

bergen op zoom

meilust woongebied

Inhoud van de toelichting	1
1. Doel en opzet Meilust-Woongebied	blz. 3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3. Geldende (bestemmings)regelingen	5
1.4. Opzet	6
2. Ruimtelijke analyse plangebied	8
2.1. Ruimtelijke structuur en opbouw	8
2.2. Stedenbouwkundige kenmerken deelgebieden	10
3. Functionele analyse plangebied	15
3.1. Functionele structuur	15
3.2. Cultuurhistorie	16
3.3. Wonen	20
3.4. Voorzieningen/verzorgingsstructuur	22
3.5. Bedrijven	24
3.6. Verkeer	25
3.7. Groenvoorzieningen	26
3.8. Water	27
3.9. Milieu	30
4. Beleidsbeschrijving	39
4.1. Van analyse naar beleidsbeschrijving	39
4.2. Beleidsprogramma	40
5. Bestemmingsregeling	43
5.1. Overwegingen en uitgangspunten bestemmingsmethodiek	43
5.2. Toelichting bestemmingsregeling	44
6. Uitvoeringsaspecten	53
6.1. Economische uitvoerbaarheid	53
6.2. Handhaving	53
7. Resultaten inspraak en overleg	55
7.1. Resultaten overleg ex artikel 10 BRO	55
7.2. Resultaten inspraak	61

Bijlagen:

1. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
2. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten
3. Overzicht (gevestigde (horeca)bedrijven Meilust-Woongebied

1. Doel en opzet Meilust-Woongebied

3

1.1. Aanleiding en doel

In de gemeente Bergen op Zoom is in 2001 gestart met de actualisering van bestemmingsplannen. 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 herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft deze noodzaak van actualisering verder versterkt. In deze herziening 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:

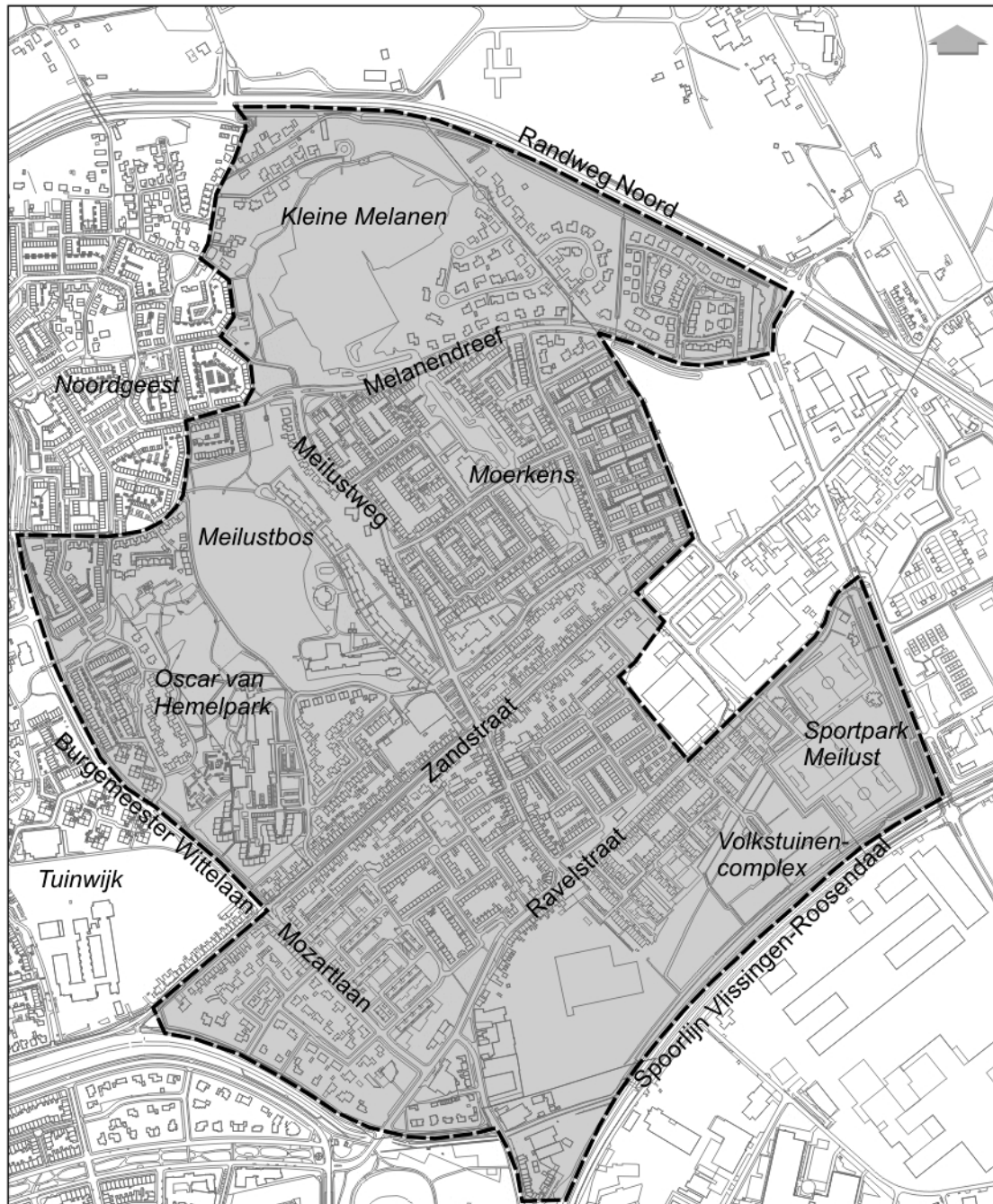
- reductie van het grote aantal plannen;
- samenhang en afstemming in opzet en inhoud van bestemmingsplannen;
- rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger duidelijke, toegankelijke en op actuele behoeften en eisen afgestemde plannen (onder andere via een meer globale en flexibele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

Vertaald naar programma betekent dit het terugbrengen van het huidige bestand van de circa 150 verouderde regelingen naar 28 nieuwe, actuele bestemmingsplannen. Op basis van de aangegeven prioriteiten in het Plan van Aanpak zijn inmiddels enkele bestemmingsplannen opgesteld en in procedure gebracht. Het voorliggende bestemmingsplan Meilust-Woongebied vormt het volgende bestemmingsplan dat voortkomt uit het actualiseringsbeleid en heeft tot doel het onderbrengen van het merendeel van de woonwijken Meilust en Muziekbuurthof in één bestemmingsplan met één samenhangende en actuele juridisch-planologische regeling en onderbouwing.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Meilust-Woongebied is gelegen ten noordoosten van het stadscentrum en betreft de woonwijken Meilust en Muziekbuurthof alsmede sportpark Meilust. De binnenstedelijke groenzone Meilustbos/Kleine Melanen waartoe ook het Oscar van Hemelpark en de Lambertijnenhof behoren, is binnen het plangebied gelegen. Het plangebied wordt omgeven door de wijken Tuinwijk, Noordgeest en Vestinggronden-Noord, het bedrijventerrein Meilust en de spoorlijn Vlissingen-Roosendaal.

Kaart 1 Ligging en begrenzing plangebied



1.3. Geldende (bestemmings)regelingen

Voor het plangebied Meilust-Woongebied gelden de volgende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bestemmingsplan Melanendreef	26-10-1994	28-02-1995
Bestemmingsplan Lambertijnenhof	28-04-1994	16-08-1994
Bestemmingsplan Moerstraatsebaan, 1 ^e wijziging	31-08-1951	19-12-1951
Bestemmingsplan Moerstraatsebaan, 4 ^e wijziging	31-07-1959	27-06-1962
Bestemmingsplan Moerstraatsebaan, 7 ^e wijziging	29-05-1964	10-02-1962
Bestemmingsplan Buitenvest	24-02-1984	12-09-1984
Bestemmingsplan Noordgeest	29-05-1986	14-05-1987
Bestemmingsplan Noordgeest, 3 ^e herziening	23-12-1980	16-02-1982
Bestemmingsplan Meilust 1	30-05-1975	24-03-1976
Bestemmingsplan Meilust 1, 1 ^e herziening	30-11-1979	15-04-1980
Bestemmingsplan Meilust 1, 2 ^e herziening	26-11-1982	26-04-1983
Bestemmingsplan Meilust 1, 3 ^e herziening	26-05-1994	16-08-1994
Bestemmingsplan Meilust 1, 4 ^e herziening	n.v.t.	n.v.t.
Bestemmingsplan Meilust 1, 5 ^e herziening	22-07-1999	13-09-1999
Bestemmingsplan Meilust 1, 1976	29-10-1979	11-05-1977
Bestemmingsplan Meilust 1, 1976, 1 ^e herziening	26-06-1981	17-11-1981
Bestemmingsplan Meilust 2	24-06-1977	15-02-1978
Bestemmingsplan Meilust 2, 1 ^e herziening	26-10-1979	15-04-1980
Bestemmingsplan Meilust 2, 2 ^e herziening	27-05-1983	28-12-1983
Bestemmingsplan Meilust 2, 3 ^e herziening	01-09-1988	15-11-1988
Bestemmingsplan Meilust 2, 4 ^e herziening	29-07-1993	29-11-1993
Bestemmingsplan Meilust 2, 5 ^e herziening	n.v.t.	n.v.t.
Bestemmingsplan Meilust 2, 6 ^e herziening	25-06-1998	20-08-1998
Bestemmingsplan Meilust 2, 7 ^e herziening	25-03-1999	07-09-1999
Bestemmingsplan Meilust 2, 8 ^e herziening	30-03-2000	01-08-2000

Dit overzicht geeft aan dat voor het plangebied in totaal 23 verschillende en grotendeels verouderde regelingen gelden inzake gebruik en bouwen. De bestemmingsplannen "Meilust 1, 4^e herziening" en Meilust 2, 5^e herziening" zijn niet door de Raad vastgesteld en als zodanig ook niet goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Actualisering is dan ook noodzakelijk. Het nieuw op te stellen bestemmingsplan Meilust-Woongebied vervangt de genoemde geldende regelingen en geeft daarmee ook invulling aan de doelstelling van het reduceren van het aantal bestemmingsplannen.

1.4. Opzet

In het nieuwe 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. Omvangrijke en ingrijpende ontwikkelingen zijn in het plangebied niet aan de orde en ook niet voorzien, met uitzondering van de beoogde woningbouw ter plaatse van de voormalige Citroëngarage aan de Ravelstraat.

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. Tot slot wordt ingegaan op de relatie van het plangebied en het voorgestelde welstandstoezicht.

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;
- welstand;
- wonen;
- voorzieningen (onderwijs, detailhandel, horeca);
- bedrijven;
- groenstructuur;
- verkeersstructuur;
- 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 Meilust-Woongebied vermeld. 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. Wat betreft de opzet van de bestemmingsmethodiek is aangesloten op de inmiddels ontwikkelde bestemmingsmethodiek zoals toegepast in de eerder in het kader van de actualiseringsoperatie opgestelde bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.1.). Voor de opstelling van de bestemmingsplankaart is uitgegaan van een schaal 1:1.000. In verband met de hanteerbaarheid is de plankaart verdeeld over vier 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 (voorzover aan de orde) en handhaving.

Procedure (hoofdstuk 7)

Het bestemmingsplan is 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 zijn vermeld in hoofdstuk 7.

2. Ruimtelijke analyse plangebied

8

2.1. Ruimtelijke structuur en opbouw

Ontstaansgeschiedenis

Dit noordoostelijk deel van Bergen op Zoom is rond 1950 ontstaan met de ontwikkeling van de Zandstraat. Vanaf 1960 neemt de ontwikkeling van grootschalige uitbreidingen in noordelijke en oostelijke richting een vlucht. De bouwperiode is herkenbaar in de structuuropzet van de afzonderlijke buurten door de overwegende planmatige opzet, kleinschalige groen ingerichte pleintjes en parkeervelden. Deze inrichtingsprincipes zijn kenmerkend voor de jaren '70. Aan de noordrand is een recenter buurtje uit de jaren '90 ontwikkeld.

Ruimtelijke positie

Het plangebied wordt begrensd door duidelijk herkenbare ruimtelijke en functionele elementen die onderdeel vormen van de structurele opbouw van de stad, namelijk:

- de spoorlijn Vlissingen-Rosendaal aan de zuidzijde;
- het bedrijventerrein Meilust aan de oostzijde;
- de Randweg Noord als harde afscherming naar het buitengebied aan de noordzijde;
- de wijken Tuinwijk, Noordgeest en Vestinggronden-Noord aan de westkant met de Burgemeester Wittelaan als scheidend element.

Structuur en opbouw

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

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het plangebied is optimaal door de nabije ligging aan de snelweg en de interne axiale routes die het plangebied verbinden met de omgeving.

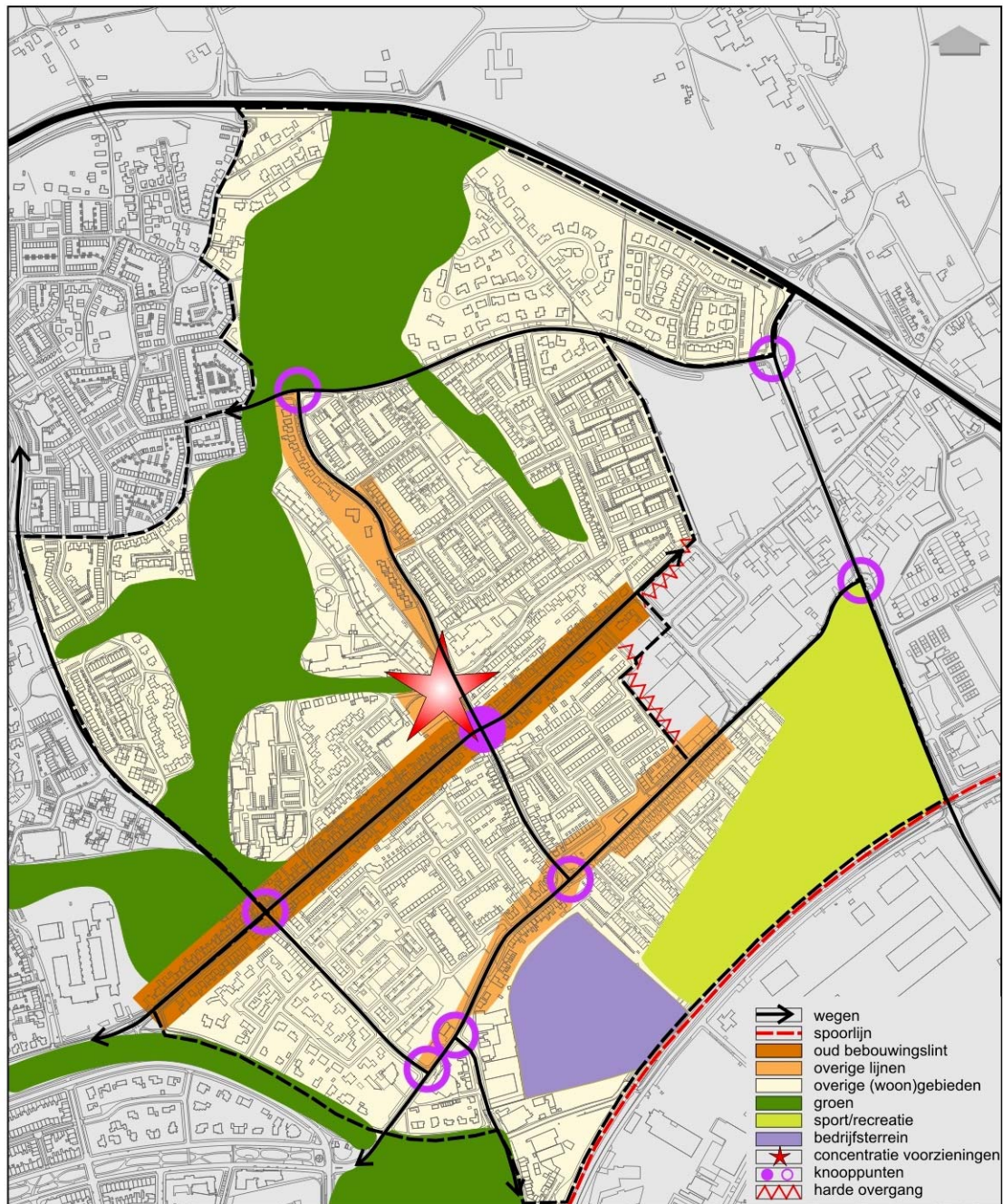
De entrees vanaf de snelweg worden gekenmerkt door de bedrijven. Hierdoor heeft de woonwijk een "verstopte" ligging vanaf de Marconilaan.

Randen

De randen van het plangebied zijn zeer verschillend in verschijningsvorm.

- De spoorlijn is een harde grens, maar door de groene inrichting van het aangrenzende gebied wordt het zicht op het spoor afgezwakt.
- De grens tussen het bedrijventerrein en het woongebied is duidelijk herkenbaar; de functies worden gescheiden door belangrijke ontsluitingswegen. Aan de straatzijde zijn veelal de entrees van de bedrijven gesitueerd en vindt opslag en parkeren plaats. Hierdoor kan een rommelig beeld ontstaan. De confrontatie is op deze manier sterk aanwezig.
- Randweg Noord is een harde rand van het plangebied. De brede doorgaande weg wordt begeleid door geluidswallen en -schermen, waardoor het karakter van een grens versterkt wordt. Er zijn enkele entrees van het achterliggende gebied aanwezig.
- De Burgemeester Wittelaan is eveneens een harde rand die woongebieden scheidt. Voor een klein deel grenzen aan deze weg woningen, maar grotendeels is de weg omgeven door groen.
- Voornamelijk de noordwestzijde van het plangebied wordt begrensd door woonstraten. Hier vormt de grens een zachte overgang tussen eenzelfde functie en typologie.

Kaart 2 Structurele opbouw



Bebouwingslinten

De Zandstraat is het oudste en meest herkenbare lint. Deze oude uitvalsweg kent een duidelijk herkenbare bebouwingstypologie voor de bouwperiode (circa 1950).

De overige linten zijn jonger en worden minder begeleid door aaneengesloten bebouwing: de Ravelstraat, Meilustweg, Sibeliussstraat en de Melanendreef. Deze lijnen worden vooral gekenmerkt door de functie als doorgaande route en de breedte van de wegen (het profiel).

Deelgebieden

De linten delen het plangebied op. Deze deelgebieden hebben een eigen karakter en uitstraling. De deelgebieden zelf zijn aan de hand van interne ontsluiting, groenstructuren en stedenbouwkundige en architectonische kenmerken verder op te delen (zie paragraaf 2.2.).

Knooppunten

Diverse knooppunten van de ontsluitingswegen zijn verbijzonderd door ruimtelijke en functionele aspecten. De knoop Zandstraat-Meilustweg is belangrijk gezien de aanwezigheid van een supermarkt. De ruimtelijke invulling is hier ook opvallend anders. In de nabijheid van de kruising liggen een school en kleinschalige detailhandel die de functie verzwaren. De overige knopen worden gekenmerkt door enkele kleinschalige functies of wonen.

Voorzieningen

In het plangebied zijn diverse voorzieningen aanwezig. De meeste voorzieningen, zoals een supermarkt, een school, detailhandel, de scouting en zorgfuncties zijn gesitueerd nabij de Zandstraat en de Meilustweg. Aan de westzijde van de Ravelstraat bevindt zich een kleine concentratie van kleinschalige bedrijven en detailhandel. Dit is een uitloper van de binnenstad. Aan de zuidzijde van de wijk ligt een cluster van sport- en recreatievoorzieningen (sportvelden en volkstuinten).

Groenvoorzieningen

In het plangebied zijn diverse groenvoorzieningen.

- De parkzone Kleine Melanen en het Meilustbos vormen een structurele as die Meilust en Noordgeest scheiden.
 - De Kleine Melanen is een park rondom een grote vijver met een open karakter. Het is toegankelijk vanaf de west- en noordzijde. Centraal in De Moerkens ligt een uitloper van het park.
 - Het Meilustbos bestaat uit opgaande boombeplanting en heeft een enigszins besloten karakter. Het wordt doorkruist door langzaamverkeersroutes.
- Aan de zuidoostzijde vormen de sport- en recreatievoorzieningen een buffer naar het spoor. De zuidwestzijde wordt begrensd door een groenstrook met daarin gelegen De Zoom.
- Naast deze grotere structurele elementen zijn er diverse kleinschalige groene pleintjes en stroken aanwezig binnen de buurten.

Door alle bovengenoemde voorzieningen en aanvullingen op privé-terrein ademt het plangebied een groene sfeer uit. Hierdoor en door de vele pleintjes is het plangebied te typeren als een kindvriendelijke wijk.

Bebouwingsstructuur

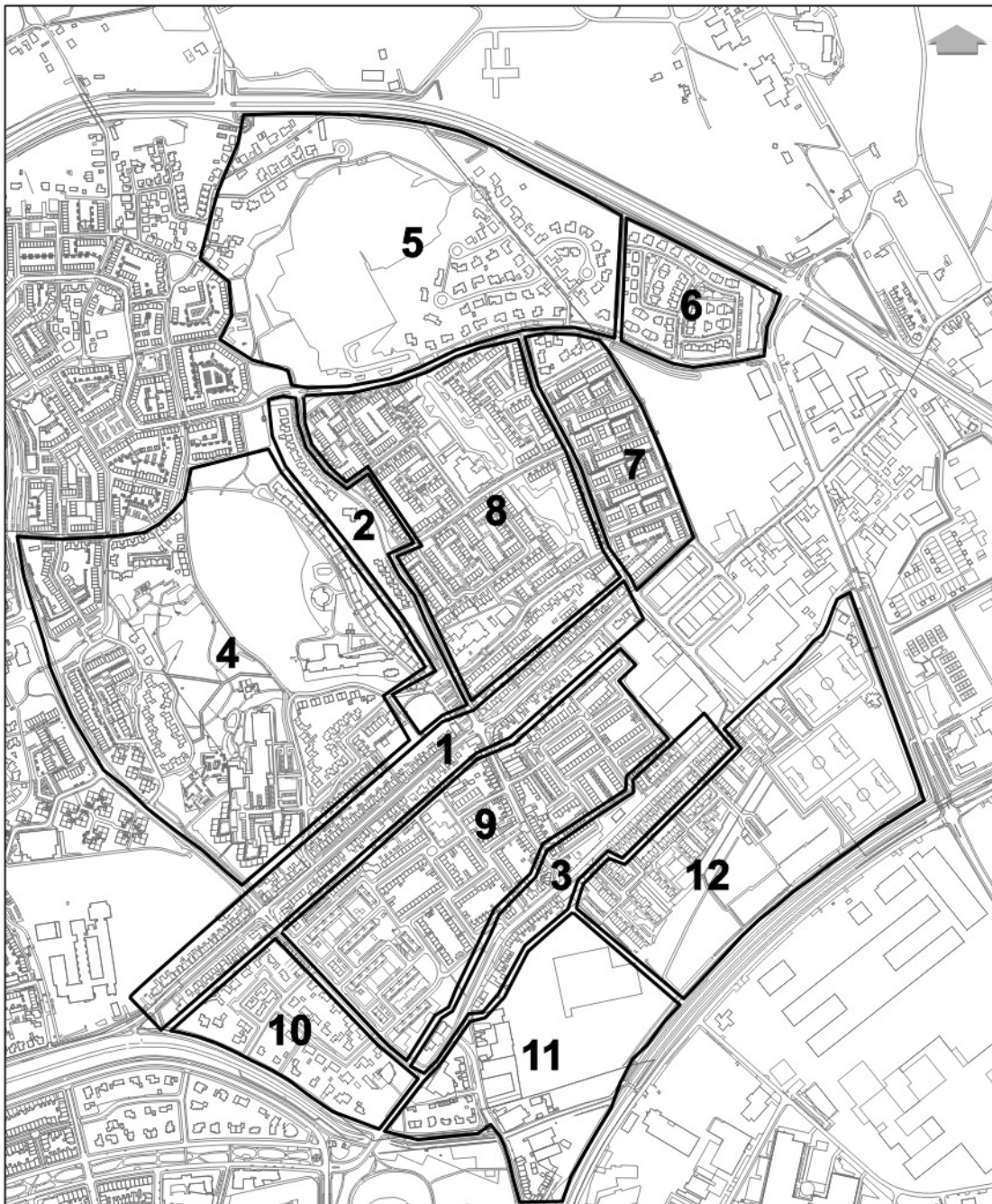
De bebouwingstypologie is zeer divers. Er zijn duidelijke clusters met één overheersende typologie aan te duiden, zoals nabij de Mozartlaan (flats en rijenwoningen) en ten noorden van de Melanendreef (architectuurstijl).

