing. Hierbinnen heeft het plangebied de enkelbestemming 'Maatschappelijk' met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', functieaanduiding 'kantoor' en de gebiedsaanduiding 'overig - ihcs - 17' toegekend gekregen. Met maatvoeringseisen wat betreft maximum bouwhoogten van 10, 15 en 20 meter.



Figuur 1.3: Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan (planlocatie rood omlijnd).

Het initiatief bestaat uit de sloop van het huidige pand en de bouw van maximaal 53 appartementen met op de begane grond kantoorfunctie en maatschappelijke dienstverlening zoals in de huidige situatie ook is toegestaan op basis van de geldende regeling, een verbreding wordt niet voorgestaan. Deze herontwikkeling is niet passend binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Wel is er in artikel 11.3 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het plan mogelijk kan worden gemaakt. Hiermee kan de bestemming van 'Maatschappelijk' worden gewijzigd naar 'Wonen'.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding komen in het tweede hoofdstuk de beschrijving van de huidige en beoogde situatie aan bod. Vervolgens komen in het derde hoofdstuk de relevante beleidskaders aan bod. Voorts worden de relevante omgevingsaspecten beschreven en getoetst in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

In voorliggend hoofdstuk worden de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven.

2.1 Huidige situatie

Zoals in de inleiding aangegeven is het plangebied gelegen aan de Louis Porquinlaan 1 in Bergen op Zoom. De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Bergen op Zoom, sectie H, perceelnummer 4184. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.386 m². Topografisch gezien is het plangebied gelegen ten zuidoosten van het centrum van Bergen op Zoom.

De functionele en ruimtelijke structuur van het plangebied en haar omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van maatschappelijke functies (kantoren) en bedrijven gecombineerd met wonen. Zo is er aan de Keldermanslaan een groot appartementencomplex gelegen. Ook aan het naastgelegen Plein 13 worden kantoorpanden omgebouwd tot appartementencomplexen. Het plangebied wordt aan de zuidzijde ontsloten op de Erasmuslaan.

In het plangebied zelf is momenteel het aanwezige pand in gebruik voor verschillende maatschappelijke functies en kantoorfuncties. Gezien de schaal van het perceel en de ligging leent het plangebied zich bij uitstek om woningen te realiseren, gecombineerd met kantoren en maatschappelijke functies.



Figuur 2.1: Luchtfoto huidige situatie (plangebied rood omlijnd).

2.2 Beoogde situatie

Om het planvoornemen te kunnen realiseren wordt het nu aanwezige pand gesloopt. In de beoogde situatie wordt er een getrapt pand gerealiseerd dat bestaat uit 3, 5 en 7 verdiepingen, zoals te zien is in figuur 2.3. De ontwerptekening is tevens opgenomen in bijlage 1. Op de begane grond worden maatschappelijke functies en kantoren gehuisvest en op de eerste verdieping en hoger worden levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. Hierna wordt het plan per aspect verder toegelicht.

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

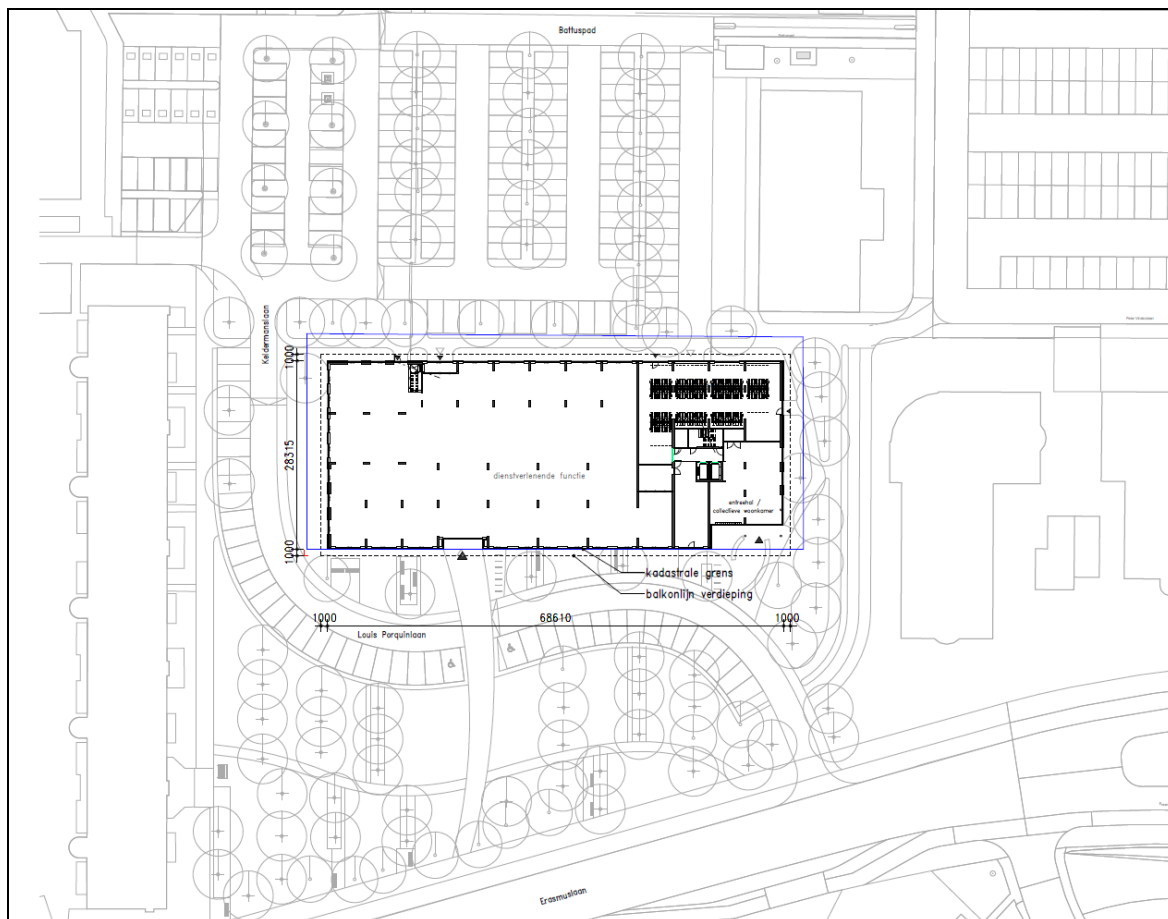
Het nieuwe gebouw wordt geheel gesitueerd binnen het huidige, al aanwezige bouwvlak. Deze wordt zelfs 3 meter naar achteren geplaatst waardoor het ruimtebeslag kleiner wordt dan maximaal is toegestaan. Ook qua hoeveelheid bebouwing zal er geen toename zijn ten opzichte van wat reeds op grond van het planologisch regime mogelijk is. Het ontwerp wordt gerealiseerd in verschillende hoogten qua bouwlagen, dit sluit aan bij de maximum bouwhoogten van het huidige planologisch regime. Hiervan wordt, conform de maatvoerings- en afwijkmogelijkheden uit het moederplan, maximaal 10% afgeweken in de nieuwe situatie. Het hoge deel sluit aan bij de omliggende kantoorcomplexen aan de noord- en oostzijde. Door het lagere volume aan de westzijde veroorzaakt het gebouw niet of nauwelijks schaduwwerking bij het naastgelegen wooncomplex aan de Keldermanslaan.

Doordat het gebouw aan alle zijden drie meter naar achteren wordt geplaatst, vormt zich een brede strook rondom het gebouw. Deze ruimte zorgt voor meer groen, openheid en privacy ten opzichte van omliggende functies. Het ontwerp aan de Louis Porquinlaan 1 wordt met de voorzijde gesitueerd aan de Erasmuslaan, tussen het gebouw en de weg wordt een groot groen plein gecreëerd. Hierdoor ontstaat een wenselijke scheiding tussen de Erasmuslaan en het plangebied. Het nieuwe groene plein geeft hierdoor een welkome aanvulling op de reeds bestaande omliggende pleinen.

In de omgeving was sprake van leegstaande en verouderde kantoorpanden. Dit maakte het gebied, ondanks de centrale ligging aan de rand van het centrum, anoniem en kende weinig verblijfswaarde. In de omgeving zijn inmiddels diverse transformaties ingezet om van het voorheen zakelijke karakter in het gebied een aantrekkelijk woon-werkgebied te maken. De herontwikkeling van de Louis Porquinlaan 1 en haar directe omgeving speelt door de toevoeging van woningen in het midden- en hogere segment een centrale rol in de transformatie naar een kwalitatief hoogwaardig woongebied. Met onderhavige ontwikkeling wordt een toevoeging gedaan van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu in de directe nabijheid van het centrum, het draagt tevens bij aan een opwaardering van het gebied Glacis – Plein 13. Recent zijn er verschillende transformaties uitgevoerd of staan nog op de planning, zoals Pleinstede en Mazairac. Hier past de onderhavige ontwikkeling goed bij. De locatie ligt gunstig ten opzichte van voorzieningen zoals winkelcentrum Glacis, de historische binnenstad en diverse ontsluitingswegen. Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met de herinrichting van de openbare ruimte, dit zorgt voor een groener en veiliger verblijfsgebied.

Door de trapsgewijze bouw en de realisatie van een brede groenstrook om het gebouw, en het doortrekken van het 'groen' op de gevels van het gebouw, is er sprake van een integraal ontwerp in combinatie met de naastgelegen pleinen en openbare ruimte. In de navolgende afbeeldingen zijn

de situatieschets van het beoogde plan en een impressie van het gebouw opgenomen. Het achterterrein in combinatie met de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het plangebied, zijde Erasmuslaan, voorzien in voldoende parkeerruimte als gevolg van het plan. De directe ontsluiting op de Erasmuslaan zorgt voor een goede verkeersafwikkeling van het plangebied.



Figuur 2.2: Situatieschets van de beoogde ontwikkeling.



Figuur 2.3: Impressie nieuwe gebouw.

Woningbouwprogramma

De herontwikkeling voorziet in levensloopbestendige hoogwaardige huur- en koopappartementen in zowel het middeldure als dure segment. Het nieuwe gebouw zal een plint krijgen met maatschappelijke functies en kantoren. Deze plint vervangt het huidige maatschappelijke aanbod. De afname speelt in op de teruglopende vraag naar bedrijfsruimte maar borgt wel de noodzakelijke en gewenste functies voor de omgeving. De ontwikkeling kan hiermee bijdragen doordat er een verduurzamingsslag plaatsvindt van de bestaande maatschappelijke functie in combinatie met een verrijking van het woningaanbod.

In het planvoornemen worden maximaal 53 levensloopbestendige huur- en koopappartementen gerealiseerd die variëren in grootte. Alle woningen krijgen een zeer ruime buitenruimte, een gemeenschappelijke fietsenstalling en een private berging in de woning en op de begane grond. Het aanbod van dergelijke woningen aan de rand van het centrum is relatief laag. Er is naar dit type woning op deze plek juist een grote vraag. De verwachting is namelijk dat in het gebied in en rond het centrum de vraag naar woningen zal blijven stijgen. Juist verder van het centrum zal de vraag naar woningen afnemen in de komende jaren.

Duurzaamheid

Behalve qua vraag op de woningmarkt scoren appartementen ook erg gunstig qua duurzaamheid. Het nieuwe gebouw zal geheel worden gebouwd conform het Bouwbesluit en zal gasloos worden opgericht. Het zal voldoen aan de BENG-normering en alle installaties zullen voldoen aan de normen van nu. De platte daken worden groene daken die een isolerende werking hebben en tevens hemelwater opvangen en vertraagd afvoeren. Voor het overtollige regenwater zoeken we oplossingen in de directe omgeving in de vorm van wadi's en soortgelijke oplossingen. Het gebouw krijgt alzijdige balkons, dit geeft bewoners veel buitenruimte maar zorgt ook voor bescherming en wering van de zomerzon. In de herfst en lente zorgt de laagstaande zon juist voor extra warmte in

de woning. Deze architectonische en kwalitatieve toevoeging draagt bij aan een passieve vorm in de beheersing van 'zonne-energie'.

