

Bestemmingsplan Kom Halsteren

Raadsbesluit
GS goedgekeurd

SROB:
nr:

Bureau Ruimtelijke Ordening

Toelichting

1. DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPLAN KOM HALSTEREN	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Begrenzing en ligging plangebied	5
1.3 Geldende (bestemmings)regelingen	5
1.4 Opzet	5
 2. RUIMTELIJKE ANALYSE PLANGEBIED	 9
2.1 Ruimtelijke structuur en opbouw	9
2.2 Stedenbouwkundige kenmerken deelgebieden	11
2.2.1 Lintstructuren	13
2.2.2 Woongebied centrum Halsteren	17
2.2.3 Jankenberg	19
2.2.4 Groenendaal	21
2.2.5 Rode Schouw	23
2.2.6 De Beek	25
2.2.7 De Schans	27
2.2.8 Kruisberg (inclusief landgoed De Beek)	29
2.2.9 De Viersprong	31
2.2.10 Sportcomplex De Beek	33
2.2.11 Industrieweg	35
2.2.12 Dorpscentrum Halsteren	37
2.3 Conclusie deelgebieden	38
 3. FUNCTIONELE ANALYSE PLANGEBIED	 39
3.1 Functionele structuur	39
3.2 Cultuurhistorie en Archeologie	39
3.3 Wonen	46
3.4 Voorzieningen/verzorgingsstructuur	49
3.5 Bedrijven	52
3.6 Verkeer	54
3.7 De Halsterse groenstructuur	59
3.7.1 Groen en de Verkeersstructuur	60
3.7.2 Groenstructuur op buurt-/wijkniveau	61
3.7.3 Flora en fauna	62

3.8	Water	63
3.8.1	Vigerend beleid en algemene uitgangspunten	63
3.8.2	Huidige situatie	64
3.8.3	Nieuwe Situatie	65
3.9	Milieu	68
3.9.1	Geluid	68
3.9.2	Externe veiligheid	69
3.9.3	Luchtkwaliteit	73
3.9.4	Bedrijven en milieuzonering	74
3.9.5	Bodem	74
4.	BELEIDSBESCHRIJVING	77
4.1	Van analyse naar beleidsbeschrijving	77
4.2	Beleidsprogramma	77
5.	BESTEMMINGSREGELING	81
5.1	Overwegingen en uitgangspunten bestemmingsmethodiek	81
5.2	Toelichting bestemmingsregeling	83
6.	UITVOERINGSASPECTEN	95
6.1	Economische uitvoerbaarheid	95
6.2	Handhaving	95
7.	RESULTATEN INSPRAAK EN OVERLEG (PM)	97
7.1	Inleiding	97
7.2	Resultaten inspraak	97
7.3	Resultaten overleg ex artikel 10 BRO	102
7.4	Vaststellingsprocedure	110
Bijlagen:		
-	Vooroverlegreacties	
-	Watertoets	

1. DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPLAN KOM HALSTEREN

1.1 Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan is het enige burgerbindende ruimtelijk plan in Nederland. Het bestemmingsplan 'Kom Halsteren' is een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen in de kern, waarin de gemeenteraad van Bergen op Zoom haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling heeft geformuleerd en vertaald in voorschriften, die voor overheid en burgers bindend zijn.

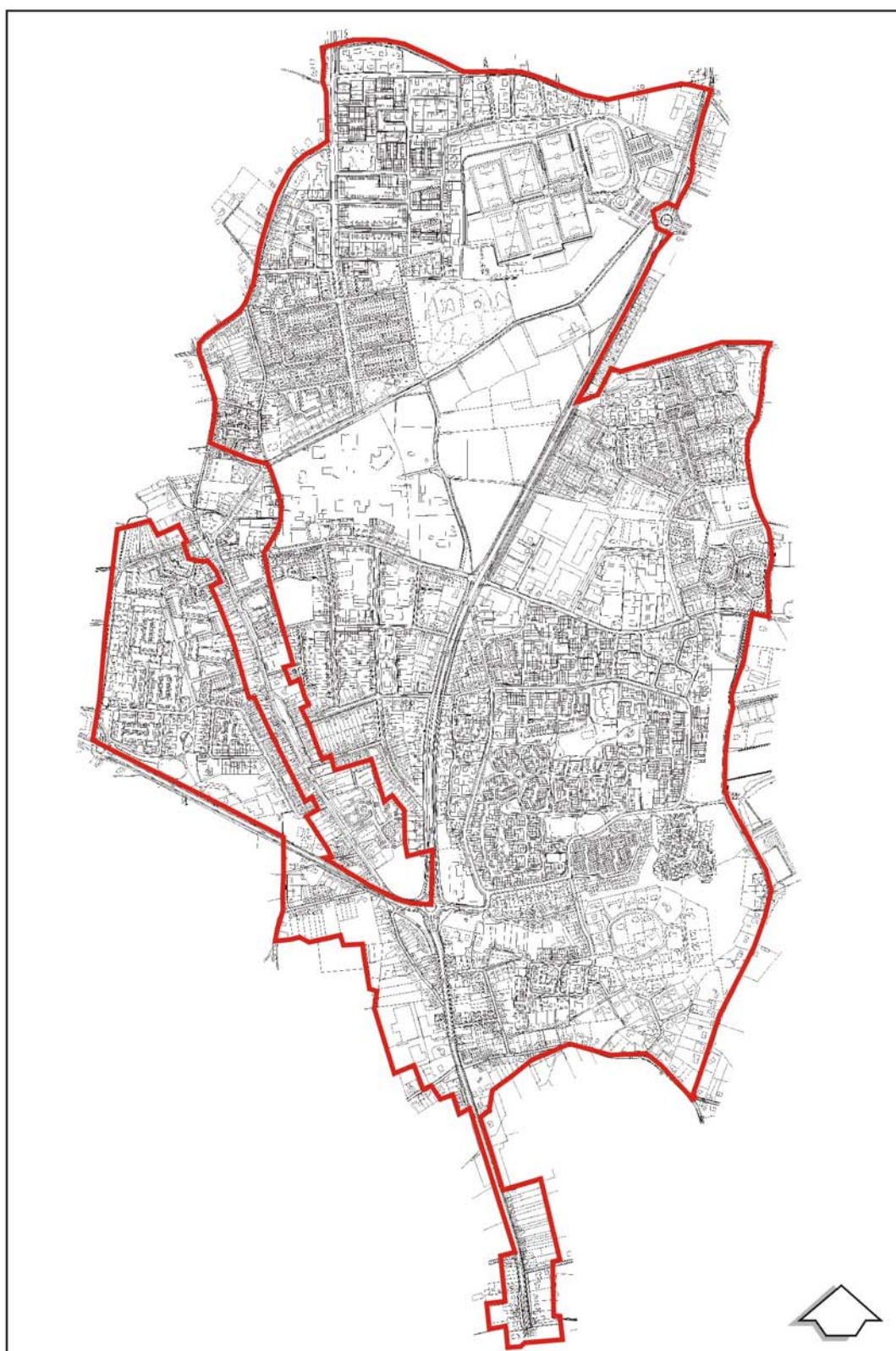
De vigerende bestemmingsplannen in de gemeente Bergen op Zoom en het plangebied 'Kom Halsteren' zijn verschillend qua opbouw en leeftijd. Dit heeft mede tot gevolg dat ten aanzien van bouwen in de kernen van de gemeente Bergen op Zoom, waaronder ook Halsteren, verschillende bouwregimebepalingen gelden. Bovendien voldoen sommige geldende bestemmingsplannen niet of onvoldoende aan de huidige inzichten. De plannen geven onvoldoende houvast om een goed ruimtelijk beleid te voeren. Voldoende aanleiding voor de gemeenteraad van Bergen op Zoom om voor de kom van Halsteren een nieuw, totaal omvattend bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

Deze herziening maakt deel uit van een gemeentelijk programma om meerdere bestemmingsplannen aan te passen. Min of meer gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan worden voor andere wijken en kernen in de gemeente Bergen op Zoom en de kern Bergen op Zoom een soortgelijk bestemmingsplan opgesteld.

In het plan de kom van Halsteren zijn een aantal nieuwe ontwikkelingen meegenomen:

- Herontwikkeling van het terrein van de voormalige Sint Jozefschool;
- Sloop en bouw van woningen aan Jankenberg/Raemdonck;
- Herontwikkeling terrein Prinsentuincollege aan de Buurtweg;
- Herontwikkeling Binnenpad-terrein aan de Tholenseweg/Binnenpad

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een plankaart waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, voorschriften waarin de regels voor de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De plankaart vormt samen met de voorschriften het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Naast de nieuwe ontwikkelingen die zich in het plangebied voordoen, ligt de nadruk in het overgrote deel op beheer en behoud van de bestaande gebouwde omgeving.



Begrenzing plangebied

1.2 Begrenzing en ligging plangebied

Halsteren ligt ten noorden van de stad Bergen op Zoom. De kern ligt solitair in het buitengebied. Het plangebied omvat de gehele bebouwde kom van Halsteren met uitzondering van de Dorpsstraat, Korte Leeuwstraat, Vogelenzang, Burg. Mastboomplein, Mussengevecht, Adrianushof, Lindenlaantje, Schoolstraat tot en met Gasthuisstraat, Nieuwe Markt en Gasthuisstraat, Kromstraat en Dorpsstraat tot en met Kerkheininge. De straten behoren tot het centrumgebied van Halsteren. Ook het bedrijventerrein Wouwseweg en het aangrenzende Zuneha-terrein is niet in het plangebied opgenomen.

Het nieuwe woongebied 'De Schans' valt deels binnen dit bestemmingsplan. Voor het gebied ten noorden van de Kornoeljelaan en ten oosten van de Steenbergseweg is nog niet zo lang geleden een bestemmingsplan opgesteld (Schans 2000) en valt buiten het onderhavige bestemmingsplan 'Kom Halsteren'.

1.3 Geldende (bestemmings)regelingen

Onderhavig bestemmingsplan 'Kom Halsteren' is een herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen:

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit	Onherroepelijk
1.	Kom Halsteren	22-10-1992	18-03-1993	19-12-1997
2.	De Beeklaan 1981	23-09-1982	26-04-1983	-
3.	De Schans 3 ^e en 4 ^e fase	27-10-1994	10-06-1995	-
4.	De Schans 1983 partiele herziening 1989	21-02-1991	05-06-1991	19-06-1991
5.	De Schans 1983	19-09-1985	18-11-1986	14-10-1988
6.	Bedrijventerrein Wouwseweg	29-06-1995	29-01-1996	21-05-1996
7.	Buitengebied Halsteren	28-11-1996	17-05-1997	19-12-1997

1.4 Opzet

Het bestemmingsplan 'Kom Halsteren' is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Echter, een gebied waarin gewoond, gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging. Zowel functieveranderingen als ruimtelijke ingrepen komen veelvuldig voor.

Binnen het plangebied is een aantal locaties bekend waar op dit moment ontwikkelingen plaatsvinden:

- Herontwikkeling van het terrein van de voormalige Sint Jozefschool;
- Sloop en bouw van woningen aan Jankenberg/Raemdonck;
- Herontwikkeling terrein Prinsentuincollege aan de Buurtweg;
- Herontwikkeling Binnenpad-terrein aan de Tholenseweg/Binnenpad

In dit bestemmingsplan zijn de locaties waarvoor de planvorming reeds is doorlopen als bestaand bebouwd gebied opgenomen. Voor het realiseren van zorgwoningen en psychiatrische verpleegplaatsen aan de Schoolstraat is gelet op de lopende procedure de toekomstige bestemming in dit plan opgenomen. In paragraaf 4.2 zijn bovengenoemde ontwikkelingen kort beschreven.

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.

Functionele analyse plangebied (hoofdstuk 3)

In hoofdstuk 3 zijn de resultaten vermeld van de inventarisatie de analyse van de functies in het plangebied en het daarop betrekking hebbende beleidskader. Deze inventarisatie en analyse brengt de huidige functionele situatie van het plangebied in beeld. Daarnaast geeft het inzicht in de aandachtspunten en beleidsrichtingen voor ontwikkeling en de 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 Halsteren 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 bestemmingskaart is uitgegaan van een schaal 1:1.000.

Uitvoering (hoofdstuk 6)

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

Procedure (hoofdstuk 7)

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

2.1 Ruimtelijke structuur en opbouw¹

Halsteren heeft zijn ontstaan te danken aan de ontginning van turfvelten. Reeds in de 13de eeuw wordt Halsteren vermeld als een haventje aan de Schelde. Ook was er toen al een eenvoudig kerkje. Dat werd afgebroken om in 1457 plaats te maken voor de huidige Martinuskerk. De ligging van de kerk is op het hoogste punt van de Brabantse Wal als we naar het grondgebied kijken van Halsteren.

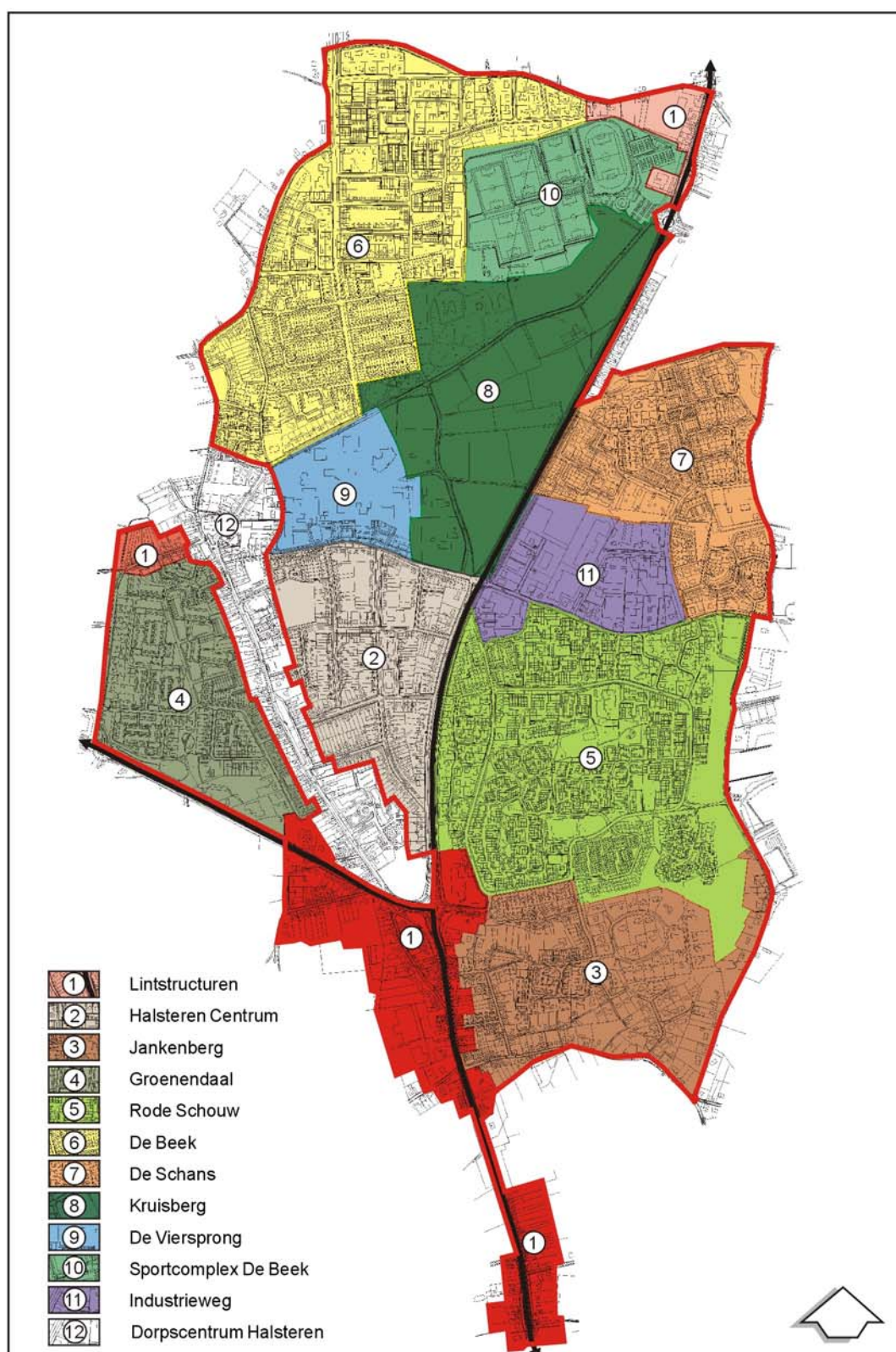
Halsteren ligt vrij hoog en droog op de zandgronden. Ten oosten ligt echter het Halsterse laag, drassige gronden. De lage landen zoals het genoemd werd, waren zeer moeilijk, vaak geheel niet doorgaanbaar. Vandaar dat dit moeras onderdeel uitmaakte van de verdegingswerken van de West-Brabantse waterlinie. Het land om Halsteren en Halsteren zelf zijn voor stroperijen en brandstichtingen des vijands beveiligd zo laat de 18 eeuwse beschrijving over het dorp weten door zijn hoogte ligging.

Het oorspronkelijke Halsteren heeft uit vele buurtschappen en drie landgoederen bestaan waar van de buurtschappen Jankenberg en Vogelengezang (gedeeltelijk) en het landgoed de Beek binnen de begrenzing vallen van Kom Halsteren.

Aanvankelijk bestond de bebouwing slechts uit plukjes lintbebouwing aan doorgaande wegen. Bij uitbreiding van de bewoning in de negentiende eeuw trad de verdichting op. Ook vond uitbreiding plaats. Dit gebeurde nog steeds aan de lintwegen in de richting van andere buurtschappen. Pas na de tweede wereldoorlog vond een systematische uitbreiding plaats van woningen. Eerst werd het gebied tussen de Dorpsstraat en Steenbergseweg volgebouwd. Later volgende gebieden in het noorden en het westen van de Dorpsstraat en ten oosten van de Steenbergseweg.