Oriëntatiepunten

In het plangebied zijn geen duidelijke oriëntatiepunten of markante gebouwen aanwezig die op structuurniveau van betekenis zijn. Wel zijn er markante gebouwen op kleiner schaalniveau die opvallen in relatie tot de omgeving. Dit zijn het bedrijfsverzamelgebouw bij de entree via de Marconilaan, het appartementengebouw nabij de kruising Mozartlaan-Ravelstraat en twee kantoorpanden nabij de kruising Ravelstraat-Buitenvest. Voorts hebben de gebouwen in Lambertijnenhof en de woningbouw aan De Moerkens en naastgelegen dreven een eigen identiteit en stijl.

2.2. Stedenbouwkundige kenmerken deelgebieden

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

Kaart 3 Deelgebieden**1. Zandstraat**

De Zandstraat vormde voorheen (circa 1950) de uitvalsweg van Bergen op Zoom richting Moerstraten. De bebouwingstypologie is typerend voor deze periode en nog goed herkenbaar.

Het straatprofiel bestaat uit een geasfalteerde rijbaan die aan weerszijden wordt begeleid door langsparkeren, forse bomenrijen, vrijliggende fietspaden en trottoirs. Door de waardevolle laanbeplanting en de karakteristieke bebouwing heeft de Zandstraat een opmerkelijk rustieke uitstraling.

De stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door gesloten gevelwanden van de lintbebouwing, veelal gepositioneerd in de voorgevellijn en opgebouwd uit vrijstaande en geschaalde woningen. De bebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen en een zadeldak of schilddak met de noklijn evenwijdig aan de straat, meer naar het noorden bestaat de bebouwing uit één bouwlaag met een mansardedak of zadeldak.

Gevelwanden vormen voornamelijk een samenhangend geheel door eenduidige bouw- en goothoogte, positionering in de voorgevellijn en het materiaalgebruik van overwegend donkere aardkleurige bakstenen en rode dakpannen. Variatie in het gevelbeeld is bereikt door de wisselende dakvormen en -richtingen, gevelindeling en -detailleringen en kleine aanbouwen zoals erkers en dakkapellen.

2. Meilustweg

De Meilustweg is een tweede lint dat het plangebied doorsnijdt en opdeelt. De Meilustweg eindigt op het park Kleine Melanen.

Aan de Meilustweg zijn naast de winkelvoorzieningen woningen met verschillende bebouwingstypologieën gesitueerd, waardoor een gevarieerd beeld is ontstaan. Aan de oostzijde staan voornamelijk rijenwoningen (2 lagen met kap). Aan de westzijde is het beeld afwisselender met vrijstaande woningen (1 laag met kap). Een bijzonder element is de vrijstaande woning op een ruime kavel. De kleur en architectuur spelen hierbij een grote rol.

3. Ravelstraat

De Ravelstraat vormt, naast de Melanendreef, de entree van het plangebied vanaf de Marconilaan. De belevingswaarde wordt gekenmerkt door diversiteit aan bebouwingstypologie en is op te delen in drie delen.

- Nabij de entree aan de Marconilaan overheersen de bedrijfsgebouwen, variërend in grootte.
- De woningen ten noorden van de Ravelstraat staan op enige afstand van de weg; aan de zuidzijde zijn de woningen aan de weg gesitueerd. Opvallend hier zijn de garages aan de voorzijde.
- Het resterende deel is een uitloper van de binnenstad en minder gestructureerd. Hier bevinden zich woningen van een vroegere bouwperiode (circa 1950), enkele bedrijfspanden en kleinschalige kantoren. Met name de diversiteit in architectuur en kleur zijn opvallend. Naast de bebouwing wordt dit deel bijzonder door de parkachtige groenstrook langs de weg, waardoor een soort buffer gecreëerd is.

4. Omgeving Oscar van Hemelpark, Meilustbos en Lambertijnenhof

Dit gevarieerde gebied bestaat uit vrijliggende woongebieden die bijeen worden gehouden door het Oscar van Hemelpark en het Meilustbos. Deze groene zone is de structurele drager van het gebied. De kleine compacte woongebieden zijn introvert van karakter, doordat ze als het ware ingepakt zijn door het groen.

De bebouwingstypologie is zeer divers en verdeelt de woongebieden op in clusters:

- rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoning;
- ouderenwoningen en zorgwoningen voor gehandicapten. Deze woningen lijken onderdeel uit te maken van het park doordat het park doorloopt in het privé-groen. Deze clusters zijn privé-terrein en niet toegankelijk voor buitenstaanders;
- aan de noordzijde ligt een "uitloper" van de wijk Noordgeest. Dit gebied wordt in tweeën gedeeld door een groene as vanuit het park;
- opvallend zijn de hoogteverschillen, de groene overhoeken, de bochtige straten, de parkeerpleintjes en de rijenwoningen (twee lagen met kap). Tussen de Overakker en Heesterbos is een hofje met twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen gesitueerd. Het karakter is zeer informeel in vergelijking met de wijk Noordgeest.

Het park is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer en lijkt hierdoor ook onbereikbaar en gesloten. Het Oscar van Hemelpark is voor langzaam verkeer toegankelijker.

5. Kleine Melanen

Het gebied wordt begrensd door de Melanendreef, Randweg Noord, de Fruiteniersdreef en Portugalstraat. Van structureel belang is het park Kleine Melanen. Deze vijver met parkzone rondom biedt een hoogwaardige woonkwaliteit. De bebouwingstypologie bestaat uit vrijstaande woningen (1 laag met kap) en is dus zeer homogeen. De architectuur en materiaalgebruik zijn zeer divers.

Er zijn twee woonclusters te onderscheiden: Portugalstraat (aan Noordgeest) en De Moerkens. Beide hebben eenzelfde zeer groene uitstraling door de omgeving en veel privé-groen. De clusters worden ontsloten door informele doodlopende straatjes die eindigen op een rond pleintje (met rotonde). Kenmerkend zijn de hagen langs de ontsluitingswegen.

Een gerestaureerde boerderij kenmerkt de toegang vanaf de Grensweg (park Kleine Melanen).

6. Melanendreef (Fruiteniersdreef en omgeving)

Deze buurt is zeer homogeen en relatief nieuw (circa 1990). De bebouwing heeft een mediteraanachtige sfeer door de lichtgele en zalmkleurige materialen; de daken zijn oranje van kleur (schild- en puntaken). Er is sprake van één architectuurstijl die op onderdelen verschilt per type woning (vrijstaand of twee-onder-één-kap). De buurt wordt ontsloten door middel van een circuit. Het is een modern woongebied met een uitzonderlijke ruimtelijke en woonkwaliteit.

Aan de Marconilaan is een bedrijfspand gevestigd dat eenzelfde uitstraling heeft als de Fruiteniersbuurt en maakt hier ook deel van uit. Deze functies sluiten echter niet optimaal aan op elkaar, doordat de entree van dit gebouw gesitueerd is aan de woonstraatzijde.

7. Moermont - Lambertijnenlaan

Alhoewel dit gebied ogenschijnlijk deel uit maakt van De Moerkens is het qua architectuur en opzet geheel anders te typeren. Het is een homogeen gebied gekenmerkt door een herhaling van vier "stempels". Deze zogenaamde stempels bestaan uit introvert gerichte rijenwoningen gesitueerd rondom een hofje met parkeerpleinen aan de kopse kanten. Aan de zuidzijde zijn dezelfde typen woningen naar buiten gekeerd (extravert).

De bebouwingstypologie is opvallend: de witte bakstenen gevels met een plat dak. De gevelbekleding van de tweede verdieping is vormgegeven als een dakvlak met bijhorend materiaal. Het dakvlak helt naar voren.

Aan de noordzijde van deze stempels zijn enkele vrijstaande woningen gesitueerd.

8. Moerkens (Kapittelstraat en omgeving)

Het meest typerende van deze buurt zijn de ervenstructuur en een groene zone "Ganzenvijver" die de wijk in twee gebieden deelt.

De rijenwoningen zijn gesitueerd rondom een erf waarin speelelementen of beplantingsvakken opgenomen zijn. Hierdoor is een informele sfeer ontstaan. De hoofdontsluiting vindt plaats vanaf lussen. Tevens vindt parkeren op eigen erf plaats in garages aan de voorzijde van de woningen.

Aan de Lambertijnenlaan is een andere bebouwingssfeer gecreëerd: rijenwoningen en vrijstaande woningen. Opvallend is dat de vrijstaande woningen op een verhoging liggen.

De Ganzenvijver is een structurele verbinding naar het park Kleine Melanen. Het is vooral kijkgroen, deels ook een speeldomein.

Naast de woonfunctie bevinden zich hier twee scholen op relatief korte afstand van elkaar. De ligging en omgeving van de twee scholen verschillen echter sterk. De ene school ligt aan de Ganzenvijver en de andere aan de drukke Meilustweg. Naast deze school is ook het buurthuis gevestigd.

9. Mozartlaan-Ravelstraat-Zandstraat

Dit planmatig opgezette gebied kent een tweedeling. Aan de Mozartlaan zijn flats gesitueerd (5 lagen hoog) rondom groene pleintjes en parkeervelden. Gescheiden door de Palestrinastraat verandert de buurt in een gridachtig opgezette buurt met rijenwoningen. Deze woningen zijn 2 lagen hoog met kap evenwijdig aan de straten. De uitstraling is steniger.

10. Mozartlaan-Noordzijde Zoom

Dit ruim opgezette buurtje met vrijstaande woningen en één appartementengebouw (5 lagen) van recente datum (circa 1990) staat sterk in contrast met de naastgelegen buurt. Het wordt ontsloten met lussen waarbij het privé-groen zorgt voor een groene uitstraling. Aan de Noordzijde Zoom heerst een luxe sfeer door de ruimere kavels en de forse groene rand langs de weg (bomen met een begroeide wal). Aan de noordzijde staan enkele rijenwoningen (2 lagen met kap).

11. Buitenvest

Diversiteit is het meest typerend voor deze buurt. Grenzend aan het park staan vrijstaande en rijenwoningen. De groene informele sfeer overheerst. Aan het noordelijk deel van de Buitenvest en aan de Ravelstraat worden woningen afgewisseld met bedrijven en detailhandel. De korrelgrootte verschilt sterk, waardoor een afwisselender en soms rommeliger beeld ontstaat.

Karakteristiek is de Celebesstraat langs het spoor. Hier lijkt het openbaar terrein geprivatiseerd, waardoor sprake is van een informele en private sfeer, ondanks het feit dat de Celebesstraat gebruikt wordt als ontsluitingsweg voor Kappa Trimbach BV.

12. G. Millerstraat-L. Armstrongerf

Dit wijkje grenst aan de noordzijde aan de Ravelstraat en wordt aan de zuid- en oostkant begrensd door sportpark Meilust. De woningen zijn rondom erven gesitueerd aan een groen pleintje. Parkeren vindt plaats langs de ontsluitingsstructuur op parkeervelden of in garages. Het langzame verkeer en de entree van de woningen zijn gescheiden van de ontsluitingsstructuur.

De bebouwing bestaat uit geschakelde en twee-onder-één-kap woningen. Het gevelbeeld wordt gekenmerkt door verspringende dakvlakken overlopend op vooraanbouwen, loggia's in het dakvlak, een verscheidenheid aan dakkapellen en -opbouwen en een grote variatie in kleurgebruik. De oorspronkelijke samenhang in het gevelbeeld is hierdoor verstoord en geeft een rommelig aanzien.

Via deze buurt is het volkstuinencomplex Bommesee bereikbaar. Opvallend is de entree die veel groener aangekleed is dan de straten van de buurt.

3. Functionele analyse plangebied

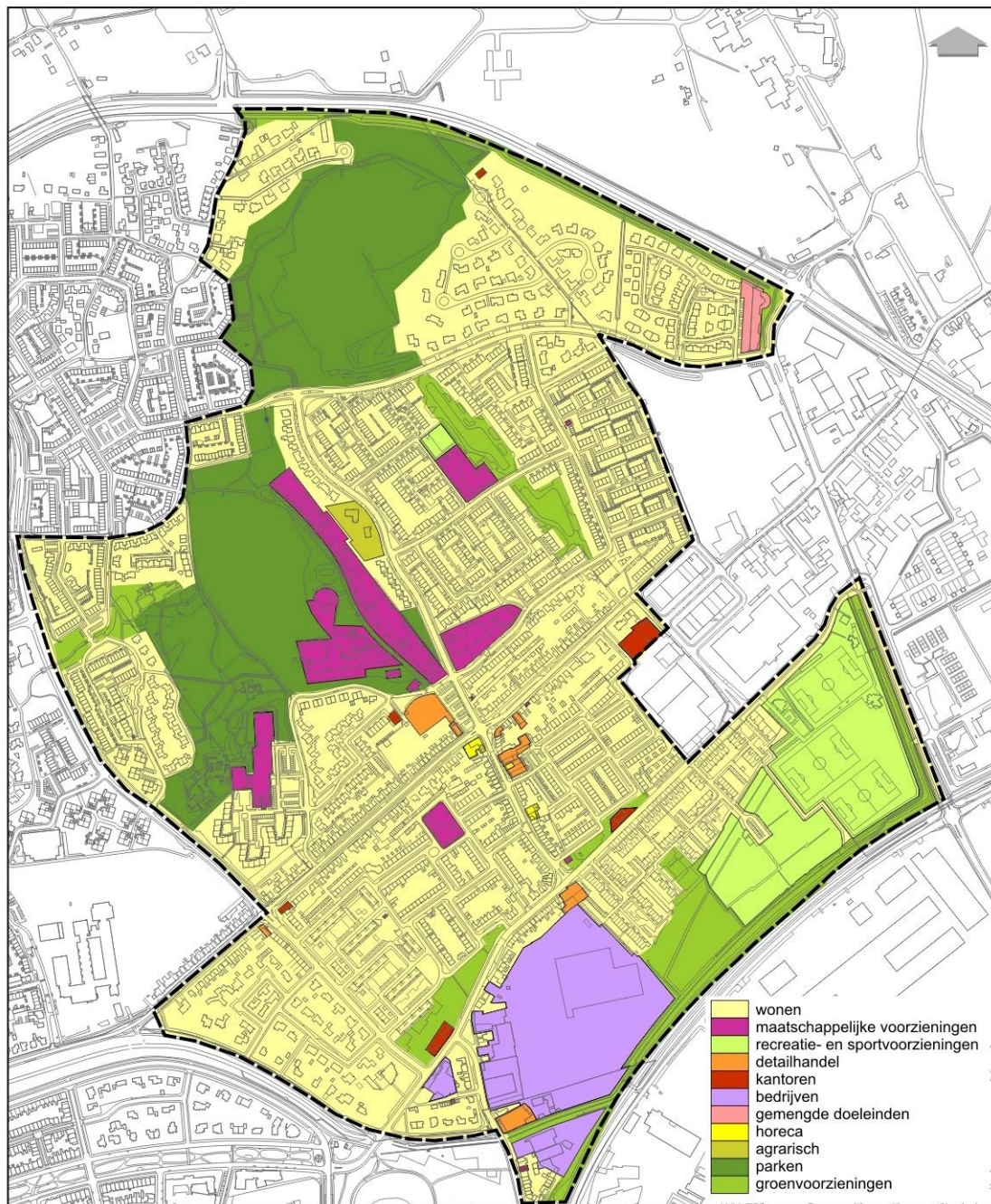
15

3.1. Functionele structuur

De in het plangebied aanwezige functies zijn weergegeven op kaart 4. Het karakter van woongebied komt daarbij duidelijk naar voren. Het gebruik is hoofdzakelijk wonen met daaraan verbonden voorzieningen (winkelvoorzieningen). De Kleine Melanen, het Meilustbos en het Oscar van Hemelpark hebben een recreatief karakter. De Ravelstraat en de Melanendreef vormen de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen.

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

Kaart 4 Functies



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. Deze kaarten zijn door de provincie Noord-Brabant samengevoegd tot de Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant (CHW). Op de CHW staan alle thans bekende terreinen in Noord-Brabant die archeologisch van belang zijn of 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.

Archeologie en plangebied

Uit het plangebied zijn bijna geen vondstmeldingen of andere archeologische gegevens bekend. Dit heeft een oorzaak in het feit, dat het al geruime tijd bebouwd is met woonwijken.

Met uitzondering van het voormalige fort Moermont, is er in het plangebied geen archeologische informatie voorhanden uit toevalsvondsten of reeds eerder verricht onderzoek. De huidige archeologische waardestelling is dan ook gebaseerd op enerzijds geomorfologie en anderzijds historische bronnen.

Het plangebied ligt op de overgang van hoge zandgronden in het westen, naar natte lage gronden in het oosten. Van oudsher lagen uitgestrekte veengebieden ten noordoosten van de stad, waarvan de Lage Meeren (buiten dit plangebied) en de Noort (omgeving Ravelstraat) de belangrijkste waren. Verder noordwaarts lagen de Melanen, restanten van moertering in de middeleeuwen. In de lage gebieden is vanwege de langdurige ontginning van het veen zeer weinig kans op het aantreffen van archeologische resten. Wel is er op de westelijke flanken van de Melanen een geringe kans op het aantreffen van sporen uit de Steentijd.

Groter is de kans op het aantreffen van archeologische resten in het hogere westelijke zandgebied van Meilust en het aangrenzende Tuinwijk. In de middeleeuwen maakte dit deel uit van de nederzetting Noordgeest. Dicht bij de stad lag de noordakker (ten oosten van de Halsterseweg). Deze terreinen zijn sinds de middeleeuwen ontgonnen en intensief bemest als akkerland. Een voorbeeld hiervan is de Lambertijnenhof, een oud akkercomplex dat in bezit was van geestelijken uit de stad.

De Zandstraat ligt op een hoger terreingedeelte en vormde vanouds een begaanbare route naar Moerstraten. Naast het feit dat de straat een cultuurhistorisch relict is, bestaan ook hier kansen om archeologische sporen aan te treffen.

Bij de totstandkoming van de wijk Meilust is nooit enig archeologisch onderzoek verricht. Dat wil niet zeggen dat alle aanwezige sporen zijn uitgewist. Sloop van bestaande bebouwing en herinrichting kan alsnog sporen aan het licht brengen.

De gebieden met een mogelijke archeologische waarde zijn op de kaart aangegeven.

In het zuiden tussen de Mozartlaan en Noordzijde Zoom, ligt een deel van het middeleeuws Begijnhof. Dit was een groot terrein met centraal een kerk en aan de randen kamerwoningen van de Begijnen. Het hof dateert uit de 15^{de} eeuw. Omstreeks 1600 werd het Begijnhof geplunderd en verwoest.

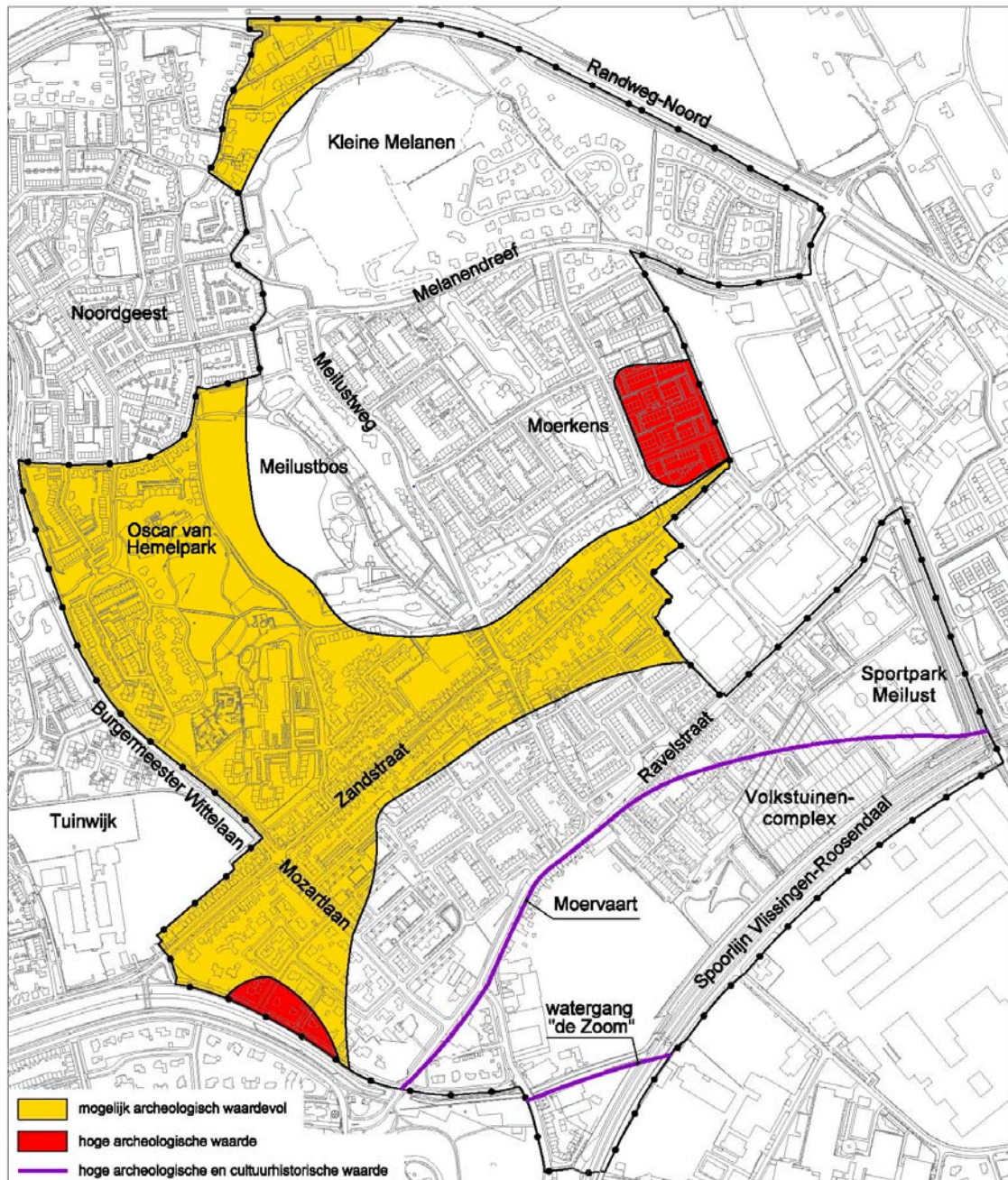
In het noordoosten, tussen de Lambertijnenlaan en Fort Moermont, ligt een deel van het verdwenen fort Moermont. Dit fort dateert uit 1628 en werd in 2001 onderzocht op het aangrenzende veilingterrein. Van het fort zijn de grachten en resten van het middenterrein in de ondergrond bewaard.

Beide gebieden zijn op de kaart aangegeven.

In het uiterste zuidoosten van het plangebied bevindt zich ene deel van een watergang “de Zoom”. Dit is gegraven in 1700 en het laatste restant van de liniewal die Menno van Coehoorn ontwierp tussen de stad en fort Moermont. Dit deel van de Linie is in de jaren '60 bijna helemaal verdwenen bij de aanleg van industrieterrein de Lage Meeren.

Het andere object is de thans niet meer zichtbare Moervaart, het verlengde van de Grebbe. Deze vaart is gegraven in de 13^{de} of 14^{de} eeuw als middel om de moerassen van de Noort en de Meeren droog te leggen en als transportkanaal voor turfvetten. De vaart volgt globaal het tracé van de Ravelstraat en is gegraven in een zeer drassige ondergrond. In de 19^{de} eeuw, bij de aanleg van de Buitenvest en later tijdens de aanleg van de Ravelstraat en de Sibeliusstraat, is de Moervaart uit het zicht verdwenen en verlegd naar de Wattweg.

Beide objecten vertegenwoordigen zowel een hoge cultuurhistorische als archeologische waarde, en zijn op de kaart als zodanig weergegeven.