Het gebouw en de omgeving worden zo groen mogelijk uitgevoerd. Dit draagt niet alleen bij aan een prettigere en natuurlijkere uitstraling maar zorgt ook voor de vergroening van de stad. In het ontwerp en uitvoering worden de bloembakken en plantvakken op balkons en daken meegenomen en ingericht. De groene balkons worden dus op voorhand gefaciliteerd. Het onderhoud zal worden overgedragen aan de Vereniging van Eigenaren die het gebouw krijgt. Op het dak van de plint komt een gemeenschappelijke daktuin voor bewoners, deze wordt integraal mee ontworpen met haar omgeving. In de daktuin komen grote plant- en boomvakken om de parkachtige omgeving te versterken.

De plint krijgt kantoren en maatschappelijke functies die zich met name richten op diensten voor senioren. Dit sluit perfect aan op de doelgroep van de appartementen. De appartementen worden namelijk afgestemd op mensen met een behoefte, al dan niet op termijn, aan zorgvoorzieningen in hun woning. De toegankelijkheid van het gebouw, de appartementen en balkons zijn hierop aangepast.

De ruimte op de begane grond is eveneens duurzaam aangezien deze flexibel indeelbaar is. Wanneer het in de toekomst noodzakelijk is kan er op een makkelijke manier een andere indeling gemaakt worden, waarbij van grote tot kleine ruimten gecreëerd kunnen worden. Ook belangrijk in dit opzicht is dat het een goed bereikbare locatie is. Er is een bushalte gelegen op 200 meter afstand, een treinstation in de nabijheid en het centrum op loopafstand. Tevens is de locatie direct aan verschillende uitvalswegen gelegen.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in werking treedt. De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en onder intrekking van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met het Rijk, provincies, gemeenten, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners van ons land.

Er zijn 21 nationale belangen beschreven die het lokale en regionale belang overschrijden. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Beperken van klimaatverandering.

Onderhavige ontwikkeling is dermate kleinschalig en lokaal van aard, dat er geen nationale belangen mee gemoeid zijn. Daarmee is de ontwikkeling niet in strijd met de NOVI en levert zelfs een bijdrage aan de genoemde belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd, om nationale en provinciale belangen te beschermen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) komen de volgende veertien nationale belangen terug:

1. Rijkswaagwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;

12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro blijft van kracht totdat de Omgevingswet in gaat, daarna wordt het Barro vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van kracht. Deze regeling bevat o.a. een uitwerking van het ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart en een aanwijzing van reserveringsstroken ten behoeve van uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

Het plangebied is gelegen binnen de invloedsfeer van de onderwerpen vanuit het Barro. Zo is het gelegen binnen het obstakelbeheergebied rondom vliegbasis Woensdrecht. Dit is doorvertaald in het bestemmingsplan middels de gebiedsaanduiding 'overig – ihcs – 17' en houdt in dat er niet hoger gebouwd mag worden dan 140 meter ter plaatse van het plangebied. Deze bestemming zal in het nieuwe wijzigingsplan, inclusief regels en verbeelding, worden opgenomen. De nieuwbouw blijft ruim onder de 140 meter hoogte waarmee dit geen belemmering vormt.

Ook is het gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij radarstation Woensdrecht. Dit houdt in dat er geen windturbines gebouwd mogen worden die hoger zijn dan 90 meter. Hiervan is bij het planvoornemen geen sprake.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (de 'Ladder') is het bewerkstelligen van een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de NOVI binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Indien bij een wijzigingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, dient daarvoor op grond van de Ladder een verantwoording te worden gegeven. De toelichting bij een wijzigingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt heeft zodoende:

- Een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- En, indien het wijzigingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Om te bepalen of de Ladder van toepassing is, dient eerst beoordeeld te worden of er sprake is van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Op basis van vaste jurisprudentie kan gesteld worden dat een ruimtelijke ontwikkeling welke voorziet in de realisatie van minder dan 12 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Tevens moet er sprake zijn van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling, daarvan is in beginsel sprake wanneer het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In onderhavige situatie gaat om de realisatie van maximaal 53 woningen waardoor de toetsing aan de ladder noodzakelijk lijkt. Echter biedt het plan geen nieuw ruimtebeslag omdat met de wijzigingsbevoegdheid slechts de functie wordt gewijzigd en qua bebouwing hetzelfde blijft toegestaan. Qua aard en omvang is er wel een wijziging als gevolg van dit plan, daarom wordt hierna gemotiveerd waarom er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.

Beschrijving van de behoefte

Het aantal huishoudens in Bergen op Zoom neemt toe, het aantal inwoners neemt niet zo zeer toe. Er komt meer vraag naar woningen voor kleine huishoudens zoals alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder. Voornamelijk wordt er door de gemeente ingezet op de realisatie van appartementen en (grondgebonden) nultredenwoningen. Wel moet overal voldoende aanbod voor gezinnen blijven aangezien dit de grootste groep huishoudens is en blijft. De gemeente wil inzetten op de ontwikkeling van betaalbare woningen en wil doorstromers mogelijkheden bieden, waaronder ook middenhuur waarvan tevens sprake is bij het planvoornemen.

Het planvoornemen houdt in dat er maximaal 53 levensloopbestendige huur- en koopappartementen worden toegevoegd aan het woningaanbod. Het zijn appartementen in de middeldure en dure prijsklasse. Voor dit aantal woningen (appartementen) is ruimte binnen Bergen op Zoom in het kader van de regionale afspraken voor woningbouw. Het gaat om een woningtype waarvan de vraag in de komende jaren nog zal stijgen gezien de vergrijzing en een toename van het aantal kleine gezinnen door een toename van het aantal echtscheidingen. Door het saneren van een verouderd pand wordt leegstand voorkomen, het nieuwe gebouw wordt onder passende architectuur opgericht en bijna energieneutraal (BENG) opgeleverd.

Op basis van de aard en omvang van het plan kan het schaalniveau als kleinschalig worden bestempeld, het plan heeft geen gemeentegrens overstijgend effect en bovengemeentelijke afstemming is daarmee niet nodig.

De stedelijke ontwikkeling ligt binnen bestaand stedelijk gebied en er is reeds bebouwing in het plangebied aanwezig. Ook bevindt het plangebied zich op een plek waar reeds een goede infrastructuur, wegen, ruim voldoende parkeerruimte en voorzieningen aanwezig zijn. Er is geen sprake van een nieuw ruimtebeslag met dit planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpunten voor de middellange en lange termijn:

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

Deze vier hoofdopgaven staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

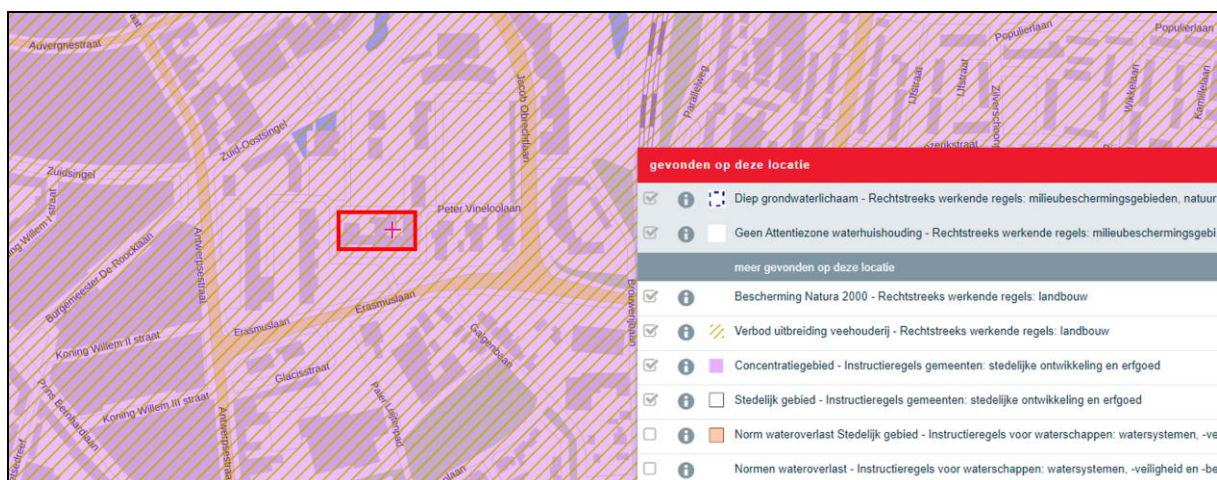
De opgaven en bijbehorende uitgangspunten vanuit de omgevingsvisie zijn concreet doorvertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 11 maart 2022 de 'Wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022' vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening blijft van kracht totdat de Omgevingswet in gaat, daarna wordt deze vervangen door de Omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening (Iov) is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Iov zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Iov staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdopgaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de Iov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Bij het vaststellen van een wijzigingsplan moet het college de regels uit de Iov toepassen.



Figuur 3.1: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Overeenkomstig de kaart 'Instructieregels gemeenten' dienen voor het initiatief de volgende relevante provinciale regels in acht genomen te worden:

- Instructieregels gemeenten – Concentratiegebied
- Instructieregels gemeenten – Stedelijk gebied

Het gaat om een stedelijke ontwikkeling, de regels hiervoor zijn opgenomen in artikel 3.5 van de Iov. Deze worden hierna weergegeven en getoetst.

Afdeling 3.5 Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

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

- a. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5 Regionaal samenwerken;*

In hoofdstuk 3 worden de Brabantse Agenda Wonen, Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 en de Woonvisie van Bergen op Zoom beschreven. Hieruit blijkt dat er ruimte is voor de toevoeging van woningen. Tevens blijkt hieruit dat het een woningtype betreft waarnaar een grote vraag bestaat vanuit de markt. Hiermee voldoet het planvoornemen aan de regionale afspraken.

- b. Het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Er is sprake van duurzaamheid omdat er verschillende functies in het pand gevestigd kunnen worden, dit in een gebouw dat voldoet aan de eisen van de huidige tijd. Het is een strategisch goede locatie voor de vestiging van woningen omdat er in de omgeving vele voorzieningen zijn zoals winkels en openbaar vervoer. Er wordt verwacht dat op deze locatie binnen Bergen op Zoom de vraag naar woningen hoog zal blijven. Met name in doelgroepen kleinere gezinnen en ouderen, waarvoor appartementen bij uitstek geschikt zijn. Dit wordt verder toegelicht in lid 2 van dit artikel.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. Bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*

Door het saneren van een verouderd pand wordt leegstand voorkomen, het nieuwe gebouw wordt onder passende architectuur opgericht en energieneutraal opgeleverd. Hiermee wordt aangesloten op de meest recente eisen en voorwaarden vanuit het Bouwbesluit. Het plan biedt ruimte aan veel groen rondom het gebouw, het pand wordt juist daarvoor drie meter naar achteren geplaatst ten opzichte van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Hierdoor ontstaat een grote groene strook. De omgeving wordt groen ingericht, alsook de balkons en daktuinen, en dit nodigt uit tot recreëren en gebruik van de openbare ruimte om elkaar te ontmoeten.

- b. Bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*

Er is sprake van herbestemming waarbij een locatie met een verouderd pand nieuw leven wordt ingeblazen en zo een meer efficiëntere inrichting krijgt. 'De hoogte in' om woningen te bouwen is een efficiënte manier van ruimtegebruik.