Later is de kern met voornamelijk planmatige woonwijken verder uitgebreid. In eerste instantie aan weerszijden van de Dorpsstraat en vervolgens naar het noorden toe. In de laatste decennia hebben er hoofdzakelijk grootschalige woonuitbreidingen aan de oostkant van de kern plaatsgevonden. De komende jaren worden hier de woonwijken 'De Schans' en bedrijventerrein 'Oude Molen' verder uitgebreid.

¹ Bron: Welstandsnota Bergen op Zoom, gemeente Bergen op Zoom/ Schout, juli 2004 en afdeling Monumenten en Archeologie, gemeente Bergen op Zoom



Deelgebieden Kom Halsteren

Door deze grootschalige ontwikkelingen uit de laatste helft van de vorige eeuw is er centraal in de kern een groen en gevarieerd gebied omsloten door woon- en bedrijfsbebouwing. In dit gebied wisselen open stukken grasland met boerderijen, psychotherapeutisch centrum 'De Viersprong', het landgoed en het sportpark 'De Beek' elkaar af. Het gebied is van grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde en draagt bij de positieve belevingswaarde. Naar het zuiden toe is de lintbebouwing aan de Halsterseweg grotendeels verdicht en vormt de Randweg Noord de enige ruimtelijke scheiding tussen Halsteren en Bergen op Zoom.

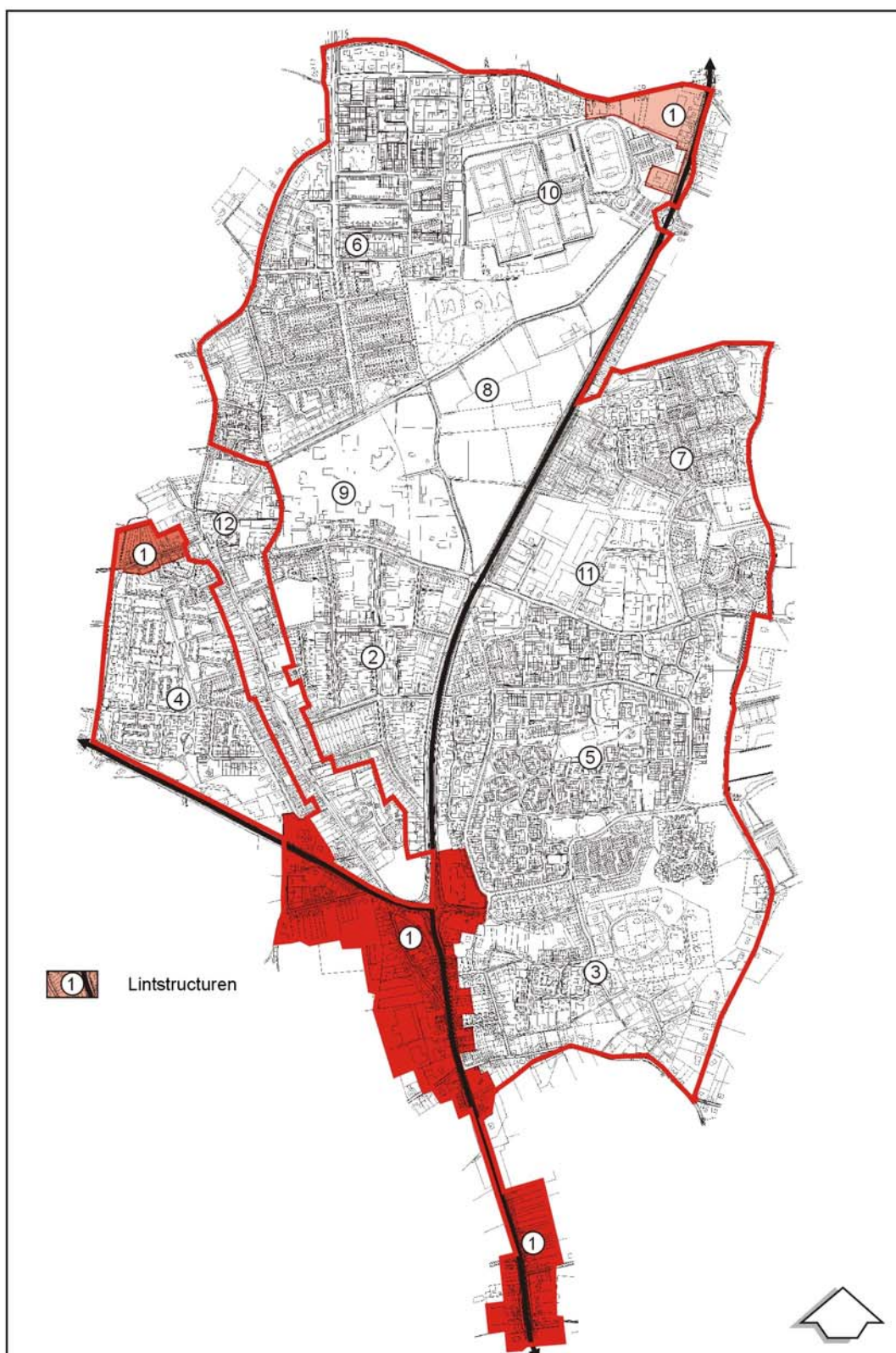
In 2006 woonden circa 11.505 inwoners in 4.618 woningen. De gemiddelde huishoudengrootte in Halsteren is 2,6. Hierin vormen huishoudens met kinderen de meerderheid. De grote woongebieden met veel wijk- en buurtgroen zorgen voor een prettige leefomgeving. De woningdifferentiatie in de kern is groot waarbij het merendeel is uitgevoerd als laagbouwcomplexen. Het centrumgebied heeft voldoende voorzieningen voor het dagelijkse leven. De Steenbergseweg die de kern in tweeën deelt is één van de echte obstakels binnen de kern. De weg vormt een ruimtelijke barrière die een samensmelting van de kern niet mogelijk maakt. In de toekomst zal met de aanleg van de Rijksweg A4 de verkeersintensiteit op de Steenbergseweg afnemen en kan de barrièrewerking verminderd worden.

2.2 Stedenbouwkundige kenmerken deelgebieden

Deelgebieden zijn eenheden die door een bepaalde ruimtelijke of functionele karakteristiek een samenhangend gebied vormen. Bij sommige deelgebieden is deze samenhang erg sterk, bij andere minder. In de welstandsnota van de gemeente Bergen op Zoom worden binnen Halsteren de volgende deelgebieden te onderscheiden:

1. Lintstructuren;
2. Halsteren Centrum;
3. Jankenberg;
4. Groenendaal;
5. Rode Schouw;
6. De Beek;
7. De Schans;
8. Kruisberg (incl. landgoed De Beek);
9. De Viersprong;
10. Sportcomplex De Beek;
11. Industrieweg;
12. Dorpscentrum (buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan gelegen).

In het vervolg van deze paragraaf wordt op de verschillende structuurdragers, deelgebieden en amorphe gebieden afzonderlijk ingezoomd. Op het niveau van de drager en het gebied wordt de specifieke functionele en ruimtelijke karakteristiek geanalyseerd; kwaliteiten en knelpunten worden aangegeven.

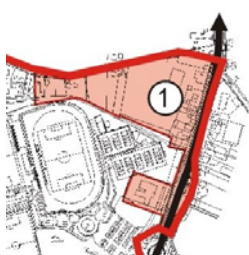


Deelgebieden Kom Halsteren

2.2.1 Lintstructuren

Steenbergseweg/Buurtschap Oude Molen

De Steenbergseweg, loopt in noord-zuidrichting dwars door Halsteren en vormt daarmee de belangrijkste ontsluitingsroute door de kern. Niet alleen voor Halsteren is de weg een belangrijke route. De Steenbergseweg heeft regionale ontsluitingsfunctie tussen Bergen op Zoom, Steenberg en de Rijksweg A29. Hierdoor is er sprake van een grote verkeersdruk dwars door de kern en vormt de weg een ruimtelijke barrière die Halsteren scheidt in twee delen. Aan de noordzijde van de bebouwde kom, ten noorden van het molenplein, is sprake van concentratie van bebouwing aan de Steenbergseweg. Het gaat hier om het buurtschap Oude Molen. In het bebouwingsbeeld is nog duidelijk het agrarische karakter van het buurtschap zichtbaar. De kleinschalige panden liggen op korte afstand van de weg.



Halsterseweg/Oudeweg

De Halsterseweg vormt de oorspronkelijke verbinding tussen Bergen op Zoom en Halsteren. Met de aanleg van de Randweg Noord in Bergen op Zoom is er een knip voor autoverkeer gemaakt in de oude structuur. De randweg vormt tevens de grens tussen de bebouwde kom van Halsteren en Bergen op Zoom. Ook de Halsterseweg is onderdeel van de lokale en regionale ontsluitingsroute in Halsteren. Er is sprake van een hoge verkeersintensiteit.

De bebouwing aan de Halsterseweg is gevarieerd. Er komt vrijstaande en geschakelde bebouwing voor uit verschillende bouwperiodes. Ook in functionele zin is er sprake van een variatie tussen woon-, bedrijfs- en winkelfuncties. De bebouwing is veelal gepositioneerd in de voorgevellijn, die in enkele gevallen direct aan het lint ligt, en wordt afgewisseld met open ruimtes en het aangrenzend landelijk gebied. Het gevelbeeld langs de Halsterseweg is gevarieerd en wordt mede bepaald door wisselende nok- en goothoogtes, toevoegingen aan het dak- en gevelvlak en een gevarieerd kleurgebruik.

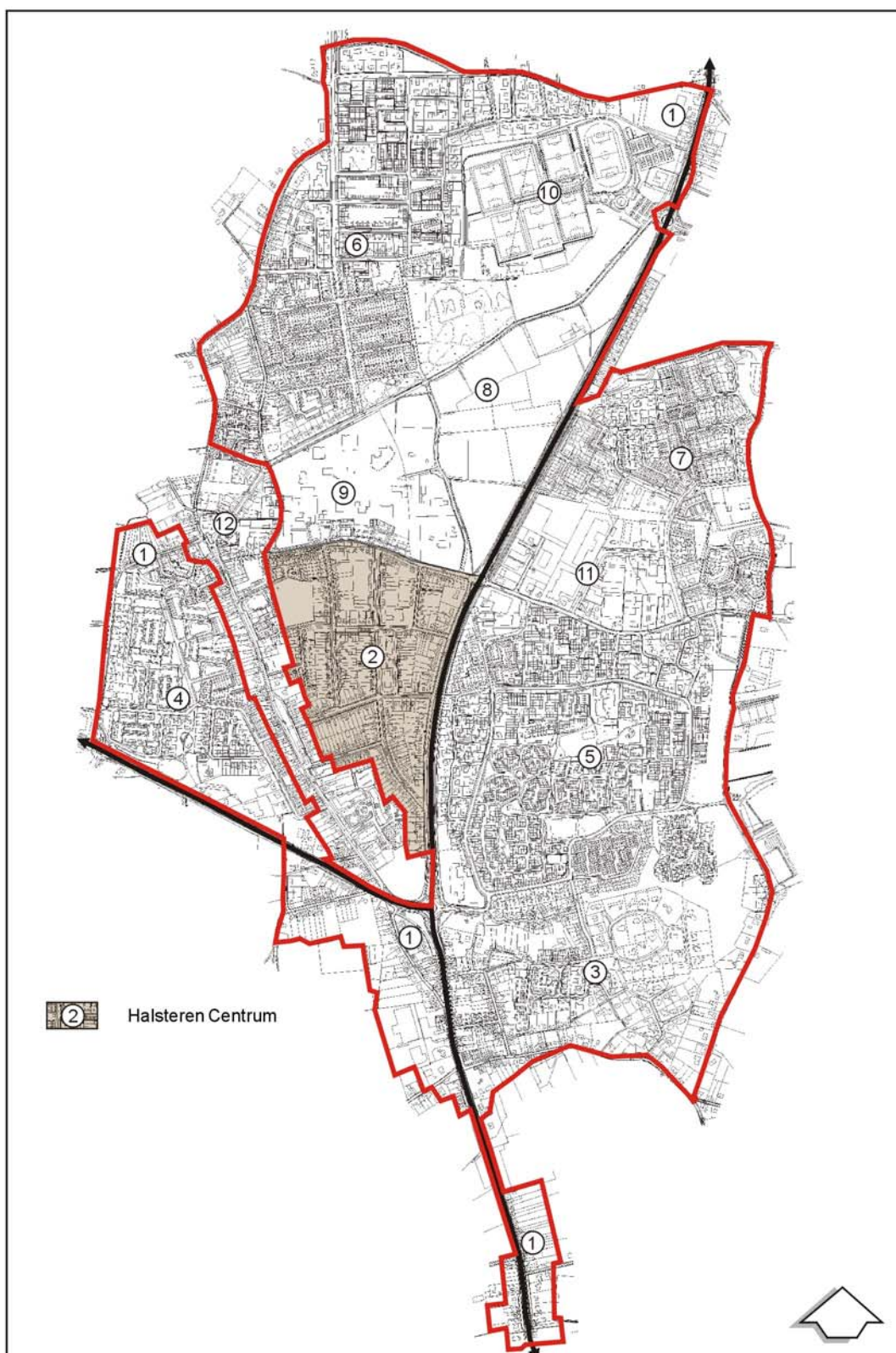
Parallel aan de Halsterseweg loopt aan de westzijde de Oudeweg. Dit lint stond in vroeger in verbinding met de Dorpsstraat maar wordt nu aan noordzijde door de Tholenseweg fysiek van dit lint afgesneden. Hierdoor is een rustig woonstraatje ontstaan dat alleen gebruikt wordt door bestemmingsverkeer. De bebouwing ligt evenwijdig aan de straat en heeft een kleinschalig gevelbeeld. Aan de oostzijde van het lint wordt het beeld wordt sterk beïnvloed door achterkanten van de bebouwing aan de Halsterseweg.



Nieuwstraat

Aan de oostzijde van het 'dorpshart' (gebied rondom oude raadhuis en Sint Martinuskerk) loopt naar het buitengebied toe de Nieuwstraat. Dit oude lint heeft een sterk hellend karakter. Hier is duidelijk waarneembaar dat de oude dorpskern van Halsteren ligt op de overgang van de Brabantse Wal naar de zeeleipolders Oud en Nieuw Beijmoerpolder. Het lint heeft een ruim profiel waaraan vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen zijn gesitueerd. De voormalige arbeiderswoningen zijn in de loop der jaren verbouwd maar hebben hun kleinschalig karakter behouden. Het lint is een waardevolle overgang tussen het historische 'dorpshart' van Halsteren, het open buitengebied en de planmatige woongebieden aan de zuidkant van het lint.

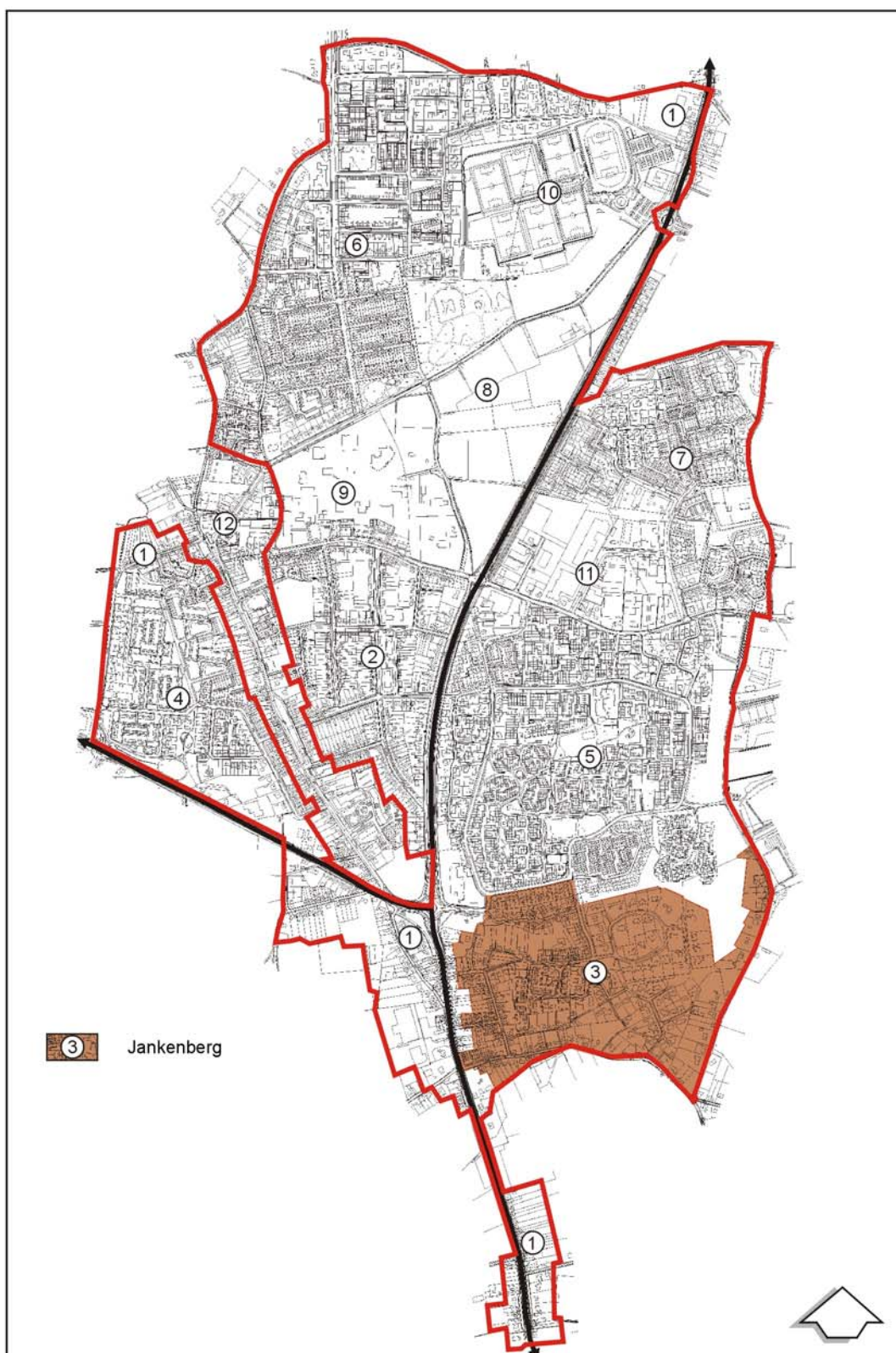




Deelgebieden Kom Halsteren

2.2.2 Woongebied centrum Halsteren

Deze buurt ligt aan de oostzijde van de Dorpsstraat en vormt de planmatige dorpsuitbreiding van Halsteren van na 1945. Het plangebied wordt begrensd door de Steenbergseweg en Schoolstraat. De woonwijk kenmerkt zich door een ruimte opzet. Langs het brede stratenpatroon liggen voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Rondom het Sint Maartensplein zijn samenhangende complexen gesitueerd. Langs de Bernhardstraat, Julianastraat en Wilhelminastraat staan kleinschalige arbeiderswoningen van één laag met kap in de lengterichting. De bebouwing valt op door zijn kenmerkende baksteenarchitectuur met verfijnde detailleringen in het metselwerk. De overige bebouwing binnen de wijk bestaat uit twee lagen met kap en een duidelijk traditionele ‘bakstenen’ architectuur. Opvallend voor de wijk is hoge mate aan openbaar groen. Naast plantsoenen en voortuinen bepalen de solitaire bomen, die het stratenpatroon begeleiden, het beeld.