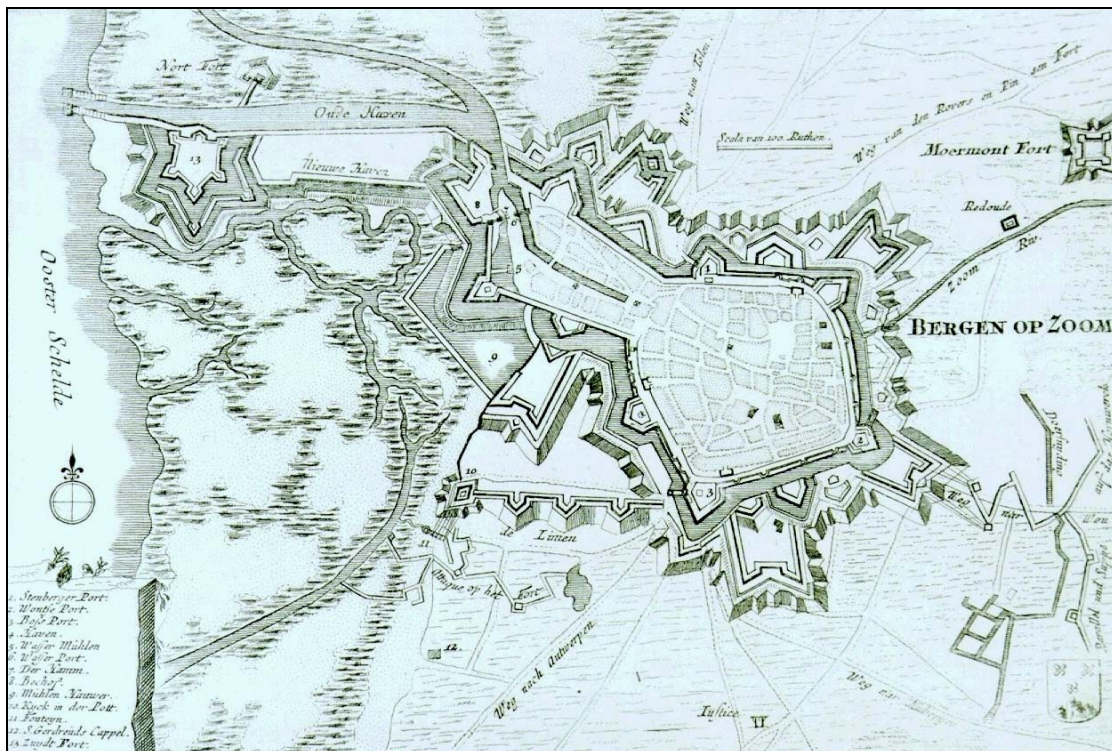


In 1698 heeft de vestingbouwkundige van De Republiek der Verenigde Nederlanden, Menno van Coehoorn, plannen gemaakt om de vestingwerken van Bergen op Zoom, Steenberg en de forten te verbeteren. Er werd een verdedigingslinie geconstrueerd, het zogenoemde Zuiderfrontier, dat van Sluis via Bergen op Zoom tot aan Grave liep om de Republiek der Verenigde Nederlanden te beschermen. In de eerste jaren zijn de plannen voor Bergen op Zoom en Steenberg uitgevoerd. Pas in 1727 werd begonnen met de voorgestelde veranderingen rond de forten uit te voeren. De thans nog bestaande forten Roovere en Pinssen en de watergang "Ligne of Linie" zijn overblijfselen van het zuidelijk gedeelte van dit stelsel. De lage terreinen ondersteunden de verdediging, omdat op relatief eenvoudige wijze een groot gebied onder water gezet kon worden en Bergen op Zoom ontoegankelijk werd voor vijandelijke legers. De drie forten Moermont, Pinssen en De Roovere werden aangelegd op plaatsen waar zich zandophoping bevonden en die dus een zwakte in de inundatielinie vormden (zogenaamde accessen: voor de vijand toegankelijke terreinen).

Fort Moermont dankt zijn naam aan de toenmalige bevelhebber, Iman van Zuytland, de heer van Moermont.

Het fort werd gebouwd op een acces tussen de Melanen en de Lage Meeren, waar de weg naar Moerstraten over heen liep (thans Zandstraat en Moerstraatsebaan). Fort Moermont (en de rest van de linie) is op diverse 17^e en 18^e eeuwse kaarten weergegeven.

Kaart 5 Plattegrond van Bergen op Zoom en omgeving 1747



Het was aanvankelijk een vierhoekig fort met een natte gracht. Het had in de 17^e eeuw een voorwal, gedekt met een hoornwerk en een doorlopende wal, eindigend in twee redoutes (vierhoekige verschansing). Het volume van de opgeworpen aarden wal bestond uit aarde en leem, afkomstig uit de grachten.

Het middenterrein, de "terre", lag waarschijnlijk iets hoger dan het oorspronkelijke maaiveld. Het bood ruimte aan soldatenbarakken, magazijnen en stenen gebouwen. Op advies van Menno van Coehoorn werd de gehele linie in 1727 gemoderniseerd. Het belangrijkste was de onderlinge verbinding van de forten door middel van een liniewal met redans (kleine driehoekige uitbouwen). Deze linie bestaat nog grotendeels tussen de forten Pinssen en De Roovere.

In de loop van 18^e eeuw ondergingen de forten en de linie diverse veranderingen. Bij fort Moermont kwam een nieuw voorwerk tot stand, bestaande uit enkele zeer grote bastions en een ravelijn. Deze werken strekte zich buiten de huidige Marconilaan uit. De redans van de linie

werden uitgebouwd tot bastions. Ingrijpender was de verbouwing van de forten in 1784, waarbij de drie forten aan de keelzijde (westelijke zijde) werden opengelegd door demping van de gracht en slechting van een gedeelte van de wallen. In 1816 werden de drie forten buiten gebruik gesteld, hoewel de mogelijkheid van inundatie van de omliggende gronden tot 1832 gehandhaafd bleef. In 1854 werden de forten aan de Dienst de Domeinen overgedragen. Vrij snel daarna sloopte men het Fort Moermont en werd het terrein als landbouwgrond in gebruik genomen. In de jaren '60 van de 20^e eeuw volgde de bouw van de veiling en werden de oudere veilinggebouwen aan de Stationsweg in het centrum van de stad verlaten. De aanleg van de Randweg Noord in de jaren '80 sneed het voormalige fortterrein definitief af van het noordoostelijk buitengebied.

Onderzoeksresultaten

Kort na de sloop van de veilinghallen werd duidelijk dat er in het verleden ontgraving op het terrein heeft plaatsgevonden. Voorafgaand aan de bouw van de veilinghallen rond 1960 is de grond rondom de hallen een meter afgegraven. Hierdoor bleven de hallen als het ware op verhoogde eilanden van zand staan, om een goede laad- en losfaciliteit te verkrijgen. Het oorspronkelijk maaiveld van het voormalige middenterrein van Fort Moermont kon dus uitsluitend nog bewaard zijn gebleven onder de hallen zelf. De terrein lag gedeeltelijk onder de westelijke veilinghal en gedeeltelijk op het terrein ten westen daarvan, uitlopend onder de nieuwbouwwijk achter de Zandstraat.

Tijdens de sloop en geplande herinrichting van het veilingterrein aan de Moermanstraat is archeologische onderzoek uitgevoerd. Door middel van drie proefsleuven (elk ongeveer 30 x 3 meter) is de ondergrond onderzocht. De eerste sleuf leverde sporen op van een vier meter brede en waarschijnlijk twee meter brede noord-zuid gerichte sloot, die het middenterrein van het fort in twee helften moet hebben verdeeld. De sloot zorgde voor de afwatering van het binnenterrein, dat destijds immers geheel door de wallen omsloten werd. Ten oosten van de sloot kwamen de funderingsresten tevoorschijn van een vierkante bakstenen structuur van 2,5 bij 2,5 meter, waarschijnlijk de onderkant van een trapkeldertje. Er waren slechts een paar steenlagen bewaard. De datering is 17^e eeuw. Verdere sporen ontbraken in dit gedeelte van het terrein door de ontgravingen in het verleden. Geschat wordt dat het toenmalige maaiveld zeker 2 meter hoger lag dan thans het geval is.

Monumenten

In het plangebied bevinden zich één rijksmonument (Noordzijde Zoom 73) en twee gemeentelijke monumenten (Noordzijde Zoom 72 en 75). De Noordzijde Zoom vormt de begrenzing van het beschermd stadsgezicht voor het centrum van Bergen op Zoom. In het Bergs Monumentenboek zijn deze monumenten als volgt beschreven.



Noordzijde Zoom 72

Geheel vrijstaande tweelaags villa met een gevel in schoon metselwerk onder een rieten kap. Karakteristiek gelegen villa die kenmerkend is voor de architectuur van dit gedeelte van de Noordzijde Zoom waar meerdere villa's in een vergelijkbare bouwstijl zijn opgetrokken. Deur en vensters alle recht gesloten. Markante erkers aan de voorzijde en aan de achterzijde. De garage dateert uit 1959.



Noordzijde Zoom 73

Geheel vrijstaande markante tweelaags villa met gevels in schoon metselwerk onder samengestelde rieten zadeldaken met schild en wolfseind. Het riet loopt deels over de gevels door. In de gevel is hout verwerkt dat in geometrische patronen is aangebracht. In de voorgevel is boven deze houten decoratie nog een geometrische baksteendecoratie aangebracht. De villa bestaat uit een evenwijdig aan de straatwand lopende gevel; daarachter bevinden zich, haaks daarop geplaatst nog twee

steeds lager wordende bouwlichamen onder rieten daken.

De villa maakt deel uit van een ensemble van villa's aan de Noordzijde Zoom, die alle omstreeks 1930 in een vergelijkbare bouwstijl zijn opgetrokken.

Noordzijde Zoom 75 (De Climmende Sonne)

Geheel vrijstaande tweelaags villa met gevel in schoon metselwerk onder rieten dak. Het pand is opgetrokken uit lichtgele kinkers van Waalformaat. De decoratie wordt verzorgd door banden met matzwart geglazuurde steen, glasbouwstenen boven de ingangspartij aan de zijgevel, betonnen lateien en balkonplaat, hardstenen en houten steunelementen met geometrische patronen. De hoeken zijn afgeschuind en hebben op de verdieping overhoekse en recht gesloten vensters.



Opvallend zijn de twee uitbouwen aan de zijgevels en de centraal in de voorgevel gelegen terugliggende partij met balkon. Het gebouw werd ontworpen door de landelijk van belang zijnde architect B.T. Boeyinga, die vooral in de Amsterdamse woningbouw en in de gereformeerde kerkbouw werkzaam was. De contacten met Rübsaam die lid was van de gereformeerde kerkgemeenschap, zullen waarschijnlijk tijdens de bouw van de Bergse gereformeerde kerk (ook hiervan was Boeyinga de architect) tot stand zijn gekomen.

De villa maakt deel uit van een ensemble van villa's aan de Noordzijde Zoom, die alle omstreeks 1930 in een vergelijkbare bouwstijl zijn opgetrokken.

Indicatieve archeologische waarden

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps) waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Op deze kaart is het noordwestelijk deel van het plangebied opgenomen als gebied met een hoge indicatieve waarde. Het betreft de gronden van de Kleine Melanen en de Grensweg met aangrenzende gronden.

Het noordoostelijk deel van het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart opgenomen als gebied met een middelhoge indicatieve waarde. Het betreft gronden die gelegen zijn tussen de Randweg Noord, De Kleine Melanen, de Melanendreef en de Marconilaan Noord.

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.

Monumentale bomen

In de volgende gebieden en straten komen monumentale bomen voor, zoals die zijn genoemd in een gemeentelijk overzicht:

- Buitenvest: 1 plataan;
- Strausslaan: 3 kastanjabomen;
- Weberlaan;
- Zandstraat: monumentale bomenlaan;
- Kleine Melanen: beukenhaag.

3.3. Wonen

Het bestemmingsplangebied Meilust-Woongebied valt grotendeels samen met de statistische buurtcombinatie Meilust-Noord en Meilust-Zuid. Afwijkingen doen zich voor in het noordoostelijk deel van het plangebied, waar het plangebied kleine delen omvat van de statistische buurt Noordgeest, en in het oostelijk deel van het plangebied, waar het bedrijventerrein Meilust wel deel uitmaakt van de statistische buurten Meilust-Zuid en Meilust-Noord maar niet in het plangebied is opgenomen. De hierna volgende beschrijving van woningvoorraad en bevolking is gebaseerd op gegevens die beschikbaar zijn voor de statistische buurtcombinatie Meilust en Muziekbuit, hierna kortweg aangeduid als buurt Meilust.

Woningvoorraad en bevolking

Meilust is een typisch woongebied. De woonbebouwing in het zuidelijk deel van het plangebied dateert voor een groot deel uit de zestiger jaren van de vorige eeuw. Het noordelijk deel van het plangebied is vrijwel geheel gerealiseerd in de periode 1974-1979. In het plangebied bevindt zich, langs een drietal straten, nog enige woonbebouwing uit de twintiger en dertiger jaren van de vorige eeuw.

Het plangebied telt begin 2004 circa 2.130 woningen en ongeveer 5.060 inwoners.

De (statistische) buurt Meilust telde op 1 januari 2004 4.851 inwoners. Op 1 januari 1997 telde Meilust nog 5.084 inwoners. Het aantal inwoners is de afgelopen jaren derhalve licht afgenomen. In dezelfde periode is het aantal woningen in Meilust per saldo met 33 woningen toegenomen. Op 1 januari 2004 telde de buurt 2.033 woningen. Het aantal woningen zal de komende jaren ongeveer gelijk blijven. De verwachting is dat het aantal inwoners de komende jaren geleidelijk verder zal gaan afnemen.

De gemiddelde woningbezetting bedraagt thans 2,38. De totale oppervlakte van de buurt Meilust bedraagt 163 ha. Het aantal inwoners per ha komt daarmee uit op 29, het aantal woningen per ha op 12,5. Meilust laat zich daarmee typeren als een buurt met een sterk verstedelijkt karakter in de stedelijkheidsklassering van het CBS.

De woningvoorraad in Meilust is relatief jong: 62% van de woningen dateert van na 1970, 11% dateert van vóór 1945. Het merendeel van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen, nog geen vijfde deel van de woningen bestaat uit woningen in meergezinshuizen. Bijna de helft daarvan bevindt zich in een serviceflat in de particuliere huursector.

Ongeveer tweederde van de woningvoorraad in de buurt bestaat uit eigen woningen. De particuliere huursector is sterk vertegenwoordigd, vooral in Meilust-Noord waar het gaat om bijna de helft van het totaal aantal woningen. Sinds enige jaren bieden de particuliere verhuurders bij gelegenheid woningen te koop aan. De volgende tabel geeft inzicht in enkele kenmerken van de woningvoorraad.

Tabel 1 Samenstelling woningvoorraad buurt Meilust, 2003

Onderwerp		%
Huurverhouding	Huurwoning (woningcorporatie)	11
	Huurwoning (particulier)	26
	Eigen woning	63
Bouwperiode	< 1945	11
	1945 – 1970	27
	1971 – heden	62
Bouwwijze	Eengezins	82
	Meergezins	18

Samenstelling bevolking

De buurt Meilust telde op 1 januari 2004 4.851 inwoners. Het zwaartepunt in de leeftijdsopbouw van de bevolking in Meilust ligt bij de leeftijdsgroep 40–54 jaar. Vergeleken met Bergen op Zoom als geheel is met name deze leeftijdsgroep in Meilust enigszins oververtegenwoordigd. Tabel 2 toont de leeftijdsopbouw van de bevolking van Meilust, vergeleken met de bevolking van de gemeente als geheel.

Tabel 2 Leeftijdsopbouw buurt Meilust, 2004

Leeftijdscategorie	Meilust	Bergen op Zoom
0 – 17 jaar		21,8%
18 – 24	8,0%	7,5%
25 – 39	15,8%	21,2%
40 – 54	27,0%	22,6%

55 – 64	15,7%	12,3%
64 jaar en ouder	15,0%	14,6%
Totaal	100,0%	100,0%
Absoluut	4.851	66.136

Al langere tijd wordt ook de etniciteit onderscheiden waar de samenstelling van de bevolking aan de orde is. Met het onderscheid naar etniciteit is de omvang van specifieke groepen te bepalen. Dit wordt nodig geacht in verband met de sociaal-economische en vooral vaak ook sociaal-culturele afstand tot de Nederlandse samenleving die deze groepen kenmerken. Daarbij richt de aandacht zich op degenen die afkomstig zijn uit zogeheten niet-westerse landen. In Bergen op Zoom vormen de inwoners uit de Turkse en Marokkaanse gemeenschap hiervan de grootste groep. Van de bevolking in de buurt Meilust is een relatief klein deel, 5%, van niet-westerse afkomst. In de stad Bergen op Zoom bedraagt het aandeel inwoners van niet-westerse afkomst 14,5%, in de gehele gemeente gaat het om 12%.

Woonomgeving

Niet alleen in de woning zelf wil de bewoner zich thuis voelen. Ook de waardering van de inrichting, het gebruik en het onderhoud van de woonomgeving is mede bepalend voor dit thuisgevoel. Tabel 3 laat zien hoe de bewoners van Meilust hun woonomgeving op een aantal punten waarderen, vergeleken met de bevolking van Bergen op Zoom als geheel. De cijfers zijn ontleend aan de Gemeentetepeiling van 2002. Over de gehele linie genomen blijken de bewoners van Meilust hun buurt als woonomgeving hoger te waarderen dan de bewoners van Bergen op Zoom als geheel gemiddeld hun woonomgeving waarderen.

Tabel 3 Waardering van bewoners van hun woonomgeving (rapportcijfer)

	Meilust-Noord	Meilust-Zuid	Bergen op Zoom
De eigen buurt als woon- en leefomgeving	7,7	7,5	7,0
De parkeergelegenheid in de buurt	6,8	6,9	6,5
Het groen in de buurt	7,8	7,2	7,0
De speelvoorzieningen in de buurt	6,9	6,1	5,7
De onderwijsvoorzieningen in de buurt	7,8	7,7	7,1
De verkeersveiligheid	6,7	6,4	6,0
De afstand tot de bushalte	7,7	6,6	7,0
De afstand tot winkels voor dagelijkse levensbehoeften	7,9	7,5	7,0

3.4. Voorzieningen/verzorgingsstructuur

Onderwijsvoorzieningen

In Meilust zijn drie onderwijsvoorzieningen gevestigd. Het betreft de Rooms Katholieke Basisschool De Borghoek (Lambertijnenlaan), de Protestants Christelijke Basisschool De Grebbe (Diepenbrocklaan), de Algemeen Bijzondere Basisschool De Aanloop (Frederik Maystraat).

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 omvang van de scholen.

R.K. Basisschool De Borghoek

Uitbreiding van het aantal lokalen is niet noodzakelijk. De verwachting is, dat met ingang van 2006 er een leegstand is van vijf lokalen.

Basisschool De Aanloop

Ten aanzien van Basisschool De Aanloop is in het Meerjareninvesteringsplan Onderwijshuisvesting geconstateerd, dat tijdelijke uitbreiding voor twee groepen noodzakelijk is maar dat de verwachting is dat vanaf 2009 de permanente capaciteit van de school weer in overeenstemming is met het aantal te huisvesten groepen leerlingen.

Protestants Christelijke Basisschool De Grebbe

De totale capaciteit van de school bedraagt 12 permanente lokalen. De prognose laat een teruggang zien in het aantal groepen. Negen vanaf 2007. Op dit moment is niet inzichtelijk of deze teruggang zich uitstrekt over beide locaties (Kastanjelaan en Diepenbrocklaan). Overleg met het bevoegd gezag zal duidelijkheid moeten geven of de huidige capaciteit van de gebouwen inderdaad in overeenstemming is met de ontwikkeling van de leerlingenaantallen per locatie.

Conclusie

Er is geen directe aanleiding vanuit de indicaties voor het aantal klaslokalen uit te gaan van zeer substantiële en permanente uitbreiding van de schoolgebouwen.

Sociaal-culturele voorzieningen

Meilust-Woongebied herbergt naast genoemde onderwijsvoorzieningen een aantal sociaal-culturele voorzieningen. Dit betreft:

- Sportcomplex Meilust aan de Ravelstraat;
- Midgetgolfbaan aan de Burgemeester Wittelaan;
- medische voorzieningen: huisarts, fysiotherapie en een tandarts;
- wijkcentrum "De Moerkens" aan de Kapittelstraat;
- volkstuintencomplex Bommese.

Voor deze voorzieningen geldt dat er thans geen veranderingen aan de orde zijn of de komende jaren verwacht worden die van belang zijn voor de bestemmingsregeling.

Detailhandelsvoorzieningen

Op de hoek van de Meilustweg-Zandstraat is een supermarkt gelegen. Buiten deze supermarkt is aan de Ravelstraat, de Buitenvest, de Sibeliusstraat en de Zandstraat nog sprake van detailhandel.

Zorginstellingen

De aanwezige welzijnsvoorzieningen in Meilust zijn:

- de Meilustflat aan de Bloemendaal;
- het Lambertijnenhof, zorgverlening voor verstandelijk gehandicapten, aan de Lambertijnenlaan.

De Lambertijnenhof is opgezet vanuit de integratie- en normalisatiegedachte. Het gebied omvat ruim 100 wooneenheden, die aan een nieuwe aangelegde noord-zuid-route zijn gesitueerd. De voorzieningen voor dagactiviteiten zijn ondergebracht in een langgerekt gebouw aan de zuidzijde van het terrein nabij Bloemendaal. Centraal gelegen is een recreatiepaviljoen. Voorts zijn in het plan een sportveld, speelweide en dierenweide opgenomen.

De woningen zijn gesitueerd aan een voor het autoverkeer doodlopende woonstraat met verspreide parkeerplaatsen erlangs. Voorts is het belangrijk dat de toegang goed in het zicht ligt vanaf met name de Meilustweg. Een groot aantal monumentale bomen is gehandhaafd.

Ter hoogte van de aansluiting van de ontsluitingsweg van het terrein op Bloemendaal is een wijkaccommodatie gerealiseerd. Binnen het gebied is ook een accommodatie met een wijkfunctie gekomen op basis van het uitgangspunt van een evenwichtige spreiding van de sociaal-culturele voorzieningen over de verschillende delen van de stad uitgangspunt. Deze accommodatie vervult een functie voor de wijken Tuinwijk, Noordgeest en Meilust.

Horecavoorzieningen

Voor horecavoorzieningen zijn de bewoners van Meilust aangewezen op het geconcentreerde aanbod in de binnenstad. Binnen het plangebied bevinden zich vier horecavestigingen: cafetaria Sibelius, Café 't Hoefke en Chinees/Indisch restaurant Kim Hong, allen gevestigd aan de Sibeliusstraat.

Het gemeentelijk horecabeleid is gericht op het tegengaan van overlastgevende 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), "middel-zware 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 vermeld in tabel 3.

Tabel 4 Overzicht gevestigde horecabedrijven Meilust

locatie /adres	soort horecabedrijf	inschaling volgens Staat van Horeca-activiteiten
Sibeliussstraat 30	Chinees/Indisch restaurant	1b
Sibeliussstraat 48	Cafetaria Sibeliuss	1a
Sibeliussstraat 55	Café 't Hoefke	2

Gelet op het gemeentelijk beleid en het karakter van het plangebied verdient het aanbeveling om de toelaatbaarheid van horecavestigingen in Meilust te beperken tot de categorie "lichte horeca, aan de detailhandelfunctie verbonden horeca" (categorie Ia).

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 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. 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 Meilust-Woongebied betekent dit het uitsluiten van vestigingsmogelijkheden voor seksinrichtingen.

3.5. Bedrijven

Het aantal bedrijven in het plangebied is gering. In tabel 5 zijn deze bedrijven vermeld.

Tabel 5 Overzicht gevestigde bedrijven Meilust Woongebied

locatie/adres	Naam + soort bedrijf	inschaling volgens Staat van Bedrijfsactiviteiten	
		BIK-code	milieucategorie
Buitenvest 44	De Buitenvest; autoverkoop en autoreparatie (zonder verfspuiten);	501	2
Buitenvest 44	Meeuwsen tanksation; benzine tankstation, (zonder LPG-verkoop)	505	2
Buitenvest 52	Impaparket; groothandel en verkoop van parket	52466	1
Buitenvest 60	Gemcast BV; maken van ijzer, staal legering	271	4
Buitenvest 80	Botania International BV; groothandel in non-food	51487	1
Lambertijnenlaan	Afvalwaterbehandeling/inzameling	90001	3
Meilustweg 31	Hagenaars; autoreparatie (zonder verfspuiten)	501044	2
Ravelstraat 28	Kappa Trimbach BV; vervaardigen van golfpapier en karton	21212	4

De bedrijven zijn gesitueerd aan de Buitenvest, Lambertijnenlaan, Meilustweg en Ravelstraat. Het gebiedje aan de Buitenvest vormt door de aanwezige bedrijvigheid en de aanwezigheid van woningen een kleinschalig gemengd gebiedje.