- c. Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik duurzame energie;*

Het pand voldoet volledig aan de eisen van het Bouwbesluit en zal geen gasaansluiting krijgen, er wordt voldaan aan de gestelde duurzaamheidseisen.

- d. Houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende opvang van water;*

Middels groene daken wordt het hemelwater lokaal opgevangen en vertraagd afgevoerd. Dit type dak heeft tevens een isolerende werking en voorkomt hittestress aangezien het een koelende werking heeft.

e. Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;

Op de parkeerplaats worden oplaadpunten aangelegd voor elektrisch rijden. De locatie is vlak nabij het openbaar vervoer gelegen wat de beste vorm van duurzame mobiliteit is.

f. Draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

De plint met maatschappelijke functies en kantoren zorgt ervoor dat de bestaande functie op de locatie aanwezig blijft, de nieuwbouw zal zorgen voor een duurzaam vestigingsklimaat. De woningen worden 'in de hoogte' gebouwd. Met de nieuwbouw worden er woningen gerealiseerd op een plek die daarvoor bij uitstek geschikt is, dit zal dus niet gaan ten koste van bedrijvigheid. Het gebied is geschikt als woongebied en onderhavig planvoornemen is daarvoor een passende invulling.

Lid 3

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

a. Een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;

Er is geen sprake van een bedrijventerrein, slechts van een locatie waar in het verleden een clustering van maatschappelijke functies wordt voorzien. Echter is het gebied momenteel in transformatie en zijn er al vele woonfuncties aanwezig, of nog in aanbouw/ontwikkeling.

b. Het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:

1. Bedrijfswoningen;
2. Bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
3. Voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Dit is niet van toepassing aangezien het niet om een bedrijventerrein gaat in deze situatie.

Uit voorgaande toetsing blijkt dat met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan de regels omtrent de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Brabantse Agenda Wonen

Brabant heeft een grote woningbouwopgave en de komende 10 tot 15 jaar moeten er ongeveer 120.000 woningen gerealiseerd worden. Er moeten dus voldoende woningen gebouwd worden. Deze moeten samen een gevarieerd aanbod bieden dat aansluit bij de vraag. Daarbij moet oog zijn voor verduurzaming en kwaliteitsverbetering. Het wonen moet tevens bijdragen aan de omgevingskwaliteit van stad en/of dorp. Er moet goed worden afgewogen welke woningen er op welke plekken worden gerealiseerd.

De actielijnen die hierin zijn uitgezet:

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

Richtinggevende principes zijn:

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

Met voorgaande geeft de provincie aan waar de accenten liggen bij bouwen en wonen de komende jaren. Eén van de 6 richtinggevende principes is, zoals uit de paragraaf 'Woonvisie' ook zal blijken, het in beeld brengen van transformatiepotenties.

Ten aanzien van het plan

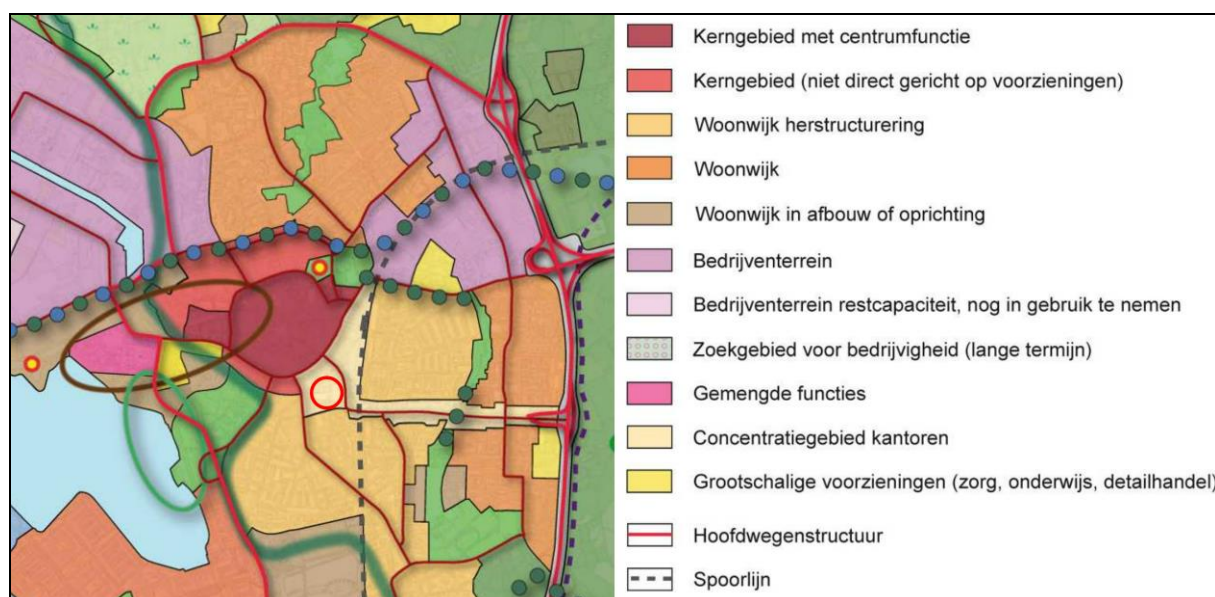
Het planvoornemen is passend binnen het provinciale beleid. Te meer omdat het geen nieuw ruimtebeslag heeft aangezien het een bestaand en reeds bebouwd perceel betreft. Er is behoefte aan nieuwe woningen, deze kunnen middels de herontwikkeling relatief spoedig worden gerealiseerd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente tot 2030. Het gemeentebestuur gebruikt de structuurvisie als leidraad bij het nemen van concrete ruimtelijke beslissingen.

In Bergen op Zoom zal de bevolking tot 2030 nog groeien, tot een maximum van 67.200 inwoners. Daarna zal het inwonersaantal langzaam teruglopen maar nog altijd boven het huidige inwonertal blijven. Er zal de komende periode sprake zijn van ontgroening, vergrijzing en gezinsverdunding. Voornamelijk in de kern, in de nabijheid van de projectlocatie, stijgt de toename van de bevolking. De ontgroening en vergrijzing vindt voornamelijk plaats in het gebied daarbuiten, waarmee er daar een lichte bevolkingskrimp zal plaatsvinden en ook een daling van de vraag naar woningen. In en rondom de kern Bergen op Zoom is te verwachten dat de vraag naar woningen zal toenemen. Het aantal huishoudens zal namelijk ook nog stijgen in verband met een toenemend aantal echtscheidingen en stijgend aantal eenpersoonshuishoudens.



Figuur 3.2: Uitsnede kaart Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

Het afgelopen decennium is landelijk gezien een grote overcapaciteit ontstaan aan kantoorruimte. De leegstand in Bergen op Zoom bedroeg ten tijden van het opstellen van de structuurvisie 10%. Dit was relatief laag ten opzichte van andere gemeenten maar alsnog hoger dan nodig is voor het optimaal functioneren van de markt. Een herstel in de vraag naar kantoorruimte is voorlopig niet te verwachten. Vermindering van leegstand kan daarom alleen worden bereikt door het onttrekken van het aanbod. Onderhavige ontwikkeling kan hiermee bijdragen doordat er een verduurzamingsslag plaatsvindt van de bestaande maatschappelijke functie in combinatie met een verrijking van het woningaanbod.

In de structuurvisie wordt ingegaan op het woningbouwprogramma. Echter is deze opgesteld in 2011 wanneer net de economische crisis had plaatsgevonden en er weinig vraag naar woningen bestond. Momenteel is er juist een enorme vraag naar woningen en lopen de prijzen hard op. De prijs van de gemiddelde koopwoning is in de afgelopen jaren enorm gestegen. Door verschillende oorzaken houdt de woningbouw de vraag bij lange na niet bij. Het programma voor woningbouw wordt ook regionaal afgestemd in het regionaal ruimtelijk overleg, hier zal later nog op worden ingegaan. De projectlocatie ligt binnen de kaart bij de structuurvisie in een gebied dat is aangemerkt als 'concentratiegebied kantoren'. Grootschalige kantoren worden geconcentreerd in onder andere het gebied 'Plein 13' waar ook het plangebied bij hoort. De meer publiek aantrekkende functies worden onder andere hier gevestigd vanwege de gunstige ligging ten opzichte van het openbaar vervoer. Er wordt gesteld dat een opwaardering van de openbare ruimte bij 'Plein 13' op termijn moet worden ingezet om de voorgestane kwaliteit te kunnen realiseren. Ook herstructurering kan daarbij aan de orde zijn. Middels het planvoornemen wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de openbare ruimte. De nieuwe gebouwen bieden meer flexibiliteit voor de maatschappelijke bedrijvigheid en door de hoogte in te gaan worden woningen gecreëerd op een plek die daarvoor geschikt is. Zo wordt er op twee vlakken tegelijk winst behaald.

De projectlocatie ligt nabij woonwijken die geherstructureerd zijn, zoals de herstructureringswijk Fort Zeekant. Hierbij wordt gestreefd naar een kwaliteitsverbetering door de sloop van verouderde bebouwing van zowel woningen als oude bedrijfslocaties. Er wordt nieuwbouw gerealiseerd die

aansluit op de eisen van deze tijd. Hierbij kan het project aansluiting vinden, het is een goede plek voor woningen gecombineerd met (maatschappelijke) bedrijvigheid.

Hoewel de structuurvisie al in 2011 is opgesteld, is deze wel nog voor het laatst geactualiseerd in 2020. Met het oog op de omgevingsvisie die in ontwerp gereed is, is de structuurvisie slechts op concrete zaken aangepast zoals bij deze actualisatie betreft de aanleg van een ontsluitingsweg. De structuurvisie is bekeken maar wel kritisch voor wat betreft de tijdsgeest en ook is de omgevingsvisie bekeken. De omgevingsvisie is inmiddels door de gemeenteraad vastgesteld op 28 juni 2023 en wordt hierna beschouwd.

Ten aanzien van het plan

Het planvoornemen is niet in strijd met de Structuurvisie Bergen op Zoom 2030. Het wegnemen van kantoorruimte uit de markt is gewenst. Ook het toevoegen van woningen is gewenst gezien de grote vraag die er momenteel is naar woningen. Voornamelijk in het kerngebied en daaromheen liggende gebieden, zoals op de projectlocatie het geval is, zal een grotere vraag naar woningen aanwezig zijn.

Omgevingsvisie Bergen op Zoom

De Omgevingsvisie van Bergen op Zoom is een algehele visie van de gemeenschap en is ontwikkeld in het kader van 'Bestuursakkoord 2022-2026 Samen Bergen Verzetten'. Het plangebied ligt in Sleutelgebied 2 uit de omgevingsvisie, namelijk het gebied 'Bergse Entree'. In dit gebied waar veel scholen, bedrijven en organisaties zijn wil de gemeente een mooi visitekaartje voor de stad creëren, zodat een mooie entree wordt gecreëerd. Ook kunnen hier nieuwe woningen, winkels, scholen en werkplekken worden gebouwd. Zodat er meer mensen naar het gebied komen en het een bruisende en aantrekkelijke plek zal worden en blijven. Onderhavige ontwikkeling past goed binnen de kaders van de omgevingsvisie omdat het bijdraagt aan de dynamiek en bruisendheid van de omgeving door werken met woningen te kunnen combineren.