Deelgebieden Kom Halsteren

2.2.3 Jankenberg

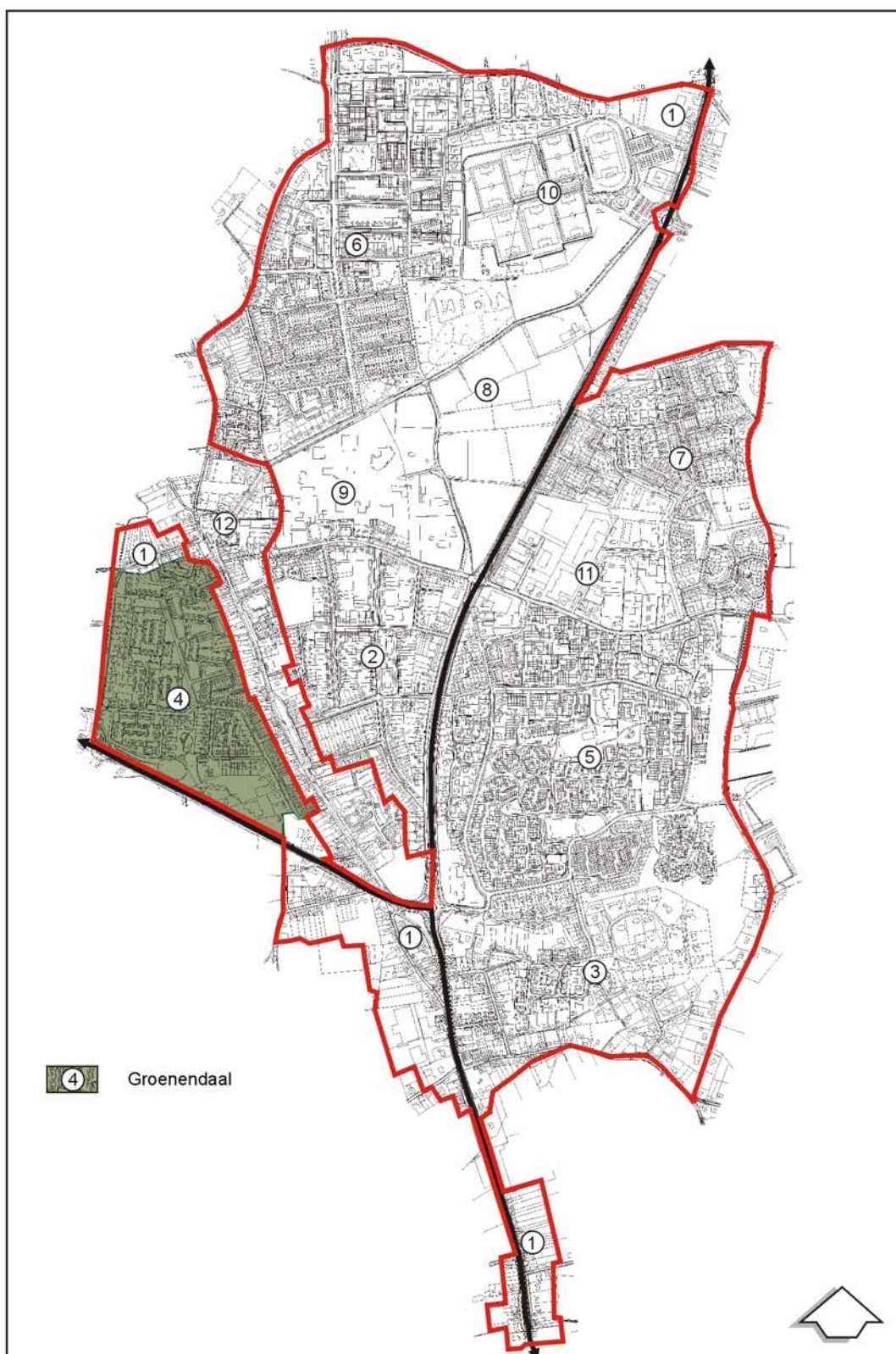
Het deelgebied 'Jankenberg' ligt ten oosten van de Halsterseweg en wordt begrensd door woonwijk 'Rode Schouw' aan de noordzijde, recreatiegebied 'De Melanen' in het oosten en de Nieuwe Molenweg aan de zuidkant. Aan de zuidkant grenst de woonwijk aan het open agrarisch gebied. De stedenbouwkundige structuur van 'Jankenberg' is opgebouwd uit een grillig stratenpatroon met een bochtig straatverloop en daaraan schijnbaar willekeurig gepositioneerde woningen. De woningen zijn gesitueerd op een restant van de Brabantse Wal. Door de aanwezigheid van verharde en onverharde wegen ontstaat er soms een onduidelijke scheiding tussen het openbare en privé gebied.

In het gebied staan voornamelijk vrijstaande woningen op ruime kavels. De positionering en oriëntatie van de bebouwing is gevarieerd en wordt afgewisseld met dichtbegroeid openbaar groen. De vrijstaande woningen verschillen in architectuur, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik sterk van elkaar.

In het westelijk deel van de wijk, tussen de Halsterseweg en Jankenberg, wordt het straatbeeld gekenmerkt door smalle straten met daaraan geschakelde of vrijstaande kleinschalige woningen. Deze zijn veelal dicht aan de openbare weg gesitueerd. De straatwanden zijn hier door een hogere bebouwingsdichtheid relatief gesloten. In dit gedeelte van de wijk zijn regelmatig achter de woningen weer andere woningen gesitueerd waardoor de oriëntatie wordt bemoeilijkt en er voorachterkant situaties ontstaan. De woningen vertonen weinig samenhang en zijn wat betreft vormgeving zeer gedifferentieerd. De samenhang tussen de geschakelde woningen is door gevarieerde uitbreidingen binnen het bouwblok veelal verloren gegaan. Ook het materiaal en kleurgebruik kent een grote variatie.

Ontwikkelingen

De huidige woningen zijn vanuit het verleden (restant Brabantse Wal) op een ongelukkig wijze op de percelen gesitueerd. Om onduidelijke scheiding tussen openbaar en privé gebied te verbeteren is het de bedoeling dat de woningen aan de Jankenberg 21, 23, 25, 27 en 29 worden herbouwd aan de Raemdonck. Uitgangspunt is dat de percelen hierbij niet gesplitst mogen worden. Voor twee woningen (Jankenberg 21-23) is er een artikel 19 procedure doorlopen en is bouwvergunning verleend. De nieuwe situatie wordt in dit bestemmingsplan opgenomen.



Deelgebieden Kom Halsteren

2.2.4 Groenendaal

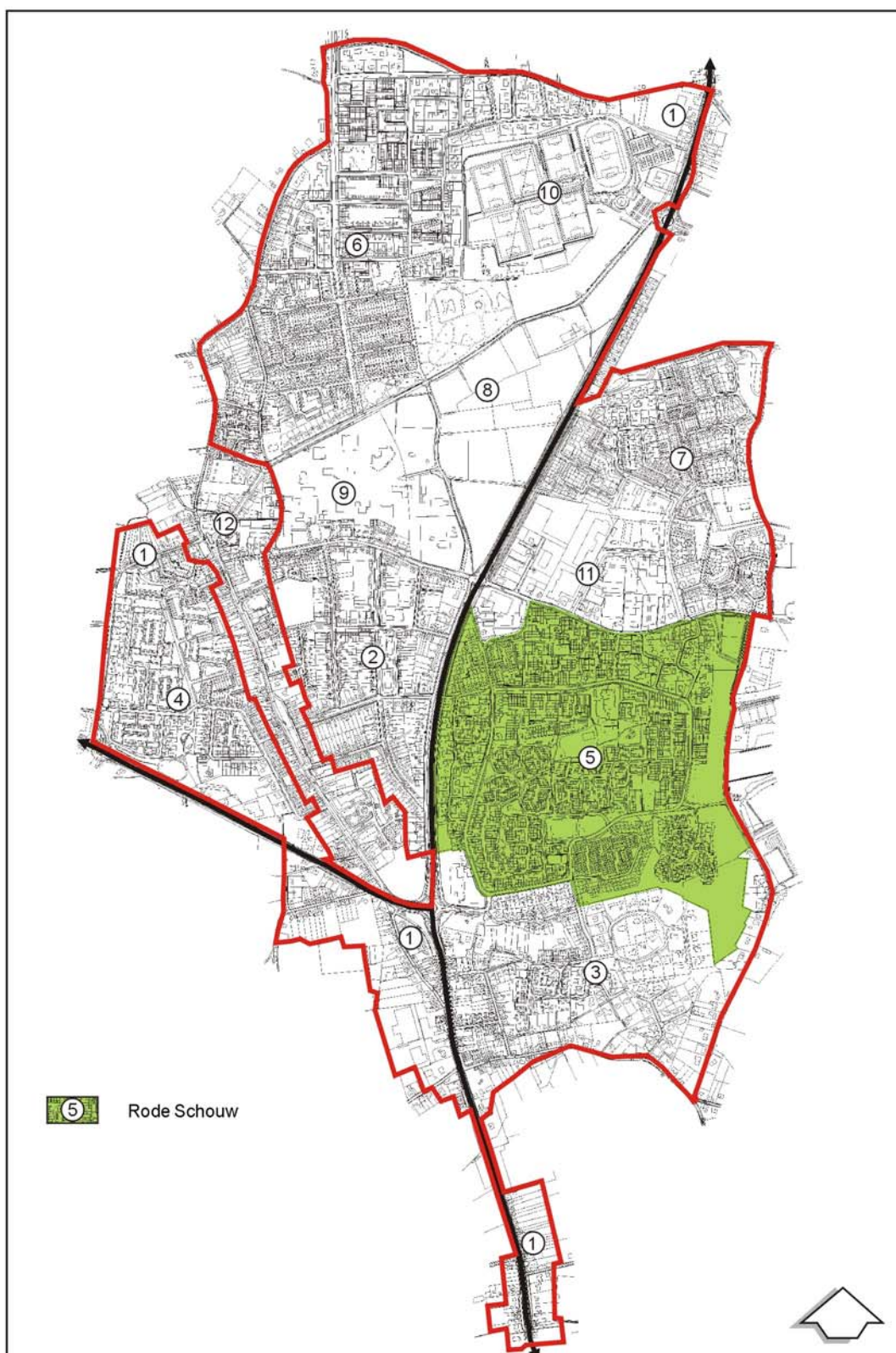
Tussen de Jannelandseweg, Tholenseweg en de Dorpsstraat ligt de planmatig aangelegde wijk 'Groenendaal'. In het gebied liggen voornamelijk rijwoningen van twee bouwlagen met zadeldak in de lengterichting. Aan de oostzijde van de wijk is het hoogteverschil ten opzichte van de Dorpsstraat goed waarneembaar. Langs de Jannelandseweg en Gagelweg zijn voornamelijk bungalows en vrijstaande woningen gesitueerd. De wijk heeft een open structuur en een ruimte opzet. Door de wijk heen lopen verschillende groenstructuren, bestaande uit grote plantsoenen met boompartijen en speelvoorzieningen.

In het gevelbeeld van de rijwoningen is onderscheid te maken in de 'traditioneel' vormgegeven rijwoningen en de 'modernistische' rijwoningen. De traditionele rijwoningen zijn herkenbaar aan de gemetselde gevels met eenvoudige indeling. De modernere rijwoningen kenmerken zich door het lichtkleurige metselwerk en puidelen met kozijnen en in plaatmateriaal uitgevoerde borstwering tussen de kozijnen van de begane grond en eerste verdieping. Ook deze woningen hebben een symmetrische indeling van twee naast elkaar gelegen woningen. Door de borstwering en de in een afwijkende kleur gemetselde plint aan de onderzijde van de gevel overheerst een horizontale gevelgeleding.

De vrijstaande bungalows en woningen aan de Jannelandseweg hebben een kleinschalige uitstraling en vormen een fraaie overgang naar het open buitengebied aan de westzijde van de woonwijk.

Ontwikkelingen

Het Binnenpad-terrein is gesitueerd tussen de Tholenseweg en het Binnenpad. De huidige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zullen worden vervangen door woningbouw. Voor het gebied is een artikel 19-procedure doorlopen. De toekomstige situatie wordt in dit bestemmingsplan opgenomen.



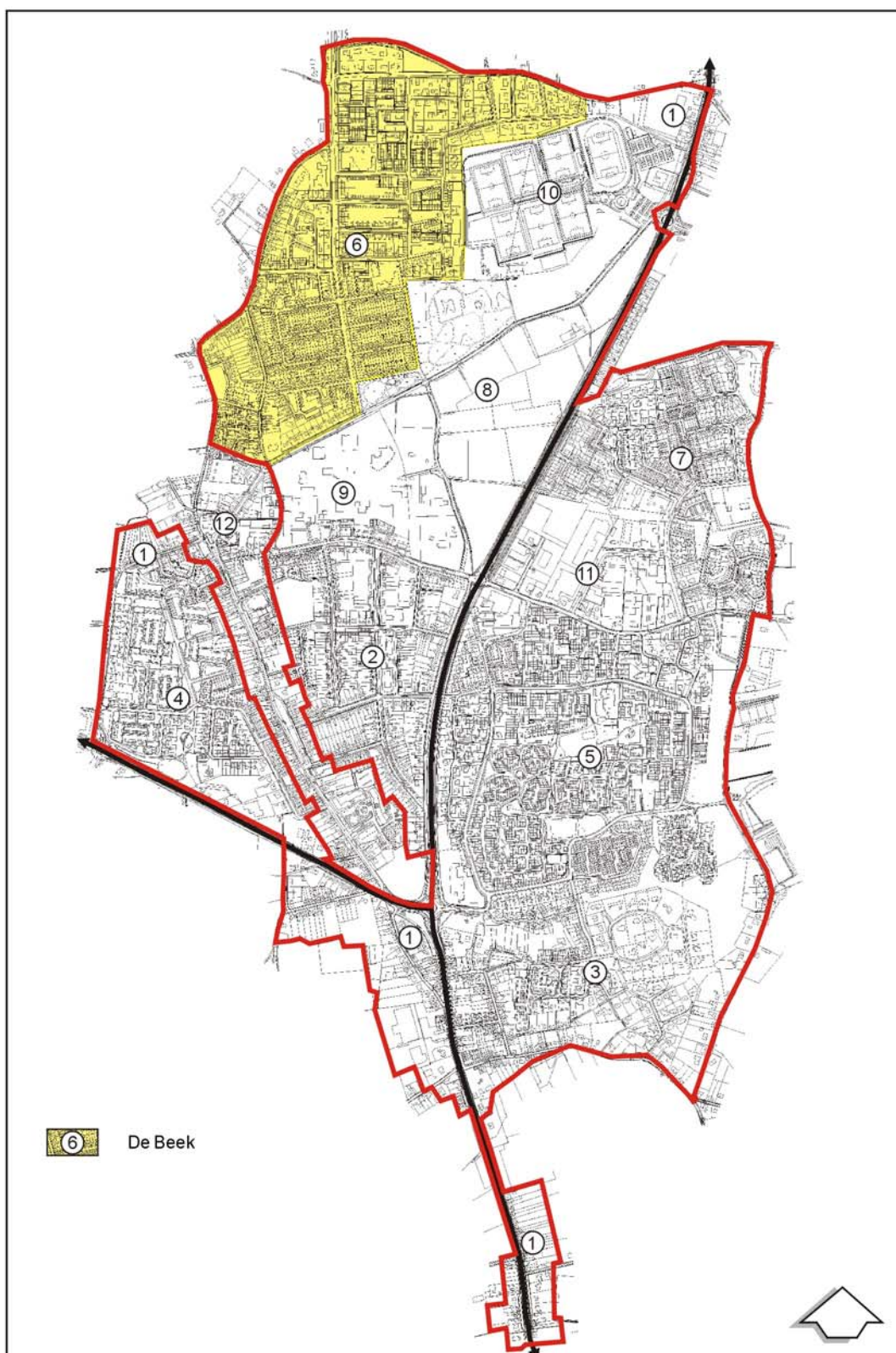
Deelgebieden Kom Halsteren

2.2.5 Rode Schouw

De wijk Rode Schouw in Halsteren ligt ten oosten van de Steenbergseweg en wordt begrensd door de Wouwseweg (noorden), het bosgebied/ recreatiegebied De Melanen (oosten) en de Buurtweg (zuiden). De stedenbouwkundige structuur van de wijk is opgebouwd uit een veelheid aan kleine gebogen straatjes en hofjes. Door de wijk loopt één centrale gebiedsontsluitingsweg (Buurtweg) die aan de zuidrand van de wijk in verbinding staat met de Steenbergseweg/Tholenseweg en aan de noordrand met de Wouwseweg. Het bebouwingsbeeld van de wijk is gedifferentieerd. In het midden van de wijk zijn voornamelijk geschakelde woningen gesitueerd en aan de oost- en noordrand staan voornamelijk vrijstaande woningen met ieder een eigen vormgeving. De oriëntatie van de omgeving is gevarieerd door de opbouw van de wijk en de vele verspringingen ten opzichte van de voorgevellijn. Opvallend is het gesloten groen in en aan de randen van het gebied, dat het verborgen karakter van de wijk versterkt.

