



Inhoud van de toelichting

1. DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPLAN GAGELDONK-WEST	BLZ. 3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Begrenzing en ligging plangebied	3
1.3. Geldende (bestemmings)regelingen	4
1.4. Opzet	5
1.5. Relatie bestemmingsplan en wijkontwikkelingsplan	6
2. RUIMTELIJKE ANALYSE PLANGEBIED	7
2.1. Ontstaansgeschiedenis ¹⁾	7
2.2. Ruimtelijke structuur en opbouw	9
2.3. Stedenbouwkundige kenmerken deelgebieden	11
3. FUNCTIONELE ANALYSE PLANGEBIED	17
3.1. Functionele structuur	17
3.2. Cultuurhistorie	17
3.3. Wonen	20
3.4. Voorzieningen/verzorgingsstructuur	23
3.5. Bedrijven	25
3.6. Verkeer	25
3.7. Technische infrastructuur	26
3.8. Groenvoorzieningen	26
3.9. Water	27
3.10. Milieu	30
4. BELEIDSBESCHRIJVING	37
4.1. Van analyse naar beleidsbeschrijving	37
4.2. Beleidsprogramma	39
5. BESTEMMINGSREGELING	45
5.1. Overwegingen en uitgangspunten bestemmingsmethodiek	45
5.2. Toelichting bestemmingsregeling	46
6. UITVOERINGSASPECTEN	53
6.1. Economische uitvoerbaarheid	53
6.2. Handhaving	53
7. RESULTATEN INSPRAAK EN OVERLEG (PM)	55
7.1. Resultaten overleg ex artikel 10 BRO	55
7.2. Resultaten inspraak	61

Toelichtende kaarten

1. Ligging en begrenzing plangebied	4
2. Ruimtelijke structuur	8
3. Deelgebieden	12
4. Cultuurhistorie	18
5. Functies (opname mei 2002)	22
6. Beleidskaart	38

Bijlagen:

1. Overzicht gevestigde bedrijven Gageldonk-West

1. Doel en opzet bestemmingsplan Gageldonk-West ³

1.1. Aanleiding en doel

In het kader van het ruimtelijk beleid is in 2001 gestart met de actualisering van bestemmingsplannen in Bergen op Zoom. Doel en aanpak daarvan zijn vastgelegd in het Plan van Aanpak actualisering bestemmingsplannen (april 2000). Uitvoering van deze actualiseringsoperatie is noodzakelijk vanwege het sterk verouderde en gefragmenteerde bestemmingsplannenbestand (zo'n 150 veelal verouderde plannen/regelingen; voor enkele gebieden ontbreekt een juridisch-planologische regeling). Deze situatie van versnipperd, verouderd en inhoudelijk verschillend juridisch-planologisch instrumentarium sluit niet meer aan bij actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen. Door de jaren heen is er een steeds grotere afstand ontstaan tussen formeel geldend ruimtelijk beleid (vastgelegd in genoemde 150 vigerende plannen) en actueel/gewenst ruimtelijk beleid.

De aanstaande fundamentele wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft deze noodzaak van actualisering verder versterkt. In deze wijziging is opgenomen het voorstel om bestemmingsplannen niet langer dan 10 jaar geldig te laten zijn.

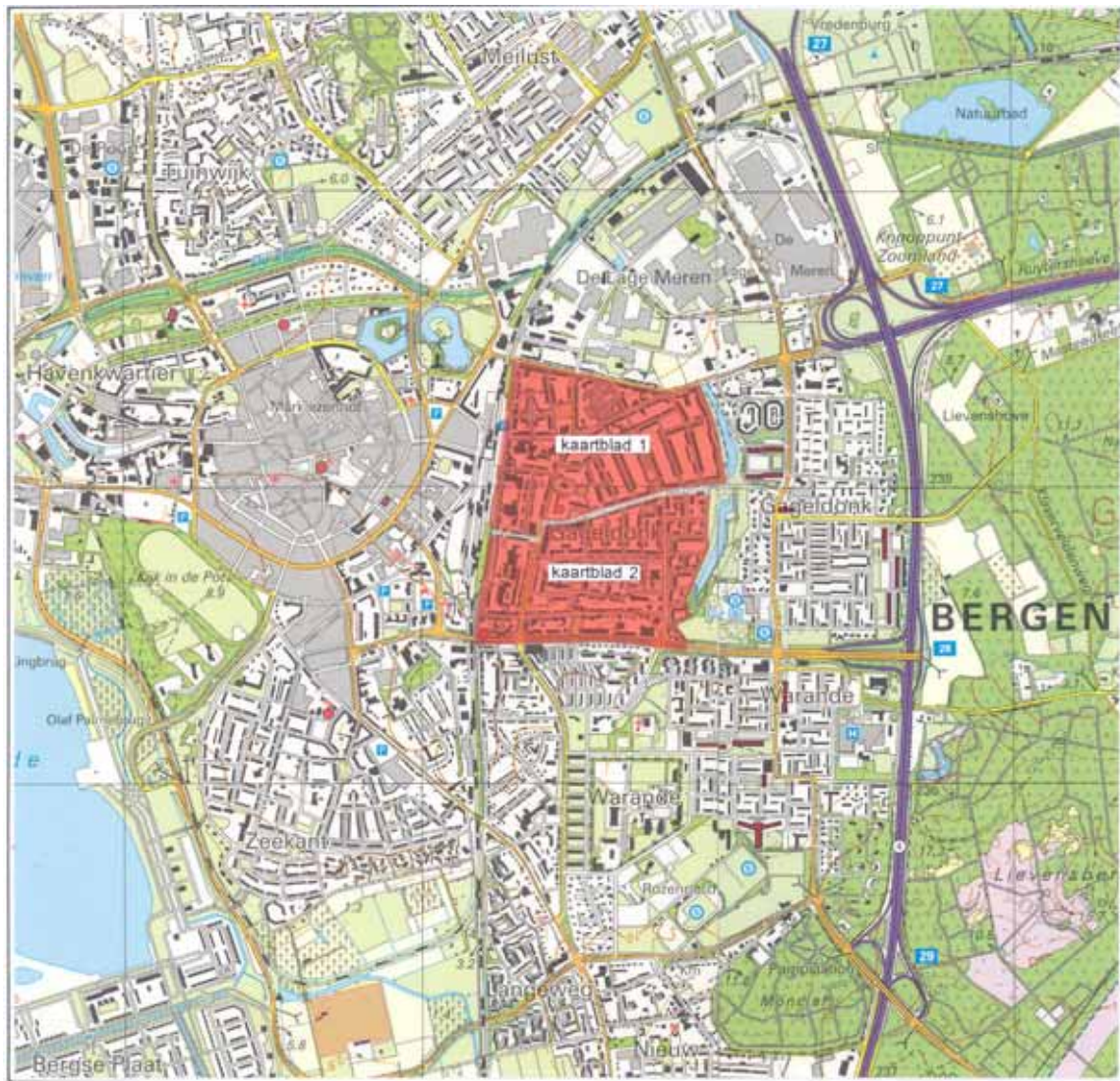
Besloten is dan ook tot de volgende inhaalslag: het actualiseren van de bestemmingsregelingen zodanig dat een samenhangend en op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemd geheel aan bestemmingsplannen ontstaat. De doelstellingen van deze actualiseringsopgave zijn kort samengevat:

- reductie van het grote aantal plannen;
- samenhang en afstemming in opzet en inhoud van bestemmingsplannen;
- rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger duidelijke, toegankelijke en op actuele behoeften en eisen afgestemde plannen (o.a. via een meer globale en flexibele bestemmingsregeling);
- in de praktijk (voor de gemeentelijke diensten) toepasbare en hanteerbare plannen.

Vertaald naar programma betekent dit het terugbrengen van het huidige bestand van circa 150 verouderde regelingen naar 28 nieuwe, actuele bestemmingsplannen. In het Plan van Aanpak is aan de opstelling van een nieuw bestemmingsplan voor de wijk Gageldonk-West hoge prioriteit gegeven omdat in deze wijk zich nog een aantal plekken bevindt zonder juridisch-planologische regeling.

1.2. Begrenzing en ligging plangebied

Het plangebied omvat het bestaande woongebied aan de oostzijde van Bergen op Zoom, gelegen tussen Parallelweg, Wouwsestraatweg, Rooseveltlaan en het parkgebied Vijverberg. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op kaart 1. De strook tussen Parallelweg en spoorlijn (de spoorzone) is buiten het plan gehouden in verband met de beoogde ontwikkelingen in het stationsgebied. In verband met de voorgenomen herinrichting van de Rooseveltlaan is deze laan volledig meegenomen in het plangebied. Voor de noordzijde is de plangrens afgestemd op het aangrenzende bestemmingsplan De Lage Meren, zodat de Wouwsestraatweg deels is opgenomen in Gageldonk-West. Het park Vijverberg is buiten het plan gehouden en zal meegenomen worden in het bestemmingsplan Gageldonk-Oost. Hoewel onderdelen in het plangebied in verschillende perioden zijn ontstaan en deelgebieden bevat met eigen ruimtelijke kenmerken, vormen ze tezamen een ruimtelijk-functioneel samenhangend woongebied, bekend onder de naam Gageldonk-West.

Kaart 1 ligging en begrenzing plangebied

1.3. Geldende (bestemmings)regelingen

Voor dit plangebied Gageldonk-West zijn thans de volgende 7 verschillende bestemmingsplannen van kracht:

- Gageldonk 1968; vastgesteld bij raadsbesluit van 25-10-1968, no. 181; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 01-10-1969, G. nr. 65021;
- Verspreide Gebouwen Oude Stad; vastgesteld bij raadsbesluit van 30-09-1977, no. 225; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26-04-1978, G. nr. 237605;
- 4^e wijziging bestemmingsplan Oost; vastgesteld bij raadsbesluit van 25-01-1957, no. 26; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25-09-1957, G. nr. 76904;
- 7^e wijziging bestemmingsplan Oost; vastgesteld bij raadsbesluit van 24-02-1961, no. 32; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16-08-1961, G. nr. 94027;
- Oude Wouwsebaan; vastgesteld bij raadsbesluit van 24-11-1988, no. 86; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15-03-1989, G. nr. 3683;
- Hoek Rooseveltlaan – Meidoornlaan; vastgesteld bij raadsbesluit van 29-08-1975, no. 229; goedgekeurd door gedeputeerde Staten op 09-06-1976, G. nr. 228970;
- Balsebaan; vastgesteld bij raadsbesluit van 22-02-1974, no. 32, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19-03-1975, G. nr. 223341.

Zes van deze plannen zijn tot stand gekomen voor de wijziging WRO/BRO van 1986. Twee plannen dateren nog van voor de inwerkingtreding van de WRO in 1965. Voor enkele gedeelten

van het plangebied is geen juridisch-planologische regeling van kracht (gedeelten langs de Balsebaan, de Parallelweg, de Wouwsestraatweg en de Kastanjelaan). Voor deze gedeelten geldt uitsluitend de bouwverordening. Om risico's van ongewenste ontwikkelingen in deze niet-geregelde gedeelten van het plangebied te voorkomen is in mei 2002 een voorbereidingsbesluit genomen.

Dit overzicht geeft aan dat voor het plangebied verschillende en verouderde regelingen gelden inzake gebruik en bouwen. Actualisering is dan ook noodzakelijk. Het nieuw op te stellen bestemmingsplan Gageldonk-West vervangt bovengenoemde geldende regelingen en geeft daarmee ook invulling aan de doelstelling van het reduceren van het aantal bestemmingsplannen.

1.4. Opzet

In het nieuw op te stellen bestemmingsplan zal het accent liggen op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik (met name wonen en daarop afgestemde voorzieningen), het (zonodig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren (verruiming/uniformering) van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang het invulling geven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling.

Het bestemmingsplan zal daarnaast ook moeten inspelen op gewenste ruimtelijk-functionele veranderingen in het plangebied (onder andere in het kader van stedelijke vernieuwing zie ook paragraaf 1.5.). Gelet op deze accenten is gekozen voor de volgende opzet/werkwijze van het plan.

Analyse en beleid (hoofdstukken 2, 3 en 4)

Ruimtelijke analyse plangebied (hoofdstuk 2)

In hoofdstuk 2 wordt de ruimtelijke situatie van het plangebied geanalyseerd en beschreven. Daarbij wordt eerst ingegaan op de ruimtelijke opbouw en structuur van het totale plangebied. Vervolgens worden te onderscheiden deelgebieden nader gekarakteriseerd op ruimtelijke en stedenbouwkundige kenmerken. Dit is met name van belang om inzicht te krijgen in de wenselijkheid van het vastleggen van bepaalde ruimtelijke kwaliteiten. Voor een goed inzicht in de ruimtelijke situatie is voorafgaand aan de ruimtelijke analyse de ontstaansgeschiedenis van de wijk Gageldonk-West kort toegelicht.

Functionele analyse plangebied (hoofdstuk 3)

In hoofdstuk 3 zijn de resultaten vermeld van de inventarisatie en analyse van de functies in het plangebied en daarop betrekking hebbend beleidskader. Deze inventarisatie en analyse brengt de huidige functionele situatie van het plangebied in beeld en aandachtspunten en beleidsrichtingen voor ontwikkeling en regeling.

Bij deze inventarisatie en analyse is gebruikgemaakt van de beschikbare sectorale gemeentelijke beleidsnota's en notities met betrekking tot onderwerpen als:

- cultuurhistorie;
- wonen;
- groenstructuur;
- verkeersstructuur;
- stedelijke vernieuwing;
- voorzieningen (onderwijs, detailhandel, horeca);
- bedrijven;
- water;
- diverse milieuaspecten.

Beleidsbeschrijving (hoofdstuk 4)

Op basis van de bevindingen uit de hoofdstukken 2 en 3 is het gemeentelijk beleid voor de ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het totale plangebied beschreven. Het gaat daarbij om een samenhangend beleidskader voor zowel bevestiging en consolidatie van functies en ruimtegebruik als gewenste ruimtelijke veranderingen en ontwikkelingen. De beleidsbeschrijving vormt samen met de analyses de onderlegger voor de bestemmingsregeling.

Bestemmingsregeling (hoofdstuk 5)

Op basis van de beleidsbeschrijving is de bestemmingsregeling opgesteld (plankaart en voorschriften). In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de overwegingen en uitgangspunten van de bestemmingsregeling en op de aangegeven bestemmingen en de inhoud van de bijbehorende voorschriften. Voor de opstelling van de bestemmingsplankaart is uitgegaan van een schaal 1:1.000. In verband met de hanteerbaarheid is de plankaat verdeeld over twee kaartbladen. De begrenzing van deze kaartbladen is op toelichtingskaart 1 aangegeven.

Uitvoering (hoofdstuk 6)

In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de uitvoering van het plan. Ingegaan wordt op de aspecten economische uitvoerbaarheid (voor zover aan de orde) en handhaving.

Procedure (hoofdstuk 7) (p.m.)

Het bestemmingsplan zal vervolgens worden getoetst aan het oordeel van bewoners en andere belanghebbenden (inspraak ex artikel 6a WRO) en diverse instanties (overleg ex artikel 10 Bro). De resultaten van de inspraak- en overlegprocedure zullen worden vermeld in hoofdstuk 7 (p.m.).

1.5. Relatie bestemmingsplan en wijkontwikkelingsplan

Bij de genoemde stedelijke vernieuwing is van belang dat de gemeente gestart is met de voorbereiding van het opstellen van een wijkontwikkelingsplan voor Gageldonk-West. Dit wijkontwikkelingsplan, dat in nauwe samenwerking met de bewoners wordt opgesteld, dient te resulteren in een visie op het beheer en de ontwikkeling van de wijk, een daarop afgestemd actieprogramma (maatregelen en projecten) en een vertaling daarvan in een financieringsstrategie. De voorbereidingen voor het wijkontwikkelingsplan Gageldonk-West zijn halverwege 2002 gestart met de opstelling van een zogeheten quick-scan (buurttyping) en naar verwachting zal het plan in 2004 gereed en vastgesteld zijn. Het doel van beide plannen is verschillend; het bestemmingsplan Gageldonk-West richt zich op het adequaat regelen van gebruik en functies in de wijk, het wijkontwikkelingsplan op het voor langere tijd waarborgen/veiligstellen van het woon- en leefklimaat in de wijken. Ruimtelijk-planologische regeling en waarborgen woon- en leefklimaat van één en dezelfde wijk kunnen los van elkaar tot stand komen echter afstemming is daarbij noodzakelijk en dan met name ten aanzien van:

- visie: de in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen beleidsbeschrijving van het plangebied moet op hoofdlijnen aansluiten op de (bredere) visie uit het wijkontwikkelingsplan;
- herstructureringsprojecten: over het algemeen zijn acties/maatregelen/projecten uit een wijkvisie die zich richten op (consoliderend en intensief) beheer ook "gedekt" door het bestemmingsplan; projecten waarbij het gaat om ingrijpende herstructurering en/of transformatie van gebruik/functies kunnen echter noodzaken tot wijziging van bestemmingsregeling.

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan Gageldonk-West is deze afstemming met het in voorbereiding genomen wijkontwikkelingsplan nadrukkelijk gewaarborgd. De beleidsbeschrijving in hoofdstuk 4 sluit aan op de eerste analyses en bevindingen die naar voren zijn gekomen bij de eerste stap in het planproces van het ontwikkelingsplan (buurttyping in kader quick-scan).

Gedurende de voorgeschreven procedure van het bestemmingsplan (inspraak- en overlegprocedure, vaststellingsprocedure) zal steeds beoordeeld worden in hoeverre onderdelen uit het dan in bewerking zijnde wijkontwikkelingsplan "rijp" zijn voor invoeging in het bestemmingsplan hetzij:

- via aanvulling van de plantoelichting;
- via verwerking in de voorschriften op te nemen flexibiliteitsbepalingen (bijvoorbeeld wijzigingsbevoegdheid);
- via rechtstreekse verwerking in de bestemmingsregeling.

2. Ruimtelijke analyse plangebied

7

2.1. Ontstaansgeschiedenis¹⁾

Het stadsgedeelte Gageldonk-West behoorde voor 1945 tot het buitengebied van de gemeente. Het maakte destijds deel uit van een groter geheel, dat zich globaal uitstreckte vanaf de stadsgrachten (ongeveer de Sint-Josephstraat/Kloosterstraat) oostwaarts langs de zuidzijde van de Oude Wouwsebaan, de noordoostelijke arm van de Kastanjelaan en de Wouwsestraatweg tot aan het Ketelbaantje. De hoge rand in de bebouwing ten noorden van de tegenwoordige Balsebaan vormde de zuidgrens. Deze rand maakte deel uit van het Bergse Bos, dat zich verder zuidwestwaarts uitstreckte.

Van belang voor de ontwikkeling van dit gebied was de aanwezigheid van het Balse Laag (thans Kometenlaan en omgeving). Hier lag veen, dat vermoedelijk in de veertiende eeuw werd ontgonnen. De turf uit dit terrein werd afgevoerd door het plangebied via de vaart, die nog in de zeventiende eeuw Gote en in later tijden Balse Loop heette. Deze doorkruiste het plangebied van noord naar zuid.

In de veertiende eeuw kreeg het gebied een agrarisch gebruik. De bodemkundige Haans, die het gebied in 1948 karteerde, classificeerde de bodem als "matig vochtige tot vochtige, zeer humeuze stuifzandgronden". Deze gronden hadden een dik erfdek en vertoonden toen een uitstekende structuur. Dit gebied werd tot de oudste cultuurgronden om de stad gerekend. Het terrein bij de Balsebaan werd gerangschikt onder de hogere gronden, waarvan het erfdek zeer dun was. Deze constatering correspondeert met het gegeven, dat hier oorspronkelijk geen landbouwgrond, maar een bos was gelegen. De exploitatie vond plaats vanuit de stad; in de vijftiende en zestiende eeuw lagen er enige boerderijen, waarvan de voornaamste oorspronkelijk de Ballemakershoeve zich ontwikkelde tot een klein landgoed, ook wel het Lusthof genoemd. Dit lag ongeveer op het Klaproosplein en vormt ook op overzichtskaarten van de streek een markant punt door de symmetrische tuinaanleg. Andere hoeven in het gebied heetten Elsenborch en de Leguijt maar zijn minder precies te situeren.

Al in de vijftiende eeuw begon de verstedelijking van het gebied. Langs de Oude Wouwsebaan ontstond een lintbebouwing. Stichtingen zoals het nieuwe St. Elisabethgasthuis en de Lazerije of Leprosen, een gebouw voor lijdens aan besmettelijke ziekten, vonden nabij deze weg eveneens een plaats. De bebouwing moest echter circa 1580 om militair-technische redenen verdwijnen. Het Bergse Bos werd gerooid en een van de bospaden werd omgevormd tot de Balsebaan. In een brede strook rond de stadswallen was iedere bebouwing gedurende bijna drie eeuwen verboden. De vesting werd voortdurend uitgebreid; de strook kaalslag verschoof naar buiten, in dit geval naar het oosten. Rond 1700 kwam de grootste uitbreiding van de vestingwerken tot stand. De buitenrand van de fortificaties strekte zich uit ten oosten van de huidige Parallelweg. Met de verplaatsing van de stadsuitgang naar het noorden kwam een landweg door de Meeren in gebruik als nieuwe Wouwsebaan. Tenslotte is dit deel rechtgetrokken en ontstond het tracé van de huidige Wouwsestraatweg vanaf de bocht bij de Acacialaan. Het lage terrein langs de vesting werd in verbinding gebracht met de Zoom en in oorlogstijden onder water gezet. Deze lage natte strook heette voortaan de Schuurbroeken, waarbij broeken op het weiland betrekking had.

De aanleg van de spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom in 1863, enige jaren nadien doorgetrokken naar Goes, vormde het begin van grote veranderingen. Het afgesneden deel van de vestingwerken had geen militaire betekenis meer. Na de opheffing van de vesting in 1867 kon hier de Parallelweg worden aangelegd. De vorming van lintbebouwing langs de wegen werd na drie eeuwen onderbreking spontaan weer hervat. Het vrijwel onbebouwde middenterrein bleek waardevolle eigenschappen voor de tuinbouw en fruitteelt te hebben.

In 1915 werd op grond van de Woningwet een uitbreidingsplan vastgesteld naar ontwerp van de architecten Hulshoff en Kok te Amsterdam. Uitvoering van dit plan vond slechts ten dele plaats. Delen van de Korenbloemstraat, de Papaverstraat, de huidige Kastanjelaan en de Plataanstraat kregen in de jaren dertig een eerste bebouwing. De Tweede wereldoorlog zette deze toch nog vrije spontane ontwikkeling stop. Onderdelen van het uitbreidingsplan zijn in de oorlogsjaren bewerkt. Zo werd het partiële uitbreidingsplan "Oost" op 25 mei 1943 vastgesteld. Het gedeelte van de wijk ten noorden van de Gentiaanstraat, tussen de Esdoornstraat en de huidige Vijver

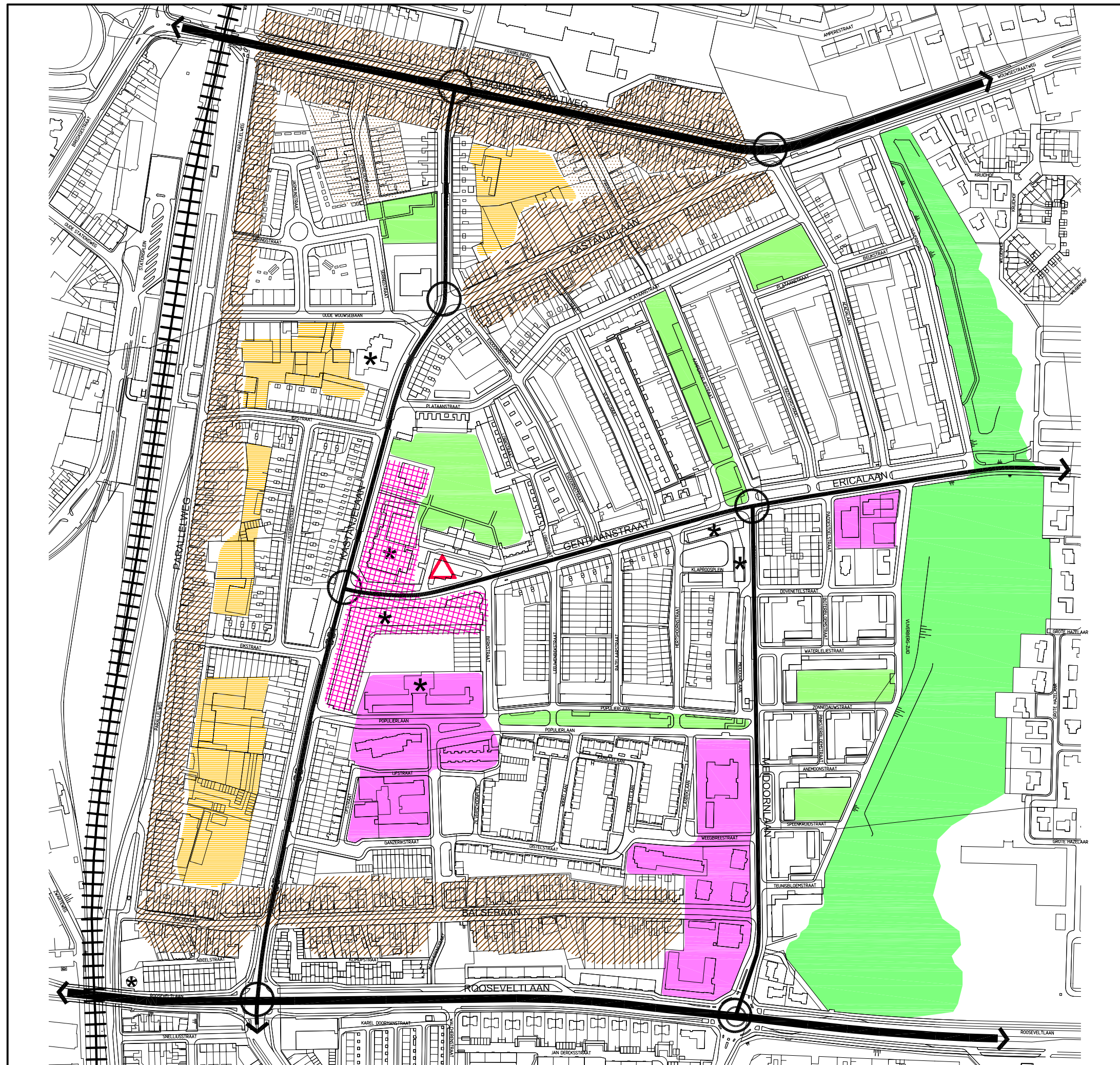
¹⁾ opgesteld door het Regionaal Historisch Centrum

Bergen op Zoom Gageldonk - West

Kaart 2 Ruimtelijke structuur

Legenda:

-  Randen / bebouwingslinten
-  Zijtakken
-  Lange lijnen
-  Knooppunten
-  Centrumgebied
-  Plusplein
-  Binnenterreinen
-  Voorzieningenclusters
-  Groenvoorzieningen
-  Park
-  Spoorlijn
-  Markant gebouw (orientatiepunt)



berg, heeft op het plan globaal de huidige vorm. Een belangrijke plaats zou de huidige Kamperfoeliestraat gaan innemen die een flauw gebogen zuidelijke verlenging zou krijgen ter hoogte van de tegenwoordige Meidoornlaan. De verbinding vormde een van de noord-zuidassen van het plan (de andere was de huidige Kastanjelaan). De Balse Loop zou worden omgebogen en een nieuw tracé krijgen door het plantsoen in het midden van die laan.