Woonvisie en uitvoeringsagenda Bergen op Zoom

Gemeente Bergen op Zoom heeft in 2020 de woonvisie 'Aangenaam wonen in Bergen op Zoom' opgesteld. Met de woonvisie geeft gemeente Bergen op Zoom richting aan het woonbeleid voor de komende jaren. Tot 2035 groeit het aantal huishoudens in de gemeente tot circa het jaar 2030. Uit de woonvisie blijkt dat in Bergen op Zoom ruimte is voor woningen voor alle doelgroepen. Dit is aangezien er een groei in aantal inwoners is de komende jaren en daarbij een stijgend aantal huishoudens. Daarbij geeft de gemeente de voorkeur aan woningen die voor zelfstandige bewoning in elke levensfase geschikt zijn. Dit kunnen onder andere appartementen zijn. Ook richt de gemeente zich op kleinere woningtypen voor het toenemende aandeel eenpersoonshuishoudens.

In de woonvisie worden 7 thema's genoemd waar de aandacht op wordt gericht:

1. *Alle doelgroepen bedienen*

Zoals uit de structuurvisie al bleek neemt het aantal huishoudens toe, het aantal inwoners neemt niet zo zeer toe. Er komt meer vraag naar woningen voor kleine huishoudens zoals alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder. Voornamelijk wordt ingezet op appartementen en (grondgebonden) nultredenwoningen. Wel moet overal voldoende aanbod voor gezinnen blijven aangezien dit de grootste groep huishoudens is en blijft.

2. *Bestaande woningvoorraad aanpassen en verduurzamen*

Dit is niet van toepassing aangezien het niet over bestaande woningvoorraad gaat.

3. *Vitale kernen, wijken en binnenstad*

Om dit te bereiken is het nodig een goede mix te hebben van doelgroepen, woningen en woonmilieus, een mix van segmenten en type woningen. Op die manier kan er sprake zijn van een goede leefbaarheid.

4. *Nieuwbouw alleen als het echt iets toevoegt*

Dit gedeelte is niet direct van toepassing omdat het planvoornemen geen nieuwbouw betreft, toch is er waardevolle informatie uit te halen aangezien hier duidelijk wordt wat daadwerkelijk iets toevoegt aan de woningmarkt. Conform de provinciale prognose en regionale afspraken worden er jaarlijks woningen toegevoegd. Er is vooral behoefte aan woningen voor ouderen, flexibel indeelbare appartementen, voor jongeren en starters en jonge gezinnen.

Herbestemming van leegstaand vastgoed is een prioriteit in gemeente Bergen op Zoom. Bij uitstek is dit een vorm van duurzame ontwikkeling. Ook in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking, er is geen sprake van een nieuw beslag op de ruimte. Bergen op Zoom ziet voor transformatie vooral kansen in panden voorheen gebruikt als detailhandel of kantoorruimte. De Woonvisie suggereert daarbij dat ook kantoorpanden rondom de binnenstad kunnen worden getransformeerd of herbestemd, zoals in onderhavige situatie het geval is.

5. *Zelfstandig wonende mensen met een zorgvraag*

Dit is niet van toepassing omdat het hierbij specifiek om zorgwoningen gaat of specifieke woonvormen.

6. *Beschikbaarheid en betaalbaarheid*

De gemeente wil inzetten op de ontwikkeling van betaalbare woningen en wil doorstromers mogelijkheden bieden, waaronder ook middenhuur waarvan tevens sprake is bij het planvoornemen.

7. *Speciale doelgroepen*

Dit is niet van toepassing aangezien het hierbij gaat om statushouders, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, economische daklozen, spoedzoekers en dak- en thuislozen.

In de woonvisie wordt kort gerefereerd aan de 'Brabantse agenda wonen' en de provinciale prognose, het regionaal woonperspectief en de regionale agenda wonen West-Brabant (sub-regio West-Brabant-West). Hieruit blijkt dat er enkele richtinggevende principes zijn gegeven door de provincie Noord-Brabant. Onderhavige ontwikkeling past hierbinnen aangezien het optimaal inzet op binnenstedelijke locaties en herbestemming. Daarnaast sluit het aan op de actuele vraag en kan de ontwikkeling snel plaatsvinden. De gemeente Bergen op Zoom mag tot het jaar 2039 nog circa 300 woningen per jaar toevoegen.

Verder wordt uit de woonvisie nog duidelijk dat qua duurzaamheid appartementen erg gunstig scoren. Het gas- en elektriciteitsverbruik is het laagst bij appartementen ten opzichte van andere woningtypen. Verder wordt nog verwezen naar het BNG Duurzaamheidsfonds waar voor zakelijke

initiatiefnemers/ontwikkelaars een lening ten behoeve van de verduurzaming van vastgoed kan worden aangevraagd.

Ten aanzien van het plan

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de visie die de gemeente Bergen op Zoom heeft opgesteld met betrekking tot de woningmarkt. Er is sprake van herbestemming waardoor het een duurzame ontwikkeling is en er geen sprake is van nieuw beslag van ruimte. Ook is gebleken dat er vraag is naar appartementen waarmee het een toevoeging is voor de woningmarkt.

Bestemmingsplan Fort-Zeekant 2012

In het moederplan is in artikel 11.3 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming kan worden gewijzigd van 'Maatschappelijk' in 'Wonen'. Hierna wordt uitgelegd dat en waarom het plan voldoet aan de in dit artikel genoemde voorwaarden.

11.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming te wijzigen in een bestemming die vergelijkbaar is met de bestemming die geldt voor de aangrenzende gronden en in ieder geval in de bestemmingen 'Detailhandel', 'Kantoren', 'Wonen' of een bijzondere woonvorm, indien de functie ter plaatse is beëindigd dan wel het gebruik ten minste één jaar is gestaakt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. De nieuwe woningen of andere functies dienen te passen in het bestaande ruimtelijk functioneel patroon en mogen de aanwezige samenhang niet verstoren, waaronder in ieder geval wordt verstaan:
 1. Het woningtype dient overeen te komen met woningen die in de directe omgeving aanwezig zijn;

Aangrenzend aan het plangebied zijn al gebouwen met appartementen aanwezig, aan de Keldermanslaan. Ook zijn er percelen in ontwikkeling, reeds vergund, waar appartementen zullen worden gebouwd, zoals het plan aan de Erasmuslaan 6 – 10.

2. De voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw dient aan te sluiten op de voorgevelrooilijn van de bestaande hoofdgebouwen op aangrenzende percelen;

Momenteel is er sprake van gebouwen die haaks op elkaar staan, er is geen sprake van eenzelfde voorgevelrooilijn. Zo is er ook geen sprake van eenzelfde oriëntatie van de gebouwen in de omgeving. De oriëntatie van het gebouw blijft hetzelfde als in de huidige situatie, daarmee zal het passend blijven en zijn in de omgeving.

3. In afwijking van het bepaalde onder 2 zijn woningen rond een binnenplaats aanvaardbaar indien dit past in de fijnmazige structuur van de omgeving, geen woonsituatie ontstaat die te zeer als een te besloten en 'achteraf-situatie' zijn aan te merken en een volwaardige ontsluiting mogelijk is;

Er is in het plan geen sprake van woningen maar appartementen, een binnenplaats is niet aan de orde, eveneens is er geen sprake van een fijnmazige structuur in de omgeving. Er is geen sprake van een 'achteraf-situatie' en er wordt een volwaardige ontsluiting aangelegd.

4. De hoogte van de bebouwing dient aan te sluiten op de hoogte van de bestaande bebouwing op aangrenzende percelen; een extra bouwlaag is toelaatbaar indien dit door een passende architectuur niet beeldbepalend wordt; in ieder geval zijn ten minste twee bouwlagen toegestaan;

In het moederplan zijn maximumbouwhoogten vastgelegd binnen het bouwvlak, hierbij wordt aangesloten in het planvoornemen.

5. De niet-woonfunctie dient in de omgeving voor te komen;

In de nieuwe situatie zal er, evenals in de huidige situatie, sprake zijn van maatschappelijke functies en kantoren op de begane grond. Deze functie is hier reeds bestaand en ook in de nabije omgeving zijn meerdere maatschappelijke functies aanwezig.

b. De woning is passend binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;

De woningen die gebouwd zullen worden zijn appartementen in het middeldure en dure huur- en koopsegment. In hoofdstuk 3 van dit wijzigingsplan wordt gemotiveerd dat het planvoornemen passend is binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

c. Wijziging ten behoeve van detailhandel dient te passen in de distributieplanologische ruimte en mag geen afbreuk doen aan de bestaande detailhandelsstructuur;

Er is geen sprake van detailhandel in dit wijzigingsplan.

d. Vooraf dient inzicht te zijn verkregen in de milieuaspecten;

In dit wijzigingsplan wordt in hoofdstuk 4 aangetoond dat kan worden voldaan aan alle omgevingsaspecten en relevante milieuaspecten.

e. Ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's wordt in voldoende mate voorzien in relatie tot de bestemming;

In paragraaf 4.12 van dit wijzigingsplan wordt gemotiveerd dat er een verantwoorde situatie zal ontstaan voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

f. Bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;

Het huidige karakter van de omgeving is niet per se te omschrijven als 'woonkarakter', er zijn met name maatschappelijke functies en kantoren in de nabije omgeving aanwezig naast het wonen. Het planvoornemen doet geen afbreuk aan en levert geen hinder op voor het karakter van de omgeving.

g. Het gebruik dient naar zijn aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming te zijn.

Het gebruik van zowel maatschappelijke functies als kantoren en woonfuncties is reeds in de omgeving aanwezig. Het planvoornemen verbetert door modernisatie de omgevingskwaliteit en zal juist een impuls geven aan het gebied.

Hoofdstuk 4. Omgevingsaspecten

4.1 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht.

Om de beoogde ontwikkeling hydrologisch neutraal te kunnen realiseren is onderhavige watertoets opgesteld. Hiervoor is gekeken naar het geldende waterbeleid voor onderhavig plangebied, waarin de belangen van waterschap Brabantse Delta zijn meegenomen.

Beleid

Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Bergen op Zoom en heeft hiertoe het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 (WBP) vastgesteld. In het WBP staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

In het WBP neemt het waterschap de volgende kerntaken als uitgangspunt: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is. Het waterschap kijkt bij het plannen en uitvoeren van die kerntaken zo integraal mogelijk naar alle wateropgaven:

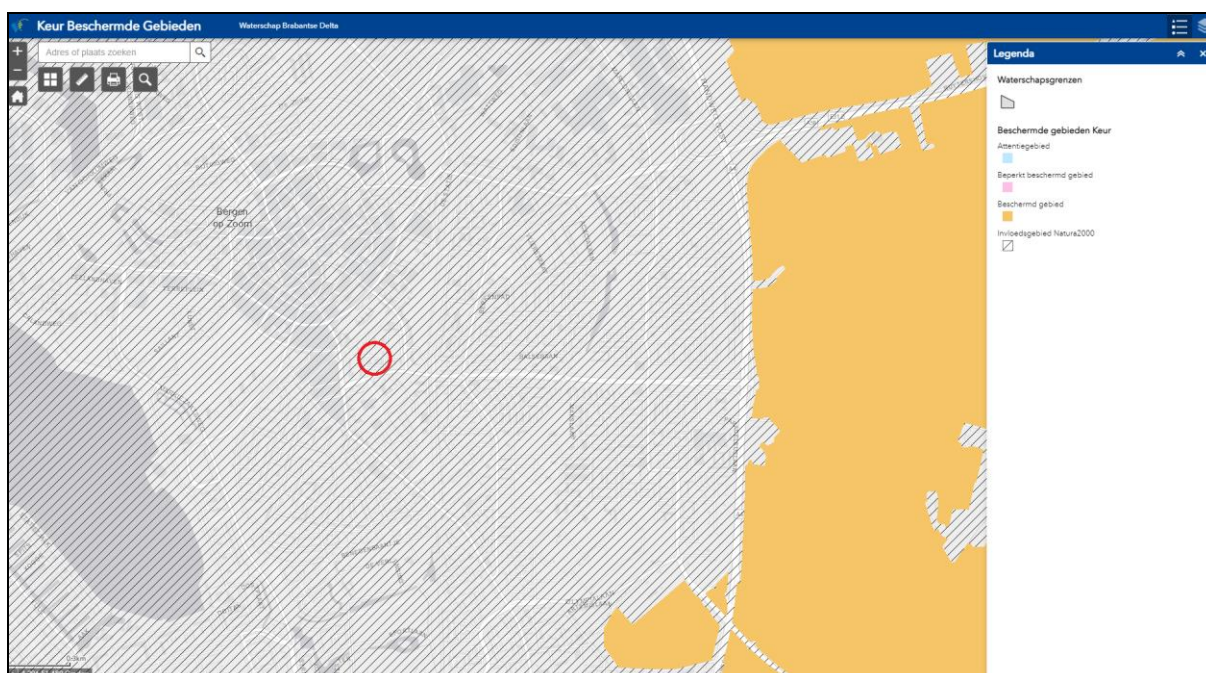
- Klimaatadaptatie (aanpassen aan de klimaatverandering)
- Waterveiligheid
- Gezond water (schoon water)
- Voldoende water
- Vaarwegen
- Waterketen

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's c.q. speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een verordening; de Keur en de Legger. De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

De 'Keur Waterschap Brabantse Delta 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van waterschap Brabantse Delta. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer

een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening. De Keur van het waterschap is onder andere van toepassing wanneer direct of indirect wordt geloosd naar een oppervlaktelichaam.