Ontwikkelingen

De bebouwing op het terrein van het Prinsentuincollege is in zijn geheel gesloopt. Bij de invulling is er naar gestreefd recht te doen aan de identiteit die verbonden is aan de ligging van het project. De entree naar de buurt Rode Schouw en de markering van de rotonde is in de uitwerking van de plannen tot uitdrukking gebracht. Er is een artikel 19 procedure doorlopen. De nieuwe situatie wordt in dit bestemmingsplan opgenomen.



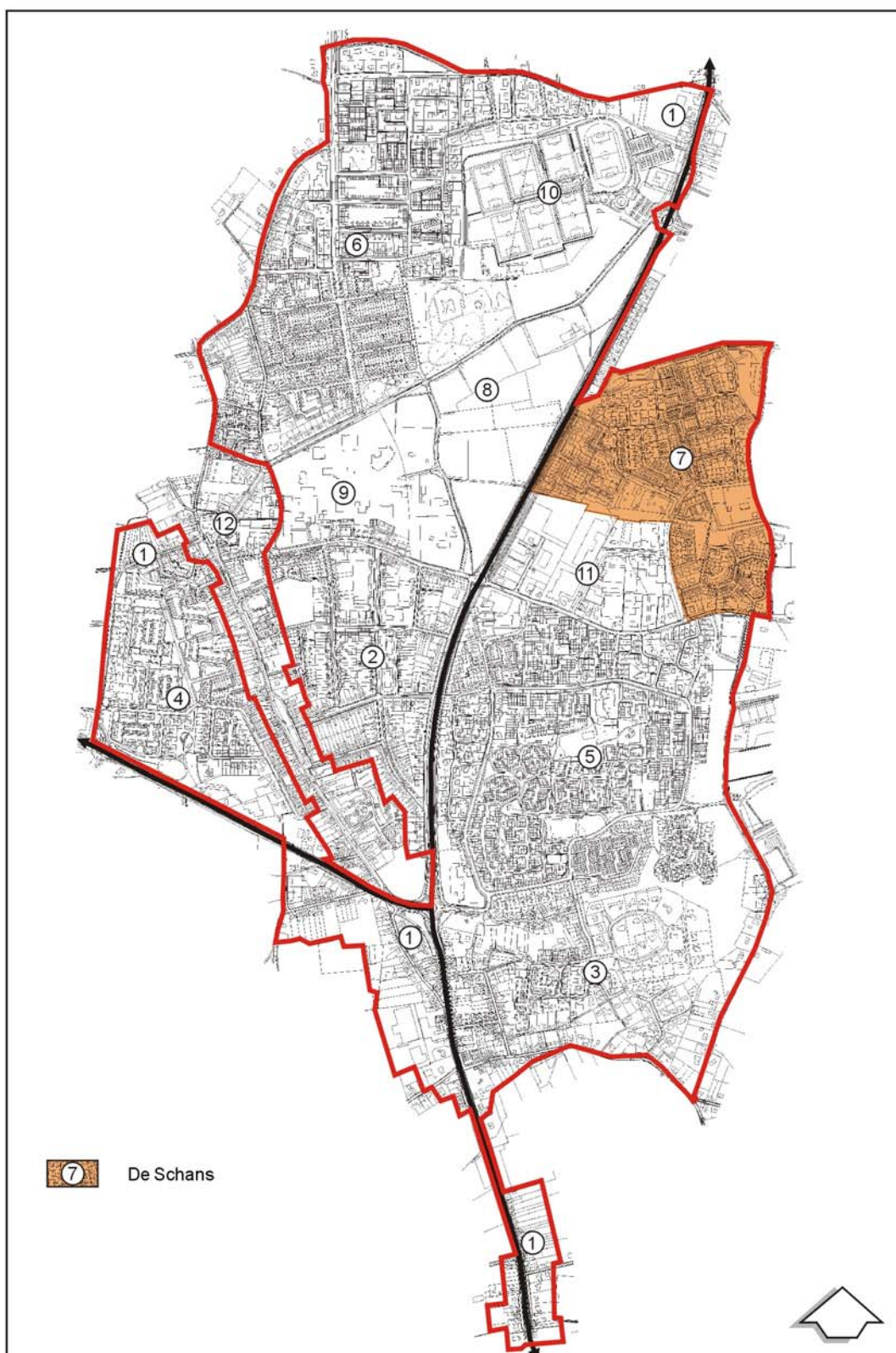
Deelgebieden Kom Halsteren

2.2.6 De Beek

Het woongebied De Beek ligt aan de noordrand van de kern Halsteren. De wijk wordt aan de oostzijde begrensd door Sportpark en Landgoed 'De Beek' en in het westen en noorden vormt het omliggende open agrarische gebied de begrenzing. Woonwijk 'De Beek' kenmerkt zich door een rationele stedenbouwkundige structuur, waarin de noord-zuid lopende Burg. Elkhuizenlaan en Beethovenstraat de belangrijkste straten vormen. Verschillende straten zijn voornamelijk haaks op deze lange rechtlijnige structuur georiënteerd. De wijk heeft een ruime opzet waarin hoofdzakelijk geschakelde eengezinswoningen in gesloten bouwblokken of in hofstructuur rondom een groene ruimte zijn opgebouwd. Aan de noordoostrand liggen clusters van vrijstaande woningen, in een besloten groene setting. De vrijstaande villa's en bungalows wijken in hun vormgeving duidelijke af van de overige bebouwingselementen in de wijk. Door de wijk heen lopen verschillende oude structuren, zoals de Fabriekstraat en Kromstraat. De voormalige linten zijn in het stedenbouwkundige patroon opgenomen en daardoor niet meer als zodanig herkenbaar. Toch worden de planmatig aangelegde woningen op enkele locaties afgewisseld met kleine arbeidershuisjes en voormalige boerderijen. Prominent op de hoek van de Fabriekstraat/De Beeklaan ligt een fabrikantenvilla uit begin 1900. De in baksteen opgetrokken villa heeft een bouwhoogte van twee lagen met een geknikt schilddak. Op de kap zijn kruispannen en pironen toegepast. Aan beide zijden van het gebouw zijn twee eenlaagse aanbouwen gesitueerd onder zadeldak.

Ontwikkelingen

De voormalige locatie van de Sint Jozefschool aan de Bachstraat/Martinus v.d. Mortelstraat/Frederic de Ramlaan is herontwikkeld tot een nieuwe locatie voor wonen. Het gebied is ruimtelijk en functioneel geanalyseerd, waarbij stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld. Voor het gebied is een artikel 19-procedure doorlopen. De nieuwe situatie wordt in dit bestemmingsplan opgenomen.

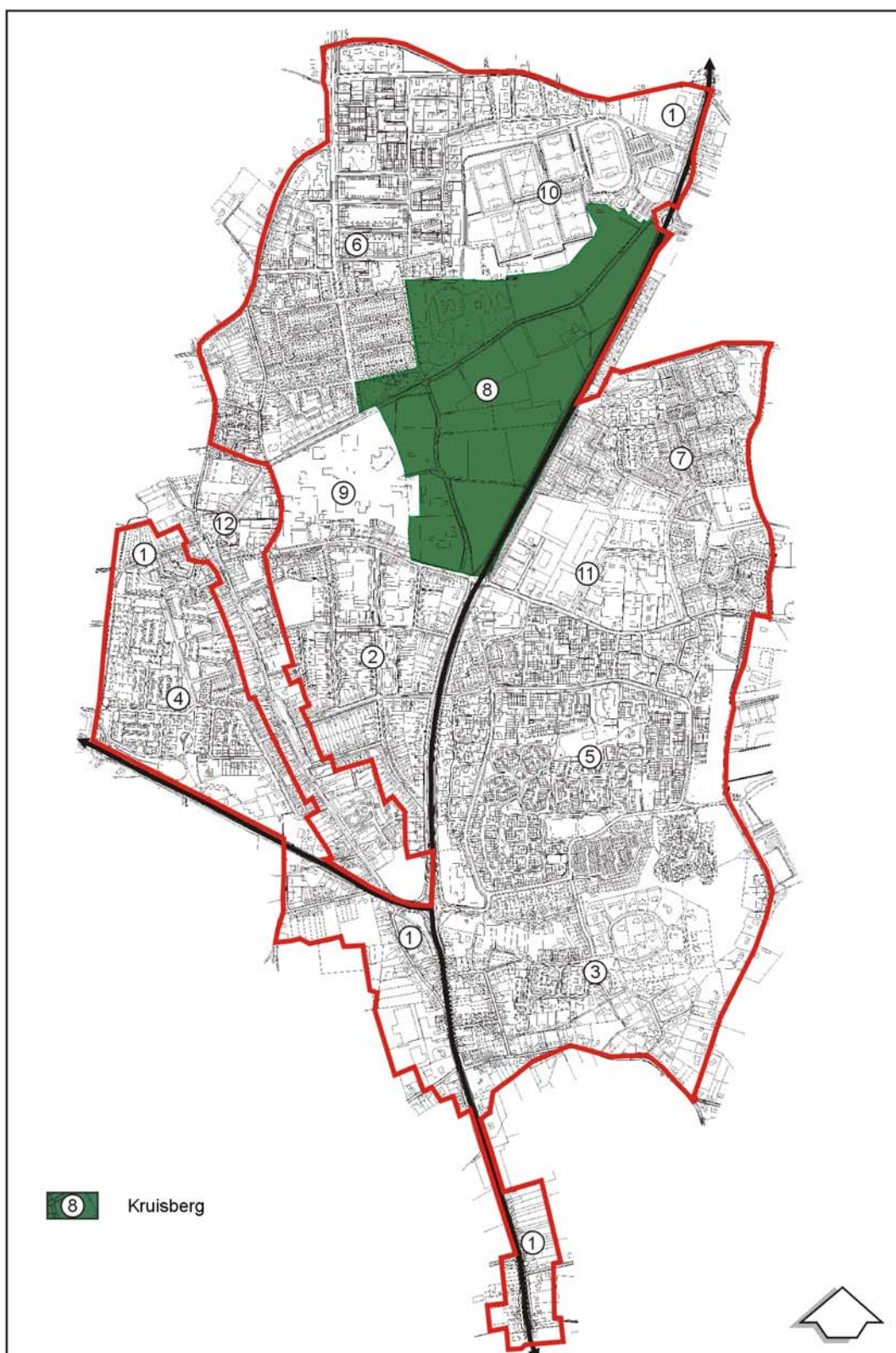


Deelgebieden Kom Halsteren

2.2.7 De Schans

Woonwijk De Schans is vanaf 1998 ontwikkeld, en is daarmee de meest recente wijk van de kern Halsteren. De wijk ligt tussen de Steenbergseweg en de Schansbaan. De structuur bestaat uit de Kastanjelaan als belangrijkste ontsluiting, waaraan verschillende woonstraten zijn gekoppeld. De straten zijn veelal geknikt met korte zijstraatjes en loopstroken in plaats van echte trottoirs. Door verdraaiingen, asverspringingen en vele beëindigingen van deze woonstraten ontstaat een gevarieerd geheel. Het openbaar groen bestaat uit groenvakken, afgewisseld met parkeervakken, met bomen die de straat begeleiden. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen in diverse eigentijdse bouwstijlen. In de wijk is tevens een aantal gestapelde seniorenwoningen gebouwd. Kenmerkend voor de wijk is de diversiteit in architectuur door gefaseerde uitgifte en de individuele vormgeving van de vrijstaande woningen. De ontwikkelde rijwoningen zorgen voor een samenhang per straat of woonblok, terwijl de vrijstaande woningen meer diversiteit in het straatbeeld brengen.

De rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen worden gekenmerkt door heldere en herkenbare hoofdmassa's van over het algemeen twee lagen met kap en een samenhangende eigentijdse vormgeving per woonblok. De rijwoningen zijn veelal in een rechte voorgevellijn gesitueerd zonder verspringingen. Soms zijn er in de bouwstijl duidelijke verwijzingen naar het dorps karakter en traditionele architectuurbeeld te herkennen, bijvoorbeeld door het gebruik van detaillering in het metselwerk en toepassen van topgeveltjes. De vrijstaande woningen hebben allen een eigen identiteit. De bebouwing varieert van één tot twee lagen met diverse kappen. De vormgeving varieert van woonbebouwing met sterke verwijzingen naar het dorpse, landelijke en traditionele karakter tot architectuurstijlen met opvallende vormen, materialen en kleuren.



Deelgebieden Kom Halsteren

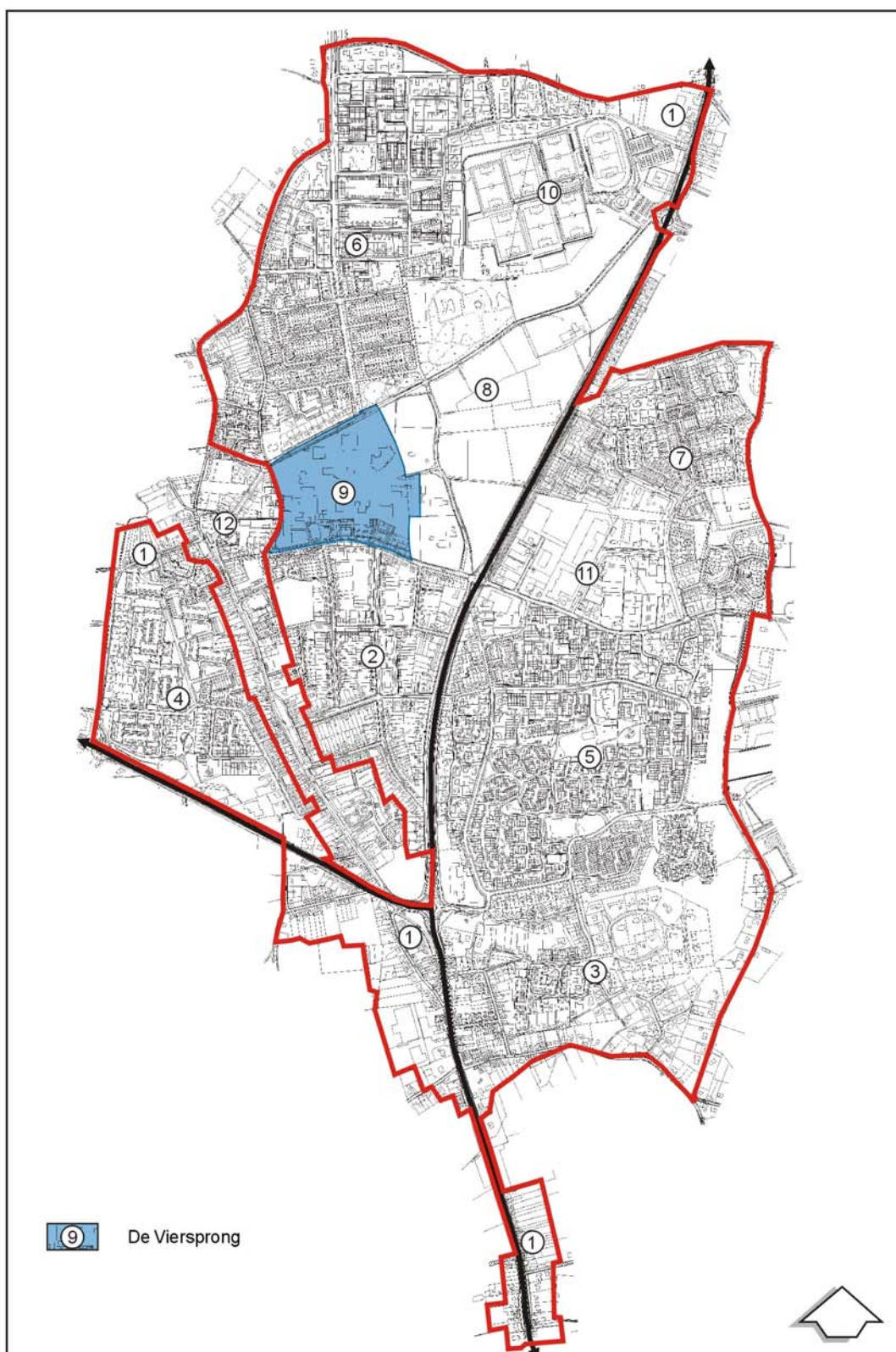
2.2.8 Kruisberg (inclusief landgoed De Beek)

Het gebied 'De Kruisberg' omvat het voormalige agrarische gebied met vrijstaande boerderijen aan de Kruisberg en het landgoed 'De Beek'. In de loop van de tijd is het stedelijke gebied van Halsteren rondom het gebied verder uitgebreid waardoor het tegenwoordig ingesloten ligt tussen de planmatige woonwijken. Hiermee vormt 'De Kruisberg' een groene wig in de kern Halsteren die aan de oostkant wordt begrensd door de Steenbergseweg en de woonwijken 'De Schans' en 'Rode Schouw'. Aan de westzijde ligt het psychiatrisch centrum 'De Viersprong' en woonwijk 'De Beek' en aan de noordzijde is het sportpark 'De Beek' gesitueerd.

Het gebied is opgebouwd uit twee ruimtelijk verschillende zones. Landgoed 'De Beek' vormt aan weerszijden van de Beeklaan een besloten, bosrijk gebied. Op het landgoed staan een omstreeks 1890 gebouwde villa, een koetshuis en een boerderij met schuur. Deze schuur is een gemeentelijk monument en heeft als naam 'Hof van Ram'. Naast de boerderij staat een vrijstaande woning. Op het landgoed ligt een hertenkamp. In het bos staat nog een authentieke boswachterwoning met een rieten kap. Aan de noordzijde van het bos staat een scoutinggebouw met woning. Om deze rijksmonumentale bebouwingsgroep ligt een grote tuin in Engelse Landschapsstijl met een aantal monumentale beuken en eikenlanen. Zuidelijk hiervan zijn aan de westkant van Kruisberg drie boerderijen, allen rijksmonument, gesitueerd. Deze worden omgeven door kleinschalig bouw- en weiland met verspreid enkele houtwallen. Dit gedeelte heeft een open karakteristiek waardoor de bebouwing vanaf de Steenbergseweg zichtbaar is.