Na de geallieerde invasie in Noord-Frankrijk in juni 1944 werd ook Bergen op Zoom tot een verdedigbare stelling omgevormd, onder meer door de aanleg van een tankgracht rondom de stad. Hierdoor werd de waterbouwkundige situatie sterk veranderd: de oude Balse Loop verloor zijn functie.

Het plan in onderdelen werd gewijzigd bij raadsbesluit van 2 augustus 1946. Daarbij werd de tankgracht, omgevormd tot vijvers, binnen een parkaanleg opgenomen. De Kamperfoeliestraat kreeg een minder representatieve functie toebedeeld, maar bleef een van de noord-zuidassen van het plan. De uitvoering werd gefrustreerd door bouwstops en bestedingsbeperkingen. Een en ander was het gevolg van het regeringsbeleid in de wederopbouwperiode, die tot ongeveer 1952 voortduurde. In 1947 kwam een bestek tot stand voor de Kamperfoeliestraat en omgeving (plan voor 72 woningen aan de Papaver-, Liguster- en Vlierstraat), ontwikkeld door de architecten Bedaux te Goirle en Rampart te Bergen op Zoom. De stedenbouwkundige professor G. Holt te Haarlem-Overveen maakte een jaar later het plan voor de Vijverberg, Beukstraat en Acacialaan besteksgereed (plan voor 74 woningen, 1948).

Pas in 1952 is de bebouwing in deze buurt geheel afgerond en de Gentiaanstraat tot aan de toen voltooide Heilige Hartkerk doorgetrokken. In zekere zin markeerde de inwijding van de kerk in dat jaar de eerste fase van de nieuwbouw in dit deel van het plan "Oost", dat de naam "Gageldonk" had gekregen in verband met de toekomstige ontwikkeling in meerdere buurten in deze wijk. Bij raadsbesluit van 31 oktober 1953 is het plan opnieuw gewijzigd. De nog aan te leggen straten kregen voor het merendeel het huidige beloop. Sterke veranderingen werden aangebracht in het tracé van de Gentiaanstraat nabij de Heilige Hartkerk (thans Piusplein). De uitvoering kreeg sindsdien een sneller tempo. In de periode 1953 – 1956 kreeg het stratenplan tussen de Gentiaanlaan/Ericalaan en de Balsebaan gestalte en kwam aldaar de bebouwing in hoofdlijnen tot stand; die van de Kastanjelaan (noordelijk deel), de Iep-, Eik-, en Lijsterbesstraat eveneens. In 1960 werd het winkelcomplex met galerijwoningen op de hoek van de Kastanjelaan en het Piusplein tegenover de parochiekerk gerealiseerd. Open plekken in de structuur werden nadien ingevuld, met name het bejaardencentrum in de Weegbreestraat (Elsenborch), de bebouwing van de Klimopstraat (1975-1978) en van de Abeelstraat (1978) en het plan Leguyt ter plaatse van een ten noorden van de Oude Wouwsebaan gelegen voormalige ijzergieterij (1978). Aan het Piusplein is in 1993 de Piushof (ouderenhuisvesting) gerealiseerd. Recent is de renovatie van het flatgebouw en de winkelpassage uitgevoerd.

2.2. Ruimtelijke structuur en opbouw

Ruimtelijke positie

Het plangebied wordt begrensd door herkenbare ruimtelijke en functionele elementen die ook op het schaalniveau van de structurele opbouw van de stad hun betekenis hebben:

- aan de noordzijde de Wouwsestraatweg die de oude uitvalsweg aan de oostkant van de stad vormt;
- in het zuiden de Rooseveltlaan die de belangrijkste verbinding vormt naar de A58;
- aan de westkant de spoorzone met de spoorlijn Vlissingen-Rosendaal en het stationsgebied;
- aan de oostkant de parkzone die de overgang vormt tussen het oude en nieuwe deel van de wijk Gageldonk.

De wijk Gageldonk ligt aan de oostzijde van de binnenstad. Deze ligging pal tegenover de oude stad blijkt in de praktijk minder aantrekkelijk dan de geografische positie op zich biedt. De spoorzone en de daaruit voortvloeiende beperkte bereikbaarheid van de binnenstad vormt een barrière. De gelijkvloerse spoorwegovergang aan de noordkant, de voetgangerstunnel bij het station en het viaduct in het zuiden vormen geen van alle een ideale vloeiende verbinding. Door deze harde grens is de ruimtelijk-functionele dynamiek vooral beperkt gebleven tot de verbindingsassen aan de noord- en zuidzijde.

Ten noorden van de Wouwsestraatweg ligt het bedrijventerrein De Lage Meren. Dit gebied wordt grotendeels afgeschermd door de lintbebouwing langs deze weg.

De verbinding De Lage Meren met Gageldonk-West wordt gevormd door de Mimosastraat. Aan de oost- en zuidzijde liggen uitbreidingsgebieden van latere datum. Hetgeen voor de spoorzone geldt is ook enigszins op het Vijverbergpark van toepassing. De verbindingen tussen het westelijk- en oostelijk deel van Gageldonk zijn beperkt tot de centraal gelegen Ericalaan en de twee randwegen. Mede door de langgerekte waterpartijen vormt het park een barrière en blijven de twee wijken zelfstandige gebieden. Aan de zuidzijde bij de Rooseveltlaan is dit minder het geval, zij het dat de verkeersdrukke op deze weg groot is. De verbinding met de ten zuiden van de Rooseveltlaan gelegen wijk Warande-West wordt gevormd door de Meidoornlaan en Walchenstraat (voetgangers/fietsers) alsmede de Kastanjelaan.

Structuur en opbouw

Op kaart 2 is de structurele opbouw van het plangebied weergegeven. De volgende elementen worden daarbij onderscheiden.

Randen/bebouwinglinten/zijtakken

De spoorzone is een harde lineaire ruimte met een continue, gesloten bebouwingswand. Groenelementen schermen het spoorwegemplacement grotendeels af. De oude uitvalswegen zoals de Wouwsestraatweg en de Balsebaan kennen een gevarieerde lintbebouwing en functiepatroon. Het oude lint van de Wouwsestraatweg kent een aantal zijtakken waarin het karakteristieke bebouwingspatroon wordt voorgezet. De Rooseveltlaan ligt ruimtelijk door zijn hoogteverschil en functioneel door zijn drukke verkeersfunctie los van de wijk. Het Vijverbergpark heeft door zijn vorm en inrichting een grote schaal.

Lange lijnen

Door het gebied liggen langgerekte straten met een zwaardere verkeersfunctie (ten opzichte van de woonstraten) waarlangs sprake is van verdichting van bebouwing en concentratie van functies. Het betreft de Kastanjelaan/Mimosatraat en de Meidoornlaan in noord-zuidelijke richting en de Gentiaanstraat/Ericalaan in oost-westelijke richting. Deze laatste vormt de verbinding tussen Gageldonk-West en Gageldonk-Oost.

Deelgebieden

De lange lijnen geven een driedeling van het gebied met eigen sferen en nog herkenbare stedenbouwkundige ontwikkeling. Aan de westzijde de spoorzone met grote binnenterreinen, in het noordelijk deel de uitlopers van het lint van de Wouwsestraatweg en de planmatige woningbouwontwikkeling uit de 50-er jaren (lange blokverkeveling, architectuur Delftse School) en in het zuidelijk deel meer recente verkevelingsvormen met meer variatie.

Binnenterreinen

De grote binnenterreinen in het oudere westelijke deel van het plangebied zijn opvallend door hun omvang en gebruik. Opvallend is ook het ontbreken van functionele relaties met de omliggende woningen (zelfstandige binnenterreinen).

Knooppunten

Op de knooppunten van de lange lijnen is een ruimtelijk-functionele verbijzondering herkenbaar zoals scholen, garages e.d. Met name de garages aan de Kastanjelaan vormen, hoewel zeer functioneel, ruimtelijk gezien een weinig interessante invulling van deze structurele plekken.

Centrumgebied

Het knooppunt van de Kastanjelaan en de Gentiaanstraat vormt het centrum van de wijk. Het Piusplein met de kerk, de bebouwingswanden (Piushof, winkelcentrum/appartementen) en de monumentale bomen is het herkenbare ruimtelijk-functionele zwaartepunt. De langgerekte plint van de grote flat bevat een grote verscheidenheid aan (winkel)voorzieningen.

Voorzieningenclusters

Verspreid door de wijk liggen concentraties van voorzieningen, met name scholen. Hierbij liggen ook flatgebouwen die zich als autonome gebouwen voegen in de cluster van voorzieningen. Aan de parkrand ligt een cluster van medische voorzieningen.

Groenvoorzieningen

De wijk (en omgeving) omvat diverse groenvoorzieningen:

- het park Vijverberg met zijn ruime opzet, lange zichtlijnen en grote waterpartijen;
- de lineaire plantsoenachtige ruimten (Kamperfoeliestraat en Populierenlaan) waarin spelen, parkeren en kijkgroen gecombineerd zijn;
- de grote binnenruimte bij de flats/hoogbouw (centrumgebied, zuidooststrand, Plataanstraat);
- het speelterrein in de noordwesthoek als een incidenteel structurelement;
- laanbeplanting in de vorm van dubbele bomenrijen langs de belangrijkste straten.

Bebouwingsstructuur

Er is een duidelijke tweedeling in bebouwingsvormen. Gestapelde woonbebouwing tot vijf lagen is vooral geconcentreerd langs de lange lijnen en de randen. Laagbouw in blokverkavelingen kenmerkt de tussengebieden. Vrijstaande of geschakelde woningen komen nauwelijks voor.

Markante gebouwen/oriëntatiepunten

De watertoren bij het viaduct over het spoor vormt een scharnier tussen de oude stad en de wijk. De kerk aan het Piusplein is zeer markant (massa, ligging). Andere markante gebouwen zijn het arcadegebouw aan de Gentiaan/hoek Meidoornlaan, het schoolgebouw De Grebbe (hoek Kastanjelaan-Oude Wouwsebaan) het schoolgebouw De Driemaster (Populierenlaan) en het flatgebouw boven Pius Plaza.

2.3. Stedenbouwkundige kenmerken deelgebieden

Het gebied kan in een aantal ruimtelijk samenhangende eenheden worden verdeeld met elk specifieke kenmerken. Op kaart 3 zijn deze deelgebieden of "ensembles" aangegeven. De structurele ruimtelijke kenmerken worden per deelgebied kort beschreven.

1. Spoorzone

De strakke langgerekte bebouwingsstrook evenwijdig aan de spoorlijn dateert grotendeels uit de eerste helft van de 20^e eeuw. Binnen dit bebouwingspatroon is er veel variatie in rooilijn, dakvorm, hoogte en architectuur. Deze variatie heeft veelal meer betrekking op segmenten van de bebouwingsstrook dan op de afzonderlijke panden. Zo is het middendeel ter hoogte van het station aaneengesloten en zonder voortuin. In het noordelijk deel liggen twee aaneengeschaakelde woningen in een dertiger jaren-stijl. Aan de zuidzijde zijn voortuinen en een beperkte goothoogte kenmerkend.

Verspreid over het gebied komen diverse commerciële functies naast de overheersende woonfunctie voor. Deze hebben soms een relatie met de grote achterliggende binnenterreinen. Deze binnenterreinen bevatten een bonte verzameling aan bedrijfsgebouwen die door smalle openingen in de bebouwingswanden worden ontsloten. De kwaliteit van de opstallen en de wijze van ordening, die sterk op de eigendomssituatie is gebaseerd, is matig.

2. Oude Wouwsebaan/Jasmijnstraat

De nieuwbouw van dit voormalige herstructureringsgebied vormt een sterk contrast met de omgeving. Het bebouwingspatroon kent slechts twee woningtypen; flats voor diverse doelgroepen (ouderen, jongeren) in drie lagen langs de Oude Wouwsebaan en eengezinswoningen met een afgeknot lessenaarsdak in het binnengebied. Dit binnengebied ligt lager en heeft een kruisvormig stratenpatroon. De aanhechting op de omgeving bij de kop en het speelterrein is zwak. De Oude Wouwsebaan kent een oplopend hoogteverschil tussen straat en stoep. In samenhang met de forse bomenrij en het haaksparkeren krijgt deze straat hierdoor een eigen karakter.

3. Lijsterbesstraat/Iepstraat

Dit tegen de spoorzone gelegen gebied vormt een overgang tussen het spoor en de wijk. Het eenvoudige stratenpatroon met de korte dwarsstraten en een parallelstraat en de onopvallende architectuur van rijenwoningen met een grote uniformiteit geeft dit gebied een vanzelfsprekendheid die goed aansluit op de spoorzone.



Bergen op Zoom Gageldonk - West

Kaart 3 Deelgebieden

Legenda:

- 1 Spoorzone
- 2 Oude Wouwsebaan / Jasmijnstraat
- 3 Lijsterbesstraat / Iepstraat
- 4 Wouwsestraatweg e.o.
- 5 Kastanjelaan / Mimosastraat
- 6 Centrumgebied
- 7 Cluster Populierlaan / Zilverschoonplein
- 8 Plataanstraat e.o.
- 9 Vijverberg
- 10 Gentiaanstraat / Ericalaan
- 11 Populierlaan e.o.
- 12 Waterleliestraat e.o.
- 13 Meidoornlaan / Weegbreestraat
- 14 Distelstraat e.o.
- 15 Balsebaan
- 16 Rooseveltlaan



4. Wouwsestraatweg en omgeving

Deze uitvalsweg van de binnenstad kent evenals de spoorzone een strakke ordening van aaneengesloten bebouwing. De rooilijn is strak met slechts incidentele afwijkingen. Er is een grote variatie in architectuur en functies. Blokjes met identieke woningen zijn beperkt. De bebouwing bestaat merendeels uit twee lagen met kappen of platte daken. Het straatprofiel wordt gekenmerkt door de duidelijke scheiding van het autoverkeer en de brede verblijfsruimte met groen, fietspad en trottoir. In de zijstraten zoals de Korenbloem- en Papaverstraat is het bebouwingsbeeld identiek. In het straatprofiel overheersen de hoge bomen.

De Kastanjelaan verschuift dit karakteristieke beeld van de eerste helft van de 20^e eeuw. Uniforme rijenbouw en bedrijfsgebouwen voegen zich hierbij. Het brede groene straatprofiel is gebleven maar de straatrand is door de bedrijfsontwikkelingen veel grilliger. Grote bedrijfsloodsen op het binnenterrein manifesteren zich nadrukkelijk in het straatbeeld. Het knooppunt van de Wouwsestraatweg en de Kastanjelaan is onsamenvattend. De scheiding van verkeersbewegingen is bepalend hetgeen ten koste gaat van de ruimtelijke helderheid. Het verzamelgebouw van winkeltjes en bedrijfjes dat dit knooppunt markeert heeft weinig uitstraling.

5. Kastanjelaan/Mimosastraat

Deze straten vormen een belangrijke as in de wijk. Het ruime profiel, het laankarakter met de dubbele bomenrij, en de diverse voorzieningen geven dit gebied allure. De woonbebouwing bestaat uit rijenbouw van verschillende lengte, twee tot drie lagen hoog en voor het merendeel schuine kappen. De verschillende delen van de straat hebben elk een eigen architectuur. De beide garages op de knooppunten detoneren enigszins in vorm en functie.

6. Centrumgebied

De massa van de vijf lagen hoge flat met de winkelstrip over de volle lengte markeert het centrumgebied. Het Piusplein met de daarop georiënteerde kerk vormt het ruimtelijk zwaartepunt. Aan de noordzijde ligt een ruim groen binnengebied met een trapveld waar flatgebouwen en voorzieningen aan de Kastanjelaan staan gegroepeerd. Doordat het parkeren aan de achterzijde hiervan is geconcentreerd biedt deze groene ruimte een rustig verblijfsklimaat pal naast het centrum. De tuinen van de aangrenzende woningen vormen door hun weinig fraaie erfafscheidingen een dissonant. Ook aan de zuidkant achter de hoge flat ligt een groene binnenruimte. Deze is gecombineerd met parkeervoorzieningen.

7. Cluster Populierenlaan/Zilverschoonplein

In de luwte van het centrumgebied is een aantal scholen geconcentreerd. Deze liggen als vrijstaande gebouwen in het stratenpatroon van de aangrenzende woongebieden. De schoolgebouwen hebben merendeels één laag. Het schoolgebouw nabij de flat van het centrum heeft een neo-klassieke opbouw (De Driemaster). Tussen de Populierenlaan en het Zilverschoonplein is een vijf lagen hoge galerijflat (De Gageldonk) gebouwd die zich goed voegt in de cluster van voorzieningen.

8. Plataanstraat en omgeving

Deze woonbuurt heeft alle kenmerken van de traditionele 50-er jaren buurt. Een rechthoekig stratenpatroon, lange straten, ruime plantsoenen, laagbouw in aaneengesloten parallelle bouwblokken met beperkte ruimtelijke accenten als een hoger gebouw, een teruggeschoven bouwblok, bijzondere kopwoningen en dergelijke. De topgevels aan de breed opgezette Kamperfoeliestraat getuigen van monumentaliteit. Deze traditionalistische architectuur van de Delftse School, ontworpen door architect Bedaux draagt in sterke mate bij aan de aangename sfeer. Het materiaalgebruik (baksteen, rode pannendaken) en de diverse toevoegingen zoals poortjes, muren, gevelversieringen, dakkapellen, stoepen bieden een meerwaarde die door zijn kwaliteit en samenhang stand houdt.

9. Vijverberg

Deze bebouwing langs het park is uniek gelegen. Aan het park is de plantsoenachtige voorruimte met grote bomen toegevoegd. De bebouwingsstrook bestaat uit een combinatie van rijtjeswoningen en gestapelde woningen in drie lagen. Deze zijn in een afwisselend ritme met een teruggeschoven rooilijn geplaatst. De architectuur past door zijn erkerachtige geveluitbouwen, hoge schoorstenen en dakoverstekken goed bij de architectuur van het achterliggende woongebied.

10. Gentiaanstraat/Ericalaan

Deze centrale verbindingssas tussen het oostelijk en westelijk deel van Gageldonk heeft een ruim profiel met een parallelweg aan de noordkant ten behoeve van het parkeren. De bebouwing bevat gestapelde woningen in drie lagen met opvallende, hoge ingangstraveeën. De hogere bebouwing aan weerszijden geeft de straat enige allure.

11. Populierlaan en omgeving

Deze woonbuurt heeft een eenvoudige heldere opzet met een rechthoekig stratenpatroon, korte blokken en soms geknikte rooilijnen. In samenhang met de groene voortuinen oogt deze woonbuurt vriendelijk. De randen van deze buurt bestaan uit gestapelde woningen in twee en drie lagen met een eigen architectuurstijl die enige verwantschap met de Bossche school toont. Het Klaproosplein met zijn grotere hoogte en arcades als koppeling vormt een markant bebouwingsblok.

12. Waterleliestraat en omgeving

Deze woonbuurt wijkt enigszins af van de eenvoudige blokverharding elders in de wijk. De bebouwingstypologie wordt gekenmerkt door een patroon van laagbouw (blokjes met een en twee lagen) en hoogbouw (drie à vier lagen) in een L-vorm. Dit patroon waarin ook garageblokken zijn opgenomen is enige malen herhaald met variërende maat. De groene hoven bij de hoogbouw versterken het groene karakter dat door de ligging aan het park al aanwezig is. Aan de Ericalaan wijken twee blokken af; één blokje bevat laagbouw met platte daken en garages in het binnenterrein, het andere blok herbergt medische voorzieningen (apotheek, huisartsenpraktijk en dergelijke)

13. Meidoornlaan/Weegbreestraat

Dit gebied bevat een cluster van scholen en gestapelde woonvormen in een groene setting. De compacte urban villa-achtige woonblokjes passen goed in de schaal van de woonomgeving. Voor het lange flatgebouw (De Elsenborch) geldt dit veel minder.

14. Distelstraat en omgeving

Dit woongebied wordt gekenmerkt door de verspringende rooilijnen per bouwblok, dat korter is dan elders in de wijk, en de tonvormige daken. Deze bijzondere bouwblokken met de groene hofvormige straatruimten geven deze buurt een heel eigen en aantrekkelijke kwaliteit en identiteit.

15. Balsebaan

Deze straat vormt een oud lint uit de binnenstad. De straat met de aangrenzende kavels ligt circa 3 meter hoger dan de aangrenzende woonbuurt rond de Distelstraat. De bebouwing langs de straat kent veel variatie. Oud en nieuw, vorm en architectuur, rooilijn en bouwwijze wisselen sterk. In het westelijke deel komen de fraaiste oudere panden voor zoals het blokje op de hoek met de Kastanjelaan (30-er jaren-stijl) en de verdraaide woningen in de zuidwesthoek.

16. Rooseveltlaan

De bebouwingsstrook langs deze verkeersader bestaat uit onderling verschillende grotere eenheden. Bij het park een drietal bungalows, op de hoek van de Meidoornlaan een school, vervolgens twee appartementenblokken en aan weerszijden van de Kastanjelaan rijen met drive-in woningen die vanaf de Balsebaan worden ontsloten. De watertoren bij het viaduct markeert het einde van deze gevarieerde strook. In het midden bij de Walcherenstraat ligt een open braakliggend terrein met bomen en een wandel-/fietspad. Dit terrein is onbestemd (functieloos) en is structureel alleen als langzaamverkeersverbinding van belang.

Samenvattend leidt deze analyse en beschrijving van de ruimtelijke- en stedenbouwkundige kenmerken tot de volgende conclusies:

- de wijk heeft een heldere structurele opbouw waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur in belangrijke mate ondersteund wordt door de functionele structuur;
- het Piusplein fungeert door ligging, inrichting en functie (ruimtelijk omsloten plein met buurtwinkelcentrum) als het stedelijk zwaartepunt van de wijk;
- er is sprake van een afwisselend geheel aan ruimtelijke kenmerken;
- de tussen de Kastanjelaan en Balsebaan gerealiseerde wijken uit de jaren '50 (de deelgebieden: 8, 11, 14 en 10) bevatten, waardevolle, herkenbare en goed bewaard gebleven

- ruimtelijke kwaliteiten (zowel in structuur als in bebouwing); het is van belang deze ruimtelijke- stedenbouwkundige kenmerken (van Delftse en Bossche school) te waarborgen;
- andere gebieden die uit ruimtelijke overwegingen aandacht vragen zijn de binnenterreinen gelegen tussen spoor en Kastanjelaan.

3. Functionele analyse plangebied

17

3.1. Functionele structuur

De in het plangebied aanwezige functies zijn weergegeven op kaart 5. Het karakter van woongebied komt daarbij duidelijk naar voren. Het gebruik is hoofdzakelijk wonen met daaraan verbonden voorzieningen (onderwijsvoorzieningen, winkelveorzieningen) en daarnaast enkele clusters van bedrijvigheid. De dwars door het plangebied lopende Kastanjelaan met aansluitend Piusplein vormt het zwaartepunt in de functionele hoofdstructuur met het daaraangelegen buurtwinkelcentrum en een aantal onderwijsvoorzieningen. Daarnaast vormt de Kastanjelaan de scheiding tussen:

- het planmatig opgezette woongebied tussen Kastanjelaan en Vijverberg met vrijwel uitsluitend woon- en daaraan verbonden functies;
- het sterk met bedrijven gemengde woongebied tussen Kastanjelaan en Parallelweg.

In de navolgende paragrafen zijn de diverse functies kort beschreven, is het relevante gemeentelijke beleid dienaangaande vermeld en zijn eventuele ontwikkelingen aangegeven.