Overeenkomstig de Keurkaart beschermde gebieden is het plangebied niet gelegen binnen (beperkt) beschermd gebied, enkel binnen het invloedsgebied Natura-2000 (figuur 4.1).



Figuur 4.1: Uitsnede Keurkaart beschermde gebieden Brabantse Delta (plangebied rood omcirkeld).

In de keur is onder andere opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;

- de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is geen geohydrologisch onderzoek verricht of recent bodemonderzoek uitgevoerd om de bodemopbouw, geohydrologie en waterhuishouding ter plaatse te herleiden. Derhalve wordt gebruik gemaakt van de beschikbare digitale gegevens en kaarten.

Maaiveldhoogte

Uit de kaarten van de AHN is te herleiden dat het huidige maaiveld op een hoogte van circa 10 á 12 meter +NAP is gelegen.

Bodemopbouw

Door Tritium Advies B.V. is een historisch vooronderzoek verricht. Daaruit blijkt dat de deklaag van de regionale bodem bestaat uit midden, fijn zand met weinig zandige klei.

Grondwater

De locatie is niet gelegen binnen grondwaterbeschermingsgebied of attentiezone waterhuishouding. Uit het historisch bodemonderzoek uitgevoerd door Tritium Advies B.V. blijkt dat het freatisch grondwater vanuit de regionale bodemopbouw een stijghoogte tot 6,7 m -mv heeft.

Oppervlaktewater

Ter plaatse van het plangebied of aangrenzend aan het plangebied zijn geen oppervlaktewateren gelegen. De dichtstbijzijnde oppervlaktewateren zijn gelegen op tenminste 60 meter afstand ten noorden van het plangebied.

Riolering

In de huidige situatie is er sprake van een gemengd stelsel. In de nieuwe situatie dient sprake te zijn van een gescheiden aanbod van afvoer van het 'vuile' huishoudelijke afvalwater en het 'schone' lokaal opgevangen hemelwater. Binnen afzienbare tijd zal er in de omgeving van het plangebied een gescheiden stelsel worden aangelegd, daar moet dan op termijn bij worden aangesloten.

Compensatieopgave

De verhardingsopgave van het te ontwikkelen plan en de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied ter plaatse, welke wordt afgezet tegen het relevante beleid omtrent de waterbergingsopgave als gevolg van (de toename van) het verhard oppervlak, bepaalt de te compenseren waterberging en de mogelijke oplossingsrichtingen hiervoor.

Er is vanuit de opdrachtgever geen concrete verhardingsopgave aangeleverd. Gezien voorgaande wordt er door middel van de beschikbare gegevens, waaronder de luchtfoto's en het voorlopig plan, een indicatieve verhardingsopgave van het eigen kadastrale perceel inzichtelijk gemaakt.

Tabel 4.1: Indicatieve verhardingsopgave.

type verharding	m ² huidige situatie	m ² beoogde situatie	toename/afname
Gebouwen	1.600 m ²	1.950 m ²	+ 350 m ²
Erfverharding	785 m ²	85 m ²	- 700 m ²
Totaal verharding	2.385 m²	2.035 m²	- 350 m²
Onverharde ruimte	0 m ²	350 m ²	+ 350 m ²
Totaal perceel	2.385 m²	2.385 m²	0 m²

Uitgaande van voorgaande tabel blijkt dat de totale verharding in de beoogde situatie ten opzichte van de huidige situatie circa 350 m² afneemt. Dit door met name het ontnemen van omliggende erfverharding. Bovendien blijkt uit het concept-plan tevens dat verharde delen van de omliggende openbare ruimte ontnomen zullen worden ten bate van groen/tuin. Hiermee gaat een extra afname van verharding mee gepaard. Ook wordt gedacht aan de toepassing van groene daken. Indien deze voldoende waterbergend vermogen hebben, kan dit ook worden gezien als "onverharde" ruimte. Vanuit het beleid geldt er voor deze afname dan ook geen compensatie- of vergunningsplicht.

Vanuit de algemene uitgangspunten wordt het advies gegeven om zoveel als mogelijk hemelwater op te vangen op of aansluitend aan het eigen terrein. Daarnaast wordt geadviseerd om uitlopende materialen welke in aanraking komt met het hemelwater te vermijden. Dit voor het behoud en waarborging van de waterkwaliteit ter plaatse. Voor de vereisten van de nieuwe, dan wel te vervangen aansluiting van het huishoudelijk afvalwater kan contact worden opgenomen met de gemeente Bergen op Zoom.

Conclusie

Middels onderhavige waterparagraaf is onderzocht wat de waterhuishoudkundige consequenties zijn van de beoogde herontwikkeling aan de Louis Porquinlaan 1 te Bergen op Zoom. Gezien voorgaande kunnen negatieve effecten op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse worden uitgesloten en komen er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Ieder nieuw bestemmingplan moet een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In de toelichting van het wijzigingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd in de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Cultuurhistorie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, wijzigingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Uit de CHW blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het provinciaal cultuurhistorisch landschap of deel uitmaakt van cultuurhistorische elementen.

Archeologie

Volgens het bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend gekregen. Hiervoor gelden grofweg restricties voor (bouw)werkzaamheden met een verstoringsoppervlakte- of diepte van 100 m² en 0,5 m -mv.

Omdat momenteel nog onvoldoende duidelijk is waar en hoe de bodemingrepen precies plaats zullen gaan vinden worden de regels inzake de archeologische dubbelbestemming overgenomen in het bestemmingsplan, zodat bij toekomstige ingrepen de archeologische belangen in voldoende mate worden beschermd.

4.3 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld te worden in hoeverre de milieukundige kwaliteit van de bodem van invloed kan zijn op het beoogd planvoornemen.

Met oog op voorgaand heeft Tritium Advies een historisch vooronderzoek verricht (kenmerk 2203/022/MP-01, d.d. 25 mei 2022). Het onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij dit wijzigingsplan. Uit dit historisch onderzoek blijkt dat er waarschijnlijk een ondergrondse tank aanwezig is binnen het plangebied. Er zijn geen bouwtekeningen beschikbaar waardoor niet duidelijk is waar deze tank ligt of heeft gelegen.

Er zijn voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging voor de locatie. Voorafgaand aan de voorgenomen nieuwbouw, na de sloop, dient in het kader van de omgevingsvergunning nog een verkennend bodemonderzoek plaats te vinden. Bij vervolgonderzoek zal ook blijken of nader onderzoek naar asbest en PFAS noodzakelijk is.

4.4 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en het invloedsgebied van de beoogde ontwikkeling zijn geen relevante leidingen of kabels aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen voor de voorgenomen planontwikkeling te verwachten. Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden zal tevens een Klic-melding worden gedaan om zeker te stellen dat ongeziene kabels en leidingen niet in het geding komen.

4.5 Flora en Fauna

In Nederland geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet geeft invulling aan de bescherming van natuurgebieden, van dieren en van planten en vloeit voort uit de Europees vastgelegde natuurwetgeving. De Nederlandse provincies bepalen het natuurbeleid voor hun gebied.

Het is noodzakelijk om voorafgaand aan ruimtelijke inrichting en aan ruimtelijke ingrepen te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde leefgebieden, op beschermde planten en of op beschermde diersoorten.

In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft Tritium Advies een quickscan flora en fauna uitgevoerd (kenmerk 2202/231/JOW-01, d.d. 3 mei 2022). Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 3 van dit wijzigingsplan. Het doel van dit onderzoek is om te bepalen of de voorgenomen wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

De volgende eindconclusies en adviezen zijn opgenomen:

- De omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.
- Om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd.
- Het plangebied dient voorafgaand aan het broedseizoen (globaal vanaf 15 maart) ongeschikt te worden gemaakt als broedlocatie voor algemene broedvogels.
- Om vestiging van oeverzwaluwen binnen het plangebied te voorkomen, dient het ontstaan van steile zandwanden vóór en tijdens het broedseizoen van de oeverzwaluwen (maart - juni) te worden voorkomen.
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Op basis van het onderzoek kunnen negatieve effecten op flora en fauna niet op voorhand worden uitgesloten. Er is nader onderzoek nodig naar de huismus, de steenmarter en gebouwbewonende vleermuizen. Uit de aanvullende onderzoeken moet blijken of eventuele ontheffing en mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Dit wordt betrokken bij de vergunningverlening.

Uit de aanvullende onderzoeken kunnen in principe 2 conclusies komen, zoals hierbij opgenomen:

1. Beschermde soorten worden niet aangetroffen. Daarmee is het onderzoek afgerond, er is voldaan aan de zorgplicht, beschermde soorten worden niet aangetast, de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt niet overtreden, er is geen ontheffing noodzakelijk. De bebouwing kan worden gesloopt.
2. Beschermde soorten worden wel aangetroffen. In dat geval zullen mitigerende maatregelen (onder andere tijdelijke huisvesting elders aanbieden) moeten worden getroffen en zal een ontheffing van de Wnb noodzakelijk zijn (vergezeld van de nodige documenten zoals een mitigatieplan en een werkprotocol). Na een gewenningsperiode van de mitigerende maatregelen en de verleende ontheffing kan de bebouwing worden gesloopt. In de nieuwbouw moeten permanente voorziening voor vleermuizen c.q. huismussen worden opgenomen en kan (eveneens na een gewenningsperiode) de mitigerende maatregel eventueel worden verwijderd.

Op voorhand kan echter worden aangenomen dat een eventuele ontheffing kán worden verleend. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen ontstaat hier twijfel over, bijvoorbeeld bij de potentie van een gebied met zeer bijzondere natuurwaarden. Het plangebied betreft een binnenstedelijke locatie, gelegen aan een drukke ontsluitingsweg. De beschermde soorten in onderhavige situatie zijn in algemene zin goed te mitigeren. Belangrijk aspect daarin is uiteraard dat de noodzakelijke (mitigerende) maatregelen op juiste wijze worden getroffen. Dit is ook noodzakelijk om de ontheffing verleend te krijgen.

Op basis van het voorgaande is het aannemelijk dat het aspect flora en fauna de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan niet in de weg staat.