De situering en de bedrijfsactiviteit van Gemcast BV is van dien aard (zie de aangegeven inschaling) dat dit leidt tot aantasting van de woonfunctie.

Naast de vorenvermelde afzonderlijke bedrijfsvestigingen komen incidenteel in het plangebied aan-huis-gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten-aan-huis voor zoals een assurantiëkantoor. 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

Autoverkeer

Reeds in de huidige situatie is de ontsluitingsstructuur in Meilust duidelijk. Ondanks het feit dat er nog geen onderscheid in snelheid aanwezig is tussen wegen/straten met een verkeersfunctie en wegen met een verblijfsfunctie (allen hebben een maximumsnelheid van 50 km/uur), is uit de structuur duidelijk op te maken welke wegen een functie hebben als afwikkeling van het verkeer (verkeers- en verzamel functie) en welke om de woning of andere bestemming te bereiken (verblijfsfunctie).

De externe ontsluiting van Meilust vindt met name plaats via de Marconilaan-Noord, de Burgemeester Wittelaan, de Ravelstraat en de Buitenvest. Vanaf deze wegen kunnen eenvoudig andere wijken en/of bestemmingen buiten Bergen op Zoom worden bereikt.

Binnen het plangebied hebben met name de Melanendreef, de Zandstraat en de Meilustweg/Sibeliussstraat een verzamel functie voor het verkeer van en naar de verschillende woongebiedjes. De overige straten in het gebied hebben reeds in de huidige situatie een verblijfskarakter.

Van specifieke voorrangssituaties is in het plangebied nauwelijks sprake. Het grootste gedeelte van de wegen heeft een gelijkwaardig kruispuntkarakter, waarbij verkeer van rechts voorrang heeft. Uitzondering hierop vormen de kruispunten Zandstraat/Burgemeester Wittelaan/Mozartlaan/Noordzijde Zoom, Marconilaan/Marconilaan-Noord/Wattweg en Marconilaan-Noord/Randweg Noord, die allen door middel van verkeersregelinstanties (VRI) worden geregeld. Voorts hebben de gehele Marconilaan-Noord en de Ravelstraat voorrang op de overige wegen en heeft de route Meilust/Sibeliussstraat voorrang op verkeer van de Zandstraat.

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. Eind 2005/begin 2006 zal het plangebied worden ingericht als 30 km/u zone.

Gebiedsontsluitingswegen

In het genoemde verkeersveiligheidsplan wordt ten aanzien van de categorie gebiedsontsluitingswegen (wegen die het gebied ontsluiten en een verkeersverzamelende functie hebben) onderscheid gemaakt in 3 typen. Type 1 dient daarbij voor lange verplaatsingen binnen een grote stad. In het plangebied komt dit type niet voor. Typen 2 en 3 hebben met name een verzamelende (verkeers)functie binnen kleinere steden en tussen woonwijken. De keuze voor 2 en 3 hangt daarbij met name af van de verkeersintensiteiten en de aanwezige ruimte voor vrijliggende fietsvoorzieningen.

In het plangebied is een aantal gebiedsontsluitingswegen van type 3 aanwezig. Het gaat hierbij om de Marconilaan-Noord (langs het oosten van het plangebied), de Ravelstraat (in het zuidelijk deel van het plangebied), Buitenvest (in het zuidwesten van het plangebied) en de Mozartlaan (in het westen van het plangebied). Ook de aan de westzijde net buiten het plangebied gelegen Burgemeester Wittelaan (het verlengde van de Mozartlaan) heeft deze wegcategorie.

Verblijfsgebied (30 km/u-zone)

Met uitzondering van de bij de "gebiedsontsluitingswegen" genoemde wegen wordt het plangebied in zijn geheel opgenomen in het verblijfsgebied van de kern. Ter plaatse zal dan ook een maximumsnelheid van 30 km/uur gaan gelden. De straten en wegen in dit gebied zullen worden aangepast aan de inrichtingseisen die hier vanuit de principes van Duurzaam Veilig aan worden gesteld. Een concreet inrichtingsvoorstel dient nog te worden ontwikkeld. Daarbij wordt als belangrijk uitgangspunt gebruikt dat voorsnog wordt uitgegaan van maatregelen op specifieke punten (zoals 30 km/uur-poorten en plateaus/drempels/andere snelheidsremmers op knelpunt-situaties). Het aantal ongevallen vormt een belangrijke indicator voor de prioriteitsstelling in dit kader.

Parkeren

In het plangebied is op beperkte schaal sprake van openbare parkeergelegenheden (bijvoorbeeld bij de voetbalvelden en de service-flats aan de Bloemendaal). Voor het overige vindt het parkeren plaats op of langs de weg/ straat. Langs de in het plangebied gelegen gebiedsontsluitingswegen is parkeren uitsluitend mogelijk langs de rijbaan of is een parkeerverbod van kracht. Dit is in overeenstemming met de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Ook in het verblijfsgebied, waar op beperkte schaal ook parkeren op straat voorkomt, is de inrichting van het parkeren in overeenstemming met de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Ook het aanbod van parkeergelegenheid op en langs de weg leidt niet tot knelpunten in relatie tot de vraag. Specifieke knelpunten zijn wat betreft dit aspect dan ook niet aanwezig. In het woongebied is een parkeernorm van 1 ppl/woning gehanteerd voor het aantal parkeerplaatsen langs de openbare weg in gebieden waar geen mogelijkheid is om te parkeren op eigen terrein.

Fietsverkeer

Er zijn relatief weinig vrijliggende fietspaden in het stedelijk gebied van de gemeente Bergen op Zoom. In het plangebied is dit, gelet op de wegcategorisering ook niet noodzakelijk. Wel zijn de Marconilaan en de Ravelstraat (oostelijk deel) voorzien van fietsstroken. In het kader van de genoemde wegcategorisering en het in overeenstemming brengen van de genoemde gebiedsontsluitingswegen type 3 met de inrichtingseisen van Duurzaam Veilig dienen ook het overige deel van de Ravelstraat, Buitenvest, de Mozartlaan en de Burgemeester Wittelaan te worden voorzien van fiets(suggestie)stroken.

De overige wegen en straten in het plangebied hebben geen voorzieningen voor fietsers. Gelet op de inrichtingseisen van Duurzaam Veilig is dit ook niet noodzakelijk.

3.7. Groenvoorzieningen

Parken en andere voorzieningen

De belangrijkste groenvoorzieningen voor Meilust-Woongebied zijn de Kleine Melanen, het Meilustbos, het Oscar van Hemelpark en de Ganzenvijvers (Noord en Zuid). Deze brede en openbaar toegankelijke parken vormen een belangrijk onderdeel in het woon- en leefklimaat van Meilust. Binnen het plangebied zijn relatief veel openbare groenvoorzieningen aanwezig.

In het gemeentelijk Groenstructuurplan (1995) is de situatie van de groenvoorzieningen beschreven. Daarbij is ingegaan op het hanteren van de gebruikelijke norm en de gewenste situatie in het centrum van het gebied en aan de randen van woonbuurten. Over de karakteristiek is vermeld dat er een goed herkenbare groenstructuur is toegepast die is afgestemd op de stedenbouwkundige opzet. Het groen draagt door zijn verscheidenheid per woongebied duidelijk bij aan de herkenbaarheid van de buurt.

In genoemd structuurplan is eveneens 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. In het plangebied zijn twee van deze parkzones gelegen, te weten parkzone Vesting en Meilust-Melanen.

- Parkzone Vesting: langs het centrum kan een groen as ontstaan door de parkzone, gevormd door de voormalige vestingwerken, aan de westzijde aan te sluiten op de Waterschans en aan de oostzijde aan De Zoom. Hierdoor ontstaat een groene verbinding tussen recreatiegebied de Binnenschelde en omgeving en De Heide en omgeving. Deze asfunctie wordt verder versterkt doordat alle andere geledingzones er direct of indirect op aansluiten. Essentieel is het benadrukken van de historische lijn van de geslechte vestingwerken die via de verlengde Waterschans en de Molenplaat het contact van Bergen op Zoom met het water van de Delta herstelt.
- Parkzone Meilust-Melanen: deze parkzone wordt intern versterkt en bovendien in noordelijke richting verder uitwaarts ontwikkeld langs de voormalige Waterlinie. De Waterlinie is een cultuurhistorisch waardevol element dat opgenomen moet worden als een belangrijke drager van de stad(srand). Door water in de waterlinie te brengen en (visueel en/of functioneel) aan te sluiten op het water in de Melanen, ontstaat een krachtiger drager van de groene geleding aan de noordzijde van Bergen op Zoom.

Op buurniveau

In het groenstructuurplan is als streefbeeld voor de groenstructuur van Meilust-Woongebied het volgende opgenomen:

- het groenrijke karakter (van Meilust Noord), dat goed aansluit op de geledingzone, handhaven; daarbinnen de huidige differentiatie versterken, met extensief, landelijk groen aan de buitenkant, cultuurlijker in het middendeel en bosparkachtig in het zuidelijk deel in aansluiting op het Meilustpark. Dit boomrijke karakter mag ook in de andere delen worden versterkt. Met name ook veel aandacht voor de beplanting langs de routes die door deze buurt voeren;
- het groen in de randen van de wijk (Meilust-Zuid) in karakter aansluiten op het extensieve groen van de GHS (de Zoom, geledingzone langs spoorlijn), waarbij speciale aandacht uitgaat naar het tot stand brengen van verbindende route tussen de oostelijke en noordelijke geledingzone. In het deel rond de flats het huidige formelere groenkarakter handhaven en dit doorzetten in het groen van het bedrijvengebied. Meer aandacht aan structuur van eensoortige laanbeplanting. De hoofdontsluiting dient tevens meer kapstok te bieden aan een representatief beeld van de bedrijvigheid.

Conclusie

De voorstellen zijn vooral gericht op aanpassing van de inrichting en niet op omzetting van delen van het woongebied in extra groenvoorzieningen.

3.8. Water

Vigerend beleid en algemene uitgangspunten

Provincie

De provincie verzorgt de planvorming voor het beleidsveld water op regionaal niveau. In de partiële herziening van het Waterhuishoudingsplan 2 van Noord-Brabant (beleid voor de periode 2003- 2006) is de deelfunctie "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.

Waterschap

Waterschap Brabantse Delta is belast met het beheer van het oppervlaktewater. Het beheer betreft zowel het waterkwantiteits- als het waterkwaliteitsbeheer. Het beleid van deze waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant (IWWB-2) dat in 2001 is vastgesteld. Voor het Waterschap vormen de nieuwste inzichten gericht op duurzaam stedelijk waterbeheer het uitgangspunt voor de inrichting en het beheer van stedelijk water.

Op 3 februari 2005, verzonden 8 februari 2005, is van het waterschap een positief advies ontvangen in het kader van de watertoets, zoals verplicht in het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (Staatsblad 2003/294). Het advies is opgenomen in de bijlagen.

Het plangebied valt volgens de "Keur" van het Waterschap 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 vergunningplichtig bij het Waterschap. Dit wil zeggen dat ook voor alle lozingen door middel van drainage en onderbemaling een vergunning vereist is.

Gemeente

De gemeente dient zorg te dragen voor een doelmatige inzameling en transport van het afvalwater dat binnen het 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 water(kwaliteits)beheerder de ontvangende partij. Voor dit plangebied is dat Waterschap Brabantse Delta.

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 van West-Brabant en het Waterschap Het Scheldekwartier (die allebei begin 2004 zijn opgegaan in Waterschap Brabantse Delta), het waterleidingbedrijf WNWb (inmiddels opgegaan in Brabant Water), de provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat. 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 is geactualiseerd op basis van de uitgangspunten zoals verwoord in het waterplan en in 2003 vastgesteld.

Huidige situatie waterhuishouding

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in het stroomgebied De Ligne. In het gebied zijn als belangrijke oppervlaktewateren aanwezig de Kleine Melanen en de Ganzenvijvers. Daarnaast wordt het zichtbare water gevormd door sloten langs de (rand)weg. De afwatering van het ter plaatse vallende regenwater in het gebied gebeurt voornamelijk door het hier omschreven oppervlaktewater. Voor slechts nog een beperkt deel vindt de afwatering plaats via de riolering (zie regen- en afvalwatersysteem).

Grondwater

Meilust is een relatief laag gelegen gebied in Bergen op Zoom. De bodem bestaat uit fijn zand met een in dikte variërende veenlaag en plaatselijk voorkomende leemlagen. Als gevolg van deze lagen is er plaatselijk sprake van stagnerend grondwater. In laag gelegen delen van het gebied, zoals in de omgeving van de Ganzenvijvers is in het verleden bij zeer natte perioden als gevolg van de ondiep aanwezige veenlaag en slecht doorlatende leemlagen, sprake geweest van grondwateroverlast bij de laagst gelegen woningen. Sinds de aanleg van drainage op betreffende plaatsen doet zich dit echter niet meer voor.

Regen- en afvalwatersysteem.

Het regen- en afvalwater wordt voor het grootste deel van het gebied afgevoerd middels een gescheiden (riool)stelsel. Het afvalwater wordt ingezameld en afgevoerd via het DWA-stelsel van rioldistrict 24. Bij de Tuindersbuurt aan de oostkant is sprake van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Het afvalwater en de zogenaamde first flush van elke regenbui wordt afgevoerd via het DWA-stelsel van rioldistrict 37 en het overige regenwater via de regenwaterafvoer van rioldistrict 38. Aan de zuidkant van het plangebied is nog sprake van een gemengd rioolstelsel. Naast afvoer van het afvalwater via een dwa-stelsel in een deel van dit gebied wordt het uiteindelijk geloosd in een (deel van het) rioolstelsel waar zowel nog het afvalwater als het regenwater op worden geloosd. Het betreft rioldistrict 8 van het hoofdgemaalgebied. Het regenwater wordt in het gebied met gescheiden rioolstelsel afgevoerd via het HWA-stelsel dat uitkomt op de aanwezige oppervlaktewateren, die voor de verdere afvoer zorgen. De afvoer van het regenwater vindt plaats via HWA-stelsel van rioldistricten 11 en 20.

Nieuwe situatie waterhuishouding

Oppervlaktewater

Het is verboden zonder vergunning van het Waterschap water te lozen in, te onttrekken aan, aan te voeren uit of af te voeren naar oppervlaktewateren volgens artikel 3 van de "Keur" van het Waterschap. 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 woongebied omvat groen met (voldoende) ruimte voor infiltratie ten behoeve van opvang van regenwater uit het gebied. Indien nodig zal aanvullend moeten worden voorzien in de aanleg van infiltratievoorzieningen en/of berging in oppervlaktewater.

Riolering

De gemeente Bergen op Zoom wenst gebiedsgericht, duurzaam stedelijk waterbeheer te bevorderen. Dit houdt in dat water dat binnen een 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 en de hoeveelheid verontreinigd water zoveel mogelijk wordt beperkt.

Alle nieuwe 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 autowasplaatsen 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 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, gestapelde woningen en voor de bedrijfspanden door de eigenaren een regenwateropvang worden gerealiseerd ten behoeve van toiletspoelingen, beregening van tuinen en voor autowassen. De buffercapaciteit van de voorziening dient ten minste 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 (onder andere beschoeiing en betuining).

3.9. Milieu

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering, bodem(kwaliteit), geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid en vuurwerk.

Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Om een handreiking te bieden voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, is een Staat van Bedrijfsactiviteiten en milieuzonering opgesteld (bijlage 2) Hierin is een basiszoneringlijst opgenomen. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De basis zoneringlijst inclusief categorie-indeling en afstandscriteria zijn voor dit bestemmingsplan als uitgangspunt gehanteerd.

Bestaande bedrijven

De bestaande bedrijven in het plangebied Meilust-Woongebied zijn zeer verschillend van aard en omvang en variëren van categorie 1 tot en met categorie 4. Ten tijde van de verlening van de milieuvergunning of de behandeling van de melding voor de bestaande bedrijven is er getoetst aan de fysieke bestaande situatie waarbij per milieuaspect een afweging is gemaakt met het oog op de omgeving. Bij vergunningplichtige bedrijven is de milieubelasting op basis daarvan door middel van voorschriften begrensd. Bij meldingsplichtige bedrijven zijn eventueel, naast de algemeen geldende voorschriften, nadere eisen gesteld.

Invloed van bedrijven die liggen buiten het plangebied

Buiten het plangebied bevinden zich geen bedrijven waarvan de milieuhygiënische invloed reikt tot in het plangebied. De belangrijkste geuremittent, gelegen ten zuiden van het plangebied, is Philip Morris aan de Marconilaan Noord 20. In juli 2002 is een geuronderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat de geurcontour van 2 geureenheden per kubieke meter als 98-percentiel, berekend volgens het nieuwe nationaal model, is gelegen op het terrein van de inrichting. Het plangebied is dus buiten de geurcontour gelegen, zodat hinder daarvan niet te verwachten is.

Nieuwe bedrijven

Voor de vestiging van nieuwe bedrijven vindt er een toetsing plaats in planologisch opzicht en in het kader van de Wet milieubeheer (onder andere bij de milieuvergunningverlening). Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan is er geen sprake van procedures ten behoeve van de vestiging van nieuwe bedrijven in of in de nabijheid van het plangebied.

Bodem

Algemeen

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 ontwikkeling

Het bestemmingsplangebied heeft van oudsher een natuur/agrarische functie. In de 17^e eeuw kreeg het gebied de functie van vestinggronden. Aan de zuidzijde van Meilust was in ieder geval in de 19^e eeuw al sprake van lintbebouwing. Vanaf de jaren '60 en voornamelijk in de jaren '70 van de vorige eeuw zijn de verschillende woonwijken binnen Meilust gerealiseerd.

Bodemopbouw

De regionale bodemopbouw van de diepere ondergrond ziet er globaal als volgt uit:

Laagdikte in m t.o.v. NAP	Classificatie	Formatie / groep	Afzetting
+ 10 tot -60	eerst watervoerend pakket	formatie van Tegelen	fijn tot grove zanden
-60	scheidende laag	formatie van Oosterhout	klei en sterk slibhoudend zand

De ondiepe bodemopbouw ziet er als volgt uit:

Diepte	Grondsoort	Kleur
0 – 2 m –mv	matig fijn zand	bruin
2 – 4 m –mv	leem/ leemlaagjes afgewisseld met zandlaagjes	bruingrijs
> 4 m –mv	onbekend	onbekend

Historische bodemverontreiniging

Het huidige stratenpatroon van het bestemmingsplangebied is gerealiseerd in de jaren '60 tot en met '80 van de vorige eeuw. In deze tijd was het niet ongebruikelijk wegen aan te leggen, te herstellen of te verhogen met (afval)materiaal dat de bodem kan verontreinigen. Hierbij moet met name gedacht worden puin, verbrandingsas en zelfs verontreinigde grond. Er dient derhalve vanuit te worden gegaan 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.

In het plangebied is een aantal gebieden te onderscheiden waar sprake is of kan zijn van historische bodemverontreinigingen.

- **Blekerij**
Het gebied rond wat nu Blekerij heet, stond reeds in 1477 bekend als de Blekerye. Het gebied was in gebruik als bleekveld. Rond 1975 heeft hier nieuwbouw plaatsgevonden. Het is onbekend of de historische activiteit tot verontreiniging van de bodem hebben geleid.
- **Kazerne**
In het Meilustbos is in het verleden een militaire kazerne gevestigd geweest. Het is niet uitgesloten dat door schietoefeningen loden munitie in de bodem terecht is gekomen, waardoor verhoogde gehalten aan lood kunnen worden aangetroffen.

- Punt van Beckers

In de hoek tussen de Celebesstraat en het Buitenvest, ook bekend als "de punt van Beckers", is in het verleden Beckers Haardenfabriek NV gevestigd geweest. Op het fabrieksterrein (gieterij) zijn bodemverontreinigingen met onder andere zware metalen en vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen bekend. Bij het inrichten van het noordelijk aangrenzende volkstuinencomplex Bommese en het bouwrijp maken van de nieuwbouwwijk aan de Ravelstraat in de jaren '60 is destijds verontreinigd materiaal van Beckers (kras) opgebracht. Hierdoor komen in het gebied verontreinigingen met voornamelijk zware metalen en vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen voor.

- Spoorbaan

Aan de zuidoostkant van het plangebied is de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen gelegen. Het is niet uit te sluiten dat het treinverkeer en onderhoudswerkzaamheden aan deze spoorbaan er voor hebben gezorgd dat het gebied aangrenzend aan de spoorbaan is verontreinigd met een aantal stoffen, zoals bestrijdingsmiddelen, ontsmettingsmiddelen, zware metalen (met name koper), asbest (remblokken) en minerale olie. Een eventuele bodemverontreiniging zal zich met name in de toplaag bevinden en zich beperken tot een rand van circa 10 meter langs de spoorlijn.

Ondergrondse tanks

In het tankbestand van de gemeente Bergen op Zoom wordt melding gemaakt van een aantal in gebruik zijnde en van een aantal niet meer in gebruik zijnde ondergrondse olietanks. De ondergrondse tanks zijn/waren deels in gebruik voor opslag van huisbrandolie ten behoeve van de verwarming van gebouwen of voor verkoop van benzine en diesel. De tanks die in ieder geval bekend zijn en die als voor bodemverontreiniging verdachte locaties kunnen worden beschouwd, zijn vermeld in de tabel.

Tabel 6 Ondergrondse tanks

straat	huisnummer
Bachstraat	1, 7
Buitenvest	22, 44, 50, 54, 60, 62, 78-80, 94
De Moerkens	34
Griegstraat	7
Meilustweg	31
Mozartlaan	21, 23
Ravelstraat	1, 28, 30, 69a
Verdistraat	7
Zandstraat	17, 53, 110-112, 163, 179, 196

Wbb-locaties

Locaties waar een vermoeden bestaat van een ernstige bodemverontreiniging, zijn opgenomen in het provinciale bodemsaneringsprogramma. In het definitieve Programma Bodemsanering 2001 wordt melding gemaakt van de volgende Wbb locaties binnen de wijk Meilust.

Tabel 7 Wbb-locaties

adres	Wbb-locatie	(voormalige) activiteit
Buitenvest 44	045/0093	Benzinestation/autoreparatie
Buitenvest 52	045/00262	Wasserij/chemische reiniging
Buitenvest 60	045/0063	Gieterij
Fort Moermont 44	045/0025	Ondergrondse tanks (verdacht)
Louis Armstrongerf	045/0265	Stortplaats
Meilust	045/0008	Stortplaats

Kortjan	046/0006	Ondergrondse tanks (niet veront)
Oude Zoompad	045/0264	Diffusie stedelijke verontreiniging
Prebendepad	045/0168	Verdachte locatie
Ravelstraat 10-12	045/0143	Benzinestation/autoreparatie
Ravelstraat 28	045/0201	Kartonnagefabriek
Zandstraat 137	045/0134	Ondergrondse tanks (verdacht)

Huidige bedrijven

Meilust-Woongebied wordt gekenmerkt als een woongebied; de bedrijvigheid binnen het gebied concentreert zich rond de Buitenvest, de Ravelstraat en de Celebesstraat. Door de activiteit van de huidige inrichtingen kan niet worden uitgesloten dat de bodem plaatselijk verontreinigd is.

Algemene bodemkwaliteit

Uit de bij de regionale Milieudienst bekende onderzoeksrapporten kan voor het noordelijk deel ten noorden van de Zandstraat worden geconcludeerd dat de algemene bodemkwaliteit overeenkomt met de historische verwachting (niet tot licht verontreinigd). Daar waar specifieke bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, zoals ondergrondse opslag van brandstoffen, kan de bodemkwaliteit afwijken.