3.2. Cultuurhistorie

Archeologie

Archeologie en ruimtelijk beleid

In aansluiting op het verdrag van Malta streeft de provincie Noord-Brabant naar een versterking van de relatie ruimtelijke ordening en archeologie. Concreet betekent dit dat de bescherming van het archeologisch erfgoed vastgelegd dient te worden en dat bij ruimtelijke afwegingen rekening gehouden wordt met archeologische waarden (aandacht voor de onderste lagen, zie streekplan Noord-Brabant 2002). Ter effectuering van dit beleid zijn de door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) opgestelde Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) beschikbaar als toetsingskader bij beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten. Op de AMK staan alle thans bekende terreinen in Noord-Brabant die archeologisch van belang zijn. De IKAW geeft de plaatsen aan waar sprake is van een trefkans of verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Eerder archeologisch onderzoek

In Gageldonk-West bevinden zich geen archeologische monumenten, evenmin zijn er bij de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek zogenaamde meldingsgebieden in het plangebied aangewezen. Bij de archeologische dienst van de gemeente Bergen op Zoom zijn recent ook geen vondstmeldingen gedaan uit het gebied Gageldonk. Bij de aanleg van de woonwijken ten oosten van de Vijverberg in de zeventiger jaren (wijk Gageldonk-Oost) werden enige archeologische waarnemingen gedaan. Hieruit bleek dat er in de late Middeleeuwen (16^{de} – 17^{de} eeuw) kleine akkerpercelen waren bemest met huisvuil, afkomstig uit de binnenstad. Deze akkers waren door houtwallen omgeven.

De kans dat er in het gebied nog archeologische resten uit de pre- en protohistorie aanwezig zijn, is klein. Mogelijke resten zullen ook verdwenen of aangetast zijn tijdens het bouwen en uitbreiden van de wijk.

Archeologische waardebepaling

De archeologische waardebepaling van Gageldonk-West is voornamelijk gebaseerd op historisch (kartografisch) onderzoek. In het gebied bevinden zich enige plaatsen waar nog archeologische resten uit de middeleeuwse- en post-middeleeuwse periode bewaard kunnen zijn. De genoemde Oude Wouwsebaan, Kastanjelaan en Balsebaan zijn middeleeuwse relictten van landwegen. De vroegste op kaarten aangeduide bebouwing bevond zich aan deze wegen.

Bergen op Zoom Gageldonk - West

Kaart 4 Cultuurhistorie

- Archeologie
- Locaties met potentiële archeologische waarden
- Monumenten
- Rijksmonument
 - Gemeentelijk monument
- Historische stedenbouw
- Historisch stedenbouwkundig waardevol gebied

De beste bron hiervoor is de stadsplattegrond van Jacob van Deventer, gemaakt omstreeks 1550. Op basis van die stadsplattegrond zijn in het plangebied vier plaatsen met potentiële archeologische waarden aan te wijzen (zie kaart 4).

- Parallelweg en kruising Parallelweg-Wouwsebaan.
Ter hoogte van het stationsterrein (iets ten noorden van het stationsgebouw) stond vanaf de 15^{de} eeuw het Sint Elisabethgasthuis, het belangrijkste gasthuis van Bergen op Zoom. Dit gasthuis beschikte over bijgebouwen, landerijen en een begraafplaats, die ten zuiden en ten oosten van het hoofdgebouw lagen. Onder de parkeerstrook langs de Parallelweg, onder de Parallelweg en aan de kruising met de Oude Wouwsebaan zijn sporen te verwachten van dit middeleeuwse hospitaal.
- Een perceel aan de Kastanjelaan-Esdoornstraat.
Volgens de kaart van Van Deventer stond hier de "leprozerie". Dit was een ziekenhuis voor leprapatiënten, gelegen ver buiten de stadskern. Waarschijnlijk bestond deze instelling reeds in de 14^{de} eeuw (zie ook paragraaf 2.1.). Resten van bebouwing (funderingen etc.) kunnen nog onder en achter de bestaande bebouwing aanwezig zijn.
- Het gebied tussen de Esdoornstraat en de Papaverstraat.
Volgens de kaart van Van Deventer stonden er ten oosten van de leprozerie nog enige huizen en hoeven. Ook hiervan kunnen sporen aanwezig zijn in de ondergrond.
- Meer geïsoleerd gelegen bebouwing stond op de kruising Esdoornstraat-Gentiaanstraat, bij de Kamillelaan en nabij de Pinksterbloemstraat.

Het betreft hier locaties met mogelijke archeologische waarden. Of en welke archeologische waarden waar binnen de locaties aan de orde zijn is nog niet bepaald. Archeologisch onderzoek zal dat moeten uitwijzen. Gelet op de vereiste afstemming tussen ruimtelijk beleid en archeologie is het noodzakelijk om daar waar sprake is van ingrepen binnen de genoemde locaties, het potentiële archeologische belang te waarborgen.

Monumenten

In het plangebied bevinden zich twee monumenten, het rijksmonument de watertoren aan de Parallelweg en het gemeentelijk monument de kerk aan het Piusplein (zie kaart 4). In de Inventarisatie Gemeentelijke Monumentenlijst zijn deze monumenten als volgt beschreven.

Watertoren



Neo-Renaissance stijl naar ontwerp van D. de Leeuw. De watertoren heeft een cilindrische vorm, telt drie geledingen en is opgetrokken uit machinale baksteen met verschillende kleuren siermetselwerk. Het flauwhellende tentdak is voorzien van een opengewerkt achthoekig helmtorentje. De eerste geleding is opgevat als basement en voorzien van natuursteen speklagen tussen de rondboogramen. Vleugeldeuren onder een driehoekig fronton met het jaartal 1899 geven toegang tot het interieur, waarin houten trappen naar het reservoir bovenin leiden. Naast de deur bevindt zich een deels leesbare gevelsteen: "Gedenksteen geplaatst den 11 sept. 1899 door de jongen ... Constance Hulshof oud vijf jaar". De tweede geleding bezit in een nis gekoppelde rondboogramen met siermetselwerk in de boogvelden. Hier een niet meer leesbare gedenksteen. Hier boven bevinden zich alternerend geplaatste smalle rondboogramen met kleine roeden.

De derde geleding verbreedt zich door middel van een rondboogfries met siermetselwerk, waarin kleine ronde ramen, daarboven een klein segmentboogfries op natuursteen consoles. Bovenin bevindt zich het ijzeren vlakbodemreservoir. Dit gedeelte wordt geaccentueerd door segmentbogen met lisenen, sierankers en spleetvensters met natuurstenen latei. Het overkragende dak rust op houten schoren. Op het dak staat behalve de boven genoemde helmtoren met koepelbekroning en windvaan nog een dakkapel.

Reden voor bescherming: De watertoren is bij besluit van 12 oktober 2001 aangewezen/ingeschreven als rijksmonument. De watertoren is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorische waarde als voorbeeld van de ontwikkeling van de nutsvoorzieningen in de periode rond 1900 en als voorbeeld van een technische en typologische ontwikkeling. Het heeft architectuurhistorische waarde vanwege de gaafheid van het exterieur en als voorbeeld van het werk van de architect De Leeuw. Het heeft ensemblewaarden en is wegens de situering verbonden met de ontwikkeling van de stad.

R.K. kerk van het Allerheiligst Hart van Jezus



In Bossche-Schooltrant in 1951-1952 opgetrokken baksteenkerk met vroeg-christelijk en byzantijns aandoende vormen. De kerk is een centraalbouw met een vierkante plattegrond en een achtkante toren met dakruiter.

Aan het Piusplein heeft de kerk een met een hek afgesloten atrium met een lessenaarsdak dat afgedekt is met pannen. Op de rand van het dak van het kerkgebouw bevindt zich een omlopende balustrade. Elk van de acht zijden van de koepel heeft drie vensters met daarboven vier blinde nissen. In de kerk rust de

koepel op een dubbele arcade van zuilen. De meest centrale zuilenring heeft kapitelen met naar het centrum van de kerk gerichte voorstellingen van de acht zaligsprekingen met hun tegenstellingen, de buitenste zuilenrij heeft kubuskapitelen. Een sculptuur uit 1962 van Bart Welten, voorstellende een liggende Christusfiguur met negen gestileerde monniken, werd in 1988 van de gesloopte Martelaren van Gorcumkerk naar de zijkant van de Heilig Hartkerk overgeplaatst. Bij de kerk hoort de in 1952 aan de Kastanjelaan gebouwde tweelaags pastorie onder een evenwijdig aan de straat lopend zadeldak.

Het ingangsgedeelte van deze pastorie is sober vormgegeven met een sober fronton op pijlers van baksteen. De vensters zijn iets terugliggend in nissen geplaatst tussen penanten en pilasters.

Reden voor bescherming: gaaf bewaarde kerk en pastorie in Bossche-Schooltrant, een ongebruikelijke vorm van centraalbouw; in liturgisch opzicht vernieuwend; voor bescherming komen het casco van kerk en pastorie in aanmerking evenals de intern aanwezige sculptuur.

Historische stedenbouw

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps) waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Op deze kaart is het middendeel van het plangebied opgenomen als gebied met een historisch stedenbouwkundige structuur die hoog gewaardeerd wordt (zie kaart 4). Het betreft de in hoofdstuk 2.3 beschreven deelgebieden 8, 10, 11 en 14. De in deze gebieden in de jaren vijftig gerealiseerde wijken met de goed bewaard gebleven kenmerken uit Delftse en Bossche school vormen waardevolle stedenbouwkundige kwaliteiten. Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet met deze waarden rekening worden gehouden. Vertrekpunt daarbij is dat in betreffende gebieden alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar zijn die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de cultuurhistorische situatie en die leiden tot behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden.

3.3. Wonen

Bevolking en woningvoorraad

Het plangebied is en blijft een woongebied. Wonen vormt de belangrijkste functie. Gegevens over inwonertal en woningvoorraad zijn vermeld in onderstaande tabel.

Tabel 1 Inwonertal en woningvoorraad 1992 – 2002.

Jaar	inwonertal	woningvoorraad	g.w.b.
1992	5.615	2.415	2,32
2001	5.398	2.448	2,20
toe/afname	- 217	+ 33	- 0,12

In Gageldonk-West woonden op 1 januari 2002 5.398 inwoners, dat is circa 8% van het totale inwonertal van Bergen op Zoom. Ten opzichte van het aantal inwoners in 1992 is het inwonertal afgenomen. De woningvoorraad is in die periode iets toegenomen.

De leeftijdsopbouw van de bevolking van Gageldonk-West is vermeld in tabel 2.

Tabel 2 Leeftijdsofbouw bevolking Gageldonk-West

Leeftijdsgroep	gageldonk-west	gemeente
0-17	21%	22%
18-24	9%	7%
25-39	25%	23%
40-54	19%	23%
55-64	12%	11%
65 plus	14%	14%
Totaal	100%	100%

Uit de tabel blijkt dat de leeftijdsopbouw van Gageldonk-West grotendeels aansluit op die van de totale gemeente. Bewoners met een buitenlandse nationaliteit (voornamelijk Turkse en Marokkaanse nationaliteit) maken 37% uit van de totale wijkbevolking. Ten opzichte van 1992 (toen 15%) is dit aandeel sterk toegenomen. Dit aandeel ligt ook hoger dan het aandeel niet-Nederlanders in de totale bevolking van geheel Bergen op Zoom (28%). Gesproken kan worden van een multiculturele wijk. Dit komt ook tot uitdrukking in de verzorgingsstructuur: Aanwezigheid van een Islamitische school en enkele op de genoemde nationaliteiten afgestemde winkels. De woningvoorraad wordt gekenmerkt door:

- de relatieve ouderdom: circa 90% van de woningvoorraad is gerealiseerd voor 1970;
- een, ondanks deze ouderdom, over het geheel genomen goede woon- en bouwtechnische kwaliteit;
- een groot aandeel huurwoningen: 61%; weinig differentiatie in samenstelling;
- een groot aandeel woningen in de middelhoge bouw (twee tot vijf bouwlagen);
- een aantal woningcomplexen voor ouderen: Piushof, de Elsenborch, de Gageldonk;
- een toenemende leegstand.

Wijziging in de woningvoorraad heeft incidenteel plaatsgevonden door het benutten van vrijgekomen ruimten/locaties als gevolg van functieverplaatsing/-beëindiging (onder andere woningbouw Leg-uyt ter plaatse van voormalige ijzergieterij). Deze ruimtelijk-functionele transformaties hebben bijgedragen tot versterking van de woonfunctie en verbetering van de wijkstructuur.

Een actuele locatie vormt het voormalige sportschoolterrein tussen de Walcherenstraat, de Rooseveltlaan en de Balsebaan. Herontwikkeling van deze locatie is gewenst met als hoofd-doelstellingen het benutten voor woningbouw en het versterken van de wijkstructuur.

Woonomgeving

De waardering van de bewoners in Gageldonk ten aanzien van de woning en de woonomgeving is weergegeven in tabel 3.

Tabel 3 Waardering woonomgeving

	gehele woonsituatie	woning	woongebouw	woonomgeving
Koopsector				
Gageldonk-West		7,6		7,0
Gemeente Bergen op zoom		7,7		7,4
Particuliere huursector				
Gageldonk-West	6,8	6,8	7,0	6,5
Gemeentedeel Bergen op Zoom	7,2	6,8	7,2	7,2
Sociale huursector				
Gageldonk-West	6,0	6,0	5,8	6,2
Gemeentedeel Bergen op Zoom	6,5	6,4	6,2	6,5

Bergen op Zoom Gageldonk - West

Kaart 5 Functies

Opname datum : mei 2002

Legenda:



Wonen

* - ouderenhuisvesting



Bedrijven



Horecavestigingen



Detailhandelsvestigingen



Kantoren



Maatschappelijke voorzieningen

k - kerk

m - medische voorziening

s - school

w - wijkpost

j - jeugdhulp

g - gymzaal

d - duivensportvereniging



Autoboxen



Groenvoorzieningen



Speelvoorzieningen

Verkeer



Gebiedsontsluitingsweg



Interne ontsluitingsweg



Spoorlijn



<oooo> Voetgangers- en fietsverbinding



Bewoners van sociale huurwoningen in Gageldonk-West geven een lage waardering aan aspecten van het wonen. Dit in vergelijking met de totale gemeente Bergen op Zoom als geheel en in vergelijking met de bewoners van koop- en particuliere huurwoningen.

Bewoners van Gageldonk-West geven gemiddeld het rapportcijfer 6,5 aan hun buurt. Dit cijfer ligt duidelijk onder het gemiddelde voor de gemeente als geheel (7,2). De waardering van de woonomgeving verschilt per aspect. Zo worden de afstand tot winkels en de afstand tot de bushalte door buurtbewoners erg positief gewaardeerd en de aspecten verkeersveiligheid en speelvoorzieningen daarentegen krijgen verhoudingsgewijs een laag cijfer.

Met name deze waarderingen van de bewoners voor hun wijk vormen een belangrijk vertrekpunt voor het op te stellen wijkontwikkelingsplan.

3.4. Voorzieningen/verzorgingsstructuur

Onderwijsvoorzieningen

In Gageldonk-West is een groot aantal onderwijsvoorzieningen gevestigd (zie kaart 5). In navolgend overzicht is een nadere specificatie van deze scholen gegeven.

Tabel 4 Overzicht onderwijsvoorzieningen Gageldonk-West

Locatie	naam school	soort onderwijs	
Kastanjelaan 21	De Grebbe	basisonderwijs	protestant-christelijk
Zillverschoonplein 27	Het Kompas (dependance)	basisonderwijs	rooms-katholiek
Meidoornlaan 42	El Feth	basisonderwijs	islamitisch
Populierlaan 11	De Driemaster	basisonderwijs	
Rooseveltlaan 225	Zoomvliet College	volwassenen-educatie	speciale school
Kastanjelaan 164	't Eekhoortje	peuterspeelzaal	
Rooseveltlaan 225	de Ukkepekuk	kleuterschool	

In het Meerjareninvesteringsplan Onderwijshuisvesting (juni 2001) wordt een beeld gegeven van de te verwachten investeringen in het voortgezet- en primair onderwijs uitsluitend met betrekking tot het vergroten van de huisvestingscapaciteit en het uitbreiden van het onderwijsleerpakket en meubilair. Voor het bestemmingsplan zijn van belang de bevindingen inzake het vergroten van de huisvestingscapaciteit van de aanwezige scholen. Daaruit blijkt dat ten aanzien van de basisscholen in het plangebied thans geen ontwikkelingen aan de orde zijn.

Ook ten aanzien van het Zoomvliet College worden thans geen ontwikkelingen voorzien die leiden tot ruimtelijke aanpassingen. De Ukkepekuk, nu nog tijdelijk gevestigd in het gebouw van het Zoomvlietcollege, zal een definitieve vestiging krijgen op een locatie buiten het plangebied.

Aandacht vraagt wel het zogenoemde brede schoolconcept. Daaronder wordt begrepen het inhoudelijk en fysiek koppelen van onderwijs aan maatschappelijke functies (zoals kinderopvang, peuterspeelplaats, jeugdhulpverlening, culturele- en sportactiviteiten). Daarnaast kan een brede school ook gekoppeld worden met een wijkgebouw teneinde een levendige sociaal-cultureel centrum in de wijk te creëren. De school De Grebbe aan de Kastanjelaan werkt al enige tijd als pilot met het Brede Schoolmodel en wil dit verder uitbouwen. Tevens bevindt zich aan de Kastanjelaan wijkhuis De Kastanje, gevestigd in noodgebouwen. Hoewel de concrete invulling van een brede school/wijkhuis in het kader van ISV concreet moet worden gemaakt gedurende de komende twee jaar, kan middels het bestemmingsplan al een belangrijke randvoorwaarde geschapen worden voor een fysieke koppeling, vernieuwing en mogelijk uitbreiding van school en wijkcentrum. Dit door voldoende ruimte te reserveren voor bijzondere doeleinden.

Sociaal-culturele voorzieningen

Gageldonk-West herbergt naast genoemde onderwijsvoorzieningen een aantal sociaal-culturele voorzieningen. Dit betreft (zie kaart 5):

- het wijkhuis "Kastanje" (zoals vermeld ondergebracht in noodaccommodatie);
- de volgende medische voorzieningen: huisartsenpraktijk Vijverberg, maatschap voor fysiotherapie, apotheek Oost, tandtechnisch laboratorium Creadent, kantoor agogisch werk;

- twee kerken: de R.K. Heilige Hartkerk aan het Piusplein en de kerk van de Pinkstergemeente West-Brabant aan de Kastanjelaan;
- het Boddaertcentrum waarin ondergebracht de Stichting Jeugdhulp West-Brabant;
- het verenigingsgebouw van een duivenvereniging aan de Esdoornstraat.

Voor deze voorzieningen geldt met uitzondering van wijkhuis de Kastanje (zie onder onderwijsvoorzieningen) dat er thans geen veranderingen aan de orde zijn of de komende jaren verwacht worden die van belang zijn voor de bestemmingsregeling.

Winkelvoorzieningen

Centraal in de wijk ligt het aan Kastanjelaan en Piusplein gelegen buurtwinkelcentrum Pius-Plaza. Dit centrum, met winkels op de begane grond en daarboven vier woonlagen, omvat in totaal zo'n 1900 m² verkoopvloeroppervlak verdeeld over 20 winkeleenheden. Gelet op het karakter van het buurtwinkelcentrum omvat het aanbod vooral winkels in de dagelijkse sector/doelgerichte aankopen. Als belangrijke trekker fungeert de supermarkt aan het Piusplein. In het winkelcentrum bevinden zich ook enkele aan het winkelen gerelateerde horecavestigingen (cafetaria, bar). Omvang en samenstelling van het winkelaanbod sluiten goed aan op de functie van het buurtcentrum. De leegstand beperkt zich tot een pand aan het Piusplein (voormalige supermarkt). Een overzicht van de gevestigde detailhandelsbedrijven is opgenomen in bijlage 3. Ontwikkelingen in de sfeer van uitbreiding of inkrimping zijn niet aan de orde. Enige jaren terug is het buurtwinkelcentrum gerenoveerd. De ruimtelijke inrichting is vooral functioneel; ruime opzet, optimale bereikbaarheid, er is voldoende parkeerruimte (circa 80 parkeerplaatsen) langs Kastanjelaan, op het Piusplein en op het terrein achter het flatgebouw.

Buiten het buurtwinkelcentrum bevindt zich nog een tiental winkelvestigingen verspreid over het plangebied (Kastanjelaan, Ericalaan, Wouwsestraatweg, Parallelweg, Balsebaan) en veelal gelegen op strategische plekken (straathoeken). Het betreft voornamelijk kleinere winkelvestigingen die een belangrijke aanvullende functie op het buurtwinkelcentrum vervullen en ook van belang zijn voor leefbaarheid en sociale structuur.

Daarnaast zijn er enkele grotere winkelvestigingen aan de randen die weinig relatie hebben met het plangebied: vouwwagens/kampeerartikelen, tuinmeubelen aan de Parallelweg en een gordijnzaak en discount in huisdierbenodigdheden aan de Wouwsestraatweg. Het tot voor kort aan de Wouwsestraatweg gevestigde matrassencentrum staat leeg.

Het betreft hier buiten de winkelcentra gelegen, perifere detailhandelsvestigingen op locaties die niet in eerste instantie voor detailhandel waren bedoeld. In de nota Perifere Detailhandel (september 1993) zijn locaties aangegeven voor de vestiging van perifere detailhandel. Deze locaties zijn gelegen buiten het plangebied Gageldonk-West.

Horecavoorzieningen

Naast eerdergenoemde horecavestigingen binnen het buurtwinkelcentrum komen in het plangebied nog enkele horecavestigingen voor. Deze zijn voornamelijk gesitueerd aan de randen van het plangebied (zie kaart 5). Ten opzichte van het begin van de jaren negentig (toen nog 12 horecavestigingen in Gageldonk-West) is de horecafunctie substantieel afgenomen.

Het gemeentelijk horecabeleid is gericht op het tegengaan van ongewenste horecavestigingen (vermijden conflictsituaties met woon- en winkelfuncties). Om daarbij greep te houden op de bestaande horecavestigingen verdient het aanbeveling om, analoog aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten, gebruik te maken van een Staat van Horeca-activiteiten. In deze Staat worden drie categorieën horeca-activiteiten onderscheiden: "lichte horeca" (categorie I), "middelzware horeca" (categorie II) en "zware horeca" (categorie III). Voor een nadere toelichting op deze categorieën wordt verwezen naar bijlage 1 (toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten). De inschaling van de gevestigde horecabedrijven overeenkomstig deze staat is opgenomen in bijlage 3. Gelet op het gemeentelijk beleid en het karakter van het plangebied verdient het aanbeveling om de toelaatbaarheid van horecavestigingen in Gageldonk-West te beperken tot categorie I.

Kantoren

Zelfstandige kantoren komen in Gageldonk-West vrijwel niet voor. Alleen aan de Parallelweg (deurwaarderskantoor) en aan de Kamperfoeliestraat (verzekeringen/pensioenen, nu leeg) is een kantoor gevestigd.

Prostitutiebeleid

Op 1 oktober 2000 is het wetsvoorstel tot opheffing van het algemeen bordeelverbod in werking getreden. Dat betekent dat de exploitatie van prostitutie vanaf deze datum niet meer in alge-

mene zin strafbaar is op grond van het Wetboek van Strafrecht. Slechts de exploitatie van onvrijwillige prostitutie en van prostitutie door minderjarigen blijft strafbaar gesteld.

Met het opheffen van het algemeen bordeelverbod hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om regulerend op te treden. Zij kunnen dit doen door een vergunningenstelsel te introduceren en prostitutiebeleid te voren. Het gemeentelijk beleid is gericht op het tegengaan van seksinrichtingen in woonwijken.

Dit gemeentelijk prostitutiebeleid dient verwerkt te worden in het ruimtelijk beleid. Voor het bestemmingsplan Gageldonk-West betekent dit het uitsluiten van vestigingsmogelijkheden voor seksinrichtingen.

3.5. Bedrijven

In Gageldonk-West zijn nog relatief veel bedrijven aanwezig, in totaal circa 25. Deze bedrijven zijn gevestigd in het oudere gedeelte van het plangebied: in de zone tussen Parallelweg en Kastanjelaan en langs de Balsebaan (zie kaart 5). Deze verwevenheid van wonen en bedrijvigheid is in belangrijke mate historisch gegroeid. In bijlage 3 is een overzicht van de gevestigde bedrijven opgenomen. Voor een deel betreft het kleinere en goed in een woonbuurt passende bedrijvigheid zoals een schildersbedrijf, drukkerij, bedrijvencentrum, en een garagebedrijf. Daarnaast bevinden zich op de binnenterreinen enkele grotere bedrijven die niet direct in een woonbuurt verwacht worden zoals een houtzagerij, een metaalgieterij en een transportbedrijf. In algemene zin vormt de bedrijvigheid geen knelpunt. De situering en de bedrijfsactiviteiten zijn voor het merendeel van dien aard dat dit niet leidt tot aantasting van de woonfunctie. Wel een knelpunt vormen de metaalgieterij aan de Wouwsestraatweg en het aangrenzende transportbedrijf met LPG-station aan de Kastanjelaan. Zowel milieuhygiënisch als ruimtelijk-planologisch betreft het planologisch ongewenste bedrijfsvestigingen die van nadelige invloed zijn op wonen en verblijfsklimaat en leiden tot te grote belemmeringen voor ontwikkeling van de directe omgeving (zie ook paragraaf milieu, 3.9). Ook de houtzagerij en het garagebedrijf gelegen op het binnenterrein tussen Parallelweg en Kastanjelaan lijken door de ingeklemde ligging tussen woningen zowel uit oogpunt van woonklimaat als bedrijfseconomisch perspectief geen duurzame situatie te vormen.

Naast de vorenvermelde afzonderlijke bedrijfsvestigingen komen door het gehele plangebied aan-huis-gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten-aan-huis voor zoals accountant, modevakschool, schoonheidssalon en hondenkapper. Gelet op de ontwikkelingen in de samenleving waarbij wonen en werken meer in samenhang met elkaar plaatsvinden acht de gemeente ruimere mogelijkheden voor het toestaan van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toelaatbaar met inachtneming van een aantal ruimtelijke randvoorwaarden.