De monumentale boerderijen vormen een zeer fraai ensemble van een woonhuis met één of meerdere schuren en bijgebouwen. De gevels van de boerderijen zijn opgetrokken in uit ijsselsteen of baksteen bestaand metselwerk. Op de bebouwing zijn zadeldaken (met wolfseinden), bedekt met Hollandse pannen toegepast. Er is sprake van fraaie detailleringen met zesruitsramen met luiken en jaarankers. De schuren zijn grootschaliger, zowel vrijstaand als direct achter het woonhuis gesitueerd, en opgebouwd uit metselwerk van aardkleurige baksteen en een rieten wolfdak.

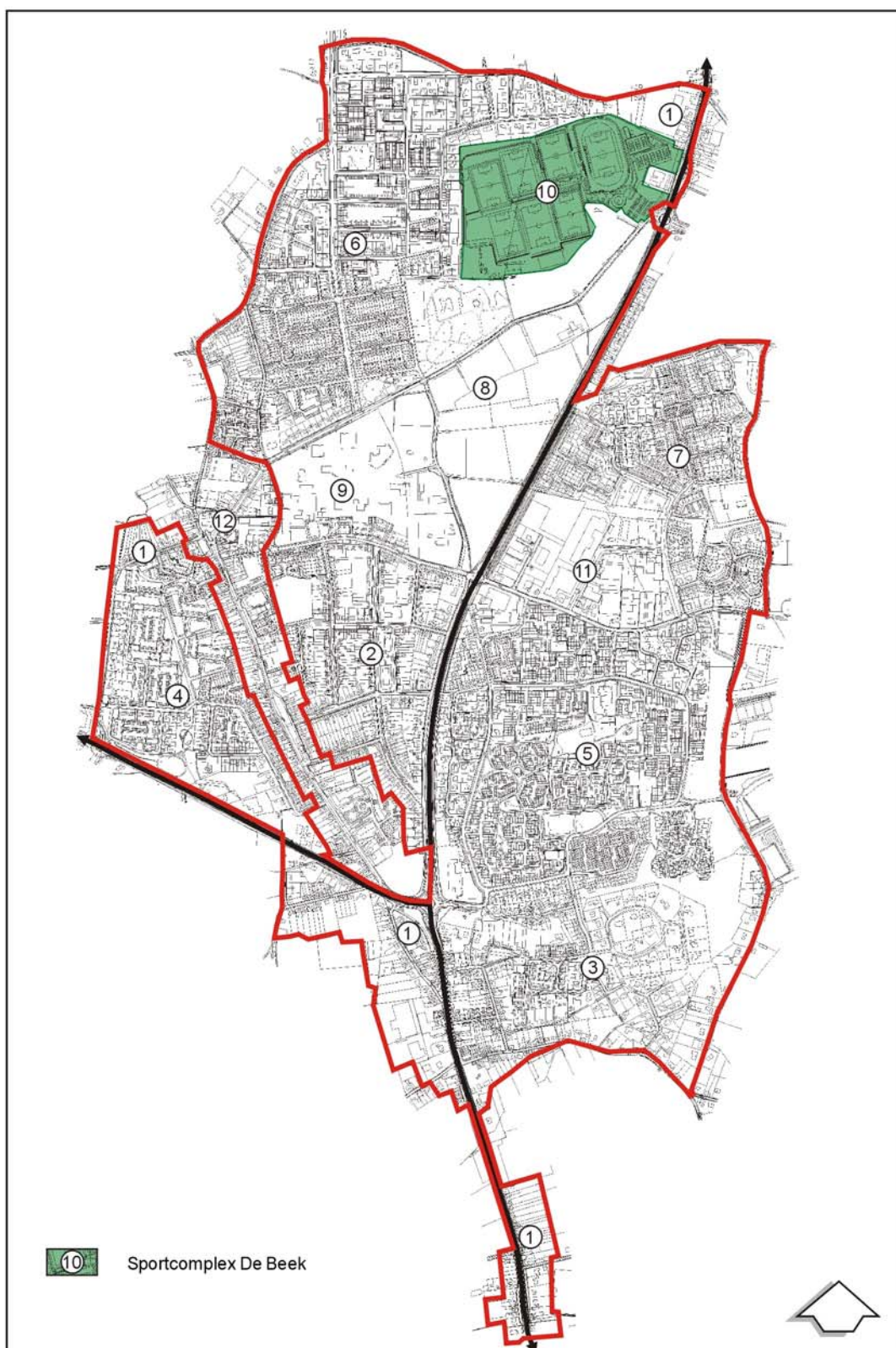
Het landhuis 'De Beek' met bijbehorend koetshuis is gebouwd in Victoriaanse stijl. Het huis is voorzien van fraaie detailleringen en ornamenten in de vorm van overstekende dakvlakken, sierspant, torentje met sierijzer en een gedecoreerde houten veranda. De gevels zijn wit gepleisterd met een grijze plint, de dakvlakken zijn bedekt met leien.



Deelgebieden Kom Halsteren

2.2.9 De Viersprong

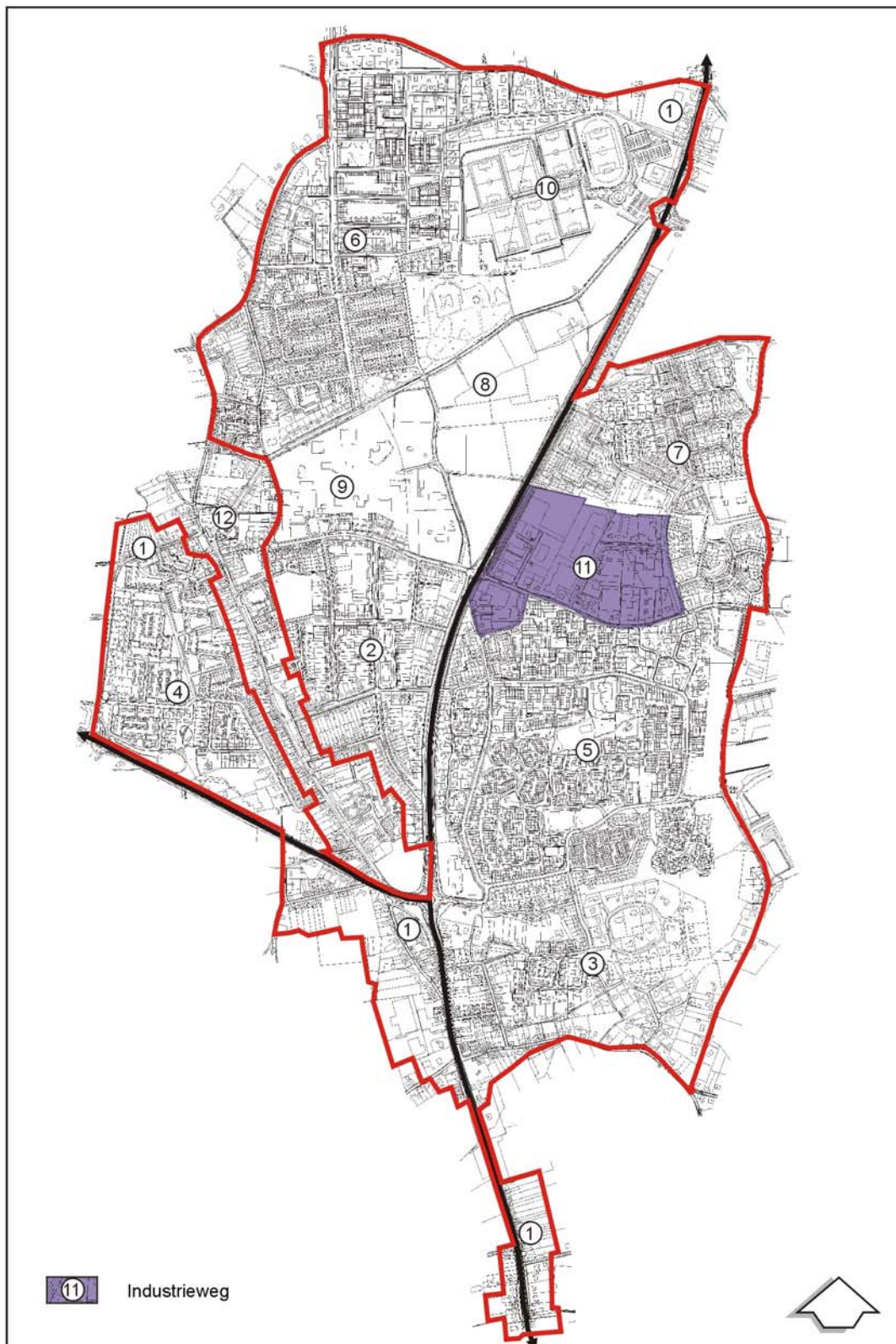
Het terrein van psychotherapeutisch centrum 'De Viersprong' ligt direct ten oosten van het centrum van Halsteren. Het gebied wordt gekarakteriseerd door kleinschalige sober vormgegeven paviljoens in een groene omgeving. De paviljoens staan vrij op het terrein en hebben slechts een hoogte van één bouwlaag zonder kap. Opvallend is de grote villa aan de westrand van het terrein. Het gebouw uit 1890 valt op door zijn karakteristieke architectuur en de kenmerkende witte gevelkleur. Opvallend aan de gevel zijn de uitspringende gedeeltes zoals erkers, afgeschuinde hoeken en de ronde hoektorentjes met spitsen.



Deelgebieden Kom Halsteren

2.2.10 Sportcomplex De Beek

Aan de noordrand van Halsteren, ten westen van de Steenbergseweg ligt het sportcomplex 'De Beek'. Op dit complex zijn de velden van de verschillende sportverenigingen geclusterd. Ter hoogte van de rotonde aan de Steenbergseweg is de centrale parkeerplaats van het complex, waaraan zich ook de toegang tot het complex bevindt. Op het terrein liggen verscheidene vrijstaande bouwmassa's in de vorm van kantines, sanitaire voorzieningen, kleedlokalen en tribunes. Iedere massa heeft zijn eigen (eenvoudige) vormgeving en de functionele herkenbaarheid.

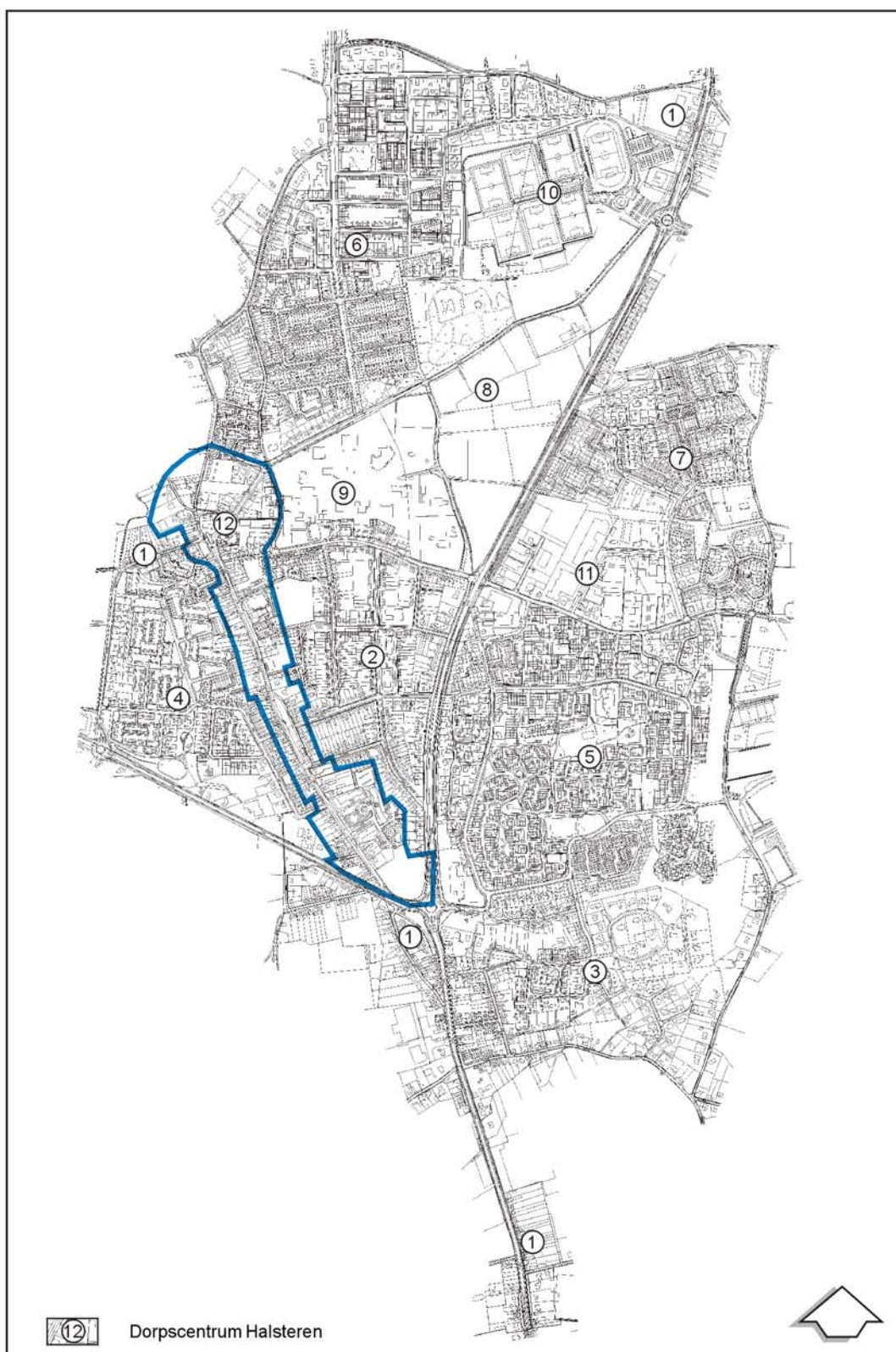


Deelgebieden Kom Halsteren

2.2.11 Industrieweg

In het onderhavige bestemmingsplan is het bedrijventerrein Wouwseweg en het aangrenzende Zuneha-terrein niet meegenomen. Dit gebied zal worden herontwikkeld tot een gebied met gemengde functies. Voor het gebied zal een aparte planprocedure worden opgestart en doorlopen. Omdat het gebied in ruimtelijk zin niet los kan worden gezien van de rest van het plangebied is onderstaand een korte beschrijving van het gebied aangegeven.

Aan de Industrieweg ligt ingeklemd tussen woonbebouwing en de Steenbergseweg een bedrijventerrein. Het terrein kenmerkt zich door bedrijvigheid met verschillende functies. Op de diverse percelen liggen in vormgeving sterk uiteenlopende bebouwing. Bedrijfsloodsen worden afgewisseld met kleine kantoorpanden en showrooms. De panden zijn voornamelijk georiënteerd op de Wouwseweg en de haaks daarop liggende Industrieweg en Nijverheidsweg. In deze straten is de scheiding tussen de openbare ruimte en de privé-terreinen niet altijd even duidelijk. Daarnaast liggen op enkele percelen vrijstaande bedrijfswoningen die in schaal en maat gelijk zijn aan de achterliggende bedrijfspanden.



Deelgebieden Kom Halsteren

2.2.12 Dorpscentrum Halsteren

In het onderhavige bestemmingsplan is het centrum van Halsteren (Dorpsstraat en directe omgeving) niet meegenomen. Voor dit gebied wordt een aparte planprocedure opgestart. Toch kunnen de woongebieden van de kern Halsteren in ruimtelijke zin niet los gezien worden van het centrum. Rondom de Martinuskerk en het oude Raadhuis aan de noordzijde van de Dorpsstraat heeft de eerste verdichting van de bebouwing plaatsgevonden. De kern is daarna verder gegroeid langs de Dorpsstraat en aan weerszijden van dit lint.

De structuur van de Dorpsstraat wordt bepaald door het rechtlijnige karakter. De gevelwanden zijn grotendeels gesloten en opgebouwd uit vrijstaande en geschakelde panden. De afwisseling in nok- en goothoogtes én de differentiatie in functies zorgen voor variatie in het gevelbeeld. De panden liggen overwegend in de voorgevelrooilijn. Het straatprofiel heeft een wisselende opbouw. Ter hoogte van de Kapelaan Molstraat/Jan v.d. Berghstraat is er sprake van een verruiming van het straatprofiel. Aan de oostzijde van de lintstructuur ligt hier een smalle groenstrook met solitaire bomen. Ter hoogte van de Vogelenzang is door afwijkende situering van bebouwing een plein ontstaan met een eigen karakter.

De bebouwingswand van de Dorpsstraat wordt op verscheidene plaatsen onderbroken voor toegangswegen naar de woongebieden. Deze wegen liggen haaks op het lint. Er is veelal sprake van een geleidelijke overgang tussen de bebouwing aan de Dorpsstraat en de bebouwing van de woongebieden. De panden sluiten in goot- en nokhoogte goed op elkaar aan.

2.3 Conclusie deelgebieden

- De verschillende woonwijken binnen de kom van Halsteren vormen samen een geheel waarin de begrenzingen van de gebieden op een logische wijze op elkaar aansluiten.
- De wijken in Halsteren hebben een sterk groen karakter dat behouden en versterkt dient te worden.
- Restanten van de Brabantse Wal zijn zichtbaar in het stedelijke gebied en dienen beschermd te worden.
- De Steenbergseweg vormt een barrière in kern Halsteren.
- De Viersprong en landgoed 'De Beek' vormen een groene oase in het stedelijk gebied en dienen dan ook beschermd te worden.