Ten aanzien van het zuidelijk deel ten zuiden van de Zandstraat is gebleken, dat de bodemkwaliteit in het plangebied erg heterogeen is. Daar waar echter geen duidelijke bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden kan worden gesteld dat in de grond over het algemeen lichte verontreiniging met zware metalen en PAK's voorkomen. In het grondwater is lokaal sprake van licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen. Deze verontreinigingen worden bij het ontbreken van een duidelijke niet-natuurlijke oorzaak als achtergrondgehalten beschouwd.

Geluid

Algemeen

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

Wegverkeerslawaaï

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. De invloed van het wegverkeer voor de al aanwezige geluidsgevoelige bestemmingen is daarom niet van belang. Voor deze bestemmingen is de situatie immers niet gewijzigd. In dit bestemmingsplan is alleen de huidige situatie vastgelegd, met uitzondering van woningbouwontwikkeling aan de Ravelstraat. Nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen in het plangebied worden niet toegestaan. Voor de bestaande situatie is daarom geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling aan de Ravelstraat (voormalige Citroëngarage) heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden.

Indien in de toekomst binnen het plangebied nog andere mogelijkheden worden gecreëerd om woningen dan wel andere geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren, dient er binnen de wettelijke zones op basis van de Wet geluidhinder onderzoek plaats te vinden. Binnen het plangebied gelden verschillende zones, deze zijn afhankelijk van de aard van de weg. Ten behoeve van dit nader onderzoek zal voor wegverkeerslawaaï de 50 dB(A)-contour bepaald dienen te worden. Binnen deze contour zijn geluidsgevoelige bestemmingen alleen mogelijk als daarvoor door de provincie Noord-Brabant ontheffing wordt verleend (vaststellen hogere waarde).

Nieuwe woningbouw Ravelstraat

Uit het akoestisch onderzoek dat is verricht door de Regionale Milieudienst West-Brabant (rapport d.d. januari 2005 nummer 19500103.G1/Rwi) blijkt dat de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden. Ter plaatse van de woning hoek Ravelstraat/Buitenvest wordt ter plaatse van elke gevel de voorkeurswaarde overschreden. Ter plaatse van elk appartement, is aan de achterzijde een gevel die voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Maatregelen ter bestrijding van het wegverkeerslawaai aan de bron door beperking van verkeersintensiteit of andere verkeersmaatregelen bieden gegeven de aard en de functie van de Mozartlaan en Ravelstraat geen mogelijkheid tot vermindering van de geluidsbelasting op de gevels van betrokken woningen. Maatregelen ter beperking van het verkeerslawaai in de overdracht ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en verkeerskundige aard.

Op 7 oktober 2005 is een ontheffing van de voorkeurswaarden van 50 dB(A) verleend door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Aan het besluit zijn als voorwaarden verbonden dat voor woningen met een geluidsbelasting van meer dan 55 dB(A):

- een luwe zijde met een geluidbelasting van maximaal 50 dB(A) aanwezig is;
- de verblijfsruimten binnen de woningen alsmede bij de woningen behorende buitenruimten in zoverre als mogelijk niet worden gesitueerd aan de gevels waar de hoogste geluidbelasting optreedt.

Railverkeerslawaai

Het plangebied is voor een deel gelegen binnen de zone van de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen. De zone breedte voor dit traject bedraagt 600 meter. Omdat het plangebied met uitzondering van de woningbouwontwikkeling aan de Ravelstraat conserverend van karakter is, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het spoorwegverkeer voor de al aanwezige geluidsgevoelige bestemmingen niet van belang. Voor deze bestemmingen is de situatie namelijk niet gewijzigd. In dit bestemmingsplan is de huidige situatie en de woningbouw aan de Ravelstraat vastgelegd. Nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen in het plangebied worden niet toegestaan. Voor de bestaande situatie is daarom geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling aan de Ravelstraat heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Uit het akoestisch onderzoek, verricht door de Regionale Milieudienst West-Brabant (rapport d.d. januari 2005 nummer 19500103.G1/Rwi) blijkt dat ter plaatse van de gevels van de nieuw te realiseren woningbouw de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

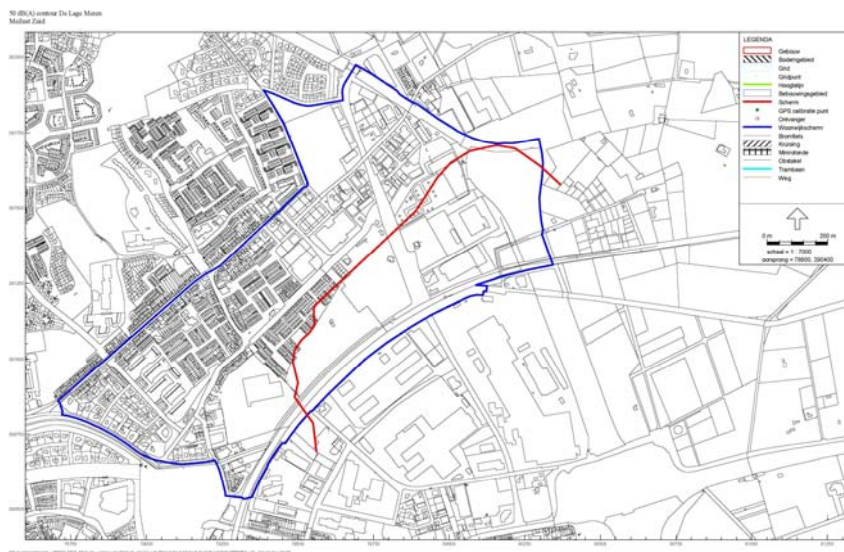
Indien in de toekomst binnen het plangebied nog andere mogelijkheden worden gecreëerd om woningen dan wel andere geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren, dient er binnen de wettelijke zones op basis van de Wet geluidhinder onderzoek plaats te vinden. Ten behoeve van het nader onderzoek zal voor railverkeerslawaai de 57 dB(A)-contour bepaald dienen te worden. Binnen deze contour zijn geluidsgevoelige bestemmingen alleen mogelijk als daarvoor door de provincie Noord-Brabant ontheffing wordt verleend (vaststellen hogere waarde).

Bedrijven

Voor de inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer gelden de geluidsvoorschriften, verbonden aan de milieuvergunning of de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer. In deze voorschriften worden maxima gesteld aan de geluidsniveaus die de inrichting mag veroorzaken, gemeten ter plaatse van de gevel van woningen van derden. Zo wordt geluidshinder voorkomen. Op basis van het dossieronderzoek kan worden geconcludeerd dat zich in het plangebied geen bedrijven bevinden die geluidhinder in de omgeving veroorzaken.

Zonering Industrielawaai

Meilust-Woongebied is gedeeltelijk gelegen binnen de zone (50 dB(A)-contour) van het gezoneerd industrieterrein De Lage Meren (zie onderstaande kaart). De totale geluidsbelasting van alle bedrijven die op het gezoneerde industrieterrein liggen, mag ter plaatse van deze contour niet meer bedragen dan 50 dB(A).



Een gezoneerd industrieterrein is een industrieterrein of een gedeelte daarvan, waarop zich bedrijven bevinden of worden toegestaan die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken. Het gaat om de bedrijven die zijn omschreven in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit (Ivb). Rondom een gezoneerd industrieterrein wordt een gebied aangewezen waarbuiten het geluidsniveau ten gevolge van de activiteiten van alle bedrijven op het industrieterrein de 50 dB(A) niet mag overschrijden. De 50 dB(A)-contour vormt de grens van dit gebied.

Binnen het plangebied is voor geen enkele woning een zogenoemde Maximaal Toegestane Geluidsbelasting (MTG) vastgesteld.

Een MTG is de hoogst toegestane geluidsbelasting op de gevels van omliggende woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van een gezoneerd industrieterrein. MTG's worden vastgesteld voor woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen waar sprake is (op het moment van vaststelling) van een totale geluidsbelasting vanwege alle op het gezoneerde industrieterrein gelegen bedrijven, die hoger is dan 55 dB(A).

Omdat het plan, met uitzondering van de woningbouwontwikkeling aan de Ravelstraat, conserverend van karakter is, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het gezoneerde industrieterrein De Lange Meren voor de al aanwezige geluidsgevoelige bestemmingen niet van belang. Aangezien voor de bestaande functies de situatie niet gewijzigd is, is voor de bestaande situatie geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling aan de Ravelstraat heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden, aangezien dit een nieuwe situatie is.

Indien in de toekomst binnen de 50 dB(A)-contour van het industrieterrein nog andere mogelijkheden worden gecreëerd om woningen dan wel andere geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren dient er akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Geur en luchtkwaliteit

Algemeen

Voor de bestaande bedrijven is ten aanzien van het milieuaspect een dossieronderzoek (onder andere milieuvergunningen, controlerapporten, klachtenoverzichten) uitgevoerd. Op basis van het dossieronderzoek kan, uitgaande van de geldende wet- en regelgeving, worden geconcludeerd dat er zich rond het plangebied geen bedrijf bevindt dat ten aanzien van geur bedrijfsactiviteiten uitvoert die een negatieve invloed kunnen hebben op de omgeving.

Luchtkwaliteit

Industrie en wegverkeer zijn de twee belangrijkste bronnen van de uitstoot van schadelijke stoffen. Het Besluit luchtkwaliteit (inwerking getreden op 19 juli 2001), dat betrekking heeft op beide bronnen, bevat voor gemeenten een rapportageplicht richting provincie.

De gemeente Bergen op Zoom heeft in dit kader concentratieberekeningen en een inventarisatie uitgevoerd. Daarbij zijn ook gegevens van de provincie (met betrekking tot industrie) en Rijkswaterstaat (met betrekking tot snelwegen) gehanteerd. Over deze inventarisatie en de resultaten van de concentratieberekeningen is in 2002 en in 2003 gerapporteerd. In de inventarisatie zijn geen wegen opgenomen die in het plangebied zijn gelegen.

Uit de rapportage is gebleken dat er voor de stoffen benzeen, koolmonoxide, lood en zwaveldioxide geen overschrijdingen van de grenswaarde optreedt. Voor stikstofdioxide en fijn stof (PM10) treedt nergens een overschrijding van de plandrempels op. Dit betekent dat er geen overschrijding is van de wettelijke normen.

In het Besluit luchtkwaliteit worden grenswaarden en plandrempels gegeven voor verschillende luchtverontreinigende stoffen. Een grenswaarde geeft een niveau van luchtkwaliteit aan dat voor de stoffen benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en lood reeds moet zijn bereikt. Voor stikstofdioxide en fijn stof (PM10) geven de grenswaarden een niveau aan dat in de toekomst moet worden bereikt. Voor fijn stof geldt dit voor 2005, voor stikstofdioxide geldt dit voor 2010. Een plandrempeel kan worden beschouwd als een tijdelijk verhoogde grenswaarde die elk jaar iets wordt aangescherpt totdat in 2005 c.q. 2010 de plandrempeel overeenkomt met de grenswaarde.

Indien men onder de plandrempeel blijft dan is de verwachting dat, door generiek (nationaal) beleid en verbetering en toepassing van de stand der techniek, in de toekomst de grenswaarde niet zal worden overschreden.

Externe Veiligheid

Algemeen

Tot op heden dient de beoordeling van de risico's veroorzaakt door inrichtingen plaats te vinden aan de hand van de handreiking "Externe Veiligheid voor inrichtingen, VNG 1996". In februari 2002 is het ontwerp "Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer" in de Staatscourant gepubliceerd. Op 10 juni 2004 is de definitieve versie van het Besluit externe veiligheid inrichtingen gepubliceerd in het Staatsblad. Het besluit treedt vanaf 1 juli 2004 gefaseerd in werking.

Het besluit is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de WRO en dient toegepast te worden bij de besluitvorming in het kader van genoemde wetten. Daarnaast heeft het besluit tot doel bestaande situaties, waarbij op grond van de huidige inzichten bepaalde risiconormen worden overschreden, gesaneerd worden. Hiertoe zijn in het ontwerpbesluit een tweetal saneringentermijnen opgenomen (vóór 2007 en vóór 2010).

In het besluit is ook de definitie van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Voor de belangrijkste objecten geldt het volgende:

- woningen (zowel burger- als dienstwoning) worden als kwetsbaar beschouwd met uitzondering van:
 - verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2/ha;
 - dienst- en bedrijfswoning van derden;
- kantoren worden in alle gevallen als beperkt kwetsbaar gezien;
- objecten en terreinen waar mensen lagere tijd verblijven (ook bedrijven).

Bedrijven

In het plangebied bevindt zich geen bedrijven waarop het ontwerpbesluit van toepassing is.

Weg- en railverkeer

Op basis van de nota "Risiconormeringen vervoer gevaarlijke stoffen, 1996" dienen nieuwe ontwikkelingen, die van invloed zijn op de bevolkingsdichtende, binnen een zone van 200 meter van de as van de transportroute te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR) en mogen er binnen de plaatsgebonden risico (PR) contour van 10^{-6} geen nieuw kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. De zuid-oostgrens van het plangebied wordt gedeeltelijk gevormd door de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen.

Railverkeer

Er zijn diverse informatiebronnen beschikbaar waarin op basis van de intensiteiten van het vervoer gevaarlijke stoffen, zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico voor het doorgaande spoorverkeer over de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen is bepaald.

In augustus 2001 is de Risicoatlas Spoor (ministerie van Verkeer en Waterstaat) gepubliceerd. Deze bevat gegevens op basis van de intensiteiten van 1998.

De Trajectnota/MER die in het kader van capaciteitsuitbreidingen van de Verbinding Roosendaal-Antwerpen (VERA) in 2000 is opgesteld, bevat reserveringen voor de toekomst. Daarnaast is in het kader van ROBEL, in april 2003, het rapport "Generieke en lokale maatregelen externe veiligheid" verschenen waarin ook (aangepaste) reserveringen voor de toekomst zijn opgenomen.

Het volgende geldt ten aanzien van het plaatsgebonden en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico railverkeer

Zowel in de Risicoatlas Spoor als in de Trajectnota/MER VERA wordt voor de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen voor zowel de huidige situatie (1998) als voor de toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied geen $PR 10^{-6}$ contour berekend. Dit houdt in, dat er ten aanzien van het plaatsgebonden risico geen belemmeringen zijn.

In het Robel-rapport wordt, op basis van hogere intensiteiten zowel in de huidige als in de toekomstige situatie wel een PR van 10^{-6} contour berekend (19-33 meter). Dit betekent dat binnen deze contour geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) mogen worden gerealiseerd.

- Groepsrisico railverkeer

Indien er binnen de zone van 200 meter nieuwe ontwikkelingen gepland zijn die van invloed zijn op de bevolkingsdichtheid zullen deze getoetst worden aan de oriënterende waarde van het groepsrisico. Op basis van de Trajectnota/MER VERA blijft het berekende groepsrisico in het plangebied, zowel in de huidige situatie (1998) als in de toekomstige situatie (2015) onder de oriënterende waarde. Het Robel-rapport geeft, voor de toekomst, een kleine overschrijding van de oriënterende waarde maar deze is met (beperkte (Robel-maatregelen) terug te brengen zodat ook in de toekomst kan worden voldaan aan de oriënterende waarde.

Deze benadering is gebaseerd op het feit, dat het toekomstig goederenvervoer door de stad wordt geleid. Indien voor een alternatief tracé wordt gekozen zullen de intensiteiten voor het goederenvervoer beperkt blijven tot het vervoer met een lokale bestemming. Waarschijnlijk zijn er dan geen beperkingen te verwachten.

Algemeen

Transport heeft betrekking op het vervoer over weg, water en spoor en het vervoer door buisleidingen. De beoordeling van de risico's veroorzaakt door transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risiconormeringen vervoer gevaarlijke stoffen, 2^e kamer 1995-1996" en de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998".

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval indien deze zich ten tijde van het ongeval permanent (24 uur per dag, 365 dagen per jaar) op een bepaalde plaats zou bevinden. Dit risico kan weergegeven worden in de vorm van diverse contouren die punten verbindt waar de kans op overlijden gelijk is. Dit risico is onafhankelijk van de omgeving. De norm voor bestaande situaties is een kans van 10^{-5} jaar. Voor nieuwe situaties is dit 10^{-6} jaar. Een contour is parallel aan het weg-, spoor-, water of leidingen-traject gelegen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar, per kilometer traject, dat in een keer een groep van tenminste een bepaalde grootte dodelijk wordt getroffen door een ongeval. Dit risico geeft de kans op het overlijden van de groep personen aan (10, 100, 1.000 personen). De bepalingen van dit risico os omgevingsafhankelijk. De oriënterende waarde voor een ongeval met 120 doden is 10^{-4} jaar, voor 100 doden is dat 10^{-6} jaar etc.

Leidingen

De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door (buis)leidingen dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 2^e kamer 1995-1996" en de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998". In deze publicaties wordt onder meer verwezen naar het Structuurschema Buisleidingen (SBUI, Kamerstuk II; 17353, nummers 1-2). In het SBUI is de buisleidingenstraat Pernis-Belgische grens opgenomen.

Bij buisleidingen dient rekening gehouden te worden met een bebouwingsafstand en een toetsingsafstand. Het streven dient erop gericht te zijn dat er binnen de toetsingsafstand geen woonbebouwing of bijzondere objecten worden gerealiseerd (met uitzondering van wegen, verharding en dergelijke). Buiten de toetsingsafstand zijn in principe geen beperkingen. Ontwikkelingen tussen de bebouwingsafstand en de toetsingsafstand dienen getoetst te worden aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico.

De bebouwingsafstand voor twee genoemde leidingen bedraagt bij categorie I objecten 5 meter. De toetsingsafstand 25 meter.

Voor zover bekend zijn er in het plangebied geen leidingen gelegen die ruimtelijke beperkingen met zich meebrengen.

Vuurwerk

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Hierin zijn veiligheidsafstanden opgenomen, die moeten worden aangehouden tussen opslagplaatsen voor vuurwerk en kwetsbare objecten (zoals woningen, bedrijfsgebouwen, maar ook winkels, scholen en cafés). Bestaande vuurwerkbedrijven (inclusief detailhandel) kunnen positief worden bestemd, mits aan de veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare objecten wordt voldaan. Indien in een bestaande situatie niet wordt voldaan aan de geldende veiligheidsafstand, dient of een verandering in de inrichting te worden doorgevoerd waardoor dit wel aan de veiligheidsafstand wordt voldaan, of dient het bedrijf te worden verplaatst. De veiligheidsafstanden worden gemeten vanaf de deuropening van de (buffer)bewaarplaats.

Voor bedrijven waar niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, geldt een vaste afstand van 8 meter in voorwaartse richting tot (geprojecteerde) kwetsbare objecten.

Voor bedrijven die meer dan 10.000 kg opslaan, geldt een vaste afstand van 20 meter in voorwaartse richting, indien het uitsluitend verpakt consumentenvuurwerk betreft. Indien er (ook) sprake is van onverpakt vuurwerk, dient een grotere afstand te worden aangehouden, afhankelijk van de hoeveelheid vuurwerk in de bufferbewaarplaats (deze afstand kan oplopen tot 48 meter voorwaarts).

Aan situaties waarin niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet expliciet aandacht besteed. De hiervoor geldende veiligheidsafstand is dusdanig klein (8 m), dat hieraan in de meeste gevallen kan worden voldaan onder andere door het treffen van bouwkundige voorzieningen. Nadere regulering kan via het milieuspoor (vergunning of melding) plaatsvinden. Vanzelfsprekend is handel in en opslag van consumentenvuurwerk uitsluitend toegestaan, wanneer dit past binnen de bestemming die aan de betreffende gronden is gegeven.

In Meilust-Woongebied zijn geen bedrijven gevestigd die vuurwerk verkopen.

4. Beleidsbeschrijving

39

4.1. Van analyse naar beleidsbeschrijving

Uit de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied (hoofdstukken 2 en 3) ontstaat het volgende samenvattende beeld van het plangebied Meilust-Woongebied.

- Meilust-Woongebied omvat het omvangrijke woongebied grenzend aan de noordzijde van de binnenstad. Dit noordoostelijk deel van Bergen op Zoom is rond 1950 ontstaan met de ontwikkeling van de Zandstraat. Vanaf 1960 neemt de ontwikkeling van grootschalige uitbreidingen in noordelijke en oostelijke richting een vlucht. De bouwperiode is herkenbaar in de structuur opzet van de afzonderlijke buurten door de overwegende planmatige opzet, kleinschalige groen ingerichte pleintjes en parkeervelden. Deze inrichtingsprincipes zijn kenmerkend voor de jaren '70. Aan de noordrand is een recenter buurtje uit de jaren '90 ontwikkeld.
- De gefaseerde ruimtelijke ontwikkeling van Meilust-Woongebied is vastgelegd in verschillende regelingen (vanaf 1975 tot 1999). Deze fragmentatie van een ruimtelijk-functioneel samenhangend plangebied over verschillende, en deels verouderde regelingen noodzaakt tot het opstellen van één nieuw en actueel, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemd, bestemmingsplan voor Meilust-Woongebied.
- De situering en ruimtelijke positie van de wijk wordt gekenmerkt door de harde begrenzingen van spoorlijn/spoorzone aan de zuidzijde, de randweg van Bergen op Zoom aan de noordzijde en het bedrijventerrein oostelijk. 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 in dat opzicht sprake van een ruimtelijk "gesloten" wijk. Anderzijds is er sprake van een geleidelijke overgang naar het woongebied Noordgeest.
- De wijk Meilust-Woongebied heeft een opbouw met een redelijk heldere structuur. Belangrijk zijn de grote groengebieden: Oscar van Hemelpark, Meilustbos en Kleine Melanen. Tussen de spoorlijn en de Zandstraat zijn vijftiger jaren woonbuurtjes gerealiseerd. Ten noorden daarvan is het woongebied ontwikkeld volgens de stedenbouwkundige concepten uit de jaren '70 en '80. Opmerkelijk zijn het woongebied tussen de Melanendreef en de Randweg-Noord (De Moerkens en enkele dreven) en de Lambertijnenhof die duidelijk van recentere datum zijn.
- Een andere belangrijke open zone zijn de volkstuinten en het sportcomplex tegen de spoorbaan.
- In de omgeving van de Zandstraat en Lambertijnenlaan zijn enkele duidelijk bij de wijk behorende voorzieningen gelegen, zoals een supermarkt, scholen en buurthuis.
- De cultuurhistorische kwaliteit komt tot uitdrukking in een aantal locaties met potentiële archeologische waarden en de aanwezigheid van enkele markante monumenten (woningen).
- Meilust-Woongebied is vooral een woongebied. Wonen vormt de belangrijkste functie. De leeftijdsopbouw sluit aan op die van geheel Bergen op Zoom, hoewel de leeftijdsgroep 40-54 jaar is oververtegenwoordigd ten opzicht van het gemiddelde in Bergen op Zoom. De woningvoorraad wordt gekenmerkt door relatief jong bestand (62% na 1970), het merendeel bestaat uit eengezinswoningen en een vijfde deel uit meergezinshuizen. De waardering van de bewoners voor de woonomgeving ligt met een rapportcijfer van circa 7,5 hoger dan de gemiddelde waardering van de gehele gemeente (7).
- 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 (voormalige Citroëngarage aan de Ravelstraat). Naar verwachting kunnen hier aan verbonden wijzigingen/ aanpassingen plaatsvinden binnen de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk.

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. Voorzover mogelijk zijn de onderdelen uit dit beleidsprogramma weergegeven op figuur 7.

4.2. Beleidsprogramma

Actualisering bestemmingsregeling

Belangrijkste uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan Meilust-Woongebied is het onderbrengen van het merendeel van de woonwijken Meilust-Noord en Meilust-Zuid in één bestemmingsplan met één samenhangende en actuele juridisch-planologische regeling en onderbouwing. 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 bouwmogelijkheden wanneer specifieke omstandigheden daartoe aanleiding geven (bijvoorbeeld in relatie tot cultuurhistorische waarden).

De regeling krijgt daarmee een sterker accent op beheer ten opzichte van de vigerende regeling, waarin de realisering van het woongebied sterker tot uitdrukking kwam.

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/woonomgeving: 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, gebogen, etc.), tuin en erf worden, voorzover deze bepalend zijn voor het specifieke karakter van het gebied in de bestemmingsregeling vastgelegd. Daarbij is ook de continuering van het bestaande beleid van belang.