3.6. Verkeer

Ontsluiting en bereikbaarheid

Autoverkeer

De externe ontsluiting van Gageldonk-West vindt plaats via de Rooseveltlaan, Wouwsestraatweg, Gagelboslaan en in mindere mate de Parallelweg. Vanaf die straten/wegen vindt de verdere interne ontsluiting van het plangebied plaats waarbij de Kastanjelaan en Ericalaan/ Gentiaanstraat een belangrijke functie vervullen. De overige straten in Gageldonk-West behoren tot het verblijfsgebied.

De externe ontsluitingswegen Rooseveltlaan, Wouwsestraatweg en Gagelboslaan maken deel uit van de hoofdwegenstructuur binnen de bebouwde kom en vormen belangrijke verbindingen (gebiedsontsluitingswegen) met de binnenstad en met de hoofdwegenstructuur buiten de bebouwde kom. Deze verkeersfunctie met bijbehorende verkeersintensiteiten en inrichting/verschijningsvorm vormen harde grenzen voor Gageldonk-West en in zekere zin een barrière voor bereikbaarheid. Ook aan de oostzijde en westzijde is door de aanwezigheid van respectievelijk het park Vijverberg (met als enige verbinding naar Gageldonk-Oost de Ericalaan) en de spoorzone (met een voetgangerstunnel onder het spoor als enige verbinding met de binnenstad) sprake van een zekere barrière.

Fietsverkeer

Voor fietsers geldt in algemene zin dat deze gebruik maken van dezelfde infrastructuur als het gemotoriseerde verkeer. Er zijn relatief weinig vrijliggende fietspaden in de gemeente Bergen op Zoom. Voor het plangebied is van belang dat de Wouwsestraatweg, de Gagelboslaan en de Rooseveltlaan voorzien zijn van vrijliggende fietspaden die ook deel uitmaken van de primaire fietspadenstructuur.

Parkeren

Knelpunten op het gebied van parkeren komen in het plangebied niet voor. De over het algemeen ruime opzet van de wijken biedt voldoende ruimte voor opvang van de parkeerbehoefte. Daarnaast is op diverse plaatsen in het plangebied voorzien in autoboxen (in totaal circa 150). De capaciteit aan parkeer ruimte op het Piusplein is toereikend voor het buurtwinkelcentrum. Ook het stringente parkeerbeleid van de gemeente draagt in belangrijke mate bij tot het voorkomen van parkeerknelpunten.

Duurzaam Veilig/categorisering wegen

In het verkeersveiligheidsplan Bergen op Zoom (Goudappel Coffeng, 1998) heeft de gemeente haar verkeersveiligheidsbeleid vastgelegd. In het plan is de visie ten aanzien van verkeersruimten en verblijfsgebieden beschreven en uitgewerkt in een ontwerp (vorm en inrichting) van een duurzaam veilige verkeersstructuur voor geheel Bergen op Zoom. Concreet voor het plangebied leidt dit tot de volgende wegcategorisering.

Gebiedsontsluitingswegen

De Rooseveltlaan, Wouwsestraatweg, Mimosastraat en Gagelboslaan vervullen de functie van gebiedsontsluitingsweg. De op deze functie afgestemde inrichting heeft voor de Wouwsestraatweg recent plaatsgevonden. Actueel is de herinrichting van de Rooseveltlaan. De Rooseveltlaan is, in tegenstelling tot de oude, historisch gegroeide stadsradialen (onder andere de Antwerpsestraatweg) een planmatig gerealiseerde invalsweg, die zich van de overige oude invalswegen onderscheidt door het relatief brede profiel.

Wat betreft de ruimtelijke verschijningsvorm heeft de Rooseveltlaan in vergelijking met de oude stadsradialen evenwel een weinig coherent beeld. De weg wordt op een steeds andere manier begeleid door bebouwing. Het gevolg is een rommelige indruk. Een bijzonder pover beeld ontstaat ter hoogte van de versmalling van het wegprofiel bij het Kennedyviaduct. Hier zijn aan de zuidzijde de relictten van een verkeersdoorbraak nog steeds zichtbaar in de vorm van de achterkanten van de oude bebouwing. Het deel oostelijk van de rotonde heeft een weidser profiel met een meer lommerrijk, groen karakter. Ook in dit deel is sprake van een weinig consequente wijze, waarop de bebouwing langs de weg is gepositioneerd.

Verblijfsgebied (30 km/u-zone)

De straten en erven binnen het plangebied Gageldonk-West, vormen samen een op wonen en verblijven afgestemde 30 km/u-zone. Dit betekent dat alle straten en wegen behoudens de interne ontsluitingswegen Kastanjelaan en Ericalaan worden ingericht als 30 km/u-gebied. De rijbaanbreedte en de inrichtingsvorm zijn daarbij afhankelijk van de verkeersintensiteit, de parkeersituatie en de aanwezigheid van fiets- en busroute. Een deel van het verblijfsgebied Gageldonk-West is reeds voorzien van verkeersdrempels en plateaus. Tevens is op een aantal straten eenrichtingsverkeer ingesteld: Iepstraat, Eikstraat, Papaverstraat, Balsebaan (deels) en Ligusterstraat. In 2002 is gestart met de verdere inrichting van Gageldonk-West tot verblijfsgebied.

3.7. Technische infrastructuur

Binnen het plangebied is de gebruikelijke (ondergrondse) infrastructuur aanwezig. Bij ontwikkelingen binnen het plangebied kan het noodzakelijk zijn dat er aanpassingen van deze infrastructuur plaatsvinden.

3.8. Groenvoorzieningen

De belangrijkste groenvoorziening voor Gageldonk-West is het aan de oostzijde grenzende (buiten het plangebied gelegen) Vijverbergpark. Dit brede en openbaar toegankelijke park vormt een belangrijk onderdeel in het woon- en leefklimaat van Gageldonk (West en Oost). Het park maakt deel uit van de groene geleidingszone aan de oostzijde van Bergen op Zoom.

Binnen het plangebied Gageldonk zijn relatief weinig openbare groenvoorzieningen aanwezig. In het gemeentelijk Groenstructuurplan (1995) is de situatie van de groenvoorzieningen als volgt beschreven:

- omvang/hoeveelheid
met 4,3 m²/per inwoner ligt de hoeveelheid groen ver onder het Bergse gemiddelde van 10,5 m² (cijfers exclusief Vijverbergpark);
- situering
gefragmenteerd, bestaande uit kleine oppervlakten buurtgroen, langgerekte groenstroken (Kamperfoeliestraat en Populierenlaan), straatbomen (Wouwsebaan), voortuinen (zie ook kaart 4);
- groene karakteristiek (visuele beleving)
formeel, cultureel, vaak stenig karakter, dat in het algemeen goed aansluit bij bebouwing en opzet van de wijk; groen weinig representatief;
- kwaliteit (inrichting, functionaliteit)
laanbeplanting te gefragmenteerd en te afwisselend, groenvoorzieningen weinig flexibel hetgeen aanpassing bemoeilijkt; weinig gebruiksgroen.

In genoemd groenstructuurplan is aangegeven hoe het bestaande groen te beheren (basis voor groenbeheer) en waar nieuw groen te realiseren (basis voor groenvisie- en ontwikkeling). Voor het plangebied zijn daarbij de volgende uitgangspunten/maatregelen van belang.

Op structuurniveau

In het groenstructuurplan is een ontwerp voor een groene hoofdstructuur voor Bergen op Zoom beschreven. Daarbij is een onderscheid gemaakt in parkzones en groene verbindingzones. Een van de parkzones is de parkzone Mondaf - Vijverberg. Deze zone moet worden omgevormd tot een bosparkachtig gebied waarbij de onderlinge samenhang van de verschillende delen moet worden vergroot (door een verbindende structuur van opgaande beplantingen en openbare paden), de recreatieve gebruiksmogelijkheden moeten worden vergroot en de natuurfunctie moet worden versterkt.

Voor de Vijverberg richt zich dit op:

- toevoegingen van opgaande beplantingen aan de randen van het park (aantrekkelijker maken van het park);
- meer ruimte creëren voor speelmogelijkheden voor met name het weinige gebruiksgroen in Gageldonk-West.

Op buurniveau

In het groenstructuurplan is als streefbeeld voor de groenstructuur van Gageldonk-West het volgende opgenomen: kwaliteitsverbetering van de buurt door veel aandacht te geven aan straatbeplantingen (vooral langs de buurtontsluitingswegen), door het openbaar groen in te richten met een formeel karakter (goede voorbeelden hiervan zijn het Piuspark en de Kamperfoeliestraat) en door het weinige gebruiksgroen zoveel mogelijk te optimaliseren door het in te richten voor multifunctioneel gebruik.

3.9. Water

Vigerend beleid en algemene uitgangspunten

Provinciaal beleid

De provincie verzorgt de planvorming voor het beleidsveld water op regionaal niveau. In het Waterhuishoudingsplan 2 van Noord-Brabant (beleid voor de periode 1998 – 2002) is de deel-functie "water in bebouwd gebied" toegekend aan het plangebied en omgeving voor de huidige situatie. In het waterhuishoudingsplan zijn enkele algemene uitgangspunten genoemd waarmee bij de inrichting van het plangebied rekening moet worden gehouden:

- scheiding van relatief schone en vuile waterstromen binnen het rioolwatersysteem realiseren;
- zoeken naar mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater teneinde de verdrogingsproblematiek tegen te gaan;
- in vroegtijdig stadium de mogelijkheden van afkoppelen en het opnemen van retentiebekkens bezien.

Beleid Waterschappen

Waterschap Het Scheldekwartier is belast met het waterkwantiteitsbeheer van het oppervlaktewater. Het waterkwaliteitsbeheer valt onder het Hoogheemraadschap van West-Brabant. Het beleid van deze waterbeheerders is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant (IWWB-2) dat in 2001 is vastgesteld. Voor de waterschappen vormen de nieuwste inzichten gericht op duurzaam stedelijk waterbeheer het uitgangspunt voor de inrichting en het beheer van stedelijk water.

Het plan valt volgens de "Keur" van waterschap Het Scheldekwartier binnen de aangewezen "Bijzondere Beheersgebieden"(BB-gebieden). Voor BB-gebieden wordt gestreefd naar minimaal een standstill van de hydrologische situatie en maximaal naar volledig herstel van grondwaterstanden en kwelsituaties. Alle afvoer, aanvoer, lozing en onttrekking van water op of uit oppervlaktewater is vergunningplichting bij het waterschap. Dit wil zeggen dat ook voor alle lozingen dor middel van drainage en onderbemaling een vergunning vereist is.

Gemeentelijk beleid

De gemeente dient zorg te dragen voor een doelmatige inzameling en transport van het afvalwater dat binnen haar grondgebied vrijkomt (zorgplicht). Als middel voor de inzameling en het transport van afvalwater wordt in het algemeen de riolering aangewend. Het ingezamelde afvalwater al of niet vermengd met regenwater verlaat de riolering via bijvoorbeeld het overnamepunt naar de rioolwaterzuiveringsinrichting, via de overstorten of via de nooduitlaten. In alle gevallen is (zijn) de waterkwaliteitsbeheerder(s) de ontvangende partij(en). Voor dit plangebied is dat het Hoogheemraadschap van West-Brabant.

Op waterhuishoudkundig gebied zijn de gemeenten verantwoordelijk voor het bouwrijp maken, woonrijp houden en de ontwatering van het stedelijk gebied. De gemeente zorgt verder voor de ruimtelijke inpassing van diverse voorzieningen voor het waterbeheer, zoals retentievijvers. Bij het opstellen van bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met integraal waterbeleid en rioleringsplannen.

Voor de gemeente Bergen op Zoom is in 2001 een Waterplan opgesteld waarin alle verschijningsvormen van water in samenhang zijn bekeken. De opstelling van dit plan is gebeurd in samenwerking met het hoogheemraadschap, het waterschap, het waterleidingbedrijf WNWB, de provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat Noord-Brabant. Het Waterplan is eind februari 2002 door de gemeenteraad vastgesteld.

De hoofddoelstelling van dit Waterplan is als volgt geformuleerd:

Herstel van veilige, gezonde, duurzame en veerkrachtige watersystemen en een waterketen die tot een samenhangend geheel gesmeed moet worden, waarbij de verbetering van het leefmilieu van mens, plant en dier centraal staat. Daarnaast moeten economische en ecologische ontwikkeling zoveel mogelijk met elkaar in evenwicht zijn.

Het vigerende Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van Bergen op Zoom zal in de komende periode worden geactualiseerd op basis van de uitgangspunten zoals verwoord in het Waterplan.

Huidige situatie waterhuishouding

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in het stroomgebied De Zoom. In het gebied is momenteel geen zichtbaar oppervlaktewater aanwezig. Direct ten oosten van het gebied zijn de Vijverbergvijvers als oppervlaktewater gelegen, die slechts een klein gedeelte van de afwatering van de oostzijde van het gebied verzorgen. Voor het overige vindt de afwatering met name plaats via de riolering (zie regen- en afvalwatersysteem).

Grondwater

In algemene zin is in het gebied sprake van inzijging. Het freatisch grondwaterniveau binnen het plangebied bevindt zich op ca 1,5 à 4 meter onder maaiveld afhankelijk van het seizoen. Voor zover bekend treedt er in dit gebied geen wateroverlast op.

Regen- en afvalwatersysteem

Het regen- en afvalwatersysteem wordt middels een gemengd (riool)stelsel ingezameld en afgevoerd. De afvoer ligt in rioldistrict 6 van het hoofdgemaalgebied.

Nieuwe situatie waterhuishouding

Oppervlaktewater

Het is verboden zonder vergunning van het waterschap water te lozen, te onttrekken aan, aan te voeren uit of af te voeren naar oppervlaktewateren volgens artikel 3 van de "Keur" van waterschap Het Scheldekwartier.

Om te voorkomen dat water vanwege toenemende mate van verharding in het gebied voor overlast kan zorgen in lager gelegen gebieden is infiltratie en/of voldoende mate van buffering in oppervlaktewater noodzakelijk. Het bestemmingsplan voorziet in voldoende ruimte voor infiltratie ten behoeve van regenwater uit het gebied en indien nodig aanvullend in de aanleg van infiltratievoorzieningen en/of berging in oppervlaktewater. De benodigde maatregelen zullen in overleg met de waterbeheerder worden opgesteld.

Riolering

Algemeen

De gemeente Bergen op Zoom wenst gebiedsgericht, duurzaam stedelijk waterbeheer te bevorderen. Dit houdt in dat water dat binnen een betreffend plangebied vrijkomt zoveel mogelijk binnen dit plangebied wordt gehouden door middel van infiltratie in de bodem of door afvoer naar oppervlaktewater binnen dit gebied. Daarnaast houdt dit in, dat de diverse waterstromen zodanig gescheiden worden dat schoon water niet verontreinigd wordt en de hoeveelheid verontreinigd water zoveel mogelijk wordt beperkt.

Alle bebouwing, zowel woningen als bedrijven, instellingen en dergelijke moeten overtollig water aanbieden door middel van gescheiden (huis)aansluitingen uit te voeren in groene PVC voor schoon hemelwater en bruine PVC voor afvalwater. voor bedrijven en instellingen kan vereist worden dat een derde aansluiting wordt aangelegd (uitgevoerd in grijze PVC) voor afvoer van verontreinigd hemelwater van terreinen. Aansluiting hiervan geschiedt op een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

Vuilwaterriolering

De vuilwaterriolering (DWA) is bedoeld voor de inzameling en afvoer van het huishoudelijk afvalwater van woningen en vrijkomend afvalwater van bedrijven en instellingen. Voor afvalwater van die plandelen waar bedrijven zijn voorzien, wordt per bedrijf een maximale afvoercapaciteit van 0,5 m³/uur * ha toegelaten. Voor woningen wordt gerekend op een afvoer van maximaal 135 l/pers*/etmaal. Bij gestapelde woningbouw dienen door de (vereniging van) eigenaren centrale autowasplaten te worden aangelegd voorzien van een olieafscheider van voldoende capaciteit. Lozing vanuit de olieafscheider vindt plaats op het DWA-stelsel.

Het te gebruiken waswater voor deze inrichtingen wordt betrokken uit de hemelwateropvang van de betreffende panden (zie Hemelwaterafvoer).

Hemelwaterafvoer

Hemelwaterafvoer van wegen moet zoveel mogelijk op het al aanwezige of in later stadium aan te leggen hemelwaterstelsel (HWA) worden geloosd. Dit HWA-stelsel voert het water af naar oppervlaktewater en/of infiltratievoorzieningen binnen of buiten het plangebied. Indien echter dusdanige risico's bestaan dat hemelwater te zeer vervuild wordt en het daardoor niet wenselijk is om op het HWA-stelsel aan te sluiten, dan kan in bijzondere gevallen aangesloten worden op een aan te leggen verbeterd gescheiden rioolstelsel (VGS) dat de first flush afpompt op het vuilwaterstelsel (DWA). Er dient in het VGS een berging van 2 mm aanwezig te zijn gerelateerd aan het aan te sluiten verhard oppervlak. De pompcapaciteit in het VGS bedraagt 0,2 mm/uur. Rechtstreekse aansluitingen van hemelwater op het vuilwaterstelsel zijn vanwege de beheersbaarheid van kwaliteit en kwantiteit niet toegestaan voor nieuwe ontwikkelingsplannen binnen het gebied. In geval van nieuwbouw moet voor zowel de grondgebonden woningen als de gestapelde woningen en bedrijfspanden door de eigenaren een regenwateropvang worden gerealiseerd ten behoeve van toiletspoelingen, beregening van tuinen en voor autowassen. De buffercapaciteit van de voorziening dient tenminste 3,0 m³ per wooneenheid te bedragen. Voor suppletie van water in de buffers kan worden voorzien door middel van leidingwater. De installatie voor suppletie dient de goedkeuring te hebben van het waterleverend bedrijf. De overloop van de buffers kunnen op het HWA-stelsel worden aangesloten.

Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen is toepassing van uitlogende materialen zoals zink, lood of koper voor dakgoten of –bedekkingen niet toegestaan. Ook loden dakloketten zijn niet toegestaan. Uitlogende bouwmaterialen zijn eveneens niet toegestaan voor overige constructies die in aanraking komen met regen- en/of oppervlaktewater (o.a. beschoeiing en betuining).

3.10. Milieu

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de volgende milieuaspecten: bodem(kwaliteit), bedrijvigheid, geluid en externe veiligheid.

Bodem

Het beleid van de provincie Noord-Brabant gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Historische bodemverontreinigingen

Op grond van historische informatie blijkt dat een deel van de wijk (westelijk) in oorlogstijd deel uitmaakte van het schootsveld. Derhalve wordt verondersteld dat, als gevolg van het achterblijven loden kogels, de grond in de gehele wijk een verhoogd loodgehalte zal vertonen.

Het huidige stratenpatroon van de wijk Gageldonk-West dateert van midden jaren '90. Tot deze tijd was het niet ongebruikelijk wegen aan te leggen, te herstellen of te verhogen met (afval) materiaal die de bodem kunnen verontreinigen. De verwachting is derhalve dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de wegen niet overeenkomt met de algemene bodemkwaliteit van de wijk. Bij een eventuele reconstructie van een weg dient men bedacht te zijn op eventuele aanwezigheid van verschillende soorten bodemverontreiniging.

Een gedeelte van de wijk (met name het westelijke) is gebouwd voordat het gasnet werd aangelegd in de wijk. Voor de aansluiting op het gasnet werd gestookt op steenkolen en huisbrandolie. Beide vormen van brandstof kunnen lokaal nadelige gevolgen hebben voor de bodem. De verbrandingsresten van de steenkolen (koolas) werden, vanwege de structurele eigenschappen in het verleden regelmatig gebruikt als verhardingsmateriaal voor paden en wegen. Aangezien een deel van de wijk gedurende een lange periode op kolen heeft gestookt zullen er waarschijnlijk binnen de wijk diverse paden en wegen zijn gerealiseerd met gebruikmaking van koolas. Het is zelfs niet uitgesloten dat koolas in de achtertuinen van woningen aanwezig is. Deze plaatselijke bodemverontreinigingen zijn vaak visueel goed waar te nemen (sintels). De bodem kan door het gebruik van koolas met name zijn verontreinigd met zware metalen en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK). Uit de resultaten van de beschikbare bodemonderzoeken kan worden opgemaakt dat als gevolg daarvan de bodem vaak licht is verontreinigd met PAK en in mindere mate met zware metalen.

Huisbrandolie, meestal opgeslagen in een ondergrondse tank, werd/wordt gebruikt op een aantal adressen aan de Acacialeaan, Balsebaan, Kastanjelaan, Meidoornlaan, Mimosastraat, Parallelweg, Walcherenstraat en Wouwsestraatweg (zie tankarchief Bergen op Zoom). Een groot aantal van deze ondergrondse tanks, in particulier bezit, is in het kader van de in het verleden uitgevoerde "actie tankslag" gesaneerd. Het is echter niet uit te sluiten dat er in (woon)wijk nog her en der verspreid ondergrondse tanks liggen die niet of in het verleden niet goed zijn gesaneerd.

Bodemsanering (Wbb-locaties)

Locaties waar een vermoeden bestaat van een ernstige bodemverontreiniging zijn opgenomen in het provinciale bodemsaneringsprogramma. In het definitieve Programmabodemsanering 2001 wordt melding gemaakt van de volgende Wbb-locaties binnen de wijk Gageldonk-West:

Adres	wbb-code	(voormalige) activiteit
Parallelweg 16a	0045/026	benzine service station
Wouwsestraatweg 66	0045/0031	metaalbedrijf
Wouwsestraatweg 120	0045/0067	benzine service station
Wouwsestraatweg 10-1	0045/0104	benzine service station
Kastanjelaan 65*	0045/0144	benzine service station
Kastanjelaan 157	0045/0184	benzine service station
Parallelweg 1	0045/0185	benzine service station
Oude Wouwsebaan 14a	0045/0196	benzine service station
Islam basisschool	0045/0261	benzine service station

Nieuwbouw Walcherenstraat

Plannen zijn er voor het realiseren van nieuwbouw aan de Walcherenstraat (voormalig sport-schoolterrein). Betreffende locatie is in 1998 door de Regionale Milieudienst (RMD) onderzocht (Verkennd bodemonderzoek Walcherenstraat tussen Rooseveltlaan en Balsebaan te Bergen op Zoom, projectnr. 11802598, rapportnummer 98/32). De onderzoeksresultaten geven aan dat de toplaag diffuus is verontreinigd met PAK en plaatselijk licht is verontreinigd met zink. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is niet onderzocht aangezien het grondwater zich dieper bevindt dan 5 m beneden maaiveld. Op grond van de onderzoeksgegevens bestaan er geen milieuhygiënische bezwaren tegen het realiseren van woningbouw op de locatie. Eventueel vrijkomende toplaaggrond dient overeenkomstig het bouwstoffenbesluit te worden verwijderd.

Onderzoeksgegevens van de bodemkwaliteitskaart

De regionale Milieudienst heeft mede naar aanleiding van een aantal ontwikkelingen in de woonwijk een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Op grond van de bodemkwaliteitskaart kan een uitspraak worden gedaan over de algemene bodemkwaliteit in de wijk Gageldonkwest. In onderstaand overzicht wordt de gemiddelde bodemkwaliteit van de wijk weergegeven.

Overschrijding van de streef-, tussen- en interventiewaarden voor de gemiddelde waarden in de bodemkwaliteitszone.

Bodemkwaliteit szone	As	Cd	Cr	Cu	Hg	Pb	Ni	Zn	PAK	EOX	Min. * Olie
Bovengrond	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	>S
Ondergrond	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	>S

* rekenkundig gezien ligt het gemiddelde voor minerale olie boven de streefwaarde. Dit wordt echter verklaard door het feit dat de detectielimiet van minerale olie hoger ligt dan de streefwaarde.

Bedrijvigheid

Invloed van bestaande bedrijven binnen het plangebied

Om inzicht te krijgen in de mate van milieubelasting van de gevestigde bedrijven in het plangebied is in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2001). Dit is een lijst waarin bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar de mate van belasting voor het milieu. Hoe hoger de milieubelasting van het bedrijf, hoe hoger de milieucategorie waaronder het bedrijf valt en hoe groter de aan te houden richtafstanden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving (zie voor een toelichting op de Staat bijlage 2).

De in het plangebied gevestigde bedrijven zijn ingeschaald in de desbetreffende categorieën. In bijlage 3 is de inventarisatie en inschaling van de bedrijven weergegeven.

* In 1994 is de locatie Kastanjelaan 65 (045/0144) gesaneerd. De provincie heeft schriftelijk aangegeven dat de sanering van deze locatie als afgerond kan worden beschouwd.

Om milieuhygiënische redenen kunnen in het plangebied niet alle denkbare bedrijfsactiviteiten worden toegelaten. Ter voorkoming van hinder in de omgeving zijn uit milieuoogpunt bedrijven uit categorie 3 en hoger niet gewenst. Bedrijven opgenomen in Categorie 1 en 2 zijn bedrijven die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, in principe toelaatbaar zijn in woonwijken.

Uit de inschaling in bijlage 3 blijkt dat enkele bedrijven vallen in milieucategorie 3. Eén bedrijf, Metaalgieterij Bruijs BV aan de Wouwsestraatweg, valt in milieucategorie 4 van deze publicatie. Voor dit bedrijf is de grootste afstand waarmee rekening dient te worden gehouden 300 meter. Voor de bedrijven uit categorie 3 is de grootste afstand 50 of 100 meter. Aandacht vragen in dat verband: het benzinestation (inclusief LPG, zie ook onder externe veiligheid) aan de Kastanjelaan en de houtzagerij aan de Parallelweg (binnenterrein).