3. FUNCTIONELE ANALYSE PLANGEBIED

3.1 Functionele structuur

Centrumfuncties voor zover hiervan te spreken is, zijn in Halsteren terug te vinden aan de Dorpsstraat waar woningen, detailhandel, horeca en een tweetal kerken elkaar afwisselen. De Dorpsstraat valt buiten het onderhavige plan. Nabij de dorpskern ligt een groot groen gebied met agrarische, recreatieve en maatschappelijke functies in de vorm van boerderijen en grasland, een sportpark en een psychotherapeutisch centrum. De overige gebieden zijn monofunctioneel van aard. Aan weerszijden van de Steenbergseweg zijn planmatige woonwijken en een kleinschalig bedrijventerrein gesitueerd. Aan de oostkant van de kern ligt het recreatieterrein 'De Melanen'. In de navolgende paragrafen zijn de diverse functies kort beschreven en is het relevante gemeentelijke beleid vermeld.

3.2 Cultuurhistorie en Archeologie

Ligging en geomorfologie

Het plangebied beslaat het overgrote deel van de bebouwde kom van Halsteren. Alleen de Dorpsstraat met aangrenzend gebied is buiten het onderhavige bestemmingsplan gelaten. De bebouwing binnen de kern Halsteren is grotendeels tot stand gekomen na de Tweede Wereldoorlog. De bebouwing zijn over de gehele tweede helft van de 20^e eeuw tot stand gekomen. De meest recente uitbreidingen van de kern liggen aan de oostzijde van de Steenbergseweg. Binnen de bebouwde kom zijn verschillende historische lintstructuren aanwezig (Oude Molenweg, Wouwseweg, Waterstraat etc.). De bebouwingskarakteristiek heeft hier een ander karakter dan de planmatige uitbreidingen in de kern. Het gebied heeft een ondergrond van Pleistoceen zand en maakt deel uit van de Brabantse Wal.

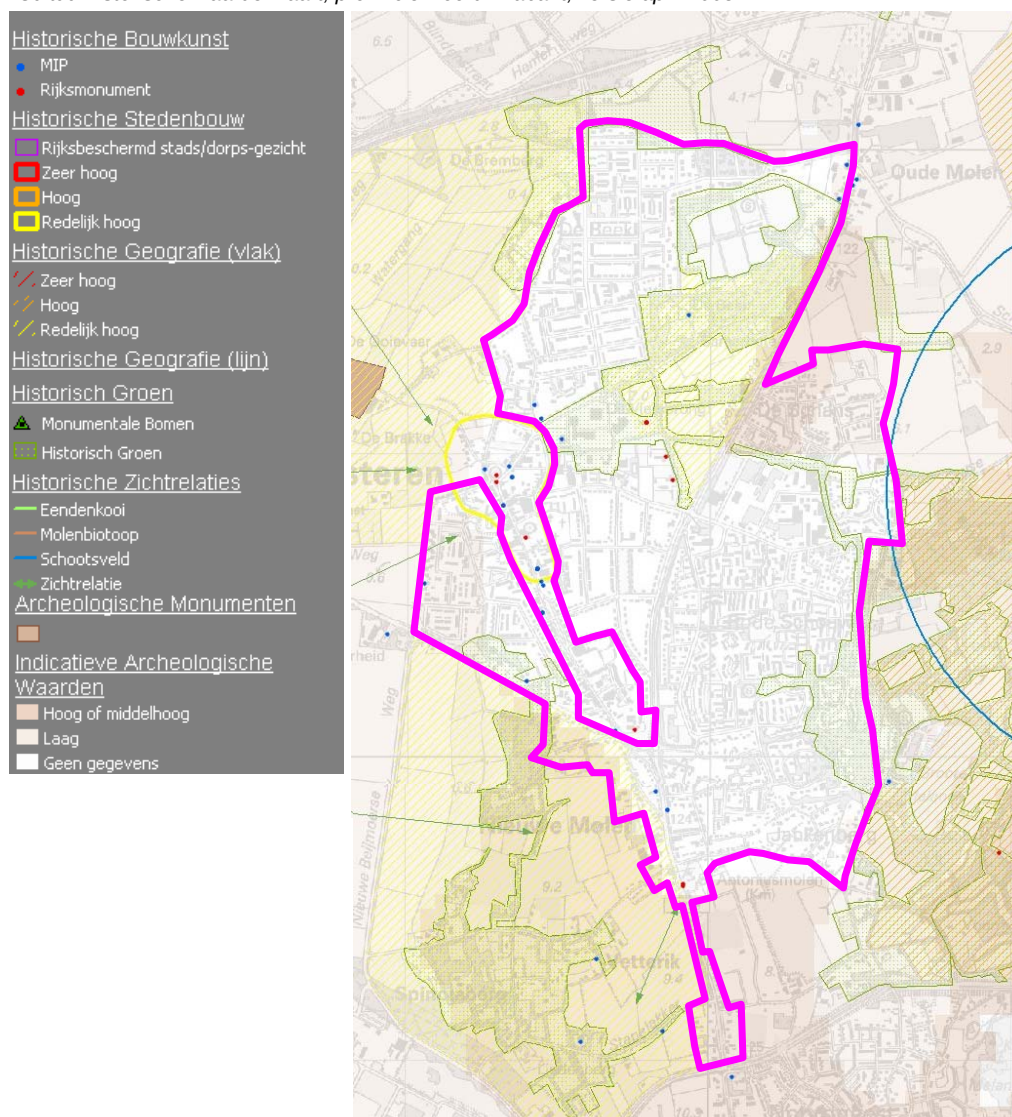
Wat betreft geomorfologie kan gezegd worden dat de hoge zandgronden van de Brabantse Wal sinds de steentijd bewoond zijn geweest, met name aan de oostzijde op de overgang naar het Halsterse Laag. De plaatsen Jankenberg en Kruisberg zijn historisch bekende bewoonde gebieden. Een ander bekend historisch punt is de Quirinusbron nabij De Rode Schouw. Vindplaatsen uit diverse cultuurperioden kunnen nog onontdekt in de verschillende deelgebieden verborgen liggen. Dit geldt ook voor de thans bebouwde oppervlakken.

Cultuurhistorische structuren

De cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap. De CHW-kaart brengt deze cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld. Bij de toekenning van een waardering van de patronen en objecten wordt gebruik gemaakt van criteria die betrekking hebben op:

- *Cultuurhistorische waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn in culturele, sociaal-economische, geografische, landschappelijke, technische of functionele zin;
- *Historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn voor de geschiedenis van de ruimtelijke ordening en/of stedenbouw, wegens bijzondere samenhang van functies of hoogwaardige kwaliteiten op basis van een herkenbaar ruimtelijk/stedenbouwkundig concept, of wegens bijzondere inrichtingsprincipes (verkaveling, openbare ruimte);
- *Situationele waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens bijzondere samenhang van kwaliteiten van bebouwde en onbebouwde ruimten in relatie tot hun stedelijke of landschappelijke omgeving en/of wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing en hun groepering;
- *Gaafheid/herkenbaarheid*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens de herkenbaarheid van de (oorspronkelijke) historisch-ruimtelijke structuur, bebouwing en functionele opzet als geheel, wegens de architectonische gaafheid van de bebouwing en/of wegens de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke of landschappelijke omgeving;
- *Zeldzaamheid*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn vanwege de unieke verschijningsvorm en/of het uitzonderlijk belang van het gebied wegens één of meer van de genoemde kwaliteiten.

Bron: Cultuurhistorische waardenkaart, provincie Noord-Brabant, versie april 2005



In en om Halsteren komen nog verscheidene oude structuurbepalende lijnen en patronen voor. Het belangrijkste element in de kern zijn de grote groenstructuren aan de noord- en oostzijde. Aan de noordwestzijde lopen een aantal belangrijke zichtlijnen vanuit het buitengebied naar de dorpskern toe. Een deel van de molenbiotop (Halsterseweg), die niet op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is aangegeven, doorkruist het plangebied.

Historie

Halsteren heeft zijn ontstaan te danken aan de ontginning van turfvelten. Reeds in de 13de eeuw wordt Halsteren vermeld als een haventje aan de Schelde. Ook was er toen al een eenvoudig kerkje. Dat werd afgebroken om in 1457 plaats te maken voor de huidige Martinuskerk. De ligging van de kerk is op het hoogste punt van de Brabantse Wal als we naar het grondgebied kijken van Halsteren.

Halsteren ligt vrij hoog en droog op de zandgronden. Ten oosten ligt echter het Halsterse laag, drassige gronden. De lage landen zoals het genoemd werd, waren zeer moeilijk, vaak geheel niet doorgaanbaar. Vandaar dat dit moeras onderdeel uitmaakte van de verdedigingswerken van de West-Brabantse waterlinie. Het land om Halsteren en Halsteren zelf zijn voor stroperijen en brandstichtingen des vijands beveiligd zo laat de 18 eeuwse beschrijving over het dorp weten door zijn hoogte ligging.

Halsteren valt sinds 1997 onder de gemeente Bergen op Zoom. In 1810 werd Halsteren vergroot met de gemeenten Noordgeest, Beymoer en Auvergne- en Oud Glymespolder. Noordgeest werd vervolgens in 1962 weer afgestaan aan Bergen op Zoom d.m.v. een grondruil met psychiatrische inrichting Vrederust.

Het oorspronkelijke Halsteren heeft uit vele buurtschappen en drie landgoederen bestaan waar van de buurtschappen Jankenberg en Vogelengezang (gedeeltelijk) en het landgoed de Beek binnen de begrenzing vallen van Kom Halsteren.

Aanvankelijk bestond de bebouwing slechts uit plukjes lintbebouwing aan doorgaande wegen. Bij uitbreiding van de bewoning in de negentiende eeuw trad de verdichting op. Ook vond uitbreiding plaats. Dit gebeurde nog steeds aan de lintwegen in de richting van andere buurtschappen. Pas na de tweede wereldoorlog vond een systematische uitbreiding plaats van woningen. Eerst werd het gebied tussen de Dorpsstraat en Steenbergseweg volgebouwd. Later volgende gebieden in het noorden en het westen van de Dorpsstraat en ten oosten van de Steenbergseweg.

Later is de kern met voornamelijk planmatige woonwijken verder uitgebreid. In eerste instantie aan weerszijden van de Dorpsstraat en vervolgens naar het noorden toe. In de laatste decennia hebben er hoofdzakelijk grootschalige woonuitbreidingen aan de oostkant van de kern plaatsgevonden. De komende jaren worden hier de woonwijken 'De Schans' en bedrijventerrein 'Oude Molen' verder uitgebreid.

Karakteristiek der objecten , bouwvormen en bouwtypen

Woonhuizen

Voorbeelden van oude woonhuizen zijn schaars binnen het gebied de Kom Halsteren. Aan de Beeklaan, in het noorden van Halsteren staan enkele villa's van rond de eeuwwisseling. Beeklaan 1 is het meest eenvoudige voorbeeld, een tweelaagse in baksteen uitgevoerd pand uit 1903. Villa de Beek, Beeklaan 25 is een grote villa uit 1890 op het gelijknamige landgoed de Beek. In topgevel en balustrades is rijk bewerkt houtwerk aanwezig. Rondom de villa is een grote tuin aangelegd in Engelse landschapsstijl. Villa de Viersprong, Gasthuisstraat 6, is gebouwd naar ontwerp van architect Van Genk en dateert uit 1900. Het pand in eclectische stijl, is samen met het koetshuis in de bebouwing van het psychotherapeutische centrum "De Viersprong" opgenomen. Halsterenseweg 1 is een met trapgevels en steunberen uitgevoerd woonhuis wat van cultuurhistorisch belang is. Woonhuizen uit de negentiende eeuw en begin twintigste eeuw treffen we met name langs doorgaande wegen aan. Hier staan verschillende gemeentelijk monumenten en beeldbepalende panden.

Boerderijen

Aan de Kruisberg bevinden zich een drietal boerderijen. Kruisberg 1 dateert uit de eerste helft van de negentiende eeuw. Het bakstenen woongedeelte ging tot 2003 schuil achter een grote aangebouwde gepotdekselde schuur onder een rieten kap. Helaas is de schuur afgebrand. Kruisberg 2 dateert uit 1636, ook hier is sprake van een woongedeelte gekoppeld aan een veel breder bedrijfsgedeelte. Bij het pand is nog een bakhuis aanwezig. Kruisberg 3 uit 1739 bestaat uit een woonhuis met een losse en aangebouwde schuur.

Industriële en bedrijfsgebouwen

De St. Antoniusmolen aan de Halsterseweg is een ronde stenen Bergkorenmolen en dateert uit 1817. De molen werd gebouwd onder leiding van molenbouwer J.Goosens en is nog regelmatig in bedrijf. In 1866 had Halsteren drie bierbrouwerijen. De laatste Brouwerij, De Halve Maan, waarvan het pand nog bewaard is gebleven is aan de Steenbergseweg 26 gelegen. Een halve maan is in reliëf in de kroonlijst aangebracht.

De St. Antoniusmolen is een rijksmonument. Om voldoende windvang en belevingswaarde van de molen te waarborgen dient binnen een straal rondom de molen de bebouwing en begroeiing aan maximale hoogtes gebonden te zijn. Om dit gebied te begrenzen is er een molenbeschermingszone op de plankaart opgenomen.

Monumenten en waardevolle gebouwen

Het grondgebied van de voormalige gemeente Halsteren kent een drietal gradaties om panden te beschermen. Dit betreft de Rijksmonumenten, de Gemeentelijke Monumenten en beeldbepalende panden. De beeldbepalende panden zijn panden die wel waren genomineerd door middel van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) of de recentelijke selectie gemeentelijke monumenten maar de eindstreep niet hebben gehaald.

De gemeente Bergen op Zoom hecht grote waarde aan haar monumentale panden. Deze, veelal historische gebouwen, dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente. In het plangebied komen vijf gemeentelijke monumenten en zeven rijksmonumenten voor.

Rijks- en gemeentelijke monumenten

Rijks- en gemeentelijke monumenten binnen de kern Halsteren

	Straatnaam	Huisnr.	Soort monument
1.	De Beeklaan	25 en 25a	Rijksmonument
2.	Halsterseweg	1	Rijksmonument
3.	Halsterseweg	57	Rijksmonument
4.	Kruisberg	1	Rijksmonument
5.	Kruisberg	2	Rijksmonument
6.	Kruisberg	3	Rijksmonument
7.	Gasthuisstraat	6	Rijksmonument
8.	De Beeklaan	1	Gemeentelijk monument
9.	De Beeklaan	29	Gemeentelijk monument
10.	De Beeklaan	31	Gemeentelijk monument
11.	Steenbergseweg	24	Gemeentelijk monument
12.	Steenbergseweg	26	Gemeentelijk monument

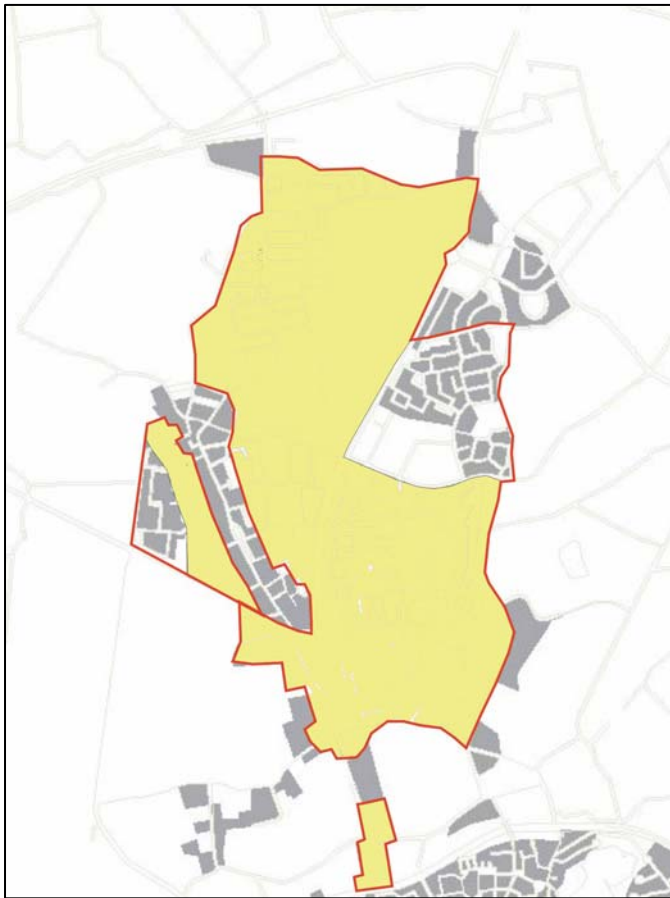
Archeologie

Het plangebied maakt deel uit van de Brabantse Wal en bestaat grotendeels uit pleistoceen dekzand. Uit het plangebied zijn vondsten bekend uit verschillende tijdvakken: IJzer-tijd/Romeinse tijd in het zuidelijke gedeelte van Jankenberg; Mesolithisch uit het gebied Groenendaal; Romeins en/of Vroegmiddeleeuws uit het meest westelijke gedeelte van deelgebied Halsteren Centrum.

Voor het gehele plangebied heeft nog geen integrale archeologische inventarisatie plaatsgevonden, met uitzondering van de gebieden De Schans en (een deel van) Industrieweg. Dit gebeurde in het kader van de ontwikkeling van De Schans. In deze twee deelgebieden werden overigens geen archeologische resten aangetroffen. Dit betekent, dat er op dit moment niet met zekerheid archeologische vindplaatsen aangewezen kunnen worden. Er is sprake van potentiële aanwezige archeologische resten in het gehele plangebied, op basis van de kenmerken geomorfologie, historische bewoning, grondgebruik en reeds bekende vondstmeldingen.

Het gehele plangebied, met uitzondering van de reeds onderzochte gebiedsdelen Industrieweg en de Schans (nrs. 7 en 11) en met uitzondering van het laaggelegen gedeelte van het gebied Groenendaal (nr. 4), heeft derhalve een potentiële archeologische waarde.

Het archeologisch potentieel waardevol gebied is op bijgevoegde kaart geel gekleurd.