Voorwaarden beroep/bedrijf 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 en bedrijven 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 Meilust-Woongebied 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 zijn restanten gelegen van Fort Moermont. Op de Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant (CHW) is deze locatie niet vermeld als een locatie met een indicatieve archeologische waarde, noch met een historisch geografische waarde. Het noordelijk deel van het plangebied is op de CHW aangegeven als een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische waarde. Een integrale bescherming van deze archeologische locatie is daarom noodzakelijk.

Monumenten

In het plangebied bevinden zich één rijksmonument en twee gemeentelijke monumenten (de woningen aan de Noordzijde Zoom 72, 73 en 75). 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 nadere aanduiding monument (signaalfunctie).

Behouden en versterken verzorgingsstructuur

Behoud van de bestaande verzorgingsstructuur is van belang voor de toekomst van de wijk. Voor het bestemmingsplan is daarbij het volgende uitgangspunt van belang: bevestiging van de bestaande voorzieningen (detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen) met waar ruimtelijk aanvaardbaar flexibiliteit ten aanzien van intensivering en uitbreiding.

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.

5.1. 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 bouw aanvragen 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. Alleen aan de Ravelstraat voor het terrein van de voormalige Citroën-garage is een bouwinitiatief ingediend.

De aandacht richt zich in eerste instantie op de woonfunctie en de aard en de verschijningsvorm van de woonbebouwing in de deelgebieden. 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 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, met uitzondering van het voormalige Citroën-garage aan de Ravelstraat, 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 bebouwings-

bepalingen een directe bouwtitel ontstaat. In de voorschriften wordt de nodige flexibiliteit ingebracht 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 vier 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 materiele inhoud van de bestemming aangegeven, dit houdt in: de functies die binnen de bestemming "als recht" zijn toegestaan. De doeleindenomschrijving vormt de eerste "toetssteen" voor bouwactiviteiten en/of gebruiksvormen. Beide zijn slechts toegestaan, voorzover 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.
- Gebruiksbeperkingen
In dit onderdeel wordt een relatie gelegd met de in artikel 20 opgenomen algemene gebruiksbeperking. Voorzover van belang zijn in dit onderdeel tevens bestemmingspecifieke gebruiksbeperkingen opgenomen.

De in dit hoofdstuk opgenomen bestemmingen worden hieronder artikelsgewijs toegelicht. Voor de locatie van de Citroën-garage zijn de bestemmingen Woondoeleinden en Woondoeleinden Gestapeld opgenomen overeenkomstig de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Woondoeleinden (W)

De in het plangebied gelegen eengezinshuizen zijn ondergebracht in de bestemming Woon-doeleinden. 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 de vrijstaande woning op de hoek van de Ravelstraat/Buitenvest is geregeld dat de gevel die geluidhinder ondervindt uitgevoerd moet worden als een dove gevel als bedoeld in de Wet geluidhinder. De betreffende gevel is op de plankaart aangeduid.

In het belang van het behoud van de gerealiseerde stedenbouwkundige uitstraling en kwaliteit is voor de woningen in de Neerland, Rietland, Opperland en Leemberg bepaald, dat de dakvormen van de woningen niet mogen worden veranderd.

Voor bijzondere woonvormen, zoals een gezinsvervangend tehuis of een hospice is een specifieke regeling opgenomen. Dit is noodzakelijk omdat dergelijke woonvormen afwijken van de reguliere bewoning door een gezin of een daarmee vergelijkbaar vast samenlevingsverband (samenwoning, eenpersoonshuishouden). Het onderscheid vloeit in de bijzondere woonvormen veelal voort uit de zorgcomponent die een essentieel onderdeel van de woonvorm vormt. Dit heeft doorgaans twee effecten op de omgeving: extra verkeers- en parkeerdruk door personeel en bezoekers en ander woonmilieu (hinder, gewenste rust). Om deze redenen is er sprake van afwijkende effecten op het woon- en leefmilieu in vergelijking met reguliere bewoning en is een vrijstellingsbevoegdheid nodig voor het toestaan van bijzondere woonvormen.

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.

Voor bijzondere woonvormen, zoals een gezinsvervangend tehuis of een hospice, is een specifieke regeling opgenomen. Zie de toelichting bij de bestemming Woondoeleinden.

Detailhandelsdoeleinden (D)

Voor de supermarkt aan de Meilustweg is de bestemming Detailhandelsdoeleinden opgenomen in verband met het solitaire karakter en de omvang van deze vestiging. Ook de winkels aan de Ravelstraat, Sibeliusstraat en Zandstraat 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 cafés en andere horecavoorzieningen aan de Sibeliusstraat en aan Fort Moermont 8 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.

Kantoordeeleinden (K)

De kantoren aan de Moerkens, Zandstraat en de Ravelstraat zijn als zodanig bestemd. Er zijn geen woningen toegestaan. 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 medische, sociale en culturele voorzieningen, evenals voor nutsvoorzieningen. 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 milieubelastingcomponenten. 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 het op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken. Per bedrijfsterrein 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.

Gemengde doeleinden (Gd)

De aldus aangewezen gronden aan de Fruiteniersdreef hebben diverse functies toegekend gekregen, te weten naast wonen, tevens bedrijfsdoeleinden, maatschappelijke doeleinden en toonzalen, met bijbehorende voorzieningen. Als woonfunctie is toegestaan aaneengesloten woningen, al dan niet gecombineerd met bedrijven, kantoren, praktijkruimten en/of ateliers. Bedrijven zijn toegestaan voor zover deze behoren tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ook voor het pand Ravelstraat 69 is de grond als zodanig bestemd. Voor dit pand worden de functies wonen, maatschappelijke doeleinden en toonzalen ongewenst geacht. Hetgeen in onderhavige bestemming tot uitdrukking is gebracht

Recreatieve doeleinden (R)

Voor de sportvelden, dagrecreatieve voorzieningen zoals de midgetgolfbaan, en het volkstuinten-complex is een gespecificeerde bestemmingsregeling opgenomen. Tevens zijn de bijbehorende voorzieningen en functies specifiek toelaatbaar gesteld. Woningbouw is niet toegestaan, uitgezonderd de bestaande dienstwoning behorend bij sportcomplex Meilust. De betreffende dienstwoning is specifiek geregeld met een bepaling en de aanduiding "d".

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 hoofdopzet 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, maar ook nagenoeg alle (kleinschalige) groenstroken. Hiermee is ondergeschikte herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat onnodig, gedetailleerde bepalingen van het bestemmingsplan dergelijke ontwikkelingen in de weg staan en planherziening nodig zou zijn. Voor aanpassing van de bestemming wordt verwezen naar de wijzigingsbevoegdheid.

Binnen de bestemming is het oprichten van straatmeubilair, zoals nutsvoorzieningen enabri's, toegestaan. De inrichting van de wegen is, in verband met het bepaalde in het Bro 1985, nader aangegeven (aantal rijstroken).

Spoorwegdoeleinden (SP)

De bestemming is opgenomen voor het gedeelte van het spoortraject Roosendaal-Vlissingen. Binnen de bestemming is het oprichten van bouwwerken ten dienste van de spoorwegen toegestaan.

Archeologisch waardevol gebied en historisch geografische waarden

Voor het noordelijk deel van het plangebied is de bestemming Archeologisch waardevol gebied opgenomen. Met het aanlegvergunningstelsel worden deze waarden beschermd.

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. Sexsinrichtingen

Op 26 oktober 1999 heeft de Eerste Kamer ingestemd met het wetsvoorstel tot opheffing van het algemeen bordeelverbod. Deze wetwijziging is op 1 oktober 2000 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 vergunningstelsel te introduceren en prostitutiebeleid te voeren. Daarbij wordt tevens gebruikgemaakt 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 opstellen die aangeeft waar seksinrichtingen zich al dan niet mogen vestigen. Voor het plangebied Meilust-Woongebied 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- en 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 één 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 en specifieke 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.

Voor zendmasten is een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze zijn evenwel uitgesloten ter plaatse van de bestemming Groenvoorzieningen, waaronder de parken, en binnen 250 meter van parken.

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, voorzover 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 ten slotte geeft aan onder welke naam de voorschriften van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald (citeertitel).

Vrijstellingenbeleid

Opzet en inhoud notitie inzake vrijstellingenbeleid

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom hebben aan ODplus BV te Capelle aan den IJssel opdracht verleend tot het opstellen van een vrijstellingenbeleid. Sinds 3 april 2000 biedt artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (verder: WRO) aanzienlijk ruimere mogelijkheden om met een lichte procedure vrijstelling te verlenen van de geldende bestemmingsplanvoorschriften. Een ongereguleerde toepassing van deze vrijstellingsmogelijkheid kan op den duur leiden tot stedenbouwkundig ongewenste en juridisch gecompliceerde situaties. Het college is dan ook van opvatting dat deze bevoegdheid nader moet worden afgebakend met beleidsregels.

De beleidsregels hebben tot doel om bij concrete verzoeken om vrijstelling (al dan niet in combinatie met een bouw aanvraag) een afwegingskader te bieden waarmee snel een oordeel over de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van medewerking kan worden gegeven. Verder geldt in het algemeen voor besluiten dat ze moeten berusten op een deugdelijke motivering en dat die motivering moet worden vermeld bij de bekendmaking van het besluit. Tenslotte geven beleidsregels de burgers inzicht in de wijze waarop het bestuursorgaan een verzoek om vrijstelling beoordeelt.

De notitie bevat de volgende onderdelen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de reikwijdte van flexibiliteitsbepalingen, de relatie met andere wet- en regelgeving en toepassing hiervan, met name voor enkele bijzondere gebieden. In hoofdstuk 3 wordt voor de toepassing van de flexibiliteitsbepalingen een aantal procedurele zorgvuldigheidsvereisten vastgelegd alsmede een kader gegeven voor toepassing. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan een aantal specifieke thema's die tot een bijzondere belangenafweging kunnen leiden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal procesaspecten met betrekking tot de toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid.

In de bij dit vrijstellingsbeleid opgenomen bijlagen zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften, een tekening van de bebouwde kom en een schematische weergave van het vrijstellingenbeleid opgenomen.

Relevante aspecten voor het plangebied

Voor het plangebied en de daarvoor opgestelde bestemmingsregeling is met name het beleid belangrijk inzake artikel 19 lid 3 WRO belangrijk omdat het hier gaat om bouwen op woonpercelen. In het beleid zijn namelijk overwegingen en beleidsregels opgenomen die richting gevend zijn voor het al dan niet toestaan van extra bouw mogelijkheden op woonpercelen. Er zijn overwegingen opgenomen die hierna kort worden vermeld.

- Bouwen aan de voorkant
Geen medewerking wordt verleend aan het overschrijden van de voorgevelrooilijn. Juist de situering van deze voorgevelrooilijn is bepalend voor het stedenbouwkundige beeld en de begrenzing van de openbare ruimte.
- Bouwen aan de zij- en achterkant
Bij bouwen op het zijerf moet worden voorkomen dat er allerlei bouwwerken worden gerealiseerd die het straatbeeld vertroebelen en verstenen. Bebouwing op het achtererf zal over het algemeen minder gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Wel dient voorkomen te worden dat percelen volledig dichtslibben. Uitgangspunt is dat er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen het hoofdgebouw en de uitbreiding van de woning.
- Goot- en bouwhoogte
Ten aanzien van de goot- en bouwhoogte worden specifieke maten opgenomen. Daarnaast zijn overwegingen opgenomen ten aanzien van enkele andere aspecten, zoals gebruiksveranderingen ten opzichte van de reguliere woonfunctie.
- Functiewijzigingen van bestaande opstallen in de bebouwde kom
Een functiewijziging wordt slechts overwogen indien er, zo nodig, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de nabije omgeving beschikbaar is en er geen onevenredige gevolgen voor de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid ontstaan.
- Aan huis gebonden beroepen of bedrijven
In de jurisprudentie wordt een tweedeling gemaakt tussen de zogenaamde vrije beroepen enerzijds en andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten anderzijds. De vrije beroepen worden van oudsher gerekend tot de woonfunctie. In bestemmingsplannen dient een en ander te worden geregeld. Dit is in dit bestemmingsplan verwerkt.

In het vorenstaande is summier een weergave van de notitie opgenomen. Voor een goed inzicht in de overwegingen en bijbehorende nuanceringen en exacte bepalingen wordt verwezen naar de betreffende notitie.

Beleidsregels

Essentieel voor het bestemmingsplannen is het nieuwe beleid inzake de bouw mogelijkheden van het woonperceel (erf). Tot voor kort werd in het plangebied vrijstelling verleend voor erfbebouwing op zijerven op straathoeken. Dit beleid is bijgesteld en deze mogelijkheid is komen te vervallen. Een en ander is voor zover nodig aanvullend op de plankaart of in de voorschriften geregeld.

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.

De ontwikkeling van het bouwinitiatief aan de Ravelstraat 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 plaatsgevonden van de feitelijke situatie (zie hoofdstukken 2 en 3).

Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden 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

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan "Meilust Woongebied" toegezonden aan de volgende overlegpartners:

1. De Dienst REW van de Provincie Noord-Brabant;
2. De Provinciale Planologische Commissie;
3. Het Waterschap "Brabantse Delta"
4. De Inspectie VROM, regio Zuid;
5. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant, Afdeling Regionale Ontwikkeling;
6. Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant;
7. Regionale Brandweer.

Naar aanleiding hiervan zijn de navolgende reacties ingekomen. De reacties zijn puntsgewijs samengevat. Het antwoord van het gemeentebestuur is cursief weergegeven.

7.1.1. 1. De Dienst REW van de Provincie Noord-Brabant

De Dienst van de Provincie Noord-Brabant heeft op 4 mei 2005 onderstaande opmerkingen gemaakt over het voorontwerpbestemmingsplan "Meilust Woongebied".

Ontwikkeling Ravelstraat

Verzocht wordt aan te geven of deze ontwikkeling al is gerealiseerd. Het is niet duidelijk of hiermee de locatie "Meilust-Zuid" wordt bedoeld, die als 5 woningen in de periode 2005-2010 van het uitwerkingsplan is opgenomen. De directie ziet graag dat het verband wordt aangegeven tussen de locatie en het uitwerkingsplan.

Reactie gemeente: het betreft de verplaatsing van een garage, waarvoor in de plaats woningbouwontwikkeling zal plaatsvinden. De ontwikkeling zal zodra onderhavig plan onherroepelijk is worden gerealiseerd.

Bouwkunst

Naast de verschillende rijksmonumenten komen er ook MIP-objecten voor in het plangebied. De directie acht het wenselijk dat voor deze MIP-panden een zekere bescherming door middel van een aanlegvergunningenstelsel wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente: binnen het plangebied komen geen andere MIP-panden voor dan het pand Noordzijde Zoom 73. De MIP heeft ertoe geleid dat het pand Noordzijde Zoom 73 op de Rijksmonumentenlijst is gezet en als zodanig op de plankaart staat aangegeven.

De Monument-Inventarisatie-Projecten (MIP) is van september 1993. Op een voorloper van de MIP, de cultuurhistorische inventarisatie Bergen op Zoom, stonden de panden Buitenvest 54, 60 en 78. Deze panden zijn thans nog aanwezig en worden genoemd in de CHW van de provincie. Gelet op het vorenstaande is besloten de drie panden op de plankaart van een aanduiding te voorzien en de bescherming van de panden te koppelen aan een aanlegvergunningenstelsel.

Historische geografie

De oude turfvaart De Zoom is op de CHW-kaart aangeduid als historisch landschappelijk lijn categorie 1 en als historische groenstructuur. De directie constateert dat deze waarde niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Ook biedt het artikel "Groenvoorzieningen" onvoldoende bescherming tot behoud van deze cultuurhistorische waarden. De directie verzoekt een en ander te regelen in het vastgestelde bestemmingsplan.

Reactie gemeente: de Zoom staat benoemd op de CHW-kaart als historisch landschappelijke lijn en historische groenstructuur. Het advies van directie is overgenomen om de historische waarde en de bescherming van De Zoom in het bestemmingsplan onder het artikel 19

“Archeologisch waardevol gebied en historisch geografische waarden” en op de voorschriftenkaart op te nemen. Overige historische groengebieden maken geen onderdeel uit van het plangebied.

Archeologie

In artikel 20 wordt verwezen naar de historisch geografische waarden, die nergens zijn opgenomen. Voorgesteld wordt deze waarden aan de plankaart toe te voegen en de titel van voornoemd artikel uit te breiden tot “Archeologisch waardevol gebied en historisch geografische waarden”.

Reactie gemeente: artikel 20 is door het vervallen van een bestemming vernummerd naar artikel 19. De historisch geografische gegevens zijn opgenomen op de voorschriftenkaart Meilust, dat onderdeel uitmaakt van het desbetreffende artikel “Archeologisch waardevol gebied”. Geconstateerd is dat op de voorschriftenkaart enkele gebieden ontbreken. Vorenstaande opmerking heeft geleid tot het opnemen van de ontbrekende historische geografische waarden op de voornoemde voorschriftenkaart en het uitbreiden van de titel van artikel 19 conform de reactie.

Verzocht wordt punt 2.3. van artikel 20 als volgt te wijzigen: “Alvorens omtrent het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de indicatieve archeologische waarden en historisch geografische waarden niet onevenredig worden geschaad”.

Reactie gemeente: conform de reactie is punt 2.3 van artikel 19 gewijzigd.

Ook wordt verzocht de volgende zin toe te voegen: “Bij twijfel kan de deskundig archeoloog op kosten van initiatiefnemer een inventariserend en waarderend archeologisch vooronderzoek adviseren”.

Reactie gemeente: conform de reactie is artikel 19 uitgebreid met de voorgestelde zin.

Vrijstellingsbevoegdheid voor detailhandel in de bestemming “Gemengde Doeleinden”

De opgenomen vrijstellingsbevoegdheid voor detailhandel maakt het mogelijk dat solitaire detailhandel in volumineuze goederen zich vestigt op de gemengde doeleindenbestemming. Volgens de beleidsbrief “Bedrijventerrein, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen, d.d. 20 juli 2004, dient detailhandel bij voorkeur geconcentreerd gevestigd te worden aansluitend aan een bestaand winkelconcentratiegebied of een specifiek aangewezen gebied. Gelet op de situatie ter plaatse wordt geadviseerd de opgenomen vrijstellingsbevoegdheid te laten vervallen.

Reactie gemeente: op grond van het huidige bestemmingsplan behoort de vestiging van solitaire detailhandel in volumineuze goederen via een vrijstellingsmogelijkheid tot de mogelijkheden. Aan de Fruiteniersdreef zijn meerdere bedrijven gevestigd. Bij geen van de bedrijven is sprake van detailhandel. Gelet op het vorenstaande en het beleid van de provincie is besloten om de opgenomen vrijstellingsmogelijkheid voor detailhandel in volumineuze goederen uit de voorschriften te verwijderen.

Wijzigingsbevoegdheid Agrarische doeleinden

Het is de directie niet duidelijk hoe de afstemming met het uitwerkingsplan plaatsvindt en tot hoeveel woningen de wijzigingsbevoegdheid beperkt is.

Reactie gemeente: geconstateerd is dat de opgenomen bestemming niet correspondeert met de huidige situatie. Ter plaatse is een reparatiebedrijf in personenauto's, zonder spuitinrichting (milieucategorie 2), gevestigd. Gelet op het vorenstaande is de bestemming gewijzigd in “Bedrijfsdoeleinden”, waarbij alleen bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 is toegestaan.

Agrarische doeleinden

Onderhavig bestemmingsplan staat twee bedrijfswoningen toe. Ingevolge het provinciale beleid is een tweede agrarische bedrijfswoning slechts onder voorwaarden toelaatbaar. Gelet hierop alsmede op de wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden vraagt de directie dit nogmaals te bezien.

Reactie gemeente: de aan het perceel gegeven agrarische bestemming is, conform de werkelijke situatie, gewijzigd in "Bedrijfsdoeleinden". Deze bestemming voorziet niet in een wijzigingsbevoegdheid naar woonbebouwing.

Wijzigingsbepalingen

Het is de directie niet duidelijk waar de specifieke wijzigingsbevoegdheid voor zendmasten is opgenomen.

Reactie gemeente: de wijzigingsbevoegdheid voor zendmasten maakt onderdeel uit van de algemene wijzigingsbepalingen. Abusievelijk ontbreken in de voorschriften de algemene wijzigingsbepalingen. De bepalingen zijn alsnog aan de voorschriften toegevoegd.

GHS/EHS

Het gebied "Kleine Melanen" behoort tot de EHS en daarmee ook tot de GHS. In voorliggend plan worden de aanwezige waarden onvoldoende beschermd in zowel de doeleindenomschrijving als in de aanlegvoorschriften. De directie acht het vellen/rooien van houtgewas ook aanlegvergunningplichtig wanneer dit niet de monumentale waarde van de bomen aantast. Geadviseerd wordt een passende natuurbestemming op te nemen of de voorschriften onder de bestemming "Groenvoorzieningen" aan te passen.

Reactie gemeente: conform de reactie is de doeleindenomschrijving en zijn de aanlegvoorschriften van artikel 16 zodanig gewijzigd en uitgebreid dat de aanwezige waarden voldoende worden beschermd.

Ontsluiting en parkeren

De directie gaat ervan uit, dat in geval van calamiteit de woningbouwlocatie Ravelstraat ook vanaf de Ravelstraat te bereiken is.

Reactie gemeente: in geval van calamiteit zal de toekomstige woningbouw ook vanaf de Ravelstraat te bereiken zijn.

De toegepaste parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement in de midden/dure sector lijkt op basis van het ASVV 2004 aan de lage kant.

Reactie gemeente: op 26 mei 2005 heeft de gemeenteraad het Verkeersstructuurplan Bergen op Zoom 2005-2015 (VSP) vastgesteld. Na vaststelling is gestart met het opstellen van de nieuwe parkeernormen, waarbij de geactualiseerde parkeercijfers van de CROW als leidraad zullen fungeren.

De woningbouwlocatie aan de Ravelstraat is gelegen in een gebied dat zal worden aangeduid als "rest bebouwde kom, matig stedelijk gebied". Voor woningen in het middensegment geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per appartement. In deze norm is rekening gehouden met een bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaats per woning. Vooruitlopend op de nieuwe nog vast te stellen parkeernormen is de opgenomen parkeernorm verhoogd naar 1,7 parkeerplaats per appartement voor het middendure segment en 1,9 parkeerplaats per appartement voor het duurdere segment.

Waterparagraaf

De directie verwacht het advies van het waterschap bij het vastgestelde plan op basis van het gemeentelijk waterplan opgenomen waterparagraaf.

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

Bodemverontreiniging

De directie verwacht de uitkomst van het bodemonderzoek ter plaatse van de woningbouwlocatie Ravelstraat bij het vastgestelde plan. Wanneer sanering nodig zou zijn, dan is de uitkomst van het saneringsplan bij te voegen, opdat de uitvoerbaarheid van de directe woonbestemming duidelijk wordt.

Reactie gemeente: het vorenstaande heeft geleid tot het toevoegen van de uitkomst en het advies van de Regionale Milieudienst aan het plan. Geconcludeerd wordt dat naar verwachting de algemene bodemkwaliteit zodanig is dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor het wijzigen van de bestemming naar een woonbestemming. Verwijzend naar het advies van de Regionale Milieudienst dient tevens te worden geconstateerd dat door de nog aanwezige bedrijfsbebouwing pas op termijn een volledig bodemonderzoek kan worden uitgevoerd. Ook een door de provincie goedgekeurd saneringsplan is pas aan de orde na het slopen van de eerste fase van de bedrijfsbebouwing.

Geluidhinder

De directie verwacht het akoestisch onderzoek ten behoeve van de woningbouwlocatie Ravelstraat bij het vastgestelde bestemmingsplan.

Reactie gemeente: voor de woningbouwlocatie aan de Ravelstraat is een akoestisch onderzoek verricht. Dit onderzoek heeft geleid tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van hogere grenswaarden. Het akoestisch onderzoek en de door de provincie verleende ontheffing zullen deel uitmaken van het vastgestelde bestemmingsplan.

Hoewel de bouwlocatie is gelegen buiten de zone industrielawaai Lage Meren is het gewenst in de plantoelichting de zone aan te geven.

Reactie gemeente: het vorenstaande heeft geleid tot het toevoegen van de zone industrielawaai Lage Meren aan de toelichting.

In de wijziging Wet geluidhinder, die bij de Tweede Kamer is ingediend, vervalt de zonevrijstelling voor 30 km-wegen. Wanneer die wijziging nog voor de planvaststelling in werking zou treden, is daaraan nog aandacht te besteden.