Met name de bedrijven uit hogere milieucategorieën worden ingevolge de Wet milieubeheer reeds beperkt in hun bedrijfsmogelijkheden. Vanuit een zorgvuldige ruimtelijke ordening enerzijds en het ter plaatse ontbreken van ontwikkelingsperspectieven voor de gevestigde bedrijven is in principe verplaatsing van de gevestigde categorie 3 en 4 bedrijven gewenst. De huidige situatie van deze bedrijven vormt echter thans alleen aanleiding om actieve verplaatsing of sanering van de metaalgieterij aan de Wouwsestraatweg na te streven.

Indien in het plangebied nieuwbouw van woningen of andere milieugevoelige objecten zijn gepland, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten ten aanzien van:

- geluid (wegverkeerslawaaï);
- geur;
- externe veiligheid.

Op deze aspecten zal verderop in deze paragraaf worden ingegaan.

Wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï

Het bestemmingsplan is voor het overgrote deel conserverend van karakter. Aan de Walcherenstraat wordt voorzien in de realisering van nieuwe geluidsgevoelige functies (appartementen). Daarnaast kunnen op een aantal locaties waar thans geen woningen zijn gevestigd (in het vigerende bestemmingsplan zijn deze ook niet als zodanig bestemd), alsnog woningen worden gerealiseerd. Daarom is het noodzakelijk dat ter plaatse van deze woningen de geluidsbelasting vanwege weg- en /of spoorweglawaaï bepaald wordt. Tevens wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om de bestaande school het Zoomvlietcollege te vervangen door woningen.

Ook aan de wegenstructuur wordt niets gewijzigd, dan wel wordt de zoneringsplicht opgeheven door het inrichten tot 30 km/uur gebied/verblijfsgebied. Alle in de wijk gelegen woonstraten zullen als een 30 km/uur gebied worden ingericht, behalve de volgende wegen: Rooseveltlaan, Gagelboslaan, Wouwsestraatweg, Kastanjelaan, Mimosastraat en Ericalaan.

Voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï kan er derhalve onderscheid gemaakt worden tussen bestaande woningen en nieuwe woningen.

Bestaande woningen

Voor een aantal woningen gelegen aan de bestaande gebiedsontsluitingswegen binnen het plangebied bestaat een saneringsverplichting in het kader van de Wet geluidhinder: woningen aan de Parallelweg, Abeelstraat, Wouwsestraatweg, Klimopstraat, Rooseveltlaan. Aan deze verplichting is nog niet voldaan.

Nieuwe woningen c.q. geluidsgevoelige bestemmingen

Walcherenstraat e.o.

Uit het akoestisch onderzoek dat is verricht door de Regionale Milieudienst West-Brabant (rapport d.d. maart 2002 nummer 10200954.G1/RWi) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden ter plaatse van de voor- en zijgevels van het te bouwen appartementencomplex aan de Rooseveltlaan. Aangezien de Rooseveltlaan een gebiedsontsluitende functie vervult is als bronmaatregel het aanbrengen van een stil asfalttype toegepast (ter vervanging van de bestaande klinkers). Het toepassen van een afschermende voorziening wordt niet reëel geacht gelet op de bestaande stedelijke structuur. Op 10 november 2003 is een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde van 50dB(A) verleend door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Ter plaatse van de gevels van de nieuw te realiseren woningen aan de Balsebaan wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Zoomvlietcollege en diverse locaties binnen het plangebied

Wegverkeerslawaaï

Door de Regionale Milieudienst (rapport d.d. juli 2003 nummer 19303777.G1/RW1) is akoestisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat met betrekking tot wegverkeerslawaaï ter plaatse van de woningen Kastanjelaan 65 en de nieuwe woningen op het terrein van het Zoomvlietcollege de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden.

Evenals bij de locatie Walcherenstraat e.o. is op te merken dat als bronmaatregel, ter vervanging van de bestaande klinkers, op de Rooseveltlaan een stil asfalttype is toegepast. Gelet op de gebiedsontsluitende functie van de Rooseveltlaan bieden verdergaande maatregelen ter bestrijding van het wegverkeerslawaaï aan de bron door beperking van de verkeersintensiteit of andere verkeersmaatregelen geen mogelijkheid tot vermindering van de geluidsbelasting op de gevels van de betrokken woningen. Het toepassen van een afschermende voorziening wordt niet reëel geacht gelet op de bestaande stedelijke structuur. Een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 10 november 2003 verleend.

Spoorweglawaaï

Uit het door de Regionale Milieudienst eerdere genoemde akoestisch onderzoek (rapport d.d. juli 2003 nummer 19303777.G1/RW1) blijkt dat ter plaatse van de woningen Parallelweg 54 en 68 en de Oude Wouwsebaan 14, 16 en 18 de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) wordt overschreden.

De overschrijding is het grootst indien uitgegaan wordt van het doorgaan van Vera waarbij het goederenverkeer door het centrum van Bergen op Zoom wordt afgewikkeld. Aangezien het gemeentebestuur geen voorstander is van deze benaderingswijze en er nog geen definitieve besluitvorming rondom deze problematiek is genomen, is het niet reëel deze uitgangspunten te laten drukken op de gewenste stedenbouwkundige ontwikkelingen. Het inpassen van schermen in dit bestaand stedelijke gebied is vooralsnog niet wenselijk, zeker niet indien deze alleen voor dit plan worden gedimensioneerd. Een dergelijke afscherming vraagt een totale afweging voor het stedelijk gebied.

Maatregelen ter bestrijding van het spoorweglawaaï aan de bron door beperking van de intensiteit op het traject Bergen op Zoom-Vlissingen worden niet reëel geacht.

Een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 10 november 2003 verleend.

Luchtkwaliteit en geur

Onderscheid wordt gemaakt in luchtkwaliteit en geur veroorzaakt door bedrijven of door wegverkeer.

Luchtkwaliteit en geur bedrijven

Voor de bestaande bedrijven is ten aanzien van de milieuaspecten luchtkwaliteit en geur een dossieronderzoek (o.a. milieuvergunningen, controlerapporten, klachtenoverzichten) uitgevoerd. Op basis van het dossieronderzoek kan, uitgaande van de geldende wet- en regelgeving, worden geconcludeerd dat er zich in en rond het plangebied een aantal bedrijven bevinden die, ten aanzien van luchtkwaliteit en geur, bedrijfsactiviteiten uitvoeren die een beperkt negatieve invloed hebben op de omgeving. In het kader van de Wet milieubeheer wordt de invloed van deze activiteiten voldoende beperkt.

Buiten het plangebied is het bedrijf Philip Morris gelegen. Dit bedrijf, waarvoor Gedeputeerde Staten het bevoegd gezag is in het kader van de Wet milieubeheer, veroorzaakt geurhinder naar de omgeving.

Gedurende het Integrale MilieuZoneringsproject (IMZ-project; 1995-1996) is de geuremissie bij dit bedrijf bepaald en is tevens een relatie gelegd tussen de geurconcentratie en de hinderlijkheid van de geur. De geurcontour (2 ge/m³ als 98-percentiel) was destijds over de woonbebouwing gelegen. In de milieuvergunning (6 oktober 1998) is daarom een inspanningsverplichting opgenomen om de geurconcentratie op leefniveau zodanig te verminderen dat er geen geurgevoelige objecten meer binnen de contour zijn gelegen. In 1998 was de werkelijke geurcontour van 2 ge/m³ al ingekrompen en lag in het noordoosten nog slechts voor een klein gedeelte over Gageldonk West.

Bij de aanvraag om revisievergunning (januari 2000) is door Philip Morris aangetoond dat, na realisering van de beoogde nieuwe bedrijfsactiviteiten, binnen de geurcontour geen bestaande woonbebouwing meer is gesitueerd. In de vergunning (30 oktober 2001) is dit opgenomen als een inspanningsverplichting waarbij jaarlijks de geuremissie dient te worden gemeten ter bepaling van de geurcontour. Totdat de geurcontour is teruggedrongen tot buiten het plangebied ligt er derhalve een beperkte belemmering aan de noordoostzijde van het plangebied voor de realisatie van geurgevoelige objecten.

Luchtkwaliteit wegverkeer en de bijdrage van inrichtingen

Industrie en wegverkeer zijn de twee belangrijkste bronnen van de uitstoot van schadelijke stoffen. Tot en met 2001 waren grens- en richtwaarden opgenomen in de Besluiten luchtkwaliteit stikstofdioxide, benzeen en koolmonoxide. Als gevolg van de vernieuwde Europese wetgeving zijn de bestaande besluiten luchtkwaliteit ingetrokken en is één nieuw besluit vastgesteld: het Besluit luchtkwaliteit. Dit besluit is de tweede helft van 2001 gepubliceerd in het staatsblad en is inmiddels van kracht.

Naar aanleiding hiervan dient de gemeente gegevens over de schadelijkheid van de uitstoot van stoffen door de industrie op te vragen bij de provincie en de bijdrage van het wegverkeer op snelwegen bij rijkswaterstaat, om vervolgens de totale uitstoot (inclusief die vanwege het binnenstedelijk wegverkeer) inzichtelijk te maken.

Inmiddels is door de gemeente Bergen op Zoom een inventarisatie uitgevoerd waarbij ook de gegevens van de provincie en rijkswaterstaat zijn verwerkt. De inventarisatie en de resultaten van de concentratieberekeningen zijn opgenomen in de rapportage van 2 juli 2002. De resultaten zijn in augustus 2002 gerapporteerd aan de provincie.

Uit de rapportage is gebleken dat voor de stoffen benzeen, koolmonoxide, lood en zwaveldioxide er geen overschrijdingen van de grenswaarden optreedt. Voor NO₂ en PM10 treedt nergens een overschrijding van de plandrempels op. Dit betekent dat er geen overschrijding is van de wettelijke normen binnen de gemeente Bergen op Zoom.

Conclusie

Op basis van de, bij de aanvraag om revisie vergunning gevoegde, geuronderzoeken bij Philip Morris is er geen belemmering voor realisatie van geurgevoelige objecten binnen het plangebied. Op basis van de aan Philip Morris verleende vergunning is er vooralsnog een beperking aan de noordoostzijde vanwege de gefaseerde realisatie van de uitbreiding alsmede de te nemen maatregelen. De verwachting is echter dat dit binnen enkele jaren gerealiseerd zal zijn.

Met betrekking tot de luchtkwaliteit veroorzaakt door het wegverkeer (in combinatie met de bijdrage van de industrie), is de verwachting dat er geen overschrijding van de grenswaarden optreedt.

Externe veiligheid

Juridisch kader

Ten aanzien van externe veiligheid zijn voor het plangebied van belang risico's veroorzaakt door doorgaand railverkeer en risico's veroorzaakt door inrichtingen in de zin van de Wet Milieubeheer. Deze risico's worden uitgedrukt in een individueel risico en een groepsrisico.

Doorgaand railverkeer

De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaand railverkeer dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Tweede Kamer 1995-1996" en de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998". De norm voor het individueel risico voor het doorgaand railverkeer is een kans van 10⁻⁶/jaar op overlijden. Dit risico kan worden uitgedrukt in een contour. Binnen deze contour mogen geen risicovolle bestemmingen worden opgericht. Het groepsrisico is een oriënterende waarde (geen harde norm) waarvan onderbouwd mag worden afgeweken. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in de kans per jaar op een aantal (groep)doden. Dit is een range van waarden; voor het doorgaand spoorverkeer betekent dit, per kilometer traject, een kans van 10⁻⁴/jaar op 10 doden, 10⁻⁶/jaar op 100 doden, enz.

Inrichtingen

De beoordeling van de risico's veroorzaakt door inrichtingen dient plaats te vinden aan de hand van de handreiking "Externe veiligheid voor inrichtingen, VNG 1996".

Op 15 april 2003 is aan (toen nog) NS-RIB een milieuvergunning verleend. Hierin is een maximale waarde opgenomen voor het risico, veroorzaakt door het spoorwegemplacement. Het plaatsgebonden risico mag op de grens van de inrichting niet meer bedragen dan 10^{-6} /jaar. Het groepsrisico mag de oriënterende waarde niet overschrijden. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering voor het plangebied oplevert. Het groepsrisico kan, indien nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien in de directe omgeving waarbij de bevolkingsdichtheden toenemen ten opzichte van de situatie waarop de vergunning is verleend, een belemmering vormen. Gezien het overwegend conserverend karakter van het plan zal ook dit niet het geval zijn.

Uitgangspunten/uitgangssituatie plangebied

LPG-station

Het aan de Kastanjelaan 157 gelegen LPG-station voldoet voor wat betreft de bestaand situatie aan het Besluit LPG-stations milieubeheer. Voor nieuw te bouwen gevoelige objecten dienen de afstanden te worden gehanteerd die zijn voorgeschreven voor de oprichting van nieuwe LPG-stations (de omgekeerde werking in het kader van RO).

Doorgaand railverkeer

Voor het doorgaand spoorverkeer zijn de intensiteiten in het kader van de Trajectnota/MER VERA in beeld gebracht en zijn met behulp van de bevolkingsdichtheden risicoberekeningen gemaakt voor 1998 (huidige situatie) en 2015 (voor diverse varianten). In de Trajectnota/MER zijn de resultaten opgenomen van de risicoberekeningen voor de huidige en autonome situatie (toename goederenverkeer zonder maatregelen). De IR 10-6 contour voor de huidige situatie (1998) en autonome (2015) is nergens in het plangebied gelegen. Het groepsrisico veroorzaakt door het doorgaand spoorverkeer wordt ter hoogte van het plangebied, voor de huidige en toekomstige situatie, geclassificeerd als grensgeval (onder de oriënterende waarde).

Belemmeringen

LPG-station, Kastanjelaan 157

Bij de oprichting van gevoelige objecten, zoals woningen en kantoorgebouwen met meer dan 50 personen, dient rekening gehouden te worden met de volgende afstanden tot deze gevoelige objecten:

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| - vanaf vulpunt | 80 meter |
| - vanaf opstelplaats LPG-tankauto | 80 meter |
| - vanaf ondergronds reservoir | 40 meter |
| - vanaf LPG-afleverzuil | 20 meter |

Voor minder gevoelige objecten, zoals kleinere kantoren met minder dan 50 personen en bedrijfsgebouwen, worden de genoemde afstanden van 80 en 40 meter verkleind tot 30 respectievelijk 20 meter.

Individueel risico doorgaand spoorverkeer

De IR 10 contour, veroorzaakt door het doorgaand spoorverkeer, geeft geen belemmering. doorgevoerd.

Groepsrisico doorgaand spoorverkeer

Met betrekking tot het groepsrisico is de aard van het gevoelig object (functie) niet relevant. Het groepsrisico is (onder andere) afhankelijk van de bevolkingsdichtheid en de verblijftijd, ongeacht de soort functie. Binnen bepaalde afstanden zijn geen ontwikkelingen mogelijk zander dat deze worden getoetst aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Dit is de toetsingszones voor het doorgaand verkeer. Met betrekking tot het doorgaand railverkeer dienen alle ontwikkelingen binnen de 200 meter zone te worden getoetst. Bij ontwikkelingen die niet passen binnen de "toegestane bevolkingsdichtheid" zoals die in de vigerend bestemmingsplannen is opgenomen dient een berekening uitgevoerd te worden. Buiten deze zones hoeft geen toetsing plaats te vinden. Voor het doorgaand spoorverkeer kunnen, zelfs bij de 2015-situatie, de bevolkingsdichtheden nog tot op zekere hoogte toenemen waarbij de oriënterende waarde niet zal worden overschreden.

Toekomstige regelgeving

In februari 2002 is het "Ontwerp-besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer" in de staatscourant gepubliceerd. Dit besluit zal waarschijnlijk eind 2003 van kracht worden.

Dit besluit is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de WRO en heeft onder meer tot doel dat bestaande situaties waarbij op grond van de huidige inzichten bepaalde risiconormen worden overschreden, gesaneerd worden. Hiertoe zijn een tweetal saneringstermijnen opgenomen waarbij situatie waarin kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen en afstand van 35 meter zijn gelegen binnen 3 jaar gesaneerd moeten zijn. Situatie waarbij kwetsbare objecten binnen 80 of 110 meter zijn gelegen moeten voor 1 januari 2010 zijn gesaneerd. De sanering heeft financiële gevolgen voor zowel de LPG-tankstations als voor het bevoegd gezag. Daarnaast worden ook vanuit het rijk (financiële) middelen ter beschikking gesteld.

In dit besluit is de definitie van kwetsbare en minder kwetsbare objecten enigszins aangepast en wijkt af van het Besluit LPG-tankstations milieubeheer. Daarnaast zijn aan te houden afstanden afhankelijk van de doorzet van LPG. Onduidelijk is of de aan te houden afstanden vanaf de grens van de inrichting dienen te worden beschouwd of dat deze nog steeds vanuit bepaalde installatieonderdelen gelden. Voor een LPG-tankstation met een doorzet van minder dan 1000 m³/jaar geldt 80 meter tot kwetsbare objecten. Indien de doorzet meer dan 1000 m³/jaar maar minder dan 1500 m³/jaar bedraagt, is deze afstand 110 meter. Boven een doorzet van 1500 m³/jaar dient een risicoanalyse uitgevoerd te worden. De afstand tot beperkt kwetsbare objecten dient, bij een doorzet van minder dan 1500 m³/jaar, 35 meter te bedragen. De exploitant van het LPG-tankstation heeft aangegeven dat er 200 tot 300 m³ LPG per jaar wordt doorgezet.

De voornaamste wijziging in de definitie van (beperkt) kwetsbare objecten:

- alle woningen (zowel burger- als dienstwoningen) worden als kwetsbaar beschouwd met uitzondering van:
 - vrijstaande, verspreid liggende, burger- en bedrijfswoningen met een dichtheid van maximaal 2 per ha;
 - bedrijfswoningen die behoren bij een "risicovolle inrichting;
 - lintbebouwing die loodrecht op de risicocontour is gelegen;
- kantoren worden in alle gevallen als beperkt kwetsbaar beschouwd.

In de omgeving van het tankstation zijn diverse woningen gelegen op een afstand van minder dan 80 meter. Zelfs binnen de 35 meter zijn diverse woningen gelegen wat betekent dat op korte termijn (3 jaar na het van kracht worden van het Besluit) een sanering plaats zal moeten vinden.

4.1. Van analyse naar beleidsbeschrijving

Uit de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied zoals beschreven in de hoofdstukken 2 en 3 ontstaat het volgende samenvattende beeld van het plangebied Gageldonk-West.

- Gageldonk-West omvat het omvangrijke woongebied grenzend aan de oostzijde van de binnenstad. Het gebied kent een lange ontstaansgeschiedenis: van het ontstaan van lintbebouwing in de 15^e eeuw, via uitbreidingen en aanleggen en weer slechten van vestigingwerken in de daarop volgende eeuwen, naar eerste planmatige uitbreidingen in 1915 en het zwaartepunt van de ontwikkeling/uitbreiding in de periode 1940 t/m 1960.
- De gefaseerde en vroege ruimtelijke ontwikkeling van Gageldonk-West is vastgelegd in verschillende en hoofdzakelijk van voor de Wet op de Ruimtelijke Ordening (1965) daterende regelingen. Deze fragmentatie van een ruimtelijk-functioneel samenhangend plangebied over verschillende, en sterk verouderde regelingen noodzaakt tot het opstellen van één nieuw en actueel, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemd, bestemmingsplan voor Gageldonk-West.
- De situering en ruimtelijke positie van de wijk wordt gekenmerkt door de harde begrenzingen van spoorlijn/spoorzone, binnenstedelijke hoofdwegen en park. Enerzijds versterkt dit de eigenheid van de wijk en het buiten de wijk houden van hinder vanuit andere stadsdelen, anderzijds vormen deze harde grenzen een belemmering voor ruimtelijk-functionele verbindingen van en naar aangrenzende stadsgebieden (en dan met name de binnenstad). Er is sprake van een ruimtelijk "gesloten" wijk.
- De wijk Gageldonk-West heeft een heldere structurele opbouw die in belangrijke mate wordt bepaald door de aanwezige langgerekte straten (de lange lijnen) en het ruimtelijk zwaartepunt rond het Piusplein. Binnen die lange lijnen is een driedeling van het gebied herkenbaar, ieder met eigen kenmerken en sferen, namelijk de zone langs het spoor en Wouwsestraatweg met grote binnenterreinen, de specifieke (traditionalistische) woningbouwontwikkeling uit de jaren '50 tussen Kastanjelaan en Balsebaan en de meer recente verkavelingsvormen langs Vijverberg en Rooseveltlaan.
- De ruimtelijke structuur wordt in belangrijke mate ondersteund/begeleid door de functionele structuur. De functionele structuur omvat clusters van aan de wijk gebonden voorzieningen. Het buurtwinkelcentrum aan de Kastanjelaan/Piusplein met aansluitende voorzieningen vormt daarbij het functionele hart van Gageldonk-West. Uit de analyse van functies komt naar voren dat er met betrekking tot de voorzieningenstructuur geen bijzondere knelpunten en ingrijpende veranderingen en/of ontwikkelingen aan de orde zijn die noodzaken tot ruimtelijke aanpassingen.
- De cultuurhistorische kwaliteit komt tot uitdrukking in een aantal locaties met potentiële archeologische waarden, de aanwezigheid van twee markante monumenten (watertoren, Kerk Piusplein) en de aanwezigheid van enkele historisch-stedenbouwkundig waardevolle woningbouwcomplexen uit de jaren vijftig.
- Gageldonk-West is vooral een woongebied. Wonen vormt de belangrijkste functie. De leef-tijdsopbouw sluit aan op die van geheel Bergen op Zoom. Het aantal bewoners met een buitenlandse nationaliteit is hoog (37%). Er is sprake van een multiculturele wijk. De woningvoorraad wordt gekenmerkt door relatieve ouderdom, een gemiddeld goede woon- en bouwtechnische kwaliteit, een groot aandeel woningen in de huursector (ruim 60%) en een groot aandeel woningen in de middelhoge bouw. De waardering van de bewoners voor de woonomgeving ligt met een rapportcijfer van 6,5 lager dan de gemiddelde waardering van de gehele gemeente (7).
- Tussen Parallelweg en Kastanjelaan is sprake van een sterke vermenging van wonen en bedrijven. Voor de binnenterreinen Kastanjelaan-Wouwsestraatweg en Kastanjelaan-Parallelweg is sprake van enkele feitelijk niet meer in een woonwijk passende bedrijfstvormen. Met name voor de situatie van het binnenterrein Kastanjelaan-Wouwsestraatweg is (metaalgieterij, LPG-station) een structurele oplossing via bedrijfsverplaatsing nodig.
- In het plangebied zijn thans geen omvangrijke en/of ingrijpende ontwikkelingen of veranderingen aan de orde. Het actuele beleid richt zich op uitvoering van beheersmaatregelen (zoals verdere inrichting van de wijk tot verblijfsgebied), op inspelen op ontwikkelingen in de verzorgingsstructuur (zoals bijvoorbeeld het brede schoolconcept) en op aanpak van specifieke locaties (zoals de Walcherenstraat). Naar verwachting kunnen hier aan verbon-

Bergen op Zoom Gageldonk - West

Kaart 6 Beleidskaart

Cultuurhistorie

-  Waarborgen archeologisch belang
-  Beschermen historische stedenbouwkundige structuur
-  Beschermen gemeentelijk monument
-  Beschermen rijksmonument

Wonen

-  Ruimtelijk beheer woongebied (eenduidige, actuele, uniforme bestemmingsregeling)
-  Ontwikkelingsgebied Walcherenstraat (woningbouw)

Groenstructuur

-  Inrichten parkzone Vijverberg (toevoeging / variatie, speelmogelijkheden, natuur)

Verkeersstructuur (duurzaam veilig)

-  Hoofdontsluitingsweg
-  Gebiedsontsluitingsweg
-  Verblijfsgebied (30 km/u)
-  Herinrichting Rooseveltlaan

Verzorgingsstructuur

-  Behouden / in stand houden voorzieningenclusters

Ontwikkeling / verandering

-  Aandachtsgebieden
 - 1 Herinrichting bedrijfsgebied (verplaatsing)
 - 2 Aandachtsgebied versterking voorzieningen
 - 3 Aandachtsgebied herstructurering (in relatie tot ontwikkeling spoorzone)



den wijzigingen/aanpassingen plaatsvinden binnen de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk.

- Aansluitend zullen voor de toekomst van Gageldonk-West impulsen nodig zijn om ook op de langere termijn als aantrekkelijke woonwijk te kunnen blijven fungeren. Deze impulsen zullen zich met name moeten richten op de kwetsbare onderdelen van de wijk:
 - het behouden en versterken van de concurrentiepositie van de woningvoorraad;
 - het verminderen van het (relatieve) ruimtelijke isolement van de binnenstad (met name ten opzichte van de binnenstad); de beoogde ontwikkeling/herstructurering van het stationsgebied kan daarbij mogelijk als katalysator fungeren;
 - het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik van de binnen-treinen;
 - het behouden en versterken van de levendigheid van de wijk.

Deze vernieuwingsopgave voor de langere termijn komt nadrukkelijk aan de orde in het (samen met de bewoners) op te stellen wijkontwikkelingsplan (in 2003/2004).

Het in de navolgende paragraaf beschreven beleidsprogramma vormt (tezamen met de inventarisaties en analyses uit de hoofdstukken 2 en 3) de onderbouwing en de onderlegger voor de bestemmingsregeling. Voor zover mogelijk zijn de onderdelen uit dit beleidsprogramma weergegeven op kaart 6.