4.6 Stikstofdepositie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is het wettelijke kader met betrekking tot de bescherming van de Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Een onderdeel daarvan zijn de Natura 2000-gebieden, waarvan er in Nederland ruim 160 zijn. Natura 2000-gebieden zijn natuurgebieden met een Europese beschermingsstatus en zijn aangewezen onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Veel van de gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante (negatieve) effecten' op het beschermde natuurgebied. Op basis van de Wnb is het niet toegestaan een plan of project te realiseren dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Om de mogelijke stikstofdepositie op de voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk te maken, is een berekening stikstofdepositie met bijbehorende notitie opgesteld (kenmerk 2202/231/JOW-03.D, 27 juli 2023). Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 4 van dit wijzigingsplan. Uit de rekenresultaten blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten en is een vergunning in het kader van de Wnb niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient in het kader van de juridisch-planologische procedure goed onderbouwd te worden. Hierbij dient onder anderen ingegaan te worden op het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Functiescheiding en milieuzonering zijn hierbij leidende begrippen. De Vereniging Nederlands Gemeenten (VNG) heeft een handreiking geschreven om duidelijkheid te geven in welke situaties deze begrippen dienen te worden toegepast en van welke richtafstanden dient te worden uitgegaan.

De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (verder: VNG-uitgave) geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. De handreiking is oorspronkelijk bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming. Uit de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel is erkend.

In de handreiking zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten ingedeeld in verschillende typen (milieubelastende) bedrijvigheid, gerangschikt naar SBI-code. Dit betekent dat er is gestandaardiseerd en dat is uitgegaan van gemiddelde situaties. De hieruit voortvloeiende richtafstanden (10 tot 1500 meter) geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting. Deze milieubelasting dient vervolgens te worden afgezet tegen de belasting waarvan in de omgeving al sprake is. Ook dit is gestandaardiseerd, in dit geval in twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Het plangebied is gelegen binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' vanwege de matige tot sterke menging van functies (diversiteit van wonen, maatschappelijk, kantoor, gemengd, centrum, bedrijf) en de ligging aangrenzend aan een belangrijke verkeersader (Erasmuslaan). Met name de invloed van de Erasmuslaan is dusdanig dat er geen sprake kan zijn van een 'rustige woonwijk'.



Figuur 4.2: Uitsnede bestemmingsplan met omliggende bedrijfsfuncties.

Overeenkomstig de geldende bestemmingsplannen komen de relevante bedrijfsfuncties in de omgeving overeen met een maximale milieucategorie van 2. Hiervoor is, op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied', een grootste richtafstand van 10 meter van toepassing.

Binnen de richtafstand van 10 meter van het toekomstige woongebouw is slechts één mogelijk relevante bedrijfsfunctie gelegen, namelijk het kantoorgebouw "Pleinstede" aan de Peter Vineloolaan. Dit betreft een voormalige kantoorfunctie welke momenteel is omgebouwd tot woonfunctie met appartementen. Deze wordt met oog op voorgaande niet meer als relevante bedrijfsfunctie beschouwd. De overige bedrijfsfuncties zijn allen buiten de grootste richtafstand van 10 meter gelegen.

Met oog op de verantwoorde scheiding van de maatschappelijke functies en kantoren in de plint van het gebouw aan de Louis Porquinlaan 1 kan gesteld worden dat deze op basis van het vigerend planologische regime reeds toegestaan is en deze als zodanige functie niet wijzigt. Bovendien wordt deze door de planologische ontwikkeling met bijbehorende herbouw niet dichterbij de omliggende gevoelige functies gesitueerd, noch binnen de grootste richtafstand van 10 meter daarvan. Aangezien het gebouw zal voldoen aan het bouwbesluit wordt gewaarborgd dat er geen sprake is van geluidhinder op de bovengelegen verdiepingen. Dit is tevens niet het geval gezien de lage milieucategorie van de functies die in de plint komen. Daarnaast betreft het functies die voornamelijk overdag bezocht worden.

Gezien voorgaande kan gesteld worden dat er sprake is van een verantwoorde scheiding van functies, waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd en omliggende bedrijven niet onevenredig zullen worden belemmerd.

4.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Bijdrage ontwikkeling aan luchtkwaliteit

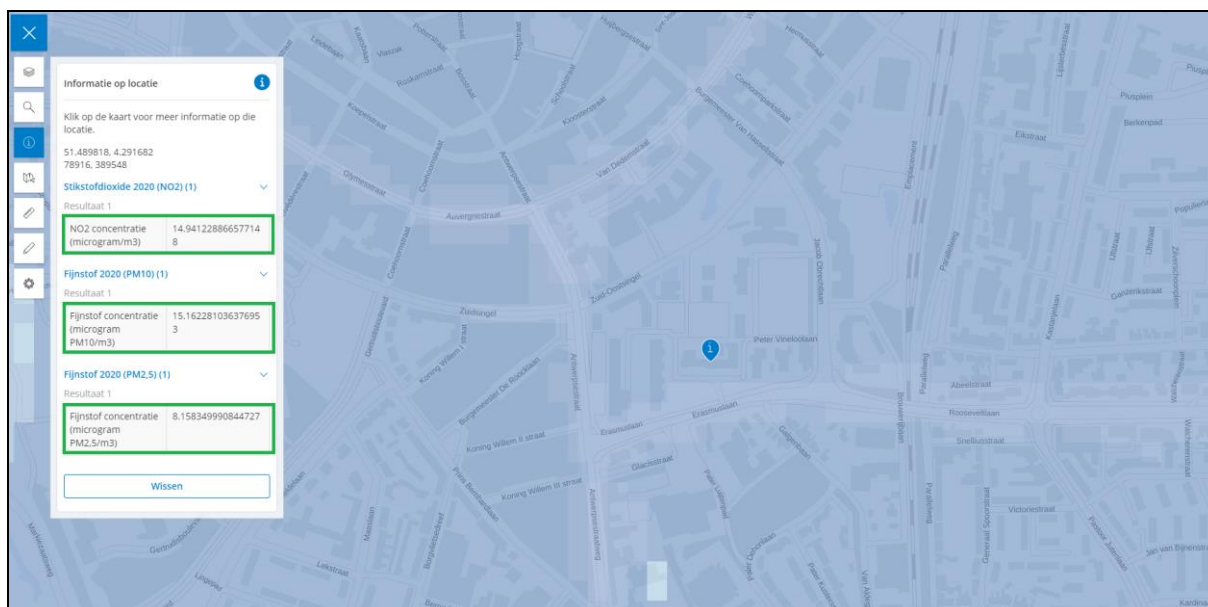
Draagt een project 'Niet In Betekende Mate' (hierna: NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, dan is geen toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit nodig. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} en NO_2 . Voor woningbouw is bijvoorbeeld in de NIBM-regeling een grens opgenomen van 1500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Voor kantoorlocaties is een grens opgenomen van 100.000 m^2 bvo bij minimaal 1 ontsluitingsweg en 200.000 m^2 bvo bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Plannen

met een omvang onder deze grens beschouwt de Wet luchtkwaliteit als 'niet in betekenende mate'. Deze plannen mogen zonder verdere toetsing worden gerealiseerd.

Onderhavige planontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van de bestaande maatschappelijk plint met daarbij kantoorfuncties van 1.170 m² bvo en de realisatie van maximaal 53 appartementen, waardoor ruimschoots onder de vastgestelde grenzen wordt gebleven. Gesteld kan worden dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit van de omgeving.

Woon- en leefklimaat op basis van de luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen voor de (toekomstige) bewoners. Hierbij dient getoetst te worden aan de normen in het kader van de Wet luchtkwaliteit, waaronder de maximale jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀. Deze concentraties mogen maximaal 40 µg/m³ bedragen. Hiernaast is er een indicatieve Europese grenswaarde voor PM_{2,5}, waarbij de jaargemiddelde concentratie maximaal 20 µg/m³ mag bedragen.



Figuur 4.3: Uitsnede kaart Atlas Leefomgeving (projectlocatie ter plaatse van informatieteken en concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} groen omlijnd)

Volgens de kaarten van de Atlas Leefomgeving, een initiatief van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en het Rijksinstituut voor Volksgezondheid (RIVM), worden de jaargemiddelde grenswaarden omtrent luchtkwaliteit niet overschreden. Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse als 'aanvaardbaar' kan worden beschouwd.

Gezien voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Geluid

In het kader van de beoogde ontwikkeling dient aan de hand van de Wet geluidhinder (Wgh) getoetst te worden of er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid afkomstig van omliggende bedrijven en (spoor)wegen.

Door Tritium Advies B.V. is een onderzoek naar wegverkeers- en spoorweglawaai uitgevoerd (kenmerk 2203/022/JOW-02.B, 15 juni 2023). Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 5 van dit wijzigingsplan. Voor wat betreft de geluidhinder afkomstig vanuit de bedrijvigheid kan gesteld worden dat het aspect geluid reeds getoetst is in het kader van 'Bedrijven en milieuzonering'. Hieruit is gebleken dat er ten aanzien van omliggende bedrijvigheid voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden en dat er geen belemmeringen te verwachten zijn omtrent geluidhinder. Nader onderzoek naar industrielawaai in het kader van de Wgh wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Erasmuslaan, Antwerpsestraat, Zuid Oost Singel, Jacob Obrechtlaan en John F. Kennedyviaduct. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Keldermanslaan en Louis Porquinlaan.

Voor spoorweglawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Bergen op Zoom - Goes.

Voor de spoorlijn Bergen op Zoom - Goes geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai van 55 dB nergens wordt overschreden. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van spoorweglawaai niet aan de orde.

Voor de 30 km/uur wegen Louis Porquinlaan en Keldermanslaan geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen de voorkeursgrenswaarde met respectievelijk maximaal 1 en 3 dB overschrijdt. Echter, voor 30 km/uur wegen kan geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn.

Voor de gezoneerde wegen Antwerpsestraat, Zuid Oost Singel, Jacob Obrechtlaan en John F. Kennedyviaduct geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt.

Voor de Erasmuslaan geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 6 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde is niet mogelijk in de onderhavige situatie vanwege de noodzakelijke onderbreking in het scherm door de Louis Porquinlaan. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet doeltreffend. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat een vervanging van het huidige wegdek op de Erasmuslaan binnen 10 jaar uitgevoerd gaat worden. Ter plaatse zal het wegdektype SMA-NL 8G+ worden aangebracht. Het verder akoestisch verbeteren van dit wegdek wordt derhalve niet realistisch geacht. Voor de Keldermanslaan en de Louis Porquinlaan wordt vanwege de relatief kleine overschrijding van de richtwaarde de

toepassing van stiller wegdek niet noodzakelijk geacht. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

De gemeente Bergen op Zoom heeft geen eigen geluidbeleid met betrekking tot het verlenen van hogere waarden vastgesteld. Derhalve worden bij een procedure hogere waarde geen aanvullende voorwaarden gesteld. Er is derhalve geen verplichting tot het creëren van een geluidluwe gevel. Conform opgave van de gemeente is er sprake van een goed woon- en leefklimaat, mits een goed akoestisch binnenklimaat in de appartementen gewaarborgd is. Dit dient te worden aangetoond met een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels.