Reactie gemeente: de wijziging van de Wet geluidhinder zal naar verwachting medio 2006 plaatsvinden. Verwacht wordt dat de planvaststelling van onderhavig bestemmingsplan voor de wijziging van de Wet in werking zal treden.

Overigens is niet duidelijk wanneer nabij de woningbouwlocatie een 30 km-gebied ingericht wordt. Gezien de inbreidingslocatie acht de directie ontheffing in principe mogelijk, als in geval van overschrijding van daarvoor bepaalde grenswaarden een geluidsluwe gevel wordt veilig gesteld.

Reactie gemeente: eind 2006 zal een start worden gemaakt met het inrichten van de wijk Meilust als 30 km-gebied. In 2007 zal de inrichting gereed zijn. De Ravelstraat blijft een weg waar 50 km mag worden gereden.

Voor wat betreft het appartementengebouw wordt de voorkeursgrenswaarden ten gevolge van wegverkeer op de Ravelstraat en Mozartlaan aan de voor- en zijgevels van de appartementen overschreden. Dit heeft geleid tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van hogere grenswaarden.

Ook voor de vrijstaande woning is geconstateerd dat de voorkeursgrenswaarden zullen worden overschreden. Het oprichten van een scherm met een hoogte van 3,2 meter is uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst. Bij de vergunningverlening zal daarom worden geëist dat één gevel gesloten dient te worden uitgevoerd, zodat die gevel kan worden beschouwd als geluidluwe gevel. De betreffende gevel is als "dove gevel" op de plankaart aangeduid en verwerkt in de voorschriften.

Externe veiligheid

De directie constateert dat de bouwlocatie Ravelstraat buiten het aandachtsgebied van de 200 meter van de spoorlijn is gelegen en dat ook van de bedrijven in het plangebied geen problemen zijn te verwachten op het gebied van externe veiligheid. Verzocht wordt aan te geven of dit ook geldt voor de bedrijven die buiten het plangebied gelegen zijn.

Reactie gemeente: buiten het plangebied bevinden zich geen bedrijven waarvan de milieuhygiënische invloed reikt tot in het plangebied.

Luchtkwaliteit

Op basis van de gemeentelijke inventarisatie constateert de directie dat er geen problemen zijn te verwachten. De directie gaat er daarbij van uit dat de ontsluitingsweg Ravelstraat geen functie voor de ontsluiting van een industrieterrein heeft.

Reactie gemeente: de constatering van de directie dat de Ravelstraat geen functie heeft voor de ontsluiting van een industrieterrein is juist.

Hinder van bedrijven

De directie vraagt nog in te gaan of bij de bouwlocatie Ravelstraat hinder van bedrijven kan optreden gelet op Bedrijven en milieuzonering (VNG).

Reactie gemeente: ten tijde van de verlening van de milieuvergunning of de behandeling van de melding voor de bestaande bedrijven is er getoetst aan de fysieke bestaande situatie waarbij per milieuaspect een afweging is gemaakt met het oog op de omgeving. Bij vergunningplichtige bedrijven is de milieubelasting op basis daarvan door middel van voorschriften begrensd. Tussen de woningbouwlocatie en dichtstbijzijnde bedrijven zijn de woningen aan de Buitenvest gelegen. Gelet op het vorenstaande zal bij de bouwlocatie aan de Ravelstraat geen hinder van bedrijven optreden.

Voorschriften

In lid 3.2 van artikel 7 wordt verwezen naar het bepaalde in lid 3d. De directie gaat ervan uit dat hiermee lid 2d wordt bedoeld.

Reactie gemeente: conform de reactie is lid 3.2 van artikel 7 gewijzigd.

De directie verzoekt de verkeers- en/of publiekaantrekkende functies in artikel 10 uit te sluiten.

Reactie gemeente: op de percelen die in het plangebied bestemd zijn tot "Kantoordoeleinden" zijn kantoren gevestigd met een verkeers- en of publiekaantrekkende functie. Daarbij wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte op het perceel. Gelet op het vorenstaande wordt aan het verzoek om dergelijke functies uit te sluiten geen medewerking verleend.

De directie merkt op dat in artikel 11 onder de wijzigingsbevoegdheid een regeling inzake vrijstelling (toverformule) is opgenomen. De directie verzoekt de regeling aan te passen omdat toepassing van de toverformule niet mag leiden tot bestemmingswijziging.

Reactie gemeente: conform de reactie is artikel 11 gewijzigd.

2. De Provinciale Planologische Commissie

De Provinciale Planologische Commissie adviseert, bij schrijven van 18 mei 2005, overeenkomstig het advies van de Dienst REW van de provincie Noord-Brabant.

3. Waterschap Brabantse Delta

In het kader van de watertoets, zoals verplicht in het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, is op 3 november 2004 aan het Waterschap Brabantse Delta verzocht om schriftelijk advies uit te brengen over de concept-waterparagraaf voor het plangebied "Meilust Woongebied".

Op 5 februari 2005 is de reactie van het Waterschap Brabantse Delta ontvangen. Medegedeeld wordt dat akkoord wordt gegaan met de waterparagraaf waarbij aandacht wordt gevraagd voor het volgende.

In het bestemmingsplan wordt geen aandacht geschonken aan het Nationaal Bestuursakkoord Water. Dit akkoord legt een ruimteclaim op onder andere stedelijk gebied voor het voorkomen van inundaties. Voor stedelijke gebieden geldt een overstromingsfrequentie van eens in de honderd jaar. Hierbij moet rekening worden gehouden dat overlast niet mag worden afgewenteld naar naastgelegen of andere gebieden.

Reactie gemeente: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.

4. RIJKSWATERSTAAT DIRECTIE NOORD-BRABANT, AFDELING REGIONALE ONTWIKKELING

Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant, Afdeling Regionale Ontwikkeling heeft, bij schrijven van 24 maart 2005, gereageerd. Medegedeeld wordt dat binnen het plangebied geen directe belangen van Rijkswaterstaat in het geding zijn en het plan anderszins geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.

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 27 februari 2005 bekend gemaakt dat met ingang van 28 februari 2005 gedurende vier weken op het stads kantoor het voorontwerpbestemmingsplan "Meilust-Woongebied" ter inzage lag. Op 7 maart 2005 heeft een 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 meerdere reacties. De reacties zijn puntsgewijs samengevat. Het antwoord van het gemeentebestuur is cursief weergegeven.

Inspraakreacties

1. Dhr. P. van Kempen, Vesaliuslaan 8-10, 4624 XH Bergen op Zoom

Dhr. Van Kempen heeft in 2004 een verzoek ingediend om de bestemming van zijn kantoorpand aan de Ravelstraat 69 te wijzigen in een woonbestemming. Dit verzoek is door de gemeente bij schrijven van 18 mei 2004 afgewezen.

Dhr. Van Kempen verzoekt om een heroverweging van de gemeentelijke beslissing en voert daarvoor diverse gronden aan. Ondermeer stelt de heer Van Kempen dat de rijksoverheid gemeenten heeft verzocht om mee te werken aan plannen welke van kantoren woonruimten willen gaan maken. Dit om jarenlange leegstand en verpaupering van kantoorterreinen tegen te gaan. Ook zal een woning minder overlast veroorzaken dan een kantoorfunctie. Het is de bedoeling dat een groot gedeelte van het huidige parkeerterrein zal worden aangewend tot tuin. Volgens de heer Van Kempen voldoet het pand op enkele kleine punten na aan de geluidsnormen en zal aanpassing aan deze normen slechts minimaal zijn.

Ten slotte bestaat er bij dhr. Van Kempen onduidelijkheid over de aanduiding K4.

Reactie gemeente: het pand Ravelstraat 69 was in het bestemmingsplan "Meilust II" opgenomen met de bestemming "Benzinestations met bijbehorende erven". Op verzoek van de heer van Kempen is een planherzieningsprocedure doorlopen die in 1999 heeft geleid tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Meilust 2,7^e herziening" waarbij voornoemde bestemming is omgezet in de huidige bestemming "bedrijfsdoeleinden, kantoren". Op grond van deze huidige bestemming is geen (bedrijfs)woning toegestaan.

Wij hebben het verzoek van de heer Van Kempen in heroverweging genomen. Dit heeft niet geleid tot een herziening van ons eerder ingenomen standpunt om geen medewerking te verlenen aan het omzetten van de huidige bestemming in een woonbestemming en wel om navolgende redenen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor de wijk "Meilust" is langs de gehele Ravelstraat in een groenstrook voorzien. Deze groenstrook loopt door tot aan het stadspark. Woningbouw is aan deze groenstrook gesitueerd. In de groenstrook zijn losse elementen gesitueerd waaronder het kantoorpand van de heer Van Kempen. Deze losse elementen zijn gericht op de Ravelstraat. Het omzetten van de losse elementen in woningbouw zorgt niet voor een logische opbouw van de wijk en draagt niet bij aan een verlevendiging van de wijk. De omzetting van het pand Ravelstraat 69 naar woningbouw zou ingaan tegen de gewenste functiemening in de wijk. Daarbij komt dat indien de kantoorbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming op het gebied van weg- en railverkeerslawaaï niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarden.

De heer Van Kempen vraagt duidelijkheid over de aanduiding K4 op zijn pand. Naar zijn mening is conform de aan hem verleende vergunning sprake van K2. In de begripsbepalingen staat onder k2 verwoord wat onder een kantoor dient te worden verstaan.

Op grond van deze bepaling is op het pand Ravelstraat 69 een kantoorbestemming gelegd, aangeduid met de letter "K". Het op de plankaart opgenomen cijfer 4 verwijst niet naar de begripsbepaling, maar geeft de maximum bouwhoogte, van 4 meter, weer.

Tot slot wordt opgemerkt dat het verzoek van de rijksoverheid om mee te werken aan plannen waarbij kantoorruimte wordt omgezet in woningbouw betrekking heeft op grotere kantoorpanden dan het pand aan de Ravelstraat. Aan de Ravelstraat zal sprake zijn van slechts één woning. Terwijl de rijksoverheid doelt op meerdere woningen.

Wij zijn van mening dat de opgenomen bestemming onnodige gebruiksbeperkingen met zich meebrengt. Daarom is besloten de bestemming van het pand te wijzigen in "Gemengde doeleinden".

2. Dhr. A. de Raad, Vondellaan 37, 4624 HL Bergen op Zoom

De heer de Raad verzoekt de bedrijfsbestemming van zijn pand aan de Buitenvest 86 te wijzigen in woningbouw. Op dit moment is het pand in gebruik als opslagloods. Omwonenden hebben aangegeven in te stemmen met de wijziging zodat de uitstraling van dit gedeelte van de Buitenvest verbetert.

Reactie gemeente: bij de afweging van het al dan niet wijzigen van de bestemming in een woonbestemming moet onder meer rekening worden gehouden met de bedrijven die zich in de omgeving bevinden. In de omgeving is alleen het bedrijf aan de Buitenvest 80 in dit kader relevant. Op het adres Buitenvest 80 is een groothandel in kunstbloemen en planten gevestigd. Op grond van de VNG-publicatie behoort "groothandel in overige consumentenartikelen" (sbi 514) tot milieucategorie 2-bedrijven. De aan te houden afstand tussen de gevel van de woning(en) en de perceelsgrens van het bedrijf bedraagt ten minste 30 meter vanwege geluid. De benodigde afstand vanwege geluid kan, gelet op de ligging in gemengd gebied, worden verkleind naar ten minste 10 meter. De werkelijke afstand tussen de potentiële woonlocatie en het bedrijfsperceel bedraagt 0 meter.

Op het gebied van externe veiligheid en luchtkwaliteit kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het oprichten van een woning ter plaatse. Op het gebied van wegverkeerslawaai wordt de voorkeurswaarde aan de zuid- en westgevel overschreden. Ook bestaat er een vermoeden van bodemverontreiniging.

Gelet op het vorenstaande is de woningbouwmogelijkheid uit het plan verwijderd.

3. Dhr. J. van Gaalen, Wouwbaan 214, 4703 TA Roosendaal

Verzocht wordt om een bestemmingswijziging op te nemen voor de fabriekspanden aan de Buitenvest 94 en 96 naar woningbouw. De panden staan al jaren leeg. Al eerdere pogingen om de bestemming te wijzigen zijn door de gemeente afgewezen, waarbij als belangrijkste argument is duidelijk gemaakt dat het wijzigen van de bedrijfsbestemming een groter gebied dient te beslaan. Gelet op de markante ligging van de panden Buitenvest 94 en 96 direct aan straat en ingeklemd tussen woonbebouwing wordt verzocht om het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar woningbouw in heroverweging te nemen.

Reactie gemeente: in de omgeving van de percelen Buitenvest 94, 96 en Ravelstraat 20 bevinden zich twee bedrijven die in dit kader van het verzoek om bestemmingswijziging relevant zijn, namelijk het bedrijf aan de Buitenvest 80 en het bedrijf aan de Ravelstraat 28.

Op het adres Buitenvest 80 is een groothandel in kunstbloemen en planten gevestigd. Verwijzend naar de reactie op de reactie van de heer De Raad bedraagt de aan te houden afstand tussen de gevel van de woning(en) en de perceelsgrens van het bedrijf ten minste 10 meter vanwege geluid.

Aan Ravelstraat 28 is een kartonnagebedrijf gevestigd. Op grond van de VNG-publicatie behoort een "papier-en kartonwarenfabrieken" (sbi 212) tot milieucategorie 3. De maximaal aan te houden afstand bedraagt 100 meter vanwege geluid. Daarbij is aangegeven dat de meeste bedrijven binnen dit bedrijfstype continu in bedrijf zijn met de activiteiten die bepalend zijn voor het geluidsniveau. De werktijden van voornoemd bedrijf liggen tussen de 6.00 en 23.00 uur. De aan te houden afstand vanwege geluid moet daarom worden gecorrigeerd van 100 naar ten minste 50 meter. Gelet op de ligging in een gemengd gebied kan de afstand worden verkleind naar 30 meter.

Gestapelde woningbouw wordt, gelet op de woningbouwtypen op de aangrenzende percelen, ongewenst geacht.

Ook grondgebonden woningen achten wij ongewenst omdat door de aan te houden afstand tussen de bedrijfsperven en de toekomstige woonpercelen een te geringe bouwblokdiepte en diepte voor een achtertuin resteert, waardoor geen kwalitatief hoogwaardig woonmilieu kan worden gerealiseerd.

Ten slotte wordt opgemerkt dat het huidige woningbouwprogramma, dat in overleg met de provincie tot stand is gekomen, heeft geresulteerd in een aantal in- en uitleggebieden. Daarmee wordt voldoende voorzien in de woningbouwbehoefte van Bergen op Zoom in de toekomst. De noodzaak om bedrijventerreinen om te vormen naar woningbouw is niet aanwezig. Er bestaat wel behoefte aan kleinschalige bedrijfslocaties, die in of nabij woonbuurten aanwezig zijn. Hierdoor is sprake van een goede functiemening tussen wonen en werken in de wijk. Wij zijn van mening dat de bedrijvigheid in de omgeving gehandhaafd dient te blijven.

Gelet op het vorenstaande geeft de ingediende inspraakreactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Mevr. A. Luykx en dhr. T. Nijpels, Bartokstraat 2, 4614 VH Bergen op Zoom
Dhr. Nijpels en mevr. Luykx hebben geconstateerd dat op de helft van hun perceel, plaatselijk bekend sectie C. nr. 2402 de bestemming "Horecadoeleinden" is gelegd. Het pad direct langs de voordeur is bestemd tot "Verkeersdoeleinden". Verzocht wordt deze verkeersbestemming te wijzigen in een woonbestemming en wel om de volgende redenen:
- a. gelet op de plaatsing van de woning op het perceel is aan de achterzijde geen uitbreidingsmogelijkheid aanwezig;
 - b. uit het oogpunt van veiligheid, het pad grenst direct aan de voorgevel;
 - c. uit het oogpunt van privacy. In de huidige situatie wordt het pad gebruikt als korte doorsteek van de Bartokstraat naar de Sibeliussstraat.

Reactie gemeente: gezien de gehanteerde bestemmingsplansystematiek dient het pad, vergelijkbaar aan andere achterpaden en brandgangen te worden bestemd tot "erf" behorend bij de bestemming "Woondoeleinden". Dit geldt ook voor het gedeelte van het perceel dat abusievelijk is bestemd tot "horeca zonder bebouwing". Door de afwijkende locatie van de woning op het perceel is namelijk geen sprake van een voortuin of achtertuin, maar van een "overtuin", zoals bij grachtenpanden.

5. Dhr. G. Goosens, Buitenvest 88, 4614 AD Bergen op Zoom

De heer Goosens maakt bezwaar tegen de woningbouwontwikkeling op de gronden van de voormalige Citroëngarage aan de Ravelstraat 10-12 en tegen de geplande vrijstaande woning op het perceel noordelijk van Buitenvest 27.

Dhr. Goosens verwacht dat door het opnemen van voornoemde bouw mogelijkheden het woongenot op de volgende punten zal worden aangetast:

- a. zijdelingse uitzichtbelemmering met 50%
- b. Lichtinval neemt rondom de jaarwisseling met 50% af;
- c. Vermindering van de privacy door inkijk vanuit de toekomstige appartementen.

Reactie gemeente:

Ad a. Wij zijn van mening dat qua belemmeringhoek een woning met een hoogte van maximaal 10 meter op een afstand van minimaal 24 meter uit de voorgevel van een woning aan de overzijde van de straat alleszins acceptabel is. Daarbij treedt naar onze mening, juridisch gezien, geen verslechtering van de uitzichtmogelijkheden op. Op grond van het huidige bestemmingsplan mag op de toekomstige woningbouwlocatie bedrijfsbebouwing worden opgericht met een maximale goothoogte van 6 meter. Ten slotte achten wij woonbebouwing acceptabeler dan bedrijfsbebouwing.

Ad b. Uit de uitgevoerde schaduwberekeningen blijkt dat de afname van de lichtinval rondom de jaarwisseling wordt veroorzaakt door de al aanwezige woningen Buitenvest 23, 25 en 27, gelegen aan de overzijde van de straat.

Ad c. Tussen het appartementencomplex en de woning Buitenvest 88 zijn vrijstaande woningen aanwezig met een hoogte van 9 meter. Gelet op de maximale hoogte van het appartementencomplex van 13 meter en een minimale afstand van 59 meter tussen de hoekgevel van het toekomstige appartementencomplex en de voorgevel van de woning Buitenvest 88 achten wij inkijk vanuit de toekomstige appartementen gering danwel niet aanwezig.

Gelet op het vorenstaande geeft de ingediende inspraakreactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6. Mr. J. Wols, Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Mozart-Ravel, Postbus 474, 8901 BG Leeuwarden

Dhr. Wols maakt namens het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Mozart-Ravel, p/a Mozartlaan 1 c, 4614 AC te Bergen op Zoom, bezwaar tegen de bouw van een appartementencomplex ter plaatse van de voormalige Citroëngarage aan de Ravelstraat. De reactie richt zich op:

- a. het strijdig zijn van het oprichten van een appartementencomplex met de bestemming "Kleine bedrijven met bijbehorende erven" zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan "Meilust II". Een kleinschalige invulling, hetzij door grondgebonden woningen, hetzij door kleine bedrijven wordt wenselijk geacht;
- b. bij eerder verstrekte informatie zou de hoogte van het complex maximaal 10 meter bedragen en zouden er 12 appartementen worden gerealiseerd. Tijdens de inspraakavond werd een hoogte van 13 meter gepresenteerd en was sprake van 21 appartementen. De Vereniging van eigenaren vraagt zich af of de laatste versie past binnen de door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden;
- c. het woongenot van de bewoners van "Villa Amadeus" zal worden aangetast door een minder aantrekkelijke leefomgeving. Het uitzicht op het groen en de bomen achter de huidige garage zal verdwijnen;
- d. vermindering van zonlicht in het voor- en najaar;
- e. aantasting van de privacy doordat vanuit de nieuwe appartementen rechtstreeks zicht ontstaat op de woningen van Villa Amadeus;
- f. waardevermindering;
- g. naar de geluidsbelasting, en met name de geluidsweerkaatsing tussen Villa Amadeus en het toekomstig appartementencomplex, is onvoldoende onderzoek gedaan vanuit de gemeente.

Reactie gemeente:

Ad a. Villa Amadeus en het toekomstige appartementencomplex zijn twee hoge gebouwen die het belangrijke kruispunt Ravelstraat/Mozartlaan zullen markeren. Vanuit de Mozartlaan gezien, komt men recht op de locatie af, waardoor de locatie een accent, een markant gebouw verdient. Eind 2003 zijn voor de voormalige Citroëngarage concept-randvoorwaarden opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de omliggende bebouwing, stedenbouwkundige aspecten en milieuaspecten. Voor de omliggende woningbouw bedraagt de maximale bouwhoogte 9 meter, één verdieping lager dan de maximale hoogte van het toekomstige appartementencomplex. In de concept-randvoorwaarden was onder meer sprake van een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen met in totaal 12 appartementen. Deze randvoorwaarden waren nog niet door het college geaccordeerd, maar functioneerden als een eerste stedenbouwkundige kaderstelling, waarmee een gerichter voorstel/verzoek aan het college kon worden geformuleerd om tot aanpassing van het bestemmingsplan over te gaan. Daarbij werd aan de projectontwikkelaars een bebouwingsenveloppe overlegd waarbinnen de woningbouw gerealiseerd diende te worden. Gedurende het besluitvormingsproces veranderde de vraag op de woningmarkt naar luxe appartementen dusdanig dat de 12 luxe appartementen zijn gewijzigd naar 21 kleinere appartementen in het middensegment. Abusievelijk is deze aanpassing wel vertaald naar de plankaart en -voorschriften, maar niet naar de bestemmingsplantoelichting.

Gelet op de reacties van de omwonenden en de reactie van de Welstandcommissie is besloten om meer geleding en variatie in het toekomstige gebouw aan te brengen. Hiertoe is aan de noord- en zuidzijde van het bouwblok een laag afgehaald, waardoor de maximale hoogte 10 meter bedraagt. Centraal kan in de as van de Mozartlaan een bouwmassa van maximaal 20 meter breed en 15 meter diep tot een hoogte van 13 meter worden gerealiseerd. Door deze

beperking wordt de inbreuk op de privacy van de achterliggende woningen verkleind. Ook wordt tegemoet gekomen aan de welstandsoptmerkingen en reageert het toekomstig gebouw meer op de omgeving. Het maximum aantal appartementen zal 16 bedragen. De tekst in de bestemmingsplantoelichting is op het vorenstaande aangepast

Ad b. Wij van mening dat de versie van de toekomstige bebouwing met maximaal 21 appartementen paste binnen de door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Verwijzend naar onze reactie onder punt a, is besloten de randvoorwaarden aan te passen, waardoor de toekomstige bebouwingsopties beperkt zijn ten gunste van de omwonenden.

Ad c. Wij zijn van mening dat door vervanging van bedrijfs- in woonbebouwing juist sprake zal zijn een aantrekkelijkere leefomgeving. Eén van de randvoorwaarde betreft een groene afscherming van het binnenterrein.

Daarbij wordt opgemerkt dat op grond van de huidige bestemming bedrijfsbebouwing mag worden gerealiseerd met een maximale goothoogte van 6 meter. Realisering van de huidige maximale bebouwingsopties zou eveneens leiden tot een beperking van het uitzicht op het aanwezige groen achter de garage.

Ten slotte wordt opgemerkt dat de huidige bestemming niet voorziet in de aanleg van afschermend groen. Het staat de huidige eigenaar vrij het aanwezige groen te verwijderen..

Ad d. Uit de uitgevoerde schaduwberekeningen blijkt dat schaduw van het toekomstige appartementencomplex zich niet uitstrekt tot de appartementen van Villa Amadeus en als zodanig geen sprake zal zijn van vermindering van zonlicht in het voor- en najaar.

Ad e. De minimale afstand tussen het nieuwe appartementencomplex en de appartementen van Villa Amadeus bedraagt 48 meter. Ter vergelijking merken wij op dat de afstand van de hoogbouw aan de Peter Benoitstraat, Bachstraat, Berliozstraat, Mahlerstraat en Strauslaan ten opzichte van elkaar slechts 37 meter bedraagt. Gelet op het vorenstaande achten wij de afstand tussen Vila Amadeus en het toekomstig appartementencomplex voldoende om aantasting van de privacy te voorkomen. Te meer nu besloten is om van de noord- en zuidzijde de maximale toegestane bouwhoogte met 3 meter te verlagen.