4.2. Beleidsprogramma

Actualiseren bestemmingsregeling

Belangrijkste uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan Gageldonk-West is het onderbrengen van het totale plangebied (de ruimtelijk-functioneel samenhangende woonwijk) onder één uniforme en actuele bestemmingsregeling. Dit betekent dat de geldende en veelal verouderde bestemmingsregelingen (in totaal 7, zie hoofdstuk 1) komen te vervallen en vervangen worden door één eensluidende regeling voor het totale plangebied. Dit raakt met name de bestemming waarin het wonen geregeld wordt (bestemming Woondoeleinden). Er komt één voor het totale plangebied geldende regeling voor de bestemming Woondoeleinden met alleen nadere nuanceringen in gebruiks- en bouw mogelijkheden wanneer specifieke omstandigheden daartoe aanleiding geven (bijvoorbeeld in relatie tot cultuurhistorische waarden). De invulling van de bestemming Woondoeleinden zal daarbij, binnen de grenzen van ruimtelijke kwaliteit, gericht zijn op het verruimen van gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden (verruimen individuele woonkwaliteit binnen waarborgen ruimtelijke kwaliteit).

Ruimtelijk beheer woongebied

De invulling van de bestemming Woondoeleinden zal, binnen de grenzen van ruimtelijke kwaliteit, gericht zijn op het verruimen van gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden (verruimen individuele woonkwaliteit binnen waarborgen ruimtelijke kwaliteit). Daarnaast zal het ruimtelijk beheer van het bestaande woongebied zich met name richten op de uitwerking en uitvoering van de volgende thema's:

- duurzaam verkeersveilig: inrichting tot 30 km/uur-gebied;
- ruimtelijke kwaliteit openbare ruimte/woon omgeving: onder andere onderhoud/verbetering groen- structuur.

Functieveranderingen die mogelijk gericht zijn op realisering van woningbouw, zijn voornamelijk op langere termijn aan de orde (zie hierna).

Vastleggen ruimtelijke kenmerken bebouwingspatroon

In hoofdstuk 2 is het plangebied nader geanalyseerd op ruimtelijke kenmerken met als doel om inzicht te krijgen in de wenselijkheid en noodzaak van het in de bestemmingsregeling waarborgen van ruimtelijke kenmerken. Uit de analyse blijkt dat in de onderscheiden deelgebieden bepaalde aspecten van het bebouwingspatroon kenmerkend zijn voor het karakter en de ruimtelijke kwaliteit van die gebieden. Aspecten als bebouwingstypologie (variatie, stapeling), bebouwingshoogte (één laag, hoogbouw), dakvorm (plat, flauwe dakhelling), tuin en erf worden, voorzover deze bepalend zijn voor het specifieke karakter van het gebied in de bestemmingsregeling vastgelegd.

Voorwaarden beroep aan huis

De toenemende belangstelling voor zelfstandig ondernemerschap, telewerken en het hebben van een werkplek aan huis hebben, naast de dalende gemiddelde woningbezetting en andere gewijzigde woonwensen, geleid tot de behoefte aan vestigingsmogelijkheden van beroepen aan huis in woonwijken. Het gaat hier niet om afzonderlijke, kleinschalige bedrijvigheid.

Beroepen aan huis kunnen tot op zekere hoogte stedenbouwkundig worden ingepast. In bestaande woonwijken zal zorgvuldig met vestiging dienen te worden omgegaan om te voorkomen dat de vrijheid van een individu de overlast voor velen kan betekenen. Hieruit volgt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan.

- De woning (met inbegrip van aan- en bijgebouwen), die voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep nodig is, moet in overwegende mate de woonfunctie behouden
- Het gebruik ten behoeve van een aan huis gebonden beroep mag geen ernstige afbreuk of onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk.

Detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

Behouden cultuurhistorische waarden/ruimtelijke kwaliteiten

De wijk Gageldonk-West ontleent haar identiteit en kwaliteit mede aan de herkenbaarheid van haar ontstaansgeschiedenis en de daaraan gerelateerde cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 3.2. zijn deze waarden vermeld. Behoud van deze waarden is noodzakelijk. Voor het bestemmingsplan houdt dit het volgende in.

Archeologische waarden

Binnen het plangebied bevinden zich geen locaties met daadwerkelijk waargenomen archeologische waarden. Wel is er sprake van een 6-tal locaties met potentiële archeologische waarden (zie kaart 4). Een integrale bescherming van deze potentieel archeologisch waardevolle locaties is niet noodzakelijk. Wel is het van belang om voor die locaties waar ruimtelijke ingrepen binnen de plantermijn zijn te verwachten het eventuele archeologische belang te waarborgen. Voor de 6 locaties in Gageldonk-West betreft dit de volgende 2 locaties (zie ook onder aandachtsgebieden):

- de locatie Kastanjelaan (zuidelijk deel binnenterrein Kastanjelaan, Papaverstraat, Mimosastraat) in verband met de binnen de plantermijn te verwachten/noodzakelijke verplaatsing/sanering van bedrijven;
- de locatie Parallelweg-Wouwsebaan in verband met mogelijk op de ontwikkeling van de spoorzone/stationsgebied aansluitende herstructurering van het gebied langs de zuidzijde van de Wouwsebaan.

Monumenten

In het plangebied bevinden zich één rijksmonument (de watertoren) en één gemeentelijk monument (kerk Piusplein). De bescherming van deze monumenten vindt plaats via de monumentenwetgeving. Wel verdient het aanbeveling om deze status van monument ook op de plankaart tot uitdrukking te brengen door middel van een nader aanduiding monument (signaalfunctie).

Historische stedenbouw

De in de jaren vijftig gerealiseerde buurten ter weerszijden van de Populierlaan en Gentiaanlaan vormen gave voorbeelden van eerste na-oorlogse stedenbouwkundige ontwerpopvattingen (Delftse school, Bossche school). De historisch-stedenbouwkundige waarde van deze buurten dient gewaarborgd te blijven.

Ontwikkelingsgebied Walcherenstraat

Een actueel ontwikkelingsgebied vormt het terrein bij de Walcherenstraat. Voor de herontwikkeling van dit terrein van voormalig sportschoolterrein naar woongebied zijn door de gemeente

stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn onderstaand samengevat en gevisualiseerd in een gewenste stedenbouwkundige structuur.

De Rooseveltlaan

Langs de Rooseveltlaan dient een appartementencomplex van enige omvang en allure gerealiseerd te worden. De rooilijn van het bestaande appartementencomplex dient gecontinueerd te worden. In de plint van het gebouw zal een baliefunctie komen. Tevens biedt de plint plaats aan de bergingen, lift en brievenbussen. Door de asymmetrische opbouw van het complex wordt de overlast op de woningen aan de Walcherenstraat beperkt. Op de plint komen drie lagen met ieder twee appartementen. De laatste laag wordt terugspringend uitgevoerd en biedt plaats aan slechts een penthouse met dakterras. In de groenstrook achter het appartementencomplex worden de garageboxen gesitueerd. Ten oosten van het complex wordt een weg ter ontsluiting van de garageboxen aangelegd.

De Balsebaan

De Balsebaan heeft een gemêleerde opbouw. Door aan de baan twee vrijstaande woningen te situeren wordt deze opbouw behouden. Beide woningen dienen in de huidige rooilijn opgericht te worden. Bij iedere woning wordt voorzien in een garage.

De groenstrook

In de groenstrook worden, zoals eerder vermeld de bij de appartementencomplex behorende garageboxen gesitueerd. Verder wordt de groenstrook zoveel mogelijk behouden.

De Walcherenstraat

Het verloop en het karakter van de Walcherenstraat worden in zijn huidige vormgeving behouden. Ook behoudt deze straat de functie van voetgangers- en fietsverbinding.

Ontwikkelingsgebied Zoomvliet College Rooseveltlaan 225

Op de hoek van de Rooseveltlaan, nabij de Rotonde is het Zoomvliet College. Het ligt in de bedoeling dat mogelijk op termijn aan de lokatie een andere invulling zal worden gegeven. Gedacht wordt daarbij aan eengezinswoningen in het verlengde van de bestaande eengezinswoningen langs de Balsebaan en appartementen op de hoek van de Balsebaan/Meidoornlaan en langs de Meidoornlaan en de Rooseveltlaan.

Voor de goothoogte van de bebouwing wordt aan de zijde van de Rooseveltlaan aangesloten bij de hoogte van de reeds aanwezige gestapelde woningbouw, te weten ,maximaal 13 meter. Aan de zijde van de Balsebaan wordt aangesloten bij de hoogte van de daar aanwezige grondgebonden woningen. Om een goede overgang te creëren tussen deze verschillende hoogtes is de hoogte van het tussenlid gesteld op maximaal 10 meter. Op de hoek van de Rooseveltlaan en de Meidoornlaan is als een ruimtelijke accentuering van de Rooseveltlaan als stadsentree een hoger, slank bouwvolume gedacht van maximaal 22 meter. Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgevangen, waarbij tenminste één parkeerplaats per woning moet worden gerealiseerd in een parkeerkelder. Omdat verwacht wordt dat de functiewijziging zal plaatsvinden binnen de looptijd van het bestemmingsplan is een en ander verwoord in de voorschriften en op de plankaart in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid.

Aandachtsgebieden

Naast het vorenbeschreven ontwikkelingsgebied Walcherenstraat zijn er andere gebieden in het plangebied waar op langere termijn transformatie van ruimtegebruik naar verwachting actueel wordt. Het betreft de volgende aandachtsgebieden in de zone tussen de Kastanjelaan en Parallelweg/Wouwsestraatweg.

1. Verplaatsing milieuhinderlijke bedrijven binnenterrein Kastanjelaan-Wouwsestraatweg (metaalgieterij, LPG-tankstation) en binnenterrein Parallelweg-Kastanjelaan (houtzagerij). Aandacht voor het binnenterrein Kastanjelaan-Wouwsestraatweg heeft daarbij gelet op de omvang en aard van de knelpuntsituatie meer prioriteit. De knelpuntsituatie omvat:
 - een uit oogpunt van milieuhinder niet in de woonomgeving passend bedrijf: de metaalgieterij, een categorie 4-bedrijf waarbij gelet op bedrijfsactiviteiten een afstand tussen bedrijf en milieugevoelige functies van 300 meter geldt;
 - een uit oogpunt van externe veiligheid niet in de omgeving passend LPG-station.

Wat betreft de hier beoogde ruimtelijke transformatie gaan gelet op de ligging (aan hoofdas binnen de wijk) en de wenselijkheid/noodzaak van behoud van levendigheid de gedachten uit naar hergebruik voor binnen de woonwijk passende bedrijfsvestigingen en/of aan de multiculturele wijk verbonden wijkactiviteiten.

2. Benutten open (groene) gebied tussen Piushof en Plataanstraat voor versterking voorzieningencluster, bijvoorbeeld vestiging van een brede school.
3. Herontwikkeling Oude Wouwsebaan-zuidzijde in relatie met de beoogde ontwikkeling van het stationsgebied. Het accent bij deze herontwikkeling zal vooral moeten liggen op het verbeteren van de relatie met de binnenstad.

Benadrukt wordt dat het hier gaat om aandachtsgebieden. Concrete uitwerkingen en invullingen zijn nog niet aan de orde. In het kader van het op te stellen wijkontwikkelingsplan voor Gageldonk-West zal naar voren komen in hoeverre er sprake is van reële aandachtsgebieden en het daadwerkelijk in gang zetten van concrete vernieuwingsprojecten voor deze aandachtsgebieden.

Dit betekent ook dat in dit stadium van het bestemmingsplan nog geen juridisch-planologische vertaling aan de orde/mogelijk is. Zoals in hoofdstuk 1.5 vermeld zal gedurende de procedure van het bestemmingsplan beoordeeld moeten worden in hoeverre onderdelen uit het wijkontwikkelingsplan (dat opgesteld wordt in 2003) alsnog in het bestemmingsplan meegenomen kunnen worden.

Behouden en versterken verzorgingsstructuur

Behoud en versterking van de bestaande verzorgingsstructuur is van grote betekenis voor de toekomst van de wijk. Voor het bestemmingsplan zijn daarbij de volgende uitgangspunten van belang.

- Bevestiging van de bestaande voorzieningen (detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen) met waar ruimtelijk aanvaardbaar flexibiliteit ten aanzien van intensivering en uitbreiding. Voor het Pius-Plaza is een meer globale bestemmingsregeling gewenst die het mogelijk maakt om een brede diversiteit aan wijkcentrumfuncties onder te brengen.
- Concentratie van verzorgingsfuncties binnen de bestaande voorzieningenclusters.

Verbetering inrichting wegenstructuur

Voor Gageldonk-West zijn daarbij de volgende twee concrete beleidsvoornemens van belang.

Duurzaam veilige inrichting

Dit betreft de verdere inrichting van de wijk tot verblijfsgebied/30 km/u-gebied overeenkomstig de doelstellingen en uitwerkingen van het Verkeersveiligheidsplan.

De herinrichting en herontwikkeling van de Rooseveltlaan

De hoofddoelstelling voor de herinrichting en herontwikkeling van de Rooseveltlaan is het bereiken van een algehele opwaardering van de ruimtelijke belevingswaarde van de stadsentree om hiermee een belangrijke bijdrage te kunnen leveren aan een verbetering van de beeldvorming van de totale stad.

Uitgangspunt is, dat bij een herontwikkeling van de Rooseveltlaan c.a. van oost naar west de overgang kan worden ervaren van het "landelijke" karakter aan de oostzijde van Bergen op Zoom naar een meer (binnen)-stedelijk karakter in het hart van de stad.

Het moet in de ruimtelijke beleving van de weg duidelijk zijn, dat de binnenstad wordt genaderd. Tevens is het van belang, dat in het ontwerpplan op een beeldende, suggestieve wijze tot uitdrukking komt de functie en betekenis van de weg als entree, "de poort" naar de stad.

Het voor de herontwikkeling en herinrichting opgestelde planconcept voorziet in een gedifferentieerde aanpak van het westelijk en oostelijke deel van de Rooseveltlaan.

- Het (buiten het plangebied Gageldonk-West gelegen) deel tussen de afslag van de A58 en de rotonde bij de Churchillaan krijgt het karakter van een parkway. De opzet en inrichting worden afgestemd op een weg, die op een meer informele wijze gelegen is in een parkachtige strook.
- Het gedeelte ten westen van de rotonde tot aan het J.F. Kennedyviaduct en gelegen binnen het plangebied Gageldonk-West krijgt een meer formeel karakter. Geopteerd wordt hier voor een laanconcept, waarbij de bebouwing en de bomen zoveel mogelijk de weg begeleiden.

- Voor het gedeelte van de Rooseveltlaan na het Kennedyviaduct wordt voorgesteld het tracé met een boog over te laten lopen in de Jacob Obrechtlaan tot aan de Zuidoostsingel en de Erasmuslaan hierop aan te sluiten door middel van een T-splitsing. De Rooseveltlaan wordt op deze wijze in een vloeiende doorgaande beweging gecontinueerd tot aan het centrum.

Op locaties langs de weg waar een herontwikkeling van de bebouwing mogelijk is, zoals ter plaatse van de Blokkendoos aan de Meidoornlaan en langs de Walcherenstraat, dient uitgegaan te worden van nieuwbouw, die de weg begeleidt en in de rooilijn van de aanliggende bebouwing wordt gesitueerd. Het in het voorgaande beschreven bouwplan voor de Walcherenstraat is op deze randvoorwaarden afgestemd.

Naast deze twee concrete verbeteringen van inrichting van wegen vraagt ook de verbetering van de bereikbaarheid van de binnenstad de aandacht. In het kader van de beoogde aanpak van het stationsgebied is het gewenst om na te gaan of er een betere aansluiting tussen binnenstad en Gageldonk tot stand is te brengen (zie ook aandachtsgebied Wouwsebaan).

Groenstructuur

Grote wijzigingen in de bestaande groenstructuur zijn niet aan de orde. Het accent zal met name liggen op onderhoud en verbetering. In voorbereiding is een groenstructuurplan voor de gehele kern. Daarin zal op basis van de bevindingen met betrekking tot de bestaande groenstructuur een actie- en uitvoeringsplan voor de verbetering van de groenstructuur opgesteld worden. Voor het plangebied is met name van belang het behoud/versterking van de bestaande hoofdgroenstructuur van het plangebied.

Het is denkbaar dat het voorkomende snippergroen in eigendom van de gemeente op termijn kan worden toegevoegd aan de woonpercelen. Het onderhouden van dit snippergroen is namelijk zeer arbeidsintensief en kostbaar. In het algemeen blijkt dat er behoefte bestaat aan toevoeging hiervan aan woonpercelen. Uitgangspunt hierbij kan zijn dat de gemeentegrond, die de gemeente niet noodzakelijkerwijs in beheer en onderhoud behoeft te behouden, wordt verkocht. Hieraan is een aantal criteria verbonden, zoals: er dienen geen verkeersveiligheidsbelangen in het gedrang te komen; de gemeente heeft de grond niet nodig voor bepaalde ontwikkelingen.

5. Bestemmingsregeling

45

5.1. Overwegingen en uitgangspunten bestemmingsmethodiek

Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling zijn enkele overwegingen en uitgangspunten van belang die bepalend zijn voor de opzet van de bestemmingslegging (plankaart en voorschriften).

Planvorm

De WRO biedt de keuze uit drie planvormen:

- het gedetailleerde bestemmingsplan; gebaseerd op artikel 10 WRO;
- het zogenaamde globale eindplan; gebaseerd op artikel 10 WRO;
- het globale uitwerkingsplan met een uitwerkingsplicht gebaseerd op artikel 11 WRO.

Het verschil tussen de op artikel 10 en de op artikel 11 gebaseerde plannen is dat de artikel 10-plannen meteen een basis bieden voor het verlenen van bouwvergunning en dat de artikel 11-plannen eerst moeten worden uitgewerkt voordat bouwvergunning verleend kan worden. Artikel 10-plannen kunnen gedetailleerd of globaal zijn. Het is denkbaar dat in één bestemmingsplan verschillende planvormen worden toegepast, afhankelijk van het te voeren beleid en strategie (regiefunctie gemeente).

De keuze van de planvorm wordt in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid en de regiefunctie van de gemeente. Het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid speelt hierin een belangrijke rol. Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid.

Globale eindplannen bieden meer flexibiliteit. Deze planvorm ligt minder voor de hand wanneer de gemeente geen eigenaar van de gronden is. Als zo'n plan eenmaal vigeert kan de gemeente ongewenste ontwikkelingen moeilijker tegengaan, omdat nu eenmaal bouwvergunning moet worden verleend voor alle aanvragen om bouwvergunning, die binnen het plan passen. Bovendien dient er voor te worden gewaakt, dat een dergelijk plan zo globaal wordt, dat de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening aanvullende werking krijgen. Volgens jurisprudentie is het niet toegestaan een zogenaamd inrichtingsplan als barrière voor ongewenste ontwikkelingen op te nemen. Het globale nog uit te werken plan biedt dan uitkomst. Een dergelijke planvorm biedt het gemeentebestuur een onderhandelingspositie, omdat de bouwvergunning pas kan worden verleend wanneer het uitgewerkte plan van kracht is geworden.

Zoals reeds gesteld, kan een bestemmingsplan een mengvorm zijn van vorenstaande planvormen. Op basis van het vorenstaande worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Bij de gebieden en percelen waar het bestemmingsplan is gericht op beheer en consolidatie ligt een gedetailleerde planvorm voor de hand.
- In geval van ontwikkelingen (actief of passief beleid) ligt een globale planvorm voor de hand in vorm van wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheden. Dit zal evenwel worden beoordeeld aan de hand van de voortgang en concreetheid van het wijkontwikkelingsplan.

Doelstellingen en uitgangspunten

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat de van kracht zijnde regelingen zodanig worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij worden onderscheiden:

- Rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan;
- Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten; een plan waaraan bouwaanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast;
- Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan, dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is op de plankaart zichtbaar worden gemaakt.

Het bestemmingsplan is gericht op beheer en op ontwikkeling. Voor enkele gebieden en percelen zijn ontwikkelingen in de vorm van nieuwe bouwinitiatieven op langere termijn denkbaar, zoals de geconcentreerde bedrijvigheid aan de noordwestzijde van het plangebied.

De aandacht richt zich in eerste instantie op de woonfunctie en de aard en de verschijningsvorm van de woonbebouwing in de plangebieden. Bij de opbouw van de regeling wordt uitgegaan van een collectieve doelstelling die van toepassing zal zijn bij alle woningen. Deze doelstelling is om enerzijds een goede regeling voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen te bieden ten behoeve van een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de bestaande ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te handhaven.

Op basis van het vorenstaande worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- De bestemmingen met hun bouwmogelijkheden zullen zoveel mogelijk op de plankaart zichtbaar worden gemaakt (zie ook hierna)
- De in het plan neergelegde regeling zal worden onderbouwd en zal het gewenste ruimtelijke beleid aangeven. Dit betekent dat een eventuele afwijzing van een verzoek om vrijstelling als bedoeld in artikel 19 WRO (nieuw) kan worden gemotiveerd.

Uitgangspunten

De opgestelde analyses van en beleidsbeschrijvingen voor de plangebieden vormen het kader voor de op de plankaart geprojecteerde bestemmingen en begrenzingen van bestemmingen alsmede voor de voorschriften. Met betrekking tot de in het plan geprojecteerde bestemmingen kan in het algemeen het volgende worden opgemerkt.

- a. Het uitgangspunt is op de eerste plaats consolidatie/bevestiging van de aanwezige situatie waarbij, voor zover planologisch aanvaardbaar en ruimtelijk mogelijk, veranderings- en/of ontwikkelingsmogelijkheden voor aanwezige gebruiksvormen in de vorm van uitbreidingsmogelijkheden worden geboden.
De uitbreidingsmogelijkheden worden echter beperkt door mogelijke conflicten met ruimtelijke kwaliteit of beperkt door potentiële conflicten, strijdigheden en onverenigbaarheid met gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.
- b. De weinig flexibele bestemmingsregelingen die tot dusver voor enkele deelgebieden vigeerden, hebben dikwijls geleid tot het moeten weigeren van een verzoek om bouwvergunning, terwijl er uit ruimtelijk oogpunt geen overwegende bezwaren bestonden om aan het bouwwerk medewerking te verlenen. In het onderhavige bestemmingsplan is gestreefd naar een versoepeling en verruiming van bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de grenzen van de hoofdlijnen van het te voeren beleid.
- c. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in het algemeen en van delen in het bijzonder, noodzaken tot een zorgvuldige afstemming van bouwmogelijkheden. Bij het leggen van bestemmingen, het bepalen van bouwgrenzen en opstellen van flexibiliteitsbepalingen heeft steeds een zorgvuldige afweging plaatsgevonden van de aanwezige belangen en is rekening gehouden met hedendaagse eisen. Binnen de marges van het beleid is gezocht naar versoepeling in de bestemmingsregeling als bedoeld onder a en b. In enkele situaties kan evenwel aanscherping van de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan de orde zijn.
- d. Er bestaan voorts nog geen concrete voornemens tot ingrijpende functieverandering. Het zal wel tot de mogelijkheden moeten behoren in sommige gevallen een bestaande gebruiksvorm om te zetten wanneer bepaalde functies voor het plangebied niet als optimaal kunnen worden beschouwd of er rekening mee moet worden gehouden dat de bestaande gebruiksvorm mogelijk niet duurzaam is.
- e. De regeling zal zo uniform mogelijk dienen te zijn ten einde een zo groot mogelijke rechtsgelijkheid te kunnen bieden. Dit neemt niet weg dat gelet op de ruimtelijke karakteristiek van de kern en van enkele afzonderlijke locaties specifieke (beperkende) bepalingen zijn gewenst.

5.2. Toelichting bestemmingsregeling

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze de hiervoor beschreven, gewenste ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Ingegaan wordt op de juridische opzet van het bestemmingsplan (het karakter van het plan, de kaart en de voorschriften).

Binnen het plangebied is in hoofdzaak sprake van bestaande bebouwing. Het bestemmingsplan kent in hoofdzaak een beheerskarakter. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan. Dit houdt onder meer in dat indien aanvragen passen binnen de bestemmings- en bebouwingsbepalingen een directe bouwtitel ontstaat. In de voorschriften wordt de nodige flexibiliteit inge-

bracht die mogelijkheden biedt om in de planperiode te kunnen inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen zonder dat de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van het plan wordt aangetast.

Kaart

De kaart bestaat uit twee kaartbladen. Door middel van een combinatie van begrenzingen, coderingen, arceringen en kleuren, is de verdeling aangegeven van de diverse binnen het plangebied onderscheiden bestemmingen. Bovendien bevat het kaartblad aanduidingen die gelezen moeten worden in samenhang met de bebouwingsbepalingen, die voor de onderscheiden bestemmingen zijn gegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is weergegeven in hoofdstuk III van de voorschriften.

Voorschriften

De voorschriften bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken. De voorschriften zijn onderverdeeld in hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk I Algemene en technische bepalingen
- Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen
- Hoofdstuk III Gebruiksbeperkingen
- Hoofdstuk IV Flexibiliteitsbepalingen
- Hoofdstuk V Strafrechtelijke, overgangs- en slotbepaling.

Hoofdstuk I Algemene en technische bepalingen

Dit hoofdstuk bevat artikelen, die van belang zijn voor een juiste toepassing van deze voorschriften.

Begripsbepalingen

Deze geven een nadere uitleg van een aantal in de voorschriften gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot.

Wijze van meten en berekenen

Dit artikel bevat bepalingen die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals grondoppervlakte en inhoud van gebouwen, dienen te worden bepaald.

Relatie bestemmingsplan en overige wetgeving

Het artikel legt een relatie met bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening die, door opname van het artikel, hun werking ook voor het plangebied blijven behouden.

Procedureregels

Het artikel procedureregels geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien burgemeester en wethouders de aan hun toegekende vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden (willen) effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bij burgemeester en wethouders hun zienswijze of bedenkingen kenbaar te maken tegen een voornemen tot toepassing van bedoelde flexibiliteitsbepalingen. Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de betreffende artikelen naar verwezen.