Conclusie plangebied

In het plangebied komen gemeentelijke en rijksmonumenten voor die planologisch bestemd dienen te worden. Rijksmonumenten zijn reeds beschermd op grond van de Monumentenwet 1988. Het bestemmingsplan kent voor deze monumenten geen extra voorschriften. De monumenten worden op de plankaart aangeduid. In onderhavig bestemmingsplan is aan de gemeentelijke monumenten een dusdanig bouwvlak en bouwhoogte toegekend dat de bestaande situatie en hoogte gewaarborgd blijft.

Het gehele plangebied, met uitzondering van de reeds onderzochte gebiedsdelen Industrieweg en de Schans (nrs. 7 en 11) en met uitzondering van het laaggelegen gedeelte van het gebied Groenendaal (nr. 4), heeft derhalve een potentiële archeologische waarde.

Dit betekent dat ontwikkelingen in dit gebied, die gevolgen hebben voor het bodemarchief, aan beperkingen gebonden zijn. In geval van een dergelijke ontwikkeling zal een nader vooronderzoek nodig zijn om de archeologische waarden in kaart te brengen. De uitkomsten van een vooronderzoek zullen uitwijzen of een nader onderzoek (opgraving), dan wel vernietiging, ofwel behoud in situ, noodzakelijk is.

Ontwikkelingen

Prinsentuincollege

Het terrein van het Prinsentuincollege is in het verleden afgegraven ten behoeve van de kleiwinning van de ter plaatse aanwezige steenbakkerijen. Archeologische waarden zijn dan ook niet meer te vinden.

Sint Jozefschool

Het terrein van de voormalige school aan de M. van de Mortelstraat bevindt zich in het gebied "De Beek". Van dit gebied zijn geen archeologische vondstmeldingen bekend, hetgeen voor een deel te wijten is aan het feit dat het sinds de jaren '70 een nieuwbouwwijk is. Tevoren zijn er nauwelijks archeologische verkenningen geweest. Een groot gedeelte van de Beek bestond eeuwen geleden uit vennen en moerassen. Op de gemeentelijke waardekaart heeft het gebied geen archeologische waarde. Door de gemeentelijke archeologische dienst is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek toont aan dat er geen natuurlijk oppervlak meer aanwezig is op het terrein. Er werden op het terrein geen archeologische vondsten aangetroffen.

Binnenpad-terrein

Het gebied waarbinnen het perceel aan het Binnenpad is gelegen is er sprake van enige archeologische verwachting. Dit mede omdat in de directe nabijheid van het perceel een vindplaats is gevonden daterend uit de steentijd. Alvorens tot realisatie van het bouw- en inrichtingsplan over te gaan zal een verkennend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de gemeentelijke archeoloog in de vorm van het graven van een aantal proefsleuven.

3.3 Wonen

Woningvoorraad en bevolking

Statistische en ook andersoortige onderzoeksgegevens geven voeding aan de toelichting en voorschriften bij het opstellen van bestemmingsplannen. De gegevens hiervoor zijn ruimtelijke gegroepeerd binnen de grenzen van de statistische buurten.

De plangrens van het bestemmingsplan Kom Halsteren komt niet goed overeen met de statistische buurtgrenzen voor dit gebied. Daardoor is een volledig betrouwbare beschrijving over de bevolkingsontwikkeling en het wonen niet mogelijk. De gepresenteerde aantallen liggen daarom lager dan in werkelijkheid omdat delen zoals de Dorpsstraat en ook woningen in de Schans en niet behorend tot het plangebied weldeel uitmaken van de overzichten.

Halsteren telde op 1 januari 2006 11.505 inwoners. 6 Jaar daarvoor, op 1-1-2000, woonden er ruim 11.350 personen. De nog steeds verdergaande gezinsverdunding enerzijds en de groei van de woningvoorraad anderzijds zorgen ervoor dat het aantal stabiel blijft of nog groeit.

Over de bouwperiode van de woningen in Halsteren is van veel woningen geen datum te achterhalen. Een adequaat overzicht ontbreekt daarom ook. De gemiddelde woningbezetting op 1 januari 2005 bedraagt 2,6 en de totale oppervlakte van dit gemeentedeel bedraagt 1.652 ha.

Het aantal inwoners per ha komt daarmee uit op 6,9 en het aantal woningen op 2,7. Halsteren valt hiermee volgens de cbs definitie in de stedelijkheidsklassen 4 ("weinig stedelijk") en 5 ("niet stedelijk").

Halsteren telt vergeleken met de gemeente als geheel meer eigen woningbezitters. 70% bewoont een eigen woning. Van de 30% aan huurwoningen zijn de meeste in bezit van een woningbouwvereniging. Het aantal particuliere huurwoningen telt 150 woningen 4% van de voorraad. De volgende tabel geeft de stand en enkele kenmerken van de woningvoorraad weer op 1 januari 2002.

Tabel 1. woningvoorraad stand op 1-1-2002

Onderwerp		Halsteren		Gemeente Bergen op Zoom
		Absoluut	%	%
Huurverhouding	Huurwoning (woningcorporatie)	1.134	26	36
	Huurwoning (particulier)	150	4	10
	Eigen woning	3.334	70	54
Bouwperiode	< 1945	Onbekend		
	1945 – 1970	460		
	1971 – heden	874		
	Onbekend	3.085		
Bouwwijze	Eengezins	3.970	92	74
	Meergezins	344	8	26

Samenstelling bevolking

De woonkern Halsteren telde op 1 januari 2006 11 505 inwoners². Zonder de bouw van woningen in het gebied van het bestemmingsplan zal het bevolkingsaantal gelijk of, en dat is waarschijnlijker, op den duur langzaam dalen. De nog steeds voortgaande gezinsverdunding is hier de belangrijkste oorzaak van. De leeftijdsopbouw van de buurt komt in grote lijnen overeen met die voor de hele gemeente Bergen op Zoom geldt.

Tabel 2. Bevolking

Leeftijdscategorie	Halsteren	Bergen op Zoom
	%	%
0 – 17 jaar	22,3	21,5
18 – 24	6,2	7,4
25 – 39	18,1	19,9

² bevolking gehele woonkern minus buitengebieden

40 – 54	24,3	23,0
55 – 64	14,4	13,1
64 jaar en ouder	14,6	15,1
Totaal	100,0	100,0
Absoluut	11.026	65.770

Al langere tijd staat 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 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. 3% van de inwoners in Halsteren behoort tot de laatstgenoemde categorie. De inwoners uit de Turkse en Marokkaanse gemeenschap maken hier samen 0,6 % deel vanuit. Voor de gemeente als geheel geldt een aandeel van 12,6% per 1-1-2006.

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. In tabel 3 staan rapportcijfers van bewoners voor hun woonomgeving.

Tabel 3. Waardering over de woon en leefomgeving met een rapportcijfer

	Halsteren	Bergen op Zoom
1996	7,7	7,3
2000	7,5	7,2
2002	7,4	7,0
2005	7,8	7,2

(bron: gemeentepeilingen)

3.4 Voorzieningen/verzorgingsstructuur

Detailhandel

Detailhandel komt in Halsteren hoofdzakelijk voor langs de Dorpsstraat. Van oudsher komt detailhandel voor langs doorgaande routes als de Halsterseweg en Wouwseweg. Hier zijn nu nog enkele detailhandelsbedrijven te vinden. Ook in de wijken Groenendaal en Rode Schouw komen clusters met niet-woonfuncties voor waar ook detailhandelsbedrijven gevestigd zijn.

De huidige detailhandelsbedrijven in het plangebied 'Kom Halsteren'

nr.	Detailhandelsbedrijf	Adres	Nr.	Type detailhandel
1.	De Kock Fietsplus	Halsterseweg	17-19	Fietsenwinkel
2.	Lusink	Halsterseweg	26	Winkel in veiligheidskleding
3.	Le Cadeau	Halsterseweg	56	Detailhandel in meubels en woninginrichting
4.	Coiffure Nicole	Biezenbaan	1	Kapsalon
5.	Lidl	Biezenbaan	3-5	Supermarkt
6.	Van Broekhoven	Burgemeester Elkhuisenlaan	33	Bakkerij
7.	Haarstudio Miranda	Burgemeester Elkhuisenlaan	37	Kapsalon
8.	Van der linden	Burgemeester Elkhuisenlaan	39	Makelaardij/assurantiën
9.	Ruitershop	Burgemeester Elkhuisenlaan	41	Winkel voor ruiters
10.	Bouwmarkt Kruisberg	Kruisberg	2	Verkoop van bouwmaterialen
11.	Abacus antiques	De Beeklaan	1	Verkoop van antiek

Daar waar in de woongebieden sprake is van clustering van detailhandelsbedrijven zoals in de bebouwingsstrook aan De Beeklaan 31 t/m 41 en Buurtweg/Biezenbaan, wil de gemeente functiewisseling rechtstreeks mogelijk te maken. De bebouwingsstroken hebben de bestemming “Gemengd” en “Centrumgebied” gekregen. Deze bestemmingen hebben als uitgangspunt de bestaande functie en bebouwing.

Horeca

Ook de horecavestigingen binnen de kom Halsteren zijn voornamelijk gelegen in het centrumgebied (Dorpsstraat). Verspreid over het plangebied liggen enkele horecazaken. Deze zijn net als de detailhandel gevestigd langs doorgaande routes als de Halsterseweg en Steenbergseweg. Maar ook in de woonwijken komen verschillende horecavestigingen voor.

De huidige horecabedrijven in het plangebied 'Kom Halsteren'

nr.	Horecabedrijf	Adres	Nr.	Type horeca	Inschaling volgens Staat van Horeca-activiteiten
1.	Café Molenzicht	Halsterseweg	60	Café	2
2.	Lau's Garden	Halsterseweg	13	Restaurant	1b
3.	De Drempel	Oudeweg	3	Restaurant	1b
4.	Café De Beek	Fabrieksstraat	14	Café	2
5.	Cafetaria Mary en Nico	Buurtweg	2	Cafetaria	2
6.	De Ram	Steenbergseweg	1	Hotel en restaurant	1b
7.	Afhaalcentrum Every Body	Burgemeester Elkhuisenlaan	31	Restaurant	1b
8.	Cafetaria De Beek	Burgemeester Elkhuisenlaan	35	Cafetaria	2

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

Gelet op het gemeentelijk beleid en het karakter van het plangebied verdient het aanbeveling om de toelaatbaarheid van horecavestigingen in de kom van Halsteren te beperken tot de categorie "lichte horeca" (categorie 1a en 1b).

Maatschappelijke voorzieningen

In Halsteren komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor. Verspreidt over de bebouwde kom liggen diverse basisscholen. Binnen de kern is geen school voor het voortgezet onderwijs aanwezig. Aan de rand van de dorpskern (Gasthuisstraat) ligt het zorgcentra Save-landen. Het complex sluit aan op het terrein van Psychotherapeutisch centrum de Viersprong.

De huidige maatschappelijke voorzieningen in het plangebied 'Kom Halsteren'

Nr.	Maatschappelijke voorziening	Adres	Nr.	Type voorziening
1.	De Springplank	Burgemeester Elkhuisenlaan	55	Basisschool
2.	De Biezenhof	Rode Schouw	85	Basisschool
3.	De Rode Schouw	Rode Schouw	87	Basisschool
4.	Robbedoes	Rode Schouw	-	Peuterspeelzaal
5.	Snoopy	Rode Schouw	-	Kinderdagverblijf
6.	Sint maartenschool	Vijverstraat	17	Basisschool
7.	De Viersprong, psychotherapeutisch centrum	De Beeklaan	2	Instellingen voor gezondheidszorg

Nr.	Maatschappelijke voorziening	Adres	Nr.	Type voorziening
8.	Scouting Jeanne D'arc	De Beeklaan	14	Scouting
9.	Heemkundekring Halchtert	De Beeklaan	29 a	Museum
10.	Begraafplaats	Lindenlaantje	3a	Begraafplaats
11.	Wijkgebouw	Kapelaan Molstraat	48	Wijkgebouw
12.	De Boomwei	Schoolstraat	17	Verpleeghuizen en zorgcentra
13.	Het Klaverblaadje	Sintekrijnsputje	48	Peuterspeelzaal
14.	Snoopy	Langstraat	16a	Kinderdagverblijf

Sportvoorzieningen

De sportvoorzieningen in Halsteren liggen geclusterd op sportpark 'De Beek', in het noordwesten van de kern. Daarnaast ligt in de wijk 'Rode Schouw' sporthal De Kannebuis.

De huidige sportvoorzieningen in het plangebied 'Kom Halsteren'

Nr.	Sportvoorzieningen	Adres	Nr.	Type bedrijf
1.	Gymlokaal	Julianastraat	34	Binnensport
2.	Sporthal 'De Kannebuis'	Poelekes	12	Binnensport
3.	Sportpark 'De Beek'	De Beeklaan	33-39	Buitensport

Bedrijven

Het aantal bedrijven binnen de kern Halsteren is groot. Deze liggen voornamelijk geclusterd op het bedrijventerrein Wouwseweg. Dit bedrijventerrein ligt aan de oostkant van de Steenbergseweg en wordt omringd door woonbebouwing. Ook is er bedrijvigheid te vinden aan de Halsterseweg. Hieronder is een overzicht van alle bedrijven binnen het plangebied gegeven. In paragraaf 3.5. is nader aangegeven in hoeverre sprake is van bedrijfshinder veroorzaakt door een bedrijf.

De huidige bedrijven in het plangebied 'Kom Halsteren'

nr.	Bedrijf	Adres	Nr.	Type bedrijf
1.	Duinmetaal BV	Wouwseweg	25	Bouwnijverheid
2.	M. van de Zande-Hogie	Fabrieksstraat	33	Kermisexploitanten
3.	Bouw- en klusbedrijf Loco van Loon	Kruisberg	2	Bouwnijverheid
4.	Bouwbedrijf van Sittert	Leharstraat	4	Bouwnijverheid
5.	Den Ouden-Vos	Halsterseweg	43	Autogarage (verkoop en reparatie)
6.	Den Ouden-Vos	Halsterseweg	43a	Autogarage (verkoop en reparatie)
7.	Molen sint Antonius	Halsterseweg	57 a	Molen en veevoederhandel
8.	Fa. Moerland & Zn	Halsterseweg	57	Groothandel en handelsbemiddeling
9.	Bernaerts Holding BV	Halsterseweg	58	Transportbedrijf
10.	Autotaalglas	Halsterseweg	105	Bedrijfsdoeleinden
11.	Autobedrijf van Broekhoven	Jankenbergh	1	Autogarage (verkoop en reparatie)
12.	Papiral	Jankenbergh	22 a	Groothandel
13.	Luijks-van Lammeren	Tholenseweg	4	verkoop van aanhangwagens en paarden-trailers

nr.	Bedrijf	Adres	Nr.	Type bedrijf
14.	Carlo Obuman bloemen en planten	Fort Pinsenweg	1a	Opslag
15.	Texaco de Schans	Steenbergseweg	6a	Benzineservicestation met winkelactiviteit en LPG

De huidige agrarische bedrijven in het plangebied 'Halsteren'

Nr.	Agrarische bedrijven	Adres	Nr.
1.	C.M.M. van Tiggelen	Steenbergseweg	21
2.	E.C.A. van den Eijnden	Kruisberg	3

Prostitutiebeleid

Sinds 1 oktober 2000 is 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 vergunningsstelsel te introduceren en prostitutiebeleid te voeren. Het gemeentelijk beleid is gericht op het tegengaan van seksinrichtingen in woonwijken. Dit gemeentelijk beleid dient verwerkt te worden in het ruimtelijk beleid. Voor het bestemmingsplan 'Kom Halsteren' betekent dit het uitsluiten van vestigingsmogelijkheden voor seksinrichtingen.

3.5 Bedrijven

Beleid en randvoorwaarden

Het bestemmingsplan "Kom Halsteren" voorziet in een actualisatie van de bestaande regeling. De huidige ruimtelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. In het bestemmingsplan is geen ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven en voorzieningen mogelijk. Zeer beperkte uitbreiding van bestaande bedrijven, voorzieningen en het beoefenen van bepaalde bedrijfsactiviteiten aan huis is echter wel (beperkt) mogelijk. Onderstaand is per type voorziening aangegeven welk beleid gevoerd wordt en hoe dit vertaald is in onderhavig bestemmingsplan.

Binnen het nieuwe bestemmingsplan is het (her)vestigen van bedrijven beperkt tot bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2.

Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied worden enkele bedrijfsactiviteiten uitgeoefend, die in milieuhygiënisch opzicht invloed hebben op het onderhavige bestemmingsplan.

In het algemeen zijn in een woonomgeving uitsluitend bedrijven toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de lijst van bedrijven (zie bijlage 1 van de voorschriften). Hieronder vallen onder andere scholen, verpleeghuizen, restaurants, detailhandel en kantoren (aan huis). Bedrijven die behoren tot milieucategorie 3 of meer zijn uit milieuhygiënisch opzicht in beginsel binnen een woonomgeving ongewenst.

Agrarische bedrijven

Binnen het plangebied liggen 2 agrarische bedrijven. Op grond van de VNG brochure kennen beide bedrijven een indicatieve hinderafstand ten opzichte van de aanwezige woningen.

3.6 Verkeer

Verkeersstructuur

Door Halsteren loopt een centrale hoofdas. Dit is de Steenbergseweg/Halsterseweg. De overige straten binnen het plangebied zijn verdeeld in wijkontsluitingswegen (Burg. Elkhuizenlaan, De Beeklaan, Schoolstraat, Wouwseweg en Tholenseweg) en woningontsluitingsstraten.

Op het gedeelte van de Halsterseweg in Halsteren zijn maatregelen voorzien in de sfeer van beveiliging van de oversteken en de kruispunten. De Halsterseweg blijft hier onderdeel van het hoofdwegennet, maar zal door de verlenging van de A4 minder zwaar worden belast. Het zuidelijke deel van de Halsterseweg wordt niet opnieuw aangesloten op de Randweg. Dit omdat er goede alternatieven zijn en het kruispunt met de Randweg zwaar belast blijft.