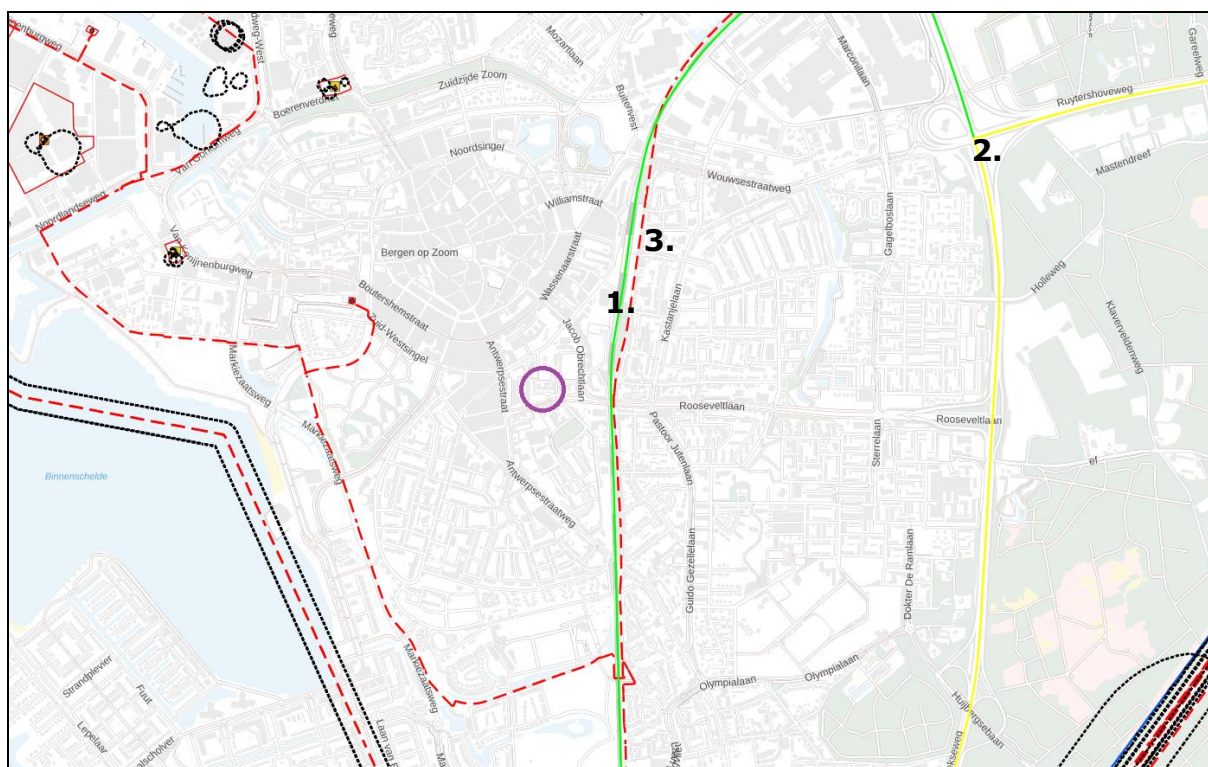
Aangezien voor onderhavige appartementen sprake is van een procedure hogere waarde, is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De regelgeving is vervat in onder andere het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)', het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)' en het 'Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)'. Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen, moet beoordeeld worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico te worden verantwoord. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi. Kort gezegd komt het er op neer dat het bevoegd gezag verantwoording aflegt over het groepsrisico en de maatregelen die getroffen zijn om dat risico zoveel mogelijk te beperken.

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de "Risicokaart Nederland" - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten).



Figuur 4.4: Uitsnede van de risicokaart (plangebied paars omlijnd).

De volgende relevante risicobronnen zijn aangetroffen:

1. Transport gevaarlijke stoffen spoor, spoorwegtracé Roosendaal – Bergen op Zoom
2. Transport gevaarlijke stoffen weg, Rijksweg A4 / A58
3. Transport gevaarlijke stoffen buisleiding, gasleidingen Gasunie

Naast bovengenoemde risicobronnen is het plangebied tevens gelegen binnen het invloedsgebied van de bedrijven SABIC en Mepavex Logistics. Deze bedrijven zijn buiten de kaart in figuur 4.4 gelegen, op het bedrijventerrein aan de noordwestzijde van Bergen op Zoom. Het bedrijf SABIC heeft een invloedsgebied van circa 8705 m. Het bedrijf Mepavex Logistics heeft een invloedsgebied van circa 3260 m. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 3000 m van beide bedrijven. Voor beide bedrijven geldt het toxisch scenario. Gezien de ruime afstand tussen de bedrijven en het plangebied zal het planvoornemen niet of nauwelijks invloed hebben op het groepsrisico. Derhalve kan voor de verantwoording van het groepsrisico worden aangesloten bij de standaardverantwoording groepsrisico's van de veiligheidsregio, namelijk het 'Standaardadvies 2023' van Brandweer Midden- en West Brabant, welke aan de bijlagen is toegevoegd.

1. Spoorwegtracé Roosendaal – Bergen op Zoom

Het spoorwegtracé Roosendaal – Bergen op Zoom heeft geen PR-contour 10^{-6} . Tevens is er geen plasbrandaandachtsgebied van toepassing. Het plangebied is gelegen op meer dan 200 meter van de transportroute, namelijk op een afstand van ruim 210 meter. Conform artikel 8 van de Bevt is het niet noodzakelijk om het groepsrisico te berekenen. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor vanwege het vervoer van de stofcategorieën A (brandbaar gas) met een effectafstand van 460 meter, B2 (toxisch gas) met een effectafstand van 995 meter, D3 (toxisch vloeistof) met een effectafstand van 375 meter en D4 (zeer toxisch vloeistof) met een effectafstand van > 4000 meter. Conform artikel 7 van de Bevt dient de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico beperkt te worden verantwoord (aangaande de aspecten zelfredzaamheid en

bestrijdbaarheid). Hiervoor wordt verwezen naar de standaardverantwoording groepsrisico's van de veiligheidsregio, namelijk het 'Standaardadvies 2023' van Brandweer Midden- en West Brabant, welke als bijlage is toegevoegd.

2. Rijksweg A4 / A58

De Rijksweg A4 / A58 heeft een PR-contour 10^{-6} van 35 meter. Tevens is er een plasbrandaandachtsgebied van toepassing, welke reikt tot 30 meter aan weerszijde van de weg. Het plangebied is gelegen op meer dan 200 meter van de transportroute, namelijk op een afstand van ruim 1650 meter. Conform artikel 8 van de Bevt is het niet noodzakelijk om het groepsrisico te berekenen. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de weg vanwege het vervoer van de stofcategorieën LT3 (zeer toxisch vloeistof) met een effectafstand van > 4000 meter en GT4 (toxisch gas) met een effectafstand van > 4000 meter. Conform artikel 7 van de Bevt dient de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico beperkt te worden verantwoord (aangaande de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid). Hiervoor wordt verwezen naar de standaardverantwoording groepsrisico's van de veiligheidsregio, namelijk het 'Standaardadvies 2023' van Brandweer Midden- en West Brabant, welke aan de bijlage is toegevoegd.

3. Gasleidingen Gasunie

Nabij het plangebied zijn buisleidingen van de Gasunie gelegen, waardoor aardgas wordt getransporteerd. Het plangebied ligt op ruim 220 meter afstand van de dichtstbijzijnde buisleiding Z-526-01 (met een diameter van 324 mm en druk van 4000 kPa), waarmee het plangebied buiten de PR-contour 10^{-6} en buiten de 1% en 100% letaliteitszone van respectievelijk 140 en 70 meter is gelegen. Binnen de algemene maximale afstand van de 1% en 100% letaliteitszones, te weten 580 meter, zijn geen andere risicovolle buisleidingen gelegen. De buisleidingen vormen in het kader van externe veiligheid daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

4.11 Verkeer en parkeren

Als gevolg van het planvoornemen zal de verkeerssituatie in het gebied veranderen. Het planvoornemen heeft gevolgen voor de verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte. Hierna zal worden ingegaan op de te verwachten verkeersbewegingen en het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de wijzigingen.

Verkeer

Momenteel is het plangebied bestemd als maatschappelijk met als functieaanduiding 'kantoor'. Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van de categorie 'gezondheidscentrum' uit de richtlijnen van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (hierna: CROW-publicatie). Dit aangezien er als laatst een gezondheidscentrum was gevestigd op de locatie.

In de toekomstige situatie blijven de aanwezige functies bestaan maar dan slechts op de begane grond. Vanaf de eerste verdieping en verder zullen alleen appartementen worden gerealiseerd,

geen overige functies meer. In onderstaande tabellen is opgenomen wat in de huidige en nieuwe situatie de verkeersgeneratie zal zijn.

Tabel 4.2: Verkeersgeneratie planvoornemen

Functie***	Aantal	Stedelijkheid*	Ligging	Verkeers- bewegingen**	Totaal bewegingen /etmaal
Kantoren zonder baliefunctie per 100 m ²	126 m ²	Sterk stedelijk	Schil centrum	4,4 – 6,2	6 – 8
Fysiotherapiepraktijk per behandelkamer	4	Sterk stedelijk	Schil centrum	11,5 – 16,2	46 – 65
Overige begane grond per 100 m ²	730 m ²	Sterk stedelijk	Schil centrum	21,3 – 26,8	156 – 196
Koop, appartement, duur	53	Sterk stedelijk	Schil centrum	6,4 – 7,2	340 – 382
Totaal verkeersbewegingen per etmaal (afgerond)					651

Tabel 4.3: Verkeersgeneratie huidige situatie

Functie	Aantal	Stedelijkheid*	Ligging	Verkeers- bewegingen**	Totaal bewegingen /etmaal
Gezondheidscentrum (per behandelkamer)	Ca. 20	Sterk stedelijk	Schil centrum	13,4 – 17,6	268 – 352
Totaal verkeersbewegingen per etmaal (afgerond)					352

* Voor het bepalen van de stedelijkheidsgraad is uitgegaan van het aantal omgevingsadressen van de gemeente Bergen op Zoom in 2022 (1860 per km²).

** Voor het bepalen van het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van het maximale aantal verkeersbewegingen (worst-case).

*** Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vanuit de plint is aansluiting gezocht bij de normen voor kantoor, fysiotherapiepraktijk en fitnesscentrum.

Wanneer de verkeersgeneratie in de huidige situatie wordt afgetrokken van die in de toekomstige situatie wordt duidelijk dat er sprake is van een toename in het aantal verkeersbewegingen van 299 verkeersbewegingen. Het plangebied wordt aan de zuidzijde ontsloten via de Erasmuslaan, die behoort tot de grotere wegenstructuur in de omgeving. Gezien de voor verkeer gunstige ligging aan de hoofdwegenstructuur zal de verkeersgeneratie gemakkelijk kunnen opgevangen door de aanwezige ontsluitingswegen. In figuur 2.2 is te zien hoe de ontsluiting plaatsvindt vanuit het plangebied.

Parkeren

Gemeente Bergen op Zoom, heeft haar eigen parkeerbeleid vastgelegd in de 'Nota parkeernormering Bergen op Zoom, 2015'. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in zone 'schil Bergen op Zoom' en dat er sprake is van 'sterk stedelijk gebied'. Hierna is in een tabel opgenomen wat de bijbehorende parkeernormen zijn:

Tabel 4.4: Parkeernormen 'Wonen' Nota Parkernormering Bergen op Zoom

Type woning		Eenheid	Centrum BoZ	Schil BoZ	Rest bebouwde kommen	Buiten gebied	Aandeel bezoekers
Grondgebonden (rij, vrij, 2/1 kap)	Gestapeld (appartement)						
	< 60 m ² go	woning	1,0	1,1	1,4	1,4	0,3 pp
	<100 m ² go	60 – 80 m ² go	woning	1,2	1,3	1,6	0,3 pp
	100 m ² – 120 m ²	80 – 100 m ² go	woning	1,4	1,6	1,9	0,3 pp
	120 m ² – 160 m ² go	100 m ² – 120 m ² go	woning	1,5	1,7	2,1	0,3 pp
	> 160 m ² go	>120 m ² go	woning	1,6	1,8	2,2	0,3 pp

Voor wat betreft wonen is er sprake van 4 appartementen met een oppervlakte onder de 60 m², 7 appartementen met een oppervlakte tussen de 60 en 80 m², 26 appartementen tussen de 80 en 100 m², 10 appartementen tussen de 100 en 120 m² en 6 appartementen met een oppervlakte groter dan 120 m². Hierbij horen parkeernormen van respectievelijk 1,1, 1,3, 1,6, 1,7 en 1,8 parkeerplaats per appartement. Dit komt neer op een aantal van 82,9 benodigde parkeerplaatsen als gevolg van het planvoornemen. Hiervan zijn 15,9 parkeerplaatsen benodigd voor bezoekers.