Bescherming van het plan en bestaande afstanden en andere maten

Het onderhavige artikel dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Voort is een bepaling opgenomen dat wanneer een bestaande afstand afwijkt van hetgeen is voorgeschreven, die bestaande maat als maatgevend wordt gezien in plaats van hetgeen is bepaald.

Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen

Dit hoofdstuk bevat voorschriften waarin bepalingen zijn opgenomen betreffende de op de kaart voorkomende bestemmingen en de op de kaart gegeven aanwijzingen met betrekking tot de toegestane (hoofd)bebouwing. Bij de opzet van deze voorschriften is de volgende vaste indeling aangehouden teneinde de duidelijkheid te bevorderen:

Bestemmingsbepalingen

In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven, dit houdt in: de functies die binnen de bestemming "als recht" zijn toegestaan. De doeleindenomschrij-

ving vormt de eerste "toetssteen" voor bouwactiviteiten en/of gebruiksvormen. Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

- Bebouwingsbepalingen

Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven doeleindenomschrijving. In een aantal gevallen zijn voor de bestemming specifieke vrijstellingsbepalingen opgenomen.

- Gebruiksbeepalingen

In dit onderdeel wordt een relatie gelegd met de in artikel 20 opgenomen algemene gebruiksbeepaling. Voor zover van belang zijn in dit onderdeel tevens bestemmingsspecifieke gebruiksbeepalingen opgenomen.

De in dit hoofdstuk opgenomen bestemmingen worden hieronder artikelsgewijs toegelicht.

Woondoeleinden (W)

De in het plangebied gelegen eengezinshuizen zijn ondergebracht in de bestemming Woondoeleinden. Als woningtypen zijn toegestaan: vrijstaande, halfvrijstaande woningen en blokken aaneengesloten woningen. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken met een standaarddiepte van 10 meter. Ieder bebouwingsvlak mag geheel worden bebouwd. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de goothoogte en/of de bouwhoogte. Bij de woonbestemming is een regeling opgenomen inzake het medegebruik van de woning voor beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte (gedeeltelijk na vrijstelling).

Voor een pand aan de Parallelweg en de watertoren is een afzonderlijke regeling opgenomen gebaseerd op vigerende regelingen en afspraken hieromtrent.

Voor enkele min of meer zelfstandige niet-woonfuncties die ook een bijbehorende uitstraling hebben, is een subbestemming "gemengde doeleinden"opgenomen. Hiermee worden winkels, kantoren, praktijkruimten, kleine bedrijven en lichte horecabedrijven toelaatbaar gesteld en derhalve als zodanig bevestigd.

De boogdaken van de woningen aan de Distelstraat en omgeving mogen niet worden veranderd in het belang van het behoud van deze stedenbouwkundige karakteristiek.

Woondoeleinden Gestapeld (WS)

Voor de divers gestapelde wooncomplexen is een afzonderlijke bestemming opgenomen. Hier zijn niet alleen gestapelde woningen toegestaan, ook eengezinshuizen, die kunnen ontstaan door meerdere lagen samen te voegen. Het is niet toelaatbaar dat hierin beroeps- of bedrijfsmatig gebruik wordt uitgeoefend.

Centrumdoeleinden (C)

De bestemming heeft betrekking op de bebouwing langs de Gentiaanstraat/Kastanjelaan en heeft als uitgangspunt de bestaande functie en bebouwing. Binnen de bestemming is de woonfunctie op de verdiepingen direct toelaatbaar. Op de begane grond zijn winkels, dienstverlenende bedrijven, kantoren en/of praktijkruimten en horecabedrijven toegestaan.

Detailhandelsdoeleinden (D)

Voor een supermarkt aan Kamperfoeliestraat 54 is de bestemming Detailhandelsdoeleinden opgenomen in verband met het solitaire karakter en de omvang van deze vestiging. Ook de winkels aan Parallelweg 42 en 110, Kastanjelaan 167 en Kamperfoeliestraat 54 zijn als zodanig bestemd. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van behoud van het bestaande gebouw binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor het gehele bebouwingsvlak is de hoogte aangegeven.

Horecadoeleinden (H)

Aan de café's en andere horecavoorzieningen in de omgeving van de Kastanjelaan en Wouwestraatweg en aan Balsebaan 2 is de bestemming Horecadoeleinden toegekend. De toelaatbaarheid van de horecabedrijven is gekoppeld aan een Staat van Horeca-activiteiten. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van behoud van het bestaande gebouw binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor het gehele bebouwingsvlak is de hoogte aangegeven.

Kantoordoeleinden (K)

Voor het kantoor aan Wouwsestraatweg 32 is de bestemming Kantoordoeleinden opgenomen. Dit vloeit voort uit het solitaire karakter en de omvang van deze vestiging. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van behoud van het bestaande gebouw binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor het gehele bebouwingsvlak is de hoogte aangegeven.

Maatschappelijke doeleinden (M)

De bestemming is specifiek opgenomen voor de in het plangebied aanwezige educatieve, medische, religieuze, sociale en culturele voorzieningen, evenals voor nutsvoorzieningen. De maten van de onbebouwde stroken zijn zoveel mogelijk gesteld op 5 of 10 meter uit de perceelsgrens, waarbij rekening is gehouden met bestaande bebouwing. De bebouwingspercentages gelden alleen voor het afzonderlijke bebouwingsvlak met een eigen hoogtemaat en niet voor het aangrenzende bebouwingsvlak. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor het gehele bebouwingsvlak is de hoogte aangegeven.

Bedrijfsdoeleinden (B)

De bedrijven die in deelgebieden zijn geconcentreerd en ook verspreid in het plangebied voorkomen, zijn bestemd tot Bedrijfsdoeleinden. Binnen de bestemming zijn slechts bedrijven/inrichtingen toegestaan met maximaal milieucategorie 2. De bestaande bedrijven die in een hogere categorie vallen, zijn afzonderlijk bestemd. Ook mag vrijstelling worden verleend, voor de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf, dat hoewel gelijkwaardig aan de categorieën 1 en 2, niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt. Deze regeling maakt het mogelijk bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten toe te laten, die niet in de lijst zijn genoemd of die in een hogere categorie voorkomen, maar waarvan de milieubelasting gelijkwaardig kan worden geacht aan de toegelaten categorieën.

Het is namelijk mogelijk, dat de milieubelasting van een bepaald bedrijf of bedrijfsactiviteit door ter plaatse aanwezige omstandigheden uit het oogpunt van hinder/overlast acceptabel is, dan wel het bedrijf zodanig beperkende maatregelen heeft genomen, dat de activiteit qua milieubelasting gelijkgesteld kan worden met bedrijfsactiviteiten uit de direct toegelaten categorieën. De milieubelasting wordt beoordeeld aan de hand van de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde milieubelastingscomponenten. Hetzelfde geldt voor bedrijven die weliswaar hoger zijn ingeschaald, maar gelet op de concrete bedrijfssituatie, vergelijkbaar zijn met categorie 1- en 2-bedrijven.

De vestiging van zelfstandige niet-bedrijfsgebonden kantoren is uitgesloten. Detailhandel is slechts toegestaan als het een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering vormt. Er zijn geen geluidshinderlijke inrichtingen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder toegestaan.

Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken. Per bedrijfsperceel is de (on)mogelijkheid van uitbreiding van bedrijfsgebouwen beoordeeld en op de kaart aangegeven. Bedrijfswoningen, voor zover noodzakelijk, zijn alleen aan de straatzijde toelaatbaar en niet in binnengebieden. Voor het gehele bebouwingsvlak is de hoogte aangegeven.

Autoboxen (AB)

Voor de autoboxen in het plangebied is een aparte bestemming opgenomen. Dit om te verduidelijken dat het hier om garages gaat die niet aan een specifieke woning gerelateerd zijn. Het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak mag geheel worden bebouwd. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de hoogte en oppervlakte. Het gebruik van de garages en bergplaatsen voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten is uitgesloten.

Groenvoorzieningen (G)

De gronden met deze bestemming betreffen gebieden met (openbare) groenvoorzieningen die binnen de ruimtelijke hoofdpzets van het plan van belang zijn en om die reden behouden dienen te blijven. Binnen de bestemming is de bouw van straatmeubilair toegestaan.

Verkeersdoeleinden (V)

De bestemming is opgenomen voor de wegen, parkeervoorzieningen, langzaamverkeersroutes en bermen. Binnen de bestemming is het oprichten van straatmeubilair, zoals nutsvoorzieningen en abri's, toegestaan. De inrichting van de wegen is, in verband met het bepaalde in het

Bro 1985, nader aangegeven (aantal rijstroken). Voor de Rooseveltlaan is een afzonderlijke subbestemming als gebiedsontsluitingsweg opgenomen.

Archeologisch waardevol gebied

Er zijn twee belangrijke archeologisch waardevolle gebieden waar zich in de toekomst ontwikkelingen kunnen voordoen bij verplaatsing van de bestaande bedrijvigheid. Het betreft een bedrijfsgebied aan de Kastanjelaan en aan de Oude Wouwsebaan. Alle ontwikkelingen zijn afhankelijk gesteld van nader onderzoek. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Hoofdstuk III Gebruiksbepalingen

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk II van toepassing zijn.

Algemene gebruiksbepalingen

De gebruiksbepalingen bevatten een algemeen verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming. Ten behoeve van de flexibiliteit van het plan is vrijstelling mogelijk. Dit houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het opnemen van deze vrijstelling (ook wel toverformule genoemd) is een eis van de Kroon en gebaseerd op een interpretatie van artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Mede gezien de jurisprudentie zal het andere gebruik moeten aansluiten bij de in de doeleindenomschrijving omschreven bestemming. Toepassing van de vrijstelling mag nimmer leiden tot een formele bestemmingswijziging.

Verboden is het gebruik van gebouwen als seksinrichting, voor smartshops en vliegende winkels. Daarbij is het volgende relevant.

a. Seksinrichtingen

Op 26 oktober 1999 heeft de Eerste Kamer ingestemd met het wetsvoorstel tot opheffing van het algemeen bordeelverbod. Deze wetswijziging is op 1 oktober 2000 in werking getreden. Dat betekent dat de exploitatie van prostitutie vanaf deze datum niet meer in algemene zin strafbaar is op grond van het Wetboek van Strafrecht. Slechts de exploitatie van onvrijwillige prostitutie en van prostitutie door minderjarigen blijft strafbaar gesteld.

Met het opheffen van het algemeen bordeelverbod hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om regulerend op te treden. Zij kunnen dit doen door een vergunningstelsel te introduceren en prostitutiebeleid te voeren. Daarbij wordt tevens gebruik gemaakt van een combinatie van twee instrumenten: de Algemene Plaatselijke Verordening (prostitutieverordening) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (bestemmingsplannen). Door de opheffing van het bordeelverbod is het mogelijk de bedrijfsmatige uitoefening van prostitutie positief te bestemmen en de uitoefening daarvan op ongewenste locaties te verbieden. Het instrument van het bestemmingsplannen is voornamelijk ondersteunend aan het door de gemeente gevoerde beleid en aan het instrument van de vergunningverlening, zoals neergelegd in de APV. Echter doordat in de APV strijdigheid met het bestemmingsplan als dwingende weigeringsgrond is opgenomen, kan door herziening van de bestemmingsplannen een sluitend systeem worden gecreëerd. De vergunningverlening ten behoeve van een seksinrichting in het kader van de APV wordt dan ook gekoppeld aan de bestemming van gronden en opstallen die aangeeft waar seksinrichtingen zich al dan niet mogen vestigen. Voor het plangebied Gageldonk-West wordt het, gezien de kenmerken van het gebied als woongebied, ongewenst geacht dat ter plaatse een seksinrichting wordt gevestigd. Dit dient elders in de stad plaats te vinden. Vandaar dat in de gebruiksbepalingen een verbod is opgenomen.

b. Smartshops

Het karakter van een woongebied met een geconcentreerd winkelcentrum brengt ook met zich mee dat alleen in dit gebied passende detailhandel en horecavoorzieningen toelaatbaar zijn. Gelet op de kenmerken van een smartshop die duidelijk afwijken van het woon- een leefmilieu dat in zo'n gebied gewenst is, worden smartshops uitgesloten. Doorgaans is immers sprake van openingstijden die afwijken van winkels en van een horeca-achtige onderneming die volgens de criteria die worden gehanteerd voor indeling in de Staat van Horeca-activiteiten, behoren tot de middelzware tot zware horecacategorieën. Ook de uitstraling op de omgeving is van dien aard dat dergelijke voorzieningen niet in dit plangebied thuishoren.

c. *Vliegende winkels*

De laatste jaren doet zich in toenemende mate het fenomeen "vliegende winkels" voor. In de gemeente Bergen op Zoom komen hieromtrent klachten binnen. Het zijn immers ondernemingen die:

- gedurende een of meer dagdelen roerende goederen aanbieden aan particulieren;
- dit doen vanuit een gehuurde zaal in een horecagelegenheid, sportkantines/-ruimtes en wijkcentra en dergelijke of vanuit een huis;
- zelf niet over een vaste vestigingsplaats elders beschikken.

Deze openbare verkopen zijn vaak strijdig met het bestemmingsplan. In het algemeen is immers detailhandel op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan in horecagelegenheden, sportkantines/-ruimtes, wijkcentra en aan huis. Volgens jurisprudentie mogen gemeentes openbare verkopen gedogen, indien een adequaat beleid is vastgesteld. Mede in het belang van distributieplanologische belangen van de plaatselijke middenstand zijn dergelijke openbare verkopen ongewenst. Het is noodzakelijk op grond van het bestemmingsplan adequaat handhavend te kunnen optreden. Voor de duidelijkheid is dit gebruik dan ook expliciet als strijdig gebruik aangemerkt. In combinatie hiermee is een standaardbrief opgesteld met hierin de uitleg dat een openbare verkoop op grond van het bestemmingsplan in horecagelegenheden, sportkantines/-ruimtes, wijkcentra en aan huis niet is toegestaan. Dit is op 27 oktober 2002 in de Bergen op Zoomse Bode gepubliceerd. Voorts zijn de horecagelegenheden en de wijkcentra aangeschreven.

Bij (dreigende) overtredingen wordt adequaat en snel gereageerd. Indien sprake is van een spoedeisend geval wordt op grond van de Awb de voorbereidingsprocedure (artikel 4:7 en 4:8 Awb) achterwege gelaten. In de brief is dan ook de mededeling opgenomen dat bij doorgang van de openbare verkoop, de gemeente genoodzaakt is om handhavend op te treden op laste van een dwangsom. Het bedrag van de dwangsom bedraagt voor een horecagelegenheid van € 10.000. Bij openbare verkoop aan huis wordt een dwangsom van € 700 gehanteerd. Er wordt gecontroleerd of de openbare verkoop doorgang heeft gevonden en in die situatie zal de dwangsom via een beschikking worden opgelegd.

Hoofdstuk IV Flexibiliteitsbepalingen

Algemene vrijstellingsbepalingen

Deze vrijstellingsmogelijkheden, gebaseerd op artikel 15, lid 1 onder a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, hebben tot doel flexibiliteit in het plan in te bouwen. Het afwijken van de bebouwingsbepalingen, ten behoeve van bijvoorbeeld het oprichten van nutsvoorzieningen en het in beperkte mate afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen en begrenzingen, kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen.

Algemene wijzigingsbepalingen

In dit artikel zijn voor burgemeester en wethouders enkele mogelijkheden gecreëerd om, via een voorgeschreven procedure, waarbij tevens de goedkeuring van Gedeputeerde Staten wordt vereist, in iets ruimere mate dan bij de "algemene vrijstellingen" af te wijken van de bestemmings- en bebouwingsbepalingen. De wijzigingsbevoegdheid, gebaseerd op artikel 11, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, draagt bij tot een meer flexibel plan.

Hoofdstuk V Straf-, Overgangs- en Slotbepaling

Strafbepaling

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken, alsmede betreffende de eis van een aanlegvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens een bepaling is opgenomen, die (ingevolge het bepaalde in artikel 9 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) overtreding van deze voorschriften uitdrukkelijk strafbaar stelt. Opgemerkt kan worden dat de strafmaat zelve in genoemd wetsartikel is geregeld.

Overgangsbepalingen

De overgangsbepalingen geregeld in lid 1 hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn

of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Lid 2 betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Slotbepaling

Dit artikel tenslotte, geeft aan onder welke naam de voorschriften van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald (citeertitel).

Beschermd stadsgezicht en kapvormen

In het plangebied komt woonbebouwing voor die duidelijke en waardevolle kenmerken vertoont van de stedenbouwkundige periode waarin deze bebouwing is gerealiseerd. Het betreft de woonbebouwing zoals aangegeven op kaart 3 en 4 in de gebieden Plataanstraat en omgeving, Populierenlaan en omgeving en het gebied Distelstraat en omgeving. Dit laatste gebied is interessant door de kapconstructie, de boogdaken. Veranderingen hiervan zijn in de bestemmingsregeling uitgesloten.

De bebouwing in de twee andere gebieden (Plataanstraat en Populierenlaan) zijn vooral karakteristiek door de Delftse School respectievelijk de Bossche School. Het is denkbaar dat deze bebouwing dusdanig waardevol wordt geacht dat voor deze bebouwing en openbare ruimte een sterk conserverende en beschermende regeling wordt gekozen. Daarbij kan worden gedacht aan aanwijzing van de gebieden als beschermd stadsgezichten.

Deze regeling is dan primair gericht op het behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde van de aanwezige beeldbepalende panden, gevelwanden en andere elementen en in samenhang daarmee van de beeldkwaliteit van de gebouwen en van de openbare ruimte. Daarin worden voorts criteria opgenomen inzake het al dan niet toestaan eventueel onder voorwaarden) van aanpassingen van de gevelindeling, de geleding van gebouwen, de kapvorm en –richting en de hoogte. De regeling kan ook bepalingen bevatten inzake het materiaalgebruik van zichtbare gevels en geveldelen alsmede van daken en erfafscheidingen. Herinrichting van de openbare ruimte kan van een aanlegvergunning afhankelijk worden gesteld.

Het vorenstaande betekent overigens niet direct dat voor eventuele aanpassingen aan de gebouwen ook automatisch een beroep kan worden gedaan op gemeentelijke subsidie.

Thans worden reacties afgewacht ten aanzien van de optie om de genoemde twee gebieden aan te wijzen als beschermd stadsgezicht met de daarbij behorende aanvullende bepalingen inzake de toelaatbaarheid van verandering van de gebouwen. Tevens wordt gezien of elders in het plangebied de nokrichtingen van daken zodanig zijn, dat die bijdragen tot een stedenbouwkundige kwaliteit die door de bestemmingsregeling alsnog moet worden beschermd.

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik, het (zonodig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang het invulling gegeven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Ook is het bestemmingsplan erop gericht om het gemeentebestuur een flexibel instrument in handen te geven om sturing te geven aan eventuele ontwikkelingen in het plangebied.

Voor de ontwikkeling van het bouwinitiatief aan de Walcherenstraat is een exploitatiebegroting vervaardigd waarin de financiële haalbaarheid van het initiatief wordt aangetoond. Omtrent de ontwikkeling van het bouwinitiatief zal tussen de ontwikkelaar en gemeente een overeenkomst worden gesloten waarin de (financiële) afspraken over dit project worden vastgelegd.

De nieuwe gebruiksfunctie van de watertoren betreft een particulier initiatief. Daarbij is afgesproken dat de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico de lokatie ontwikkelt.

Het bestemmingsplan brengt als zodanig geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

6.2. Handhaving

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven.

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van die ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de voorschriften en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- regels/voorschriften moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, bebouwing) van het plangebied bij de opstelling van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie (zie hoofdstukken 2 en 3).

Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaats vinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving.

Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan instrumenten van toezicht opgenomen. Gedoeld wordt op de vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid aanlegvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

7.1. Resultaten overleg ex artikel 10 BRO

1. Overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan "Gageldonk-West" op 31 december 2002 ingezonden aan diverse overlegpartners. Naar aanleiding hiervan zijn de navolgende reacties ingekomen. De reacties zijn puntsgewijs samengevat. Het antwoord van het gemeentebestuur is cursief weergegeven.

In het kader van genoemd artikel dient de gemeente reeds bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan in overleg te treden met de betrokken waterschappen. De opmerkingen van Waterschap Het Scheldekwartier en van het Hoogheemraadschap van West-Brabant zijn reeds in het voorontwerp verwerkt.

7.1.1. 1. Provinciale Planologische Commissie

De Provinciale Planologische Commissie heeft op 7 mei 2003 een aantal opmerkingen gemaakt op het voorontwerpbestemmingsplan. De PPC maakt de volgende opmerkingen

Woningbouw: Ontwikkelingsgebied Walcherenstraat

In de toelichting staat omschreven dat voorzien wordt in een appartementencomplex waarbij in de plint een baliefunctie zal komen. Opgemerkt wordt dat deze niet als zodanig is geregeld in de bestemming "Woondoeleinden Gestapeld". Verzocht wordt dit te verduidelijken. Ook komt het in de toelichting opgenomen kaartbeeld met twee twee-onder-een-kapwoningen aan de Balsebaan niet overeen met de bouwmogelijkheden op de plankaart. In de tekst van de toelichting staat omschreven dat het twee vrijstaande woningen betreft. Verzocht wordt een en ander in overeenstemming te brengen.

Reactie gemeente:

- Abusievelijk is op de plankaart en in de voorschriften de mogelijkheid voor een baliefunctie in de plint van het gebouw niet aangegeven. Het vorenstaande heeft geleid tot het aanpassen van de plankaart en de voorschriften.

- In verband met het niet doorgaan van de grondaankoop is één van de twee-onder-een-kap woningen aan de Balsebaan komen te vervallen en vervangen door één vrijstaande woning. Het vorenstaande heeft geleid tot het aanpassen van de toelichting.

Economische uitvoerbaarheid

In het plan ontbreekt een paragraaf over de Economische uitvoerbaarheid. De toelichting van het plan moet op dit punt worden aangevuld.

Reactie gemeente: het vorenstaande heeft geleid tot het toevoegen van een paragraaf over de Economische uitvoerbaarheid aan de toelichting.

Waterparagraaf

De dienst vraagt de uitkomst van het overleg met het waterschap nog bij het plan te voegen. Het waterschap en de provincie waren al bij de opstelling van het gemeentelijk waterplan betrokken en dat heeft nu haar vertaling gekregen in dit plan.

Reactie gemeente: het vorenstaande heeft geleid tot het toevoegen van de uitkomst van het overleg met het waterschap aan de toelichting.

Geluidhinder

De dienst vraagt aandacht voor het feit, dat gelet op de in de voorschriften bij verschillende bestemmingsdoeleinden opgenomen wijzigingsbevoegdheden naar wonen, zich meer nieuwe situaties langs 50 km/u-wegen kunnen voordoen dan alleen de ontwikkelingslocatie Walcherenstraat/ Roosen-veltlaan. Het akoestisch rapport d.d. maart 2002 ontbreekt bij het plan. Een ontheffing voor de ontwikkelingslocatie Walcherenstraat t.a.v. lawaai Roosenveltlaan wordt in principe mogelijk geacht.

Reactie gemeente:

Het akoestisch onderzoek is aan het plan toegevoegd. Voor de ontwikkelingslocatie Walcherenstraat/Roosenveltlaan is een ontheffingsprocedure gestart. De uitkomst hiervan zal nog voor de vaststelling in onderhavig plan worden verwerkt.

Hinder van bedrijven

Wellicht is op pagina 35 nog aan te geven welke "doorzet" het tankstation heeft opdat die afstand op basis van de concept-AmvB kan worden bepaald. De aan de voorschriften gekoppelde Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 1999. In 2001 is een iets geactualiseerde versie verschenen.

Reactie gemeente: De exploitant geeft aan een doorzet van 200 tot 300 m3 per jaar te hebben. Het vorenstaande heeft geleid tot het aanpassen van de toelichting.

Kabels en leidingen

In het plan ontbreekt een paragraaf over Kabels en Leidingen

Reactie gemeente:

Omdat in het plangebied geen belangrijke kabels en leidingen zijn gelegen is hieraan in de toelichting geen aandacht besteed. Gelet op de reactie van de PPC is alsnog een korte paragraaf over kabels en leidingen opgenomen.

Juridische aspecten

Gelet op de herstructureringsplannen om enkele milieuhinderlijke bedrijven uit te plaatsen, is het de PPC onduidelijk waarom de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 12, lid 4 beperkt wordt tot "een perceel met de bestemming bedrijfsdoeleinden die kleiner is dan 2000 m² en/of geen deel uitmaakt 2000 m² bedraagt". Voorgesteld wordt bedoelde beperking te laten vervallen.

Reactie gemeente:

De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op enkele solitaire bedrijfslocaties te midden van woonbebouwing. Voor het wijzigen van bedrijfsbestemmingen met een grotere omvang achten wij ene planherziening meer op zijn plaats. Het vorenstaande heeft geleid tot handhaving van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

2. Waterschap Het Scheldekwartier

Op 4 februari 2003 is de reactie van het Waterschap Het Scheldekwartier ontvangen. Aangegeven wordt dat op pagina 28 binnen de bestemming voldoende ruimte is voor infiltratievoorzieningen en indien nodig aanvullend de aanleg van infiltratievoorzieningen en/of berging in oppervlaktewater. Niet is aangegeven hoe dit vorm wordt gegeven in het bestemmingsplan. Verzocht wordt dit, in overleg met de waterbeheerders, nader uit te werken.

Reactie gemeente: de benodigde maatregelen zullen in overleg met de waterbeheerder worden opgesteld.

Voorts wordt geattendeerd op het feit dat het afkoppelen en infiltreren van bestaand verhard oppervlak in stedelijk gebied met een gemengd rioolstelsel in aanmerking kan komen voor een bijdrage op grond van de bijdrageregeling afkoppelen van de West-Brabantse waterbeheerders.