Ad f. Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt de mogelijkheid om planschade te claimen, door degenen die menen door bestemmingswijzigingen te worden benadeeld.

Ad g. Met behulp van het model dat gehanteerd is om de geluidsbelasting te bepalen ter plaatse van het nieuwe appartementencomplex, is door de Regionale Milieudienst aanvullend onderzocht welke geluidbelasting optreedt in de situatie dat er geen nieuw complex is gerealiseerd en in de situatie dat dit wel gebeurt. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidtoename ter plaatse van de gevel van het appartementencomplex aan de Mozartlaan maximaal 0,1 dB bedraagt. Een dergelijke toename is niet significant en niet hoorbaar. Er is derhalve geen grond voor de vrees dat door het oprichten van het complex meer geluidsoverlast ten gevolge van het wegverkeer ervaren zal worden.

Gelet op het vorenstaande geeft de ingediende inspraakreactie geleid tot het verlagen van de maximaal toegestane bouwhoogte aan de noord- en zuidzijde van het toekomstig appartementencomplex.

7. Dhr. G. Reemer, Argolaan 210, 4624 AP Bergen op Zoom

De heer Reemer is eigenaar van de panden Celebesstraat 6 en 7. In het voorontwerpbestemmingsplan Meilust hebben deze panden de bestemming 'Bedrijven'. Verzocht wordt de bestemming zodanig aan te passen dat in pandige – of vrijstaande woningen zijn toegelaten, zodat bij nieuwbouw op de locatie gaan worden gewoond, waarbij gedacht wordt aan bebouwing bedrijfsruimte langs de spoorlijn ter afscherming van het geluid.

Reactie gemeente: op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn op de percelen Celebesstraat 6 en 7 geen woningen toegestaan. In onderhavig bestemmingsplan zijn de percelen conform het huidige gebruik opgenomen met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Deze bestemming voorziet in het oprichten van een bedrijfswoning met een inhoud van

maximaal 500 m³, waarbij de afstand van de bedrijfswoning tot de bestemming "Verkeersdoeleinden" niet meer dan 10 meter mag bedragen.

Op grond van railverkeerslawaaï dient te worden voldaan aan 57 dB(A). Ontheffing van de voorkeurswaarde kan worden verleend tot 70 dB(A). De 70 dB(A)-contour is gelegen op 40 meter vanaf de zijkant van de spoorlijn. Het perceel Celebesstraat 6 is geheel binnen deze contour gelegen, waardoor geen ontheffingsmogelijkheid bestaat. De 70 dB(A)-contour is gelegen over het perceel Celebesstraat 7. Een dienstwoning zou, indien ontheffing zou worden verleend, enkel kunnen worden gerealiseerd op het achterste gedeelte van het perceel. Dit wordt ongewenst geacht omdat geen kwalitatief hoogwaardig woonmilieu kan worden gerealiseerd. Wij verwijzen daarbij naar de voorschriften waarin is opgenomen dat de afstand vanaf een woning op het perceel Celebestraat 7 tot de bestemming "Verkeersdoeleinden" niet meer dan 10 meter mag bedragen.

Tot slot wordt opgemerkt dat ook op het gebied van externe veiligheid geen medewerking worden verleend aan de oprichting van nieuwe kwetsbare objecten.

Gelet op het vorenstaande geeft de ingediende inspraakreactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

8. Mr. D. van Horssen, Andromi B.V., namens diverse bewoners van de Noordzijde Zoom en Buitenvest, Reeweg 146, 3343 AP Hendrik Ido Ambacht.

Mr. D. van Horssen maakt namens diverse bewoners van de Noordzijde Zoom en Buitenvest, bezwaar tegen de bouw van een appartementencomplex en een vrijstaande woning ter plaatse van de voormalige Citroëngarage aan de Ravelstraat.

De reactie richt zich op:

- a. bestuurlijke onbehoorlijkheid. Bij eerder verstrekte informatie zou de hoogte van het complex maximaal 10 meter bedragen en zouden er 12 appartementen worden gerealiseerd. Tijdens de inspraakavond werd een hoogte van 13 meter gepresenteerd en was sprake van 21 appartementen. De Vve vraagt zich af of de laatste versie past binnen de door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden;
- b. de op Ravelstraat 10 en 12 aanwezige bedrijfsbebouwing komt gelet op de beperkte hoogte niet dominant over en detoneert niet met de omgeving. De noodzaak om de bestemming te wijzigen is niet aanwezig;
- c. continueren kleinschalige bedrijfsbestemming. Niemand heeft zich aan de mening van woon- en bedrijfsfuncties in dit gedeelte van de wijk Meilust gestoord;
- d. alleen woonbebouwing passend bij aangrenzende woningen, waarbij gedacht wordt aan grondgebonden woningen. Gestapelde woningbouw doorbreekt de kleinschaligheid.
- e. Volledige belangenafweging. Betere stedenbouwkundige afweging. Te weinig rekening gehouden met belangen van omwonenden, belangen van eigenaren gronden van doorslaggevende betekenis
- f. Ongewenste vrijstellingsregeling, doordat via vrijstelling ene extra bouwlaag kan worden toegestaan;
- g. Bestemming wijkt af van de gemeentelijke stedenbouwkundige wens zoals opgenomen in de toelichting;
- h. Aanpassing van de nokhoogte naar maximaal 10 meter, in lijn met de andere bebouwing in de directe omgeving;
- i. Geen afwikkeling van het verkeer via de Buitenvest. Buitenvest staat nu al in het VSP aangemerkt als zijde zeer gevaarlijk;
- j. Vrijstaande woning op de hoek Ravelstraat/Buitenvest is ongewenst op het gebied van verkeersveiligheid. Ook stedenbouwkundige ongewenst gelet op de thans aanwezige ruimte visuele beleving van de locatie. En ten slotte akoestisch niet mogelijk.

Reactie gemeente:

Ad a. Gelet op de gelijkkluidende reactie wordt verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie op de punten a en b van dhr. Wols, namens de Vereniging van Eigenaren Mozart-Ravel.

Ad b. Door de verplaatsing van het garagebedrijf naar elders diende een nieuwe invulling van de locatie zich aan. Daarbij is rekening gehouden met de omliggende bebouwing,

stedenbouwkundige aspecten en milieuaspecten. Gelet op het belangrijke kruispunt Ravelstraat/Mozartlaan en de omliggende woonbebouwing achten wij woningbouw passender dan op de locatie wederom bedrijfsbebouwing toe te staan.

Ad c. Verwezen wordt naar onze reactie onder punt b.

Ad d. Gelet op de gelijklopende reactie wordt verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie op de punten a en b van dhr. Wols, namens de Vereniging van Eigenaren Mozart-Ravel.

Ad e. Gelet op de gelijklopende reactie wordt verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie op de punten a en b van dhr. Wols, namens de Vereniging van Eigenaren Mozart-Ravel.

Ad f. In het plan is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen die voorziet in het toevoegen van een extra bouwlaag aan gestapelde woning. Indien deze regeling op het toekomstige appartementencomplex van toepassing zou worden verklaard is geen sprake meer van een gebouw passend binnen de in de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen bebouwingsenveloppe. In de voorschriften is voor onderhavig locatie de vrijstellingsmogelijkheid uitgesloten.

Ad g. Gelet op de gelijklopende reactie wordt verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie op de punten a en b van dhr. Wols, namens de Vereniging van Eigenaren Mozart-Ravel.

Ad h. Zoals eerder gesteld betreft vraag de locatie om een markant gebouw. De maximale hoogte bedraagt daarbij slechts één verdieping meer dan de maximale toegestane hoogte van de omliggende bebouwing. Gelet op de reacties van de omwonenden en de reactie van de Welstandcommissie is besloten om meer geleiding en variatie in het toekomstige gebouw aan te brengen. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie op de punten a en b van dhr. Wols, namens de Vereniging van Eigenaren Mozart-Ravel.

Ad i. Voor diverse woningen aan de Noordzijde Zoom is al sprake van een ontsluiting aan de achterzijde via de Buitenvest. Evenals voor de aanwezige garageboxen. Een ontsluiting op de Ravelstraat is gelet op een nog hoger aantal verkeersbewegingen dan op de Buitenvest niet wenselijk.

Ad j. Gelet op de gelijklopende reactie wordt verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie op punt a van dhr. Goosens, Buitenvest 88. Verwijzend naar het uitgevoerde akoestisch onderzoek is de bouw van een vrijstaande woning op de hoek Ravelstraat/Buitenvest met enige bouwkundige aanpassingen mogelijk.

Gelet op het vorenstaande heeft de ingediende inspraakreactie geleid tot het verlagen van de maximaal toegestane bouwhoogte aan de noord- en zuidzijde van het toekomstig appartementencomplex en is voor onderhavig locatie de vrijstellingsmogelijkheid zoals opgenomen in de voorschriften uitgesloten.

9. Dhr. en mevr. Willems, Mozartlaan 3, 4614 AC Bergen op Zoom.

De familie Willems verwacht sterke aantasting van de woonomstandigheden. Ook wordt verwezen naar het verhogen van de maximale bouwhoogte, het verlengen van de voorgevel, het verhogen van het aantal appartementen van 12 naar 21 en het verhogen van de oppervlakte van de voorgevel.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het volbouwen het karakter en toegangsfunctie van de Ravelstraat en de leefbaarheid in de wijk in ongunstige zin zal beïnvloeden. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat enkel omgevingsvriendelijke bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

Reactie gemeente: gelet op de gelijklopende reactie verwijzen wij naar onze reacties op de reacties van dhr. Goosens, Buitenvest 88; dhr. Wols, namens de Vereniging van Eigenaren Mozart-Ravel en dhr. Van Horssen, namens diverse bewoners van Noordzijde Zoom en Buitenvest.

De ingediende inspraakreactie heeft geleid tot het verlagen van de maximaal toegestane bouwhoogte aan de noord- en zuidzijde van het toekomstig appartementencomplex

Bijlage 1. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

1

Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën).

1. **"lichte horeca"**: Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.

In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

¹⁾ Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

- 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- 1b. overige lichte horeca: restaurants;
- 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives en dergelijke.
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur en dergelijke. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Ten slotte is het denkbaar dat in de planperiode het algemene beeld van de in de Staat genoemde horecabedrijven en activiteiten zich als gevolg van bepaalde ontwikkelingen wijzigt. Om hierop adequaat te kunnen reageren, zijn burgemeester en wethouders in dergelijke situaties bevoegd de Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen.

Bijlage 2. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten

1

Inleiding

Een goede milieuhygiënische kwaliteit in gebieden ken worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven en milieugevoelige functies (zoals woningen). Om dit te bereiken kunnen globaal gezien twee wegen worden bewandeld:

- beïnvloeding door middel van ruimtelijke ordening;
- het nemen van maatregelen op het milieuhygiënische vlak.

De ruimtelijke ordening fungeert daarbij als het beleidskader en vormt een "grove leer", waarbij gepoogd wordt de juiste functie op de juiste plaats te situeren. Bij de ruimtelijke ordening zijn het aanhouden van afstand tussen bron en gevoelig object (zonering) en functietoedeling de belangrijkste middelen. Milieuhygiënische maatregelen zorgen er vervolgens voor dat, zonodig, voor de inrichting maatregelen worden getroffen ter voorkoming of beperking van hinder in het omliggende gebied.

Bij de regeling in het bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van een "Staat van bedrijfsactiviteiten", gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, publicatie Nr. 9 uit 1999). Door het koppelen van soorten bedrijven aan zoneringsafstanden met betrekking tot aan te houden afstanden tussen bedrijven en milieugevoelige objecten biedt de staat een (aanvullend) instrument voor ruimtelijk-orderingsbeleid bij bestemmingsplannen.

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de eerdergenoemde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG.

Staat van bedrijfsactiviteiten

De Staat van bedrijfsactiviteiten *geeft slechts inzicht in milieuplanologische aspecten per bedrijfstype* en een specifieke bedrijfssituatie. Voor de onderscheiden bedrijfstypen, gerangschikt volgens de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-lijst) van het CBS, zijn per bedrijfstype voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Daarbij wordt opgemerkt dat bij het opstellen van de lijst de volgende uitgangspunten zijn gekozen:

- het betreft "gemiddelde" nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype;
- het referentiegebied betreft woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer;
- de opgenomen afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

Bij de onderscheiden bedrijfstypen is bij de beoordeling van de milieuplanologische aspecten uitgegaan van:

- in Nederland aanvaarde normen voor wat betreft de emissies van bedrijven;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde normen voor wat betreft de toelaatbare emissies bij woningen;
- ervaringen/ waarnemingen voor wat betreft de omvang en schadelijkheid van emissies door bedrijven.

Doordat de bedrijfstypen zodanig gedefinieerd/geclusterd zijn dat voor wat betreft de milieubelastingen sprake is van een zekere uniformiteit kan, onder meer door verschillende installaties, processen, (grond)stoffen, producten, productieomvang, terreinindeling, voorzieningen en dergelijke, sprake zijn een zekere variatie. De in de lijst aangegeven afstanden zijn dan ook indicatief.

Voor wat betreft de milieucomponenten zijn "afstanden" bepaald ten aanzien van:

- geur;
- stof;
- geluid;
- gevaar.

Tevens zijn indices opgenomen voor verkeer en visuele hinder, waarbij voor:

- index 1 sprake is van potentieel geen of geringe emissie of hinder;
- index 2 sprake is van aanzienlijke emissie of hinder;
- index 3 sprake is van potentieel ernstige emissie of hinder.

Per bedrijfsactiviteit is voor elke milieucategorie een afstand aangegeven, die vanwege die milieucategorie tot een milieugevoelig object in beginsel moet worden aangehouden. De grootste daarvan vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Deze grootste afstand is daarom in de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in de kolom "afstand". De in deze kolom gegeven afstandsmaten bepalen tezamen met de indices de milieucategorie van een bedrijfsactiviteit; deze categorieën staan vermeld in de kolom "cat". Er zijn zes milieucategorieën; per milieucategorie geldt en de volgende afstanden:

Milieucategorie	Aan te houden afstanden
1	0 – 10 m
2	30 m
3	50 – 100 m
4	200 – 300 m
5	500 – 1000 m
6	1500 m

Tot slot bevat de Staat van bedrijfsactiviteiten nog opmerkingen met betrekking tot enige bijzondere aspecten, zoals:

- het al dan niet continue karakter van de bedrijfsvoering (C);
- het al dan niet voorkomen van zware lawaaimakers die leiden tot geluidszonering van een bedrijventerrein (2);
- mogelijke bodemverontreiniging door de bedrijfsvoering welke van belang kan zijn bij het situeren van bedrijven indien sprake is van gevoelige gebieden, zoals bodembeschermingsgebieden (8);
- de diversiteit van inrichtingen voor individuele bedrijven binnen de groep, indien sprake is van grote onderlinge verschillen (0);
- luchtverontreiniging, indien sprake is van planologisch relevante uitstoot van schadelijke stoffen of de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora (L).

De Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG bevat twee tabellen.

Tabel 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten bevat de verschillende bedrijfstypen met de SBI-codes, alsmede de bij de bedrijfstypen behorende milieuplanologische kenmerken gerelateerd aan de afstand tot een rustige woonwijk; deze gegevens zijn verwerkt in de hierna volgende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van de bedrijfsactiviteiten waarvan hiervan is vermeld dat ze niet in de geselecteerde lijst zijn opgenomen.

De in **tabel 2** van de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG opgenomen "Opslagen en installaties" zijn niet afzonderlijk in de hierna volgende versie van de Staat vermeld, omdat deze doorgaans reeds tot een andere bedrijfsvoering gerekend worden.

Correctiefactoren

De in de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen aan te houden afstanden zijn gerelateerd aan een situering ten opzichte van een "rustige woonwijk" voor wat betreft de huidige of gewenste milieukwaliteit.

In bepaalde situaties kan voor de bepaling van de in het plan aan te houden afstand rekening worden gehouden met een van de "rustige woonwijk" afwijkend omgevingstype, door een correctie toe te passen op de in de Staat van bedrijfsactiviteiten vermelde aan te houden afstand. De grootte van deze correctie is in principe beperkt tot een stap; dit wil zeggen dat qua aan te houden afstand een stap mag worden afgeweken van de in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij de betrokken bedrijfsactiviteit aangegeven afstand. De te onderscheiden "stappen" zijn per milieucategorie en de daarbij normaliter aan te houden afstanden als volgt:

Stappen met bijbehorende aan te houden afstanden			
Categorie	Afstand	Stappen	Grootste afstand
1.	0-10 m	Stap 1:	10 m
2.	30 m	Stap 2:	30 m
3.	50-100 m	Stap 3:	50 m
4.	200-300 m	Stap 4:	100 m
		Stap 5:	200 m
		Stap 6:	300 m
5.	500-1000 m	Stap 7:	500 m
		Stap 8:	700 m
		Stap 8:	1000 m
6.	1500 m	Stap 10:	1500 m

Zoals vermeld geldt als uitgangspunt dat bij het toepassen van de correctiemogelijkheid de normaliter aan te houden afstand met ten hoogste een afstandsstap wordt gecorrigeerd. Een grotere afwijking is alleen mogelijk indien dit op milieuplanologische gronden goed kan worden gemotiveerd.

Ten aanzien van de gebiedstypering zijn tien omgevingstypen onderscheiden. In onderstaand overzicht is een beschrijving van de voor de gebieden typerende gevoeligheden opgenomen, waarbij een (-) aangeeft dat een milieuaspect minder gevoelig kan liggen in relatie tot een gevoelige woonwijk en een (!) betekent dat het milieuaspect bijzonder gevoelig kan liggen.

Omgevingstype	Typerende gevoeligheden	Toelichting afwijking t.o.v. rustige woonwijk
Rustige woonwijk		Referentiekader voor de andere omgevingstypen
Drukke woonwijk	- geluid - verkeer - gevaar	Wellicht hoger referentieniveau aanwezig
Gemengd gebied	- geluid - verkeer - visueel	Wellicht hoger referentieniveau aanwezig Vaak al hogere verkeersintensiteit aanwezig Ruimtelijk beeld divers
Landelijk gebied zonder woningen	- geur - stof - geluid - gevaar - verkeer - visueel	Geen geurgevoelige objecten aanwezig Geen voor stof gevoelige objecten aanwezig Geen geluidsgevoelige objecten aanwezig Geen kwetsbare objecten aanwezig Geen geluidsgevoelige objecten aanwezig, wel sprake van verkeersaantrekkende werking en mogelijkheden verkeersafwikkeling Landschappelijke inpasbaarheid bedrijvigheid
Landelijk gebied met woningen	- geur - stof - gevaar - verkeer ! geluid ! visueel	Beperkt geurgevoelige objecten aanwezig Beperkt voor stof gevoelige objecten aanwezig Minder kwetsbare bestemmingen (boerderijen) Beperkt geluidsgevoelige objecten aanwezig, wel sprake van verkeersaantrekkende werking en mogelijkheden verkeersafwikkeling Normering woningen in landelijk gebied stringenter afhankelijk van ligging geluidsgevoelige objecten Landschappelijke inpasbaarheid bedrijvigheid
Bedrijvigheid	- geur - stof - geluid - gevaar - verkeer - visueel	Notie: slankhinder van agrarische bedrijven kan ook belemmerend zijn voor de ontwikkeling van bedrijven. Over hele linie -behoudens bodem- minder-gevoelig gebied. Dit kan anders zijn wanneer bedrijfswoningen op het terrein gevestigd zijn/worden. Hiervoor kan grof gezegd een soepeler normstelling gelden, evenwel zonder deze woningen vogelvrij te verklaren. Maatwerk binnen geldende kaders via vergunningverlening biedt de oplossing.

Grondwater- en Bodemescher-mingsgebied	! bodem	Bijzonder beschermingsniveau Voor het overige afhankelijk van nadere typering gebied.
Stiltegebied	! geluid ! verkeer ! visueel	Bijzonder beschermingsniveau Idem landschappelijke inpasbaarheid bedrijvigheid Voor het overige afhankelijk van nadere typering gebied.
Natuurgebied	- geur - stof - gevaar ! geluid ! verkeer ! visueel	Beperkte geurgevoeligheid Beperkte stofgevoeligheid Minder kwetsbare bestemmingen Afhankelijk van andere voor verstoring gevoelige functies Idem Landschappelijke inpasbaarheid bedrijvigheid, gevoeligheid voor lichthinder
Verblijfsrecreatie	- gevaar ! visueel	Minder kwetsbare bestemming Notie: recreatieve voorzieningen, vakantiehuisjes die permanent door dezelfde mensen in gebruik zijn, zijn wel kwetsbaar Landschappelijke inpasbaarheid bedrijvigheid

Lijst van afkortingen

- niet van toe passing of niet relevant
- < kleiner dan
- >= groter dan of gelijk aan
- cat. categorie
- e.d. en dergelijke
- kl. klasse
- n.e.g. niet elders genoemd
- o.c. opslagcapaciteit
- p.c. productiecapaciteit
- p.o. productieoppervlak
- .c. verwerkingscapaciteit
- t ton
- u uur
- d dag
- w week
- j jaar
- B bodemverontreiniging
- C continuïteit
- D diversiteit
- L luchtverontreiniging
- Z zonering (geluid)

Ongewenste bedrijvigheid

In verband met het gemeentelijk beleid voor het voorliggende plangebied worden een aantal bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied of onderdelen hiervan niet gewenst geacht. De bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten die niet rechtens zijn toegestaan binnen het plangebied zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen onderdeel "niet toegestane bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten". Overigens kunnen voor bepaalde bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten we! in de voorschriften vrijstellings- of wijzigingsbepalingen zijn opgenomen.

Daarnaast zijn in de bijgevoegde standaardlijst een aantal bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten genoemd waarbij vestiging afhankelijk is gesteld van een vrijstelling door burgemeester en wethouders, waardoor een nadere belangenafweging mogelijk wordt. De belangenafweging heeft daarbij veelal betrekking op het functionele aspect en niet op het milieuplanologisch aspect. De hier bedoelde functies betreffen onder meer:

- detailhandelsvestigingen (onder andere handel in auto's en motorfietsen, handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires (SBI-codes 501, 503, 504);

- detailhandel (SBI-code 52, met uitzondering van "reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen) met SBI-code 527);
- niet bedrijfsgebonden kantoren
- benzineservicestations (SBI-code 505).
- expediteurs. cargadoors (kantoren) (SBI-code 634);
- financiële instellingen en verzekeringswezen en verhuur van en handel in onroerend goed (SBI-codes 65, 66, 67 en 70);
- maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek (SBI-code 732); .overige zakelijke dienstverlening: kantoren (SBI-code 74);
- openbaar bestuur (kantoren en dergelijke) (SBI-code 75);
- onderwijs (SBI-code 80);
- gezondheids- en welzijnszorg (SBI-code 85);

Bijlage 3. Overzicht gevestigde (horeca)bedrijven Meilust-Woongebied

1

BEDRIJVEN						
Inrichting	Adres	nr	Omschrijving	BIK-code	Wm-cat	RO-cat
Autobedrijf De Buitenvest	Buitenvest	44	Handel en reparatie van auto's	501	2	2
Meeuwsen	Buitenvest	44	Benzineservice station (geen verkoop van LPG)	505	2	2
Impa parket	Buitenvest	52	Detailhandel in parket en laminaat	52466		1
Gemcast BV	Buitenvest	60	Gieterij	271		4
Botania International BV	Buitenvest	80	Groothandel in non-food	51487	4	1
Gemeente	Lambertijnenlaan	0	Afvalwaterbehandeling/inzameling	90001	4	3
Hagenaars	Meilustweg	31	Reparatie van personenauto's (zonder spuitinrichting)	500144	2	2
Kappa Trimbach	Ravelstraat	28	Kartonnage- en papierfabriek	21212	4	2

HORECA						
Inrichting	Adres	nr	Omschrijving	BIK-code	Wm-cat	RO-cat
Kim Hong	Sibeliussstraat	28	Restaurant	553012	2	2
Cafetaria Sibelius	Sibeliussstraat	48	Cafetaria	55302	2	2
't Hoefke	Sibeliussstraat	55	Café	554	2	3