Tabel 4.5: Parkeernormen Nota Parkernormering Bergen op Zoom

Functie	Eenheid	Norm schil Bergen op Zoom
Kantoor (zonder baliefunctie)	100 m ² bvo	1,6
Fysiotherapiepraktijk	Per behandelkamer	1,5
Overige begane grond	100 m ² bvo	4,3

Voor de parkeernormen van de plint van het gebouw wordt aangesloten bij het type kantoor (zonder baliefunctie), fysiotherapiepraktijk en fitnesscentrum. De aanwezige kantoorfunctie zorgt voor een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen, de fysiotherapiepraktijk zal 4 behandelkamers krijgen wat inhoudt dat er voor deze functie 6 parkeerplaatsen benodigd zijn. Het oppervlakte waarbij wordt aangesloten bij type fitnesscentrum zorgt voor een parkeerbehoefte van 39,4.

De totale parkeerbehoefte komt uit op 131 parkeerplaatsen (afgerond). Het parkeerterrein aan de achterzijde (Battusplaats) zal in overleg met de gemeente worden ingericht als parkeerterrein voor de ontwikkeling, dit al reeds mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Hierover is reeds afstemming geweest met de gemeente. Dit wordt tevens opgenomen in het plankostenverhaal en de bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het achterterrein in combinatie met de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het plangebied, zijde Erasmuslaan, voorzien in voldoende parkeerruimte als gevolg van het plan. In figuur 4.5 is de indeling voor wat betreft verkeer en parkeerplaatsen opgenomen. De gele vakken zijn parkeerplaatsen behorende bij de appartementen, de roze parkeervakken behoren tot het bezoekersdeel van de appartementen en de blauwe vakken behoren tot de functies in de plint van het gebouw. Hiermee wordt op eigen terrein voldaan aan de randvoorwaarde van één parkeerplaats per appartement. Voor de aanvullende parkeerbehoefte, vanwege het bezoekersdeel en de behoefte vanuit de plint, wordt aanspraak gemaakt op het openbaar gebied waarbij ook in zekere mate sprake is van dubbelgebruik.



Figuur 4.5: Parkeerbalans (Stijlgroep landscape and urban design)

4.12 Trillingen

Op circa 210 meter afstand van het plangebied is een intercityspoorlijn gelegen. In de 'Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen' is de onderzoekszone behorende bij spoorlijnen ten aanzien van het aspect trillingen opgenomen, deze bedraagt 100 meter. Aangezien het plangebied zich buiten de zone van 100 meter ten opzichte van de intercityspoorlijn bevindt, is er geen onderzoeksplicht naar trillingshinder. Wel bevindt het plangebied zich tussen de 100 en 250 meter afstand, dit houdt in dat de gemeente dient te bepalen of er aanleiding is voor onderzoek naar trillingshinder. Dit wordt bepaald op basis van eventuele klachten, de bodemopbouw en/of het type treinen dat passeert. Er bestaat in deze situatie geen aanleiding voor vervolgonderzoek. Trillingshinder vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.13 Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten.

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie géén sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Dit blijkt uit de uitgebreide toetsing in paragraaf 4.6, waarbij geconcludeerd kan worden dat er met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het tweede criterium geldt het volgende. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden en waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen, waarbij in onderdeel D de drempelwaarden het laagst zijn.

Voor de ontwikkeling van appartementen in het plangebied is de categorie stedelijk ontwikkelingsproject relevant. Op de D-lijst van het Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 aangegeven dat een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is, wanneer de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 53 appartementen. De drempelwaarde voor het uitvoeren van een uitgebreide m.e.r.-beoordeling ligt vele malen hoger. Evenwel dient het bevoegd gezag bij activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit middels de zogenoemde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' en gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In het kader van de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 7 van dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 5. Juridische planaspecten

5.1 Inleiding

Het wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

In de toelichting wordt getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid en wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het wijzigingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit wijzigingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Deze kleur maakt daarom meteen duidelijk welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Bouwvlakken geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In de bouwvlakken moeten hoofdgebouwen gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktetaten moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene voorzieningen toegestaan, zoals voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor openbaar nut, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In iedere bestemming zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft de bevoegdheid om nadere eisen te stellen, algemene afwijkingen van de bouwregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de algemene regels, namelijk een anti-dubbeltelregel en de overige regel inzake het parkeren.

Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat bepalingen inzake het overgangsrecht en de slotregel.

5.4 Beschrijving bestemmingen

Voor de beschrijving van de bestemmingen en aanduidingen wordt de systematiek van het moederplan aangehouden. Het gehele plangebied verkrijgt de bestemming 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie'. Daarnaast worden de volgende aanduidingen toegekend aan het gebied: 'overige zone – ihcs – 17' en 'maatschappelijk'. Er zal een bouwvlak met maximale bouwhoogte worden vastgelegd om maximale bouwmogelijkheden aan te laten sluiten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plangebied en haar omgeving.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk wanneer de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan moet worden overleg met diverse andere overheden en instanties.

Vooroverleg provincie Noord-Brabant

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. De gemeente heeft hiervoor gebruik gemaakt van het e-formulier. De vragen in het e-formulier en de daarop gegeven antwoorden geven inzicht in de vraag of het ruimtelijk plan mogelijk strijdig is met het provinciaal beleid. Het ingevulde formulier over de in het ontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg kan daarmee als afgerond worden beschouwd.

Vooroverleg Waterschap Brabantse Delta

Het concept wijzigingsplan is voorgelegd aan het waterschap. Waterschap Brabantse Delta geeft aan dat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het wijzigingsplan en geeft daarom een positief wateradvies.

Vooroverleg Brandweer Midden- en West-Brabant

Het concept wijzigingsplan is voorgelegd aan de Brandweer Midden- en West-Brabant. De brandweer heeft aangegeven dat het plan voldoet aan de criteria van het 'Standaardadvies 2023' van Brandweer Midden- en West-Brabant. Aandacht wordt gevraagd voor de positionering van de brandkranen.

Zienswijzen

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp wijzigingsplan vanaf 14 september 2023 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld hun zienswijze naar voren te

brenge. Gedurende deze periode van ter inzage legging zijn géén zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan is ongewijzigd vastgesteld op 30 oktober.

Omgevingsdialoog

Na aankoop van het pand in 2018 is overleg geweest tussen initiatiefnemer en het bestuur van de Vereniging van Eigenaren (VvE) van Plein XIII. Het bestuur heeft initiatiefnemer er toen op gewezen dat het bestemmingsplankader een getrapte hoogte toelaat.

In 2022 heeft wederom een overleg plaatsgevonden met de VvE van Plein XIII. Een belangrijk punt dat uit dit overleg is gekomen is de wens om trillingsvrij te heien. Dit is door initiatiefnemer verder onderzocht en er zal bij de bouw waarschijnlijk gefundeerd worden middels boorpalen. Een ander belangrijk punt dat hieruit kwam was de wens om aan te tonen wat de schaduwwerking van het nieuwe gebouw zou zijn. Hiervoor is een studie uitgevoerd waaruit blijkt dat de schaduwwerking/-hinder zeer beperkt zal zijn. Dit onderzoek is aan deze toelichting toegevoegd in bijlage 8. Verder heeft de VvE de wens uitgesproken dat zij bij voorkeur het gebouw zo min mogelijk 'ontsied' zien worden door zonnepanelen, dit betreft echter ook een afweging voor wat betreft duurzaamheid. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat het in ieders belang is om de daken een zo mooi mogelijke uitstraling te geven, dit moet echter wel passen binnen de BENG-ontwerpeisen. Het gehele gebouw krijgt een hoogwaardige groene uitstraling door toepassing van sedumdaken, geïntegreerde plantenbakken op balkons en een daktuin.

Het plan is op woensdag 6 april 2022 door initiatiefnemer gepresenteerd aan omwonenden. De omwonenden zijn uitgenodigd door het bestuur van de VvE en van de 40 geadresseerden zijn er 28 aanwezig geweest. Bij de presentatie zijn ook de schaduwberekeningen getoond. Ook bij deze presentatie kwam het heien nogmaals naar voren. Voor de rest waren de reacties op de plannen positief. Initiatiefnemer heeft toegezegd eenieder in een later stadium verder te informeren.

Met overige belanghebbenden is telefonisch contact gezocht. Het gaat daarbij om Pleinstede (Peter Vineloolaan/Plein 13), Stolmed Kliniek (Peter Vineloolaan) en Zuid-Oostsingel 45. Zij zijn op de hoogte gesteld van het planvoornemen. Uitkomst van deze contacten is dat met Pleinstede in overleg is getreden over het achtergelegen parkeerterrein. Het parkeerterrein achter Pleinstede en Louis Porquinlaan 1 zal worden overgedragen als eigen terrein en beide nieuwe eigenaren maken onderling beheerafspraken.

Op woensdag 19 april 2023 heeft nogmaals overleg plaatsgevonden tussen het bestuur van de VvE Plein XIII, de projectleider van de gemeente en de projectontwikkelaar. Aanleiding was het advies van de CRK op het gebouw en de inrichting van de omgeving. Tijdens het gesprek zijn de laatste ontwikkelingen besproken en is de visie van het projectplan gegeven. Er is aan de VvE gevraagd wat zij van de plannen vonden en of ze hun omheinde voortuin zouden willen meenemen in het ontwerp. Daarnaast heeft de VvE de nodige aandachtspunten gegeven die de gemeente mee wil nemen in de verdere uitwerking van het gebied. Naar aanleiding van dit overleg heeft het bestuur haar achterban geraadpleegd. Hierin is besloten dat ze voornamelijk afzien van het integreren van hun voortuin in het ontwerp dan wel uitvoering. Wel worden ze graag op de hoogte gehouden van de vervolgstappen. In bijlage 9 van dit wijzigingsplan is de verslaglegging van de omgevingsdialoog opgenomen.

Overzicht bijlagen

1. Klunder Architecten, Scala Louis Porquinlaan Bergen op Zoom, Functioneel Ontwerp Situatie, Projectnummer 201116, d.d. 16 december 2022.
2. Tritium Advies BV, (Historisch) vooronderzoek bodem Louis Porquinlaan 1 te Bergen op Zoom, Projectnummer 2203/022/MP-01, d.d. 25 mei 2022.
3. Tritium Advies BV, Quicksan flora en fauna Louis Porquinlaan 1 te Bergen op Zoom, Projectnummer 2202/231/JOW-01, d.d. 3 mei 2022.
4. Tritium Advies BV, Berekening stikstofdepositie gebruiks- en aanlegfase Louis Porquinlaan 1 te Bergen op Zoom, Projectnummer 2202/231/JOW-03vD, d.d. 27 juli 2023.
5. Tritium Advies BV, Akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaaai Louis Porquinlaan te Bergen op Zoom, Projectnummer 2202/231/JOW-02vB, d.d. 15 juni 2023.
6. Standaardadvies 2023, Brandweer Midden en West Brabant
7. Tritium Advies BV, m.e.r.-aankomstnotitie Louis Porquinlaan 1, Projectnummer 2202/231/JOW-08vB, d.d. 25 juli 2023.
8. Klunder Architecten, Quick Scan Bezonning Louis Porquinlaan, Projectnummer 201116, d.d. 01-03-2022.
9. Verslag omgevingsdialoog met VvE Plein XIII