Reactie gemeente: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.

3. Hoogheemraadschap van West-Brabant

Het Hoogheemraadschap van West-Brabant deelt, bij schrijven van 14 februari 2003, mede tevreden te zijn over de waterparagraaf zoals opgenomen in het voorontwerpplan. Aangeraden wordt om de ruimte die in de toekomst nodig is voor infiltratie in het bestemmingsplan te reserveren, of deze mogelijkheden aan te geven waar de bestemming groen is vastgelegd.

Reactie gemeente: de benodigde maatregelen zullen in overleg met de waterbeheerder worden opgesteld.

4. Essent Netwerk, regio West

Op 14 januari 2003 werd de reactie van Essent Netwerk, regio West ontvangen. Opgemerkt wordt dat bij het plan geen 150 kV-transportverbindingen van Essent Netwerk Brabant BV zijn betrokken

Reactie gemeente: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.

5. Koninklijke KPN N.V., Operations Vaste Net

Koninklijke KPN N.V. Operations Vaste Net heeft bij schrijven van 14 januari 2003² gereageerd. Verzocht wordt bij nadere uitwerking van het plan rekening te houden met de belangen van KPN Telecom.

Reactie gemeente: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.

6. Kamer van Koophandel West-Brabant

De Kamer van Koophandel West-Brabant deelt, bij schrijven van 20 maart 2003, mede dat bedrijvigheid aan huis, onder voorwaarden van inpasbaarheid in de woonomgeving, zoveel mogelijk gestimuleerd dient te worden. In het plan is weliswaar de mogelijkheid opgenomen, maar uitsluitend na vrijstelling. Dit werkt onnodig vertragend. Ook dient het deel van de woning dat voor activiteiten wordt gebruikt procentueel en niet absoluut te worden vastgelegd.

Reactie gemeente:

De toenemende belangstelling voor zelfstandig ondernemerschap, telewerken en het hebben van een werkplek aan huis hebben, naast de dalende gemiddelde woningbezetting en andere gewijzigde woonwensen, geleid tot de behoefte aan vestigingsmogelijkheden van beroepen aan huis in woonwijken.

Beroepen aan huis kunnen tot op zekere hoogte stedenbouwkundig worden ingepast. In bestaande woonwijken zal zorgvuldig met vestiging dienen te worden omgegaan om te voorkomen dat de vrijheid van een individu de overlast voor velen kan betekenen. Hieruit volgt dat aan bepaalde voorwaarden moet worden voldaan en dat uitsluitend na vrijstelling medewerking kan worden verleend.

Opgemerkt wordt dat onder "bedrijvigheid" zowel een beroep als bedrijf wordt verstaan. Voorgesteld wordt de in de reactie opgenomen definitie en bepaling in het plan op te nemen.

Reactie gemeente:

Wij zijn van mening dat door het opnemen van de opgenomen begripsbepalingen duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Daarbij gelet op de bepalingen dat beroepsmatige activiteiten in tegenstelling tot bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks in de woning zijn toegestaan. Voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de woning en voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in een bijgebouw geldt een vrijstellingsprocedure. Het vorenstaande heeft geleid tot het handhaven van de opgenomen definitie en bepaling in onderhavig plan.

Bij de bestemmingen Detailhandels-, Horeca-, Kantoor- en Bedrijfsdoeleinden mag uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd. Dit vlak beslaat vaak slechts een klein deel van het totale perceel. Voorgesteld wordt om geen maximum percentage op te nemen, maar slechts regels met betrekking tot de (brand)veiligheid bepalend te laten zijn voor de mate waarin bebouwing mogelijk is.

Reactie gemeente:

Omdat de functies gelegen zijn binnen een woonwijk en veelal grenzen aan woonpercelen is de huidige situatie op de plankaart opgenomen met slechts een geringe uitbreidingsmogelijkheid. Voorkomen dient te worden dat bij uitbreiding hinder ontstaat voor de omliggende

woonbebouwing. Met het opnemen van het voorgestelde bebouwingspercentage kunnen ongewenste situaties ontstaan. De reactie heeft niet geleid tot het wijzigen van de opgenomen bebouwingsvlakken.

7. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Op 10 maart 2003 werd de reactie van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg ontvangen. Hoewel het voorstel voor ontwikkeling van de station- en spoorzone zich afspeelt aan de westzijde van het spoor, wordt verwacht dat deze ingrepen straks ook van invloed zullen zijn op de structuur van een deel van de wijk Gageldonk. Ook wordt gevraagd om nader te bezien hoe de spoorbarrière zou kunnen worden overbrugd.

Reactie gemeente: Op pagina 41 van de toelichting wordt melding gemaakt van aandachtsgebieden. Op langere termijn wordt transformatie van ruimtegebruik actueel. Eén van de aandachtsgebieden vormt de herontwikkeling Oude Wouwsebaan-zuidzijde in relatie met de beoogde ontwikkeling van het stationsgebied. Het accent bij deze herontwikkeling zal vooral moeten liggen op het verbeteren van de relatie met de binnenstad. Concrete uitwerkingen en invullingen zijn nog niet aan de orde. In het kader van het op te stellen wijkontwikkelingsplan voor Gageldonk-West zal naar voren komen in hoeverre er sprake is van reële aandachtsgebieden en het daadwerkelijk in gang zetten van concrete vernieuwingsprojecten voor deze aandachtsgebieden. Dit betekent dat in dit stadium van het bestemmingsplan nog geen juridisch-planologische vertaling aan de orde/mogelijk is.

8. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek

De Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek deelt, bij schrijven van 10 januari 2003, mede met waardering te hebben kennisgenomen van de aandacht die bij de planvorming is besteed aan de archeologische waarden van het gebied. Het onderhavige bestemmingsplan geeft dan ook geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.

9. Gastransport Services, District Zuid

Gastransport Services, District Zuid heeft bij schrijven van 3 januari 2003 gereageerd en deelt mede dat binnen het plangebied geen leidingen van de maatschappij zijn betrokken.

Reactie gemeente: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.

10. NS Vastgoed BV, bureau Ruimtelijke Ordening

Op 19 februari 2003 werd de reactie van NS Vastgoed BV, bureau Ruimtelijke Ordening ontvangen. Opgemerkt wordt dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.

11. ProRail, Beheer en Instandhouding, Directie Zuid

ProRail, Beheer en Instandhouding, Directie Zuid deelt, bij schrijven van 6 februari 2003, mede dat er inmiddels een conceptvergunning is voor het mogen rangeren met gevaarlijke stoffen. In de toelichting staat echter vermeld dat het college in de ontwerpbesikking heeft aangegeven de aangevraagde vergunning te weigeren. Verzocht wordt de tekst in de toelichting aan te passen.

Reactie gemeente: Inmiddels is op 15 april 2003 een milieuvergunning verleend. Het vorenstaande heeft geleid tot het aanpassen van de toelichting.

In het hoofdstuk milieu ontbreekt het aspect spoorweggeluid met betrekking tot het emplacement en doorgaand railverkeer. Verzocht wordt dit alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente: Het vorenstaande heeft geleid tot het aanpassen van de toelichting /van de voorschriften.

12. Regionale Brandweer, afdeling pro-actie/preventie en brandweer Bergen op Zoom en Roosendaal

De Regionale Brandweer, afdeling pro-actie/preventie en brandweer Bergen op Zoom en Roosendaal heeft bij schrijven van 7 april 2003 gereageerd en deelt mede dat het plan is getoetst aan de hand van de Modelbouwverordening, de algemene leidraad "de omgeving van een brandveilig gebouw", CCRB bulletin 2 en 9 en de Effectwijzer. Dit heeft geleid tot de volgende opmerkingen:

- a. ten aanzien van het aspect bereikbaarheid bestaan er geen bezwaren;
- b. ter hoogte van het nieuwe wooncomplex op de hoek van de Walcherenstraat/Rooseveltlaan ontbreekt een brandkraan;
- c. De secundaire bluswatervoorziening in het gebied is onvoldoende. De vijver Zuid kan fungeren als secundaire bluswaterwinplaats. De maximale afstand van een object tot een bluswaterwinplaats bedraagt 225 meter. De afstand van de verst verwijderde bebouwing tot de vijver bedraagt 700 meter.
- d. Voor het nieuwe wooncomplex op de hoek van de Walcherenstraat/Rooseveltlaan dient de primaire blusvoorziening te worden uitgebreid met een brandkraan op een maximale afstand van 40 meter.

Reactie gemeente: bij de totstandkoming van het nieuwe wooncomplex zal rekening worden gehouden met de voorgestelde uitbreiding van de primaire bluswatervoorziening (brandkranen). De mogelijkheden voor secundaire bluswatervoorzieningen in het gebied zullen nader worden onderzocht..

Van de overige overlegpartners zijn geen reacties ontvangen.

7.2. Resultaten inspraak

Ingevolge artikel 4 van de Inspraakverordening van de gemeente Bergen op Zoom, maken burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag op. Dit verslag bevat een overzicht van de gevolgde procedure, een weergave van de meningen die tijdens de inspraak mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht en de reactie op voornoemde meningen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom hebben, door middel van een publicatie in het weekblad "De Bergen op Zoomse Bode" van 23 februari 2003 bekend gemaakt dat met ingang van 24 februari 2003 gedurende vier weken op het stadskantoor het voorontwerpbestemmingsplan "Gageldonk-West" ter inzage lag. Er heeft geen inspraakavond plaatsgevonden. Dit is ook in het weekblad gepubliceerd. Gedurende voornoemde termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zowel mondeling als schriftelijk zijn reactie omtrent het concept van genoemd ontwerpbestemmingsplan bij het gemeentebestuur kenbaar te maken. Deze inspraakmogelijkheid heeft geleid tot 6 reacties. De reacties zijn puntsgewijs samengevat. Het antwoord van het gemeentebestuur is cursief weergegeven.

7.2.1. Inspraakreacties

1. Dhr. H. Vonck, Balsebaan 130.

Dhr. Vonck heeft in 1993 het huidige pand gekocht. Daarbij is het oude gedeelte en de afdaken tussen 130 en 136 afgebroken. Achter op het perceel is een nieuwe loods gebouwd. Waar de afdaken waren is nu een open terrein. Uit navraag bij de gemeente is gebleken dat in het nieuwe bestemmingsplan op het open terrein, waar vroeger de afdaken waren, niet meer mag worden gebouwd. Verzocht wordt deze mogelijkheid weer in het plan op te nemen. Het betreft een hoogte van 4 meter, een breedte van 5 en een diepte van 16 meter.

Reactie gemeente: Dhr. Vonck is kermisexploitant en heeft een aantal wagens. De meeste wagens staan in de loods, enkele staan op het buitenterrein. Het verzoek van dhr. Vonck is gericht op het oprichten van een open overkapping voor een wagen die regelmatig buiten staat. Deze wagen staat tegen de loods aan opgesteld en direct grenzend aan het naastgelegen perceel Balsebaan 136. Door het oprichten van de overkapping verslechtert het bestaande uitzicht niet. Ook heeft in de jaren '90 ter plaatse een overkapping gestaan direct grenzend aan het naastgelegen perceel. Gelet op het vorenstaande wordt op de plankaart het opgenomen bouwblok uitgebreid met een lengte van 16 meter en een hoogte van 5 meter.

Ook wordt verzocht of, indien het naastgelegen pand kan worden aangekocht, het mogelijk is het achterterrein, waar nu nog een tuin is, te verharden en te laten dienen als parkeergelegenheid bij het bedrijf.

Reactie gemeente: Uit navraag bij dhr. Vonck is gebleken dat het naastgelegen perceel niet in eigendom kan worden verworven. Gelet hierop wordt aan het verzoek om de bestemming van het achterterrein zodanig te wijzigen dat er extra parkeergelegenheid voor het bedrijf ontstaat geen medewerking verleend.

2. Dhr. J. Waal, Wouwsestraatweg 56.

Dhr. Waal heeft een plan ingediend voor het uitbreiden en overkappen van de garages op de hoek van de Wouwsestraatweg/Mimosatraat. In het bestemmingsplan is opgenomen dat het erf niet meer dan 50% mag worden bebouwd tot een maximum van 50 m². Verzocht wordt medewerking te verlenen aan het overschrijden van de toegestane maximale oppervlakte met 8 m².

Reactie gemeente: Uit onderzoek is gebleken dat de gronden die de heer Waal in eigendom heeft weliswaar niet meer dan 50% zijn bebouwd, maar dat het maximum aantal van 50 m² aan bijgebouwen op de aanduiding "erf" reeds nu wordt overschreden. Ook het maximum aantal vierkante meters aan bijgebouwen dat na vrijstelling is toegestaan (75 m²), is reeds aanwezig. Door medewerking te verlenen aan het verzoek zal deze overschrijding nog verder worden vergroot. Gelet op het vorenstaande wordt aan het verzoek geen medewerking verleend.

3. Dhr. G. van As, Dovenetelstraat 1.

Dhr. Van As heeft een verzoek ingediend om naast zijn woning een garage te mogen oprichten.

Reactie gemeente: In het huidige plan is het perceel van dhr. Van As opgenomen met een verkeersbestemming. Op grond van deze bestemming is de bouw van een garage niet toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel van de heer Van As een woonbestemming gekregen met de aanduidingen (vt) tuin en (e) erf. Op de gronden met de aanduiding erf mogen bijgebouwen worden opgericht. De gronden met de aanduiding tuin dienen onbebouwd te blijven. De heer Van As wenst de garage te bouwen op een gedeelte van zijn perceel met de aanduiding tuin. Uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt is de zijtuin van de heer Van As aangemerkt als tuin. De verzochte garage zal voor de voorgevel van het aangrenzende perceel aan de Meidoornlaan worden geplaatst, hetgeen ongewenst is. Op grond van het vorenstaande wordt aan het verzoek geen medewerking verleend.

4. Dhr. J. Meulblok, Abeelstraat 22.

De inspraakreactie van dhr. Meulblok richt zich op de volgende punten:

- a. een aantal begrippen in de nadere aanwijzingen en overige aanduidingen op de kaartbladen is niet opgenomen in de begripsbepalingen.
- b. Voor een aantal begrippen genoemd onder a is wel de wijze van meten en berekenen omschreven.
- c. De wijze van meten en berekenen van de brutovloeroppervlakte van een bouwlaag (binnenwerks) wijkt af van het begrip brutovloeroppervlakte van de totale vloeroppervlakte (buitenwerks).
- d. Gelet op de waarde die het college blijkt het groenstructuurplan aan groenvoorzieningen hecht bevreemd het dat het groen in de Abeelstraat wordt bestemd tot verkeersbestemming.
- e. De voorgestane wijziging in verkeersbestemming van het perceel 5382 heeft niet de instemming van dhr. Meulblok.
- f. Ook de opgenomen bestemming voor de (voormalige) watertoren heeft de instemming van dhr. Meulblok niet.

Reactie gemeente:

Ad. a. Begripsbepalingen geven een nadere uitleg van een aantal in de voorschriften gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en rechtszekerheid vergroot. Wij zijn van mening dat de begripsbepalingen voldoende ingaan op de in de voorschriften en op de plankaart gehanteerde begrippen, maar staan altijd open voor suggesties. De heer Meulblok heeft gedeeltelijk aangegeven welke begrippen dienen te worden verduidelijkt (zie onder punt b). Gelet op het vorenstaande zijn de begripsbepalingen dan ook niet uitgebreid.

Ad. b. De wijze van meten en berekenen geeft aan op welke wijze bepaalde zaken, zoals grondoppervlakte en inhoud van gebouwen, dienen te worden bepaald. Naar onze mening dient de lijst met begripsbepalingen niet te worden uitgebreid met de begrippen die worden gehanteerd in de wijze van meten en berekenen omdat in dit artikel voldoende duidelijkheid wordt geschapen.

Ad c. De wijzen van meten en berekenen en het begrip brutovloeroppervlakte zijn op elkaar afgestemd. Het vorenstaande heeft geleid tot het aanpassen van de voorschriften.

Ad d. De Abeelstraat is bestemd tot "Verkeersdoeleinden". In artikel 16 "Verkeersdoeleinden" is in de doeleindenomschrijving, artikel 1.1., verwoord dat de op de kaart als zodanig aangewezen gronden onder meer bestemd zijn voor groenvoorzieningen. Het groen in de Abeelstraat is niet bestemd tot "Groenvoorzieningen" omdat deze bestemming is voorbehouden aan gronden die binnen de ruimtelijke hoofdropzet van het plan van belang zijn en om die reden behouden dienen te blijven. Het groen in de Abeelstraat is niet van een dusdanig belang.

Ad e. In het huidige bestemmingsplan is het perceel 5382 bestemd tot "speelsterrein". Het perceel is in 2000 verkocht aan de eigenaar van de watertoren. Via de achterzijde is de watertoren voor fietsers en gemotoriseerd prima bereikbaar. Ontsluiting aan de stationzijde is gezien het grote hoogteverschil en het viaduct niet mogelijk. Gezien de parkeerdruk ter plaatse

is dit ook niet noodzakelijk; de intensiteiten zijn zeer laag te noemen en op het gekochte terrein kan voldoende parkeerruimte worden gerealiseerd.) Deesignaleerde problematiek met betrekking tot het parkeren in de Abeelstraat is geen gevolg van het gebruik van de voormalige Watertoren, doch eerder gelegen in het feit dat het autogebruik in zijn algemeenheid toegenomen. Juist ter voorkoming van nog meer parkeerdruk is mede het stukje grond verkocht. De toekomstige gebruiker wordt op deze wijze gedwongen tot het aanbrengen van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Gelet op het gebruik van het perceel 5382 in de nabije toekomst en binnen de planperiode van onderhavig plan, zijn wij er toe overgegaan de huidige bestemming van het perceel te wijzigen in een verkeersbestemming. De reactie heeft dan ook niet geleid tot het aanpassen van de bestemming.

Ad f. De watertoren is in het huidige bestemmingsplan bestemd tot "Nutsbedrijven met bijbehorende erven. De watertoren is al jaren niet meer in gebruik en verkocht. De particuliere eigenaar heeft aangegeven de watertoren een andere invulling te willen geven. Gedacht wordt daarbij aan wonen met daarbij kantoor- en/of praktijkruimte en/of dienstverlening.

In onderhavig plan is de watertoren aangeduid met de subbestemming "gemengde doeleinden watertoren" op grond van deze subbestemming zijn kantoren en/of praktijkruimten en/of dienstverlening, ambachtelijke/verzorgende bedrijven en ambachtelijke bedrijvigheid en horecabedrijven als bedoeld in categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan (bistro, hotel, restaurant).

Bij de nieuwe invulling van de watertoren zal rekening dienen te worden gehouden met de Wet Geluidhinder gelet op de ligging van de watertoren naast de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen en grenzend aan de hoofdontsluitingsweg Rooseveltlaan. Ook dient rekening te worden gehouden met overige sectorale wetgeving (Wet Milieubeheer, ... enz.). Omdat op dit moment de definitieve plannen met de watertoren nog niet uitgekristaliseerd zijn, zijn in onderhavig plan diverse mogelijkheden opengehouden.

5. Stichting Wonen West Brabant, vestiging Bergen op Zoom

De Stichting Wonen West Brabant is van mening dat het niet logisch is een bestemmingsplan in procedure te brengen terwijl wordt gewerkt aan een wijkontwikkelingsplan, dat als basis dient voor de totale herstructurering van de wijk. Een dergelijke herstructurering gaat gepaard met aanzienlijke stedenbouwkundige ingrepen in het gebied. Dit zou er toe leiden dat over anderhalf jaar opnieuw een bestemmingsplan dient te worden vervaardigd en in procedure dient te worden gebracht. Ook wordt verwezen naar de aangeboden stedenbouwkundige visie, die namens de woningstichting, in het kader van de herstructurering voor de wijk is opgesteld. Er wordt voor gepleit de bestemmingsplanprocedure pas op te starten nadat het wijkontwikkelingsplan is uitgekristaliseerd. Tot slot wordt opgemerkt dat het opstellen van een puur conserverend plan, zonder enige vorm van vooroverleg niet past in de afspraken die omtrent de stedelijke vernieuwing voor Gageldonk-West in de Raamovereenkomst stedelijke vernieuwing zijn gemaakt.

Reactie gemeente: Het onderhavig bestemmingsplan is in procedure gebracht in het kader van het door de raad in 2000 vastgestelde Plan van Aanpak. Dit Plan van Aanpak heeft tot doel om binnen 10 jaar alle bestemmingsplannen van de gemeente te actualiseren en het aantal terug te brengen tot ongeveer 28 plannen. In het Plan van Aanpak heeft door middel van een aantal randvoorwaarden een prioritering plaatsgevonden. Het plangebied Gageldonk-West heeft daarbij, naast het plangebied "Het Fort/Zeekant" de hoogste prioriteit gekregen naar aanleiding van de "witte vlekken" in het gebied, de ouderdom van de vigerende plannen en om ongewenste functiewijzigingen in het gebied tegen te gaan.

Op korte termijn zal worden gestart met het opstellen van een wijkontwikkelingsplan voor het gebied. Hierin zal de namens de woningstichting opgestelde stedenbouwkundige visie worden meegenomen en zal nauw overleg met de woningstichting plaatsvinden. In onderhavig bestemmingsplan zal de stedenbouwkundige visie niet worden meegenomen, gelet op de vele onduidelijkheden die er omtrent de herstructurering in het gebied bestaan. In onderhavig plan is in de beleidsbeschrijving (hoofdstuk 4) het vorenstaande verwoord.

- 6. Dhr. A. Bal, Walcherenstraat 2; dhr. P. van Merriënboer, Walcherenstraat 4; dhr. B. de Jonge, Walcherenstraat 6; dhr. J. Verpalen, Walcherenstraat 8 en dhr. H. van de Meer, Balsebaan 78.**

De bewoners/eigenaren van de woningen Walcherenstraat 2 tot en met 8 en Balsebaan 78 stemmen niet in met de geprojecteerde woningbouw aan de Walcherenstraat. Door de woningbouw gaat het karakter van de Walcherenstraat verloren en verdwijnt een groenstrook met bomen. Ook leidt de geprojecteerde woningbouw tot ernstige aantasting van het uitzicht vanuit de woningen langs de Walcherenstraat, vermindert de lichttoetreding, wordt de privacy aangetast, wordt windhinder verwacht en wordt de druk op de schaarse parkeerruimte aanzienlijk vergroot, mede gezien de voorziene baliefunctie. Ook zal door de ontsluiting van het geprojecteerde binnenterrein een nauwe steeg ontstaan. Tenslotte wordt opgemerkt dat het geplande appartementencomplex qua omvang niet in de omgeving past gelet op het grote verschil in hoogte (5 bouwlagen) en de hoogte van de bestaande woningen (3 bouwlagen). Opgemerkt wordt dat er ter plaatse bewonersvriendelijke, kleinschalige oplossingen denkbaar zijn, waarbij de voorkeur echter uitgaat naar een goed ingerichte groenvoorziening boven woningbouw.

Reactie gemeente: De huidige gronden kunnen niet worden aangemerkt als groenvoorziening, maar betreffen een braakliggend terrein waarop vroeger een school stond. In het huidige bestemmingsplan is ter plaatse woningbouw toegestaan, reden om deze woningbouw terug te brengen in het straatbeeld te brengen. Er is bij de invulling van het terrein geprobeerd een overgang te creëren van de 5 bouwlagen van de appartementenbebouwing aan de ene zijde naar de 3 laagse eengezinswoningen aan de andere zijde. Bij het bouwvolume is dan ook uitgegaan van een trapsgewijze opbouw, waarbij het volume in de richting van de eengezinswoningen aan de Walcherenstraat afloopt.

Opgemerkt wordt dat de woningen zijn gelegen aan de westzijde van de nieuwbouw, waarbij de woonkamer op de eerste verdieping is gesitueerd. De voortuin van de woningen is gelegen aan de Walcherenstraat tussen de bestaande woningen en het nieuw te bouwen appartementencomplex

Er heeft een schaduwberekening plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat in de vroege ochtend in de lente en in de herfst bij de woningen Walcherenstraat 6 en 8 slagschaduw kan ontstaan. Deze slagschaduw zal niet rijken tot de achtertuin.

Omdat de bouwhoogte niet noemenswaardig afwijkt van de bebouwing binnen dit dicht bebouwde stedelijk gebied zal de geprojecteerde woningbouw niet leiden tot onaantvaardbare windturbulenties.

Over de privacy kan op dit moment nog niet worden ingegaan, omdat de bouwplannen nog niet bekend zijn.

Voor het appartementencomplex, bestaande uit zes appartementen en 1 penthouse, zijn op grond van de parkeernorm 9 parkeerplaatsen noodzakelijk. 7 parkeerplaatsen (garageboxen) zullen op eigen terrein worden gerealiseerd. Naast de parkeervoorzieningen voor de appartementen zijn er op eigen terrein ook parkeerplaatsen nodig voor de voorzieningen onder de woningen. In de plint van het complex is de mogelijkheid voor "kantoren met baliefunctie" opgenomen. Voor het totale BVO van circa 300 m² geldt een norm van 1,7 parkeerplaats per 100 m². Derhalve zijn 5 extra parkeerplaatsen nodig. Deze parkeerplaatsen zijn 's avonds en 's nachts te gebruiken als overloop voor de appartementen.

Bij de reconstructie van de Rooseveltlaan is de parkeercapaciteit rond de Walcherenstraat aanzienlijk uitgebreid ten opzichte van het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen. Op grond van het vorenstaande worden dan ook geen parkeerproblemen verwacht.

Gelet op het vorenstaande geeft de ingediende inspraakreactie geen aanleiding om het bestemmingsplan m.b.t. de geprojecteerde woningbouw aan de Walcherenstraat.