Fietsverkeer

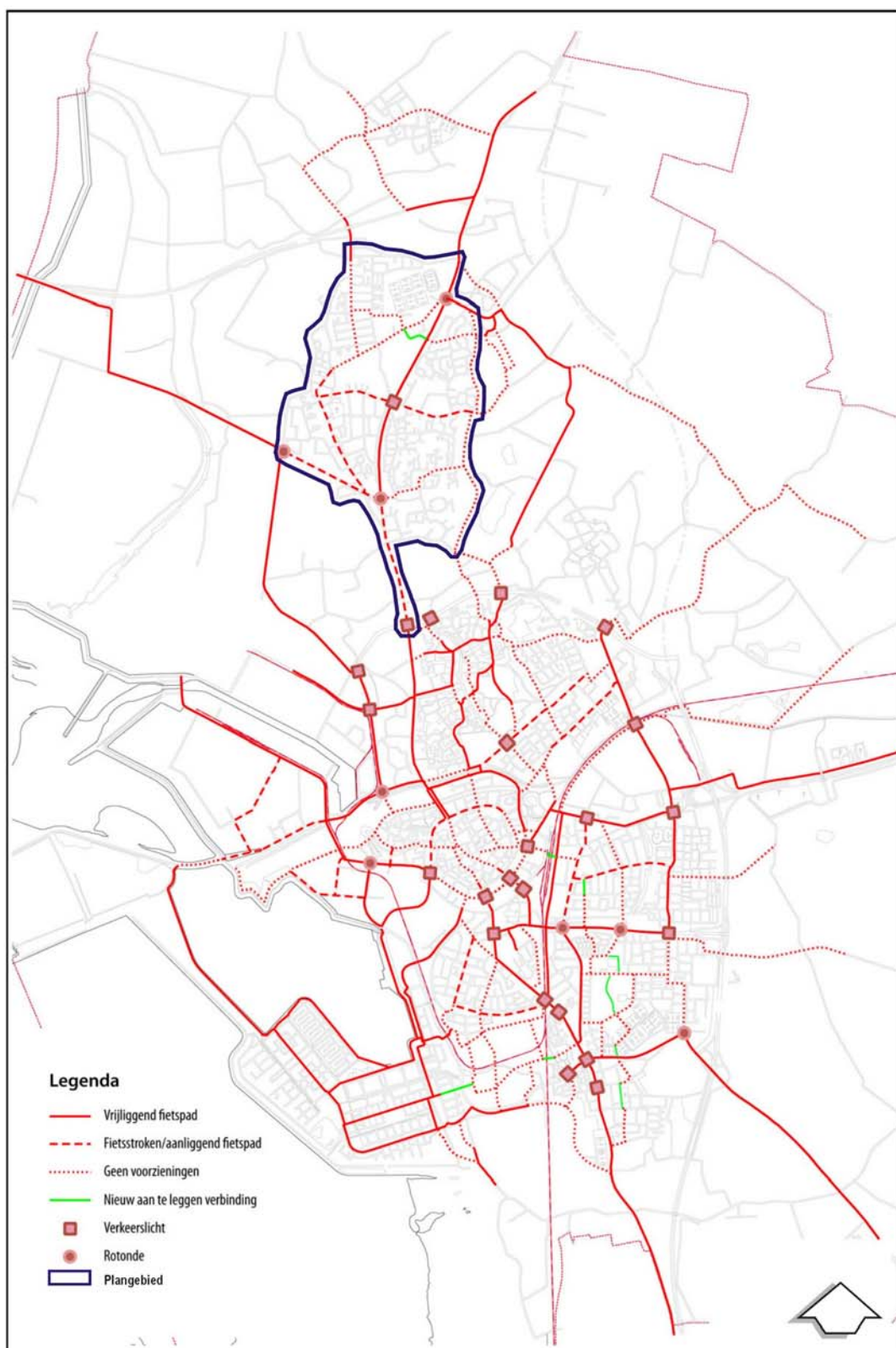
Eén van de doelstellingen uit het Verkeersstructuurplan is het bieden van een alternatief voor autobereikbaarheid in de vorm van een veilig, direct en comfortabel fietsnetwerk.

Binnen de groep fietsers zijn de volgende gebruikers te onderscheiden:

1. Scholieren (jeugd op weg van en naar school) en fietsende jeugd (sportclub, centrum, sociaal). Een subdoelgroep is hier het scholierenverkeer naar de aangrenzende kernen (met name naar Tholen, Steenberg en Woensdrecht.).
2. Woon- werkverkeer (naar centra, station, kantoorlocaties, maar ook naar bedrijventerreinen).
3. Woon- en winkelverkeer (gericht op de centra van Bergen op Zoom en Halsteren en de winkelcentra in de wijken).
4. Sociaal verkeer (verkeer dat kriskras door de gemeente beweegt).
5. Recreatief verkeer (Brabantse Wal, Bos- en landgoederenzone aan de oostkant van de gemeente, De Melanen en routes van, naar en langs het water).

Voor de eerste vier groepen is een fietsroutenetwerk van belang dat verbindingen biedt tussen enerzijds de verschillende woonbuurten en werkgelegenheidsconcentraties en anderzijds de belangrijkste attractiepunten (centrum, scholen, voorzieningen en routes naar het buitengebied). Voor groep 5 is van belang dat via het fietsroutenetwerk aansluiting wordt gevonden op de recreatieve fietsroutes in de omgeving of het 'buitengebied'.

Beide doelen bereiken we door het aanleggen en inrichten van een veilig, direct, samenhangend en comfortabel fietsroutenetwerk. Het netwerk moet voor de fietser een geheel zijn van logische en korte verbindingen. Door deze verbindingen vorm te geven met veilige en comfortabele voorzieningen, kan mogelijk het aantal ongevallen, waarbij fietsers betrokken zijn, worden teruggedrongen. Daarnaast bevordert een goed netwerk het fietsen.



Fietsrouten netwerk

(Oversteek)voorzieningen

Door alle attractiepunten en woonbuurten met elkaar te verbinden, ontstaat het ideale fietsnetwerk. Dit ideale netwerk is vergeleken met het bestaande netwerk en er is gekeken welke verbindingen in het bestaande netwerk niet aanwezig zijn.

Het fietsroutenetwerk heeft de volgende kwaliteitseisen:

- Als fietsroutes samenvallen met de hoofdstructuur voor het autoverkeer: aparte fietsvoorzieningen, bij voorkeur fietspaden en in uitzonderingsgevallen fietsstroken;
- Als fietsroutes in verblijfsgebieden (30 km/uur gebieden) lopen: bij voorkeur gemengde infrastructuur, die ingericht is op een veilige afwikkeling van het fietsverkeer (wegbreedte minstens 5 meter bij tweerichtingsverkeer, geen haaks parkeren en geen schijnvoorrang bij kruisende straten, dus duidelijke en overzichtelijke kruispunten).

Binnen het plangebied (oversteek)voorzieningen wordt de verbinding De Schans – Beeklaan aangepakt.

Openbaar vervoer

Binnen de kom van Halsteren zijn goede openbaar vervoer verbindingen aanwezig. Aan de De Beeklaan, Burg. Elkhuisenlaan, Halsterseweg, Wouwseweg en Steenbergseweg zijn halteplaatsen aanwezig.

Parkeren

Knelpunten op het gebied van parkeren zijn binnen de bebouwde kom niet of nauwelijks aanwezig. Binnen de woongebieden zijn voldoende parkeermogelijkheden in de het openbare gebied.

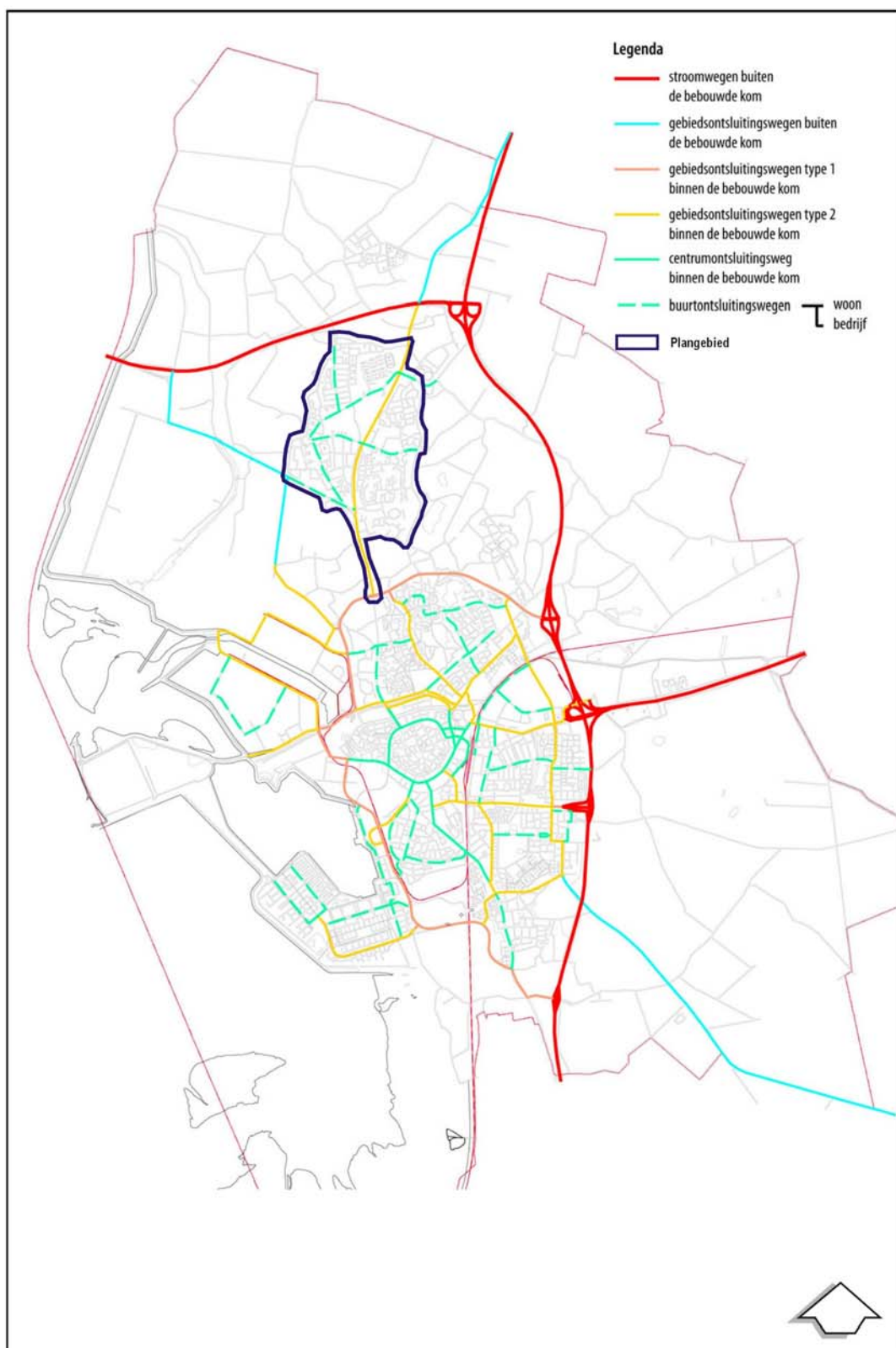
Duurzaam Veilig/Categorisering wegen

In het verkeersstructuurplan Bergen op Zoom³ 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 richting) van een duurzaam veilige verkeersstructuur voor geheel Bergen op Zoom. Concreet voor het plangebied leidt dit tot de volgende wegcategorisering.

Gebiedsontsluitingswegen

De Steenbergseweg en Halsterseweg zijn aangeduid als gebiedsontsluitingsweg, type 2 binnen de bebouwde kom. Deze wegen hebben een verbindende functie voor het verkeer vanaf de N286 (ten noorden van Halsteren) naar Bergen op Zoom en het verkeer vanuit de kern Halsteren naar Bergen op Zoom.

³ Verkeersstructuurplan gemeente Bergen op Zoom 2005-2015, 26-05-2005



Autonetwerk

Buurtontsluitingswegen

Binnen de kern Halsteren zijn de Schoolstraat, Wouwseweg, Dorpsstraat, De Beeklaan, Burgemeester Elkhuisenlaan en Tholenseweg aangeduid als buurtontsluitingswegen. Dit zijn verzamelstraten die een verzamel- en ontsluitingsfunctie hebben voor buurten.

De overige straten binnen Halsteren zijn bestemd tot verblijfsgebied.

Inrichting volgens het concept 'Duurzaam Veilig'

De vormgevingsprincipes van 'Duurzaam Veilig' zijn uitgangspunt bij de vormgeving van het wegennet: een strikte scheiding tussen verkeersaders en verblijfsgebieden, zowel binnen als buiten de bebouwde kom. De verkeersaders worden zo ingericht dat de doorstroming is gewaarborgd, maar dat waar nodig snelheidsexcessen worden tegengegaan. Meer scheiding van zwakke en sterke verkeersdeelnemers wordt toegepast naarmate de weg drukker is. In de verblijfsgebieden wordt de snelheid van het autoverkeer afgestemd op de plaats en het aantal conflictpunten (uitritten, zijstraten) dat optreedt. Een middels is het inrichten van een 30 km-zone: uitgangspunt (en wettelijke norm) is daar 30 km/uur. De inrichting van de weg moet zodanig zijn dat de snelheid (30 km/uur) wordt afgedwongen. De inrichting van 30 km-gebieden vindt plaats volgens het principe sober maar doelmatig. De randen van het gebied ('poorten') worden benadrukt en snelheidsremmende maatregelen worden getroffen op die plaatsen waar dit nodig is. Daarbij wordt meer en ingezet op het aanbrengen van plateaus op kruisingsvlakken. Plateaus zijn comfortabelere van drempels. Versmallingen werken alleen als er voldoende verkeersaanbod in twee richtingen is, omdat anders zonder aangepaste snelheid een dergelijk obstakel is te nemen.

Een bijzonder soort verblijfsgebieden bevindt zich rondom scholen: daar is op een aantal korte momenten gedurende de dag een groot aantal 'kwetsbare deelnemers' aanwezig. Oplossingen op maat zijn nodig.

Problematiek Halsterseweg

Naast de te herinrichten 30 km-gebieden en aan te pakken kruispunten, concentreren de aanpassingen zich in een aantal gebieden. Deze aanpassingen gaan in op bereikbaarheid, leefbaarheid, oversteekbaarheid en het weren van doorgaand verkeer. Na opening van de A4-Zuid zullen de functie en de vormgeving van de Halsterseweg en Steenbergseweg worden heroverwogen. Op het gedeelte in Halsteren zijn maatregelen voorzien in de sfeer van beveiliging van de oversteken en de kruispunten. De Halsterseweg (door Halsteren) blijft hier onderdeel van het hoofdwegennet, maar zal minder zwaar worden belast. Het verkeersmodel wijst uit dat de belasting op deze wegen in de toekomst afneemt tot circa de helft van de huidige belasting. Het deel ten zuiden van de Randweg is nu voor het autoverkeer niet aangesloten op de Randweg. Daarmee is de historische verbinding tussen Halsteren en Bergen op Zoom voor autoverkeer onderbroken. Omdat er goede alternatieven zijn via de Randweg-West of via de Burgemeester Wittelaan, en omdat het kruispunt met de Randweg (op termijn) zwaarbelast blijft, is heraansluiting niet wenselijk.

3.7 De Halsterse groenstructuur

De kern Halsteren heeft een groenstructuur die bestaat uit landschapsgroen; de landschapsvingers en landschapsrelicten, het groen gekoppeld aan het verkeersnetwerk en het wijk en buurtgroen. De belangrijkste landschapsvinger is de wig die gevormd wordt door Sportcomplex en voormalig landgoed de Beek, de viersprong en de nog aanwezige agrarische enclaves. Doordat Halsteren hoger ligt zijn vanuit de oude kern diverse doorzichten ver het omliggende landschap in. Aan de oostkant grenst de kern aan de Grote Melanen en de historisch waardevolle West Brabantse Waterlinie. Het is van groot belang dat de relaties van Halsteren met het buitengebied duurzaam worden beschermd en behouden voor de toekomst.

Groene wig Viersprong en landgoed 'De Beek'

Centraal in de 'Groene Wig' ligt de Beeklaan, de historische route vanuit de kern Halsteren naar Steenbergen. Door de jaren heen zijn langs dergelijke voor Brabant karakteristieke routes, met name op de hoger zandgronden, gehuchten, landgoederen, kleine dorpjes (lintdorpen) en buitenplaatsen gesticht, resulterend in een kralensnoer van bosrelicten, akkers en bebouwing. Door de aanleg van de Viersprong met de verspreide bebouwingselementen is dit karakter versterkt.

Naast de Viersprong en de restanten van het landgoed de Beek ten noorden van de Beeklaan bestaat de 'Groene Wig' uit agrarische enclaves die door de jaren heen omsloten zijn met bebouwing. Om de groene ruimte duurzaam te verankeren in de kern is het wenselijk een ontwikkelingsvisie opgesteld worden, waarbij het historische karakter van de Beeklaan als uitgangspunt genomen moet worden. De agrarische enclaves ten zuiden van de Beeklaan en de laan zelf behoren tot de openbare ruimte van de kern Halsteren, waarvan het wenselijk is dat ze duurzaam behouden blijven als groen wig. Mogelijk kan de ruimte ontwikkeld worden tot een openbaar park. Het beeld van een dergelijk park dient aan te sluiten op "De Viersprong" en landgoed 'De Beek' waarbij aandacht blijft voor dwarsverbindingen voor ecologie en recreatie richting het buitengebied.

De Grote Melanen

De Grote Melanen is evenals de Kleine Melanen, gelegen binnen de bebouwde kom van Bergen op Zoom, een voormalig heiderelict. Door de aanleg van de Randweg Noord zijn beide, zowel ecologisch als recreatief, van elkaar geïsoleerd geraakt. Het ontwikkelen van verbindingen tussen beide is vooral recreatief en ecologisch gezien belangrijk. De grote Melanen is een belangrijk uitloopgebied voor met name bewoners van Halsteren met hieraan gekoppeld verschillende recreatieve voorzieningen, zoals de West Brabantse Waterlinie, landgoed Vrederust en de recreatieve poort de Bergse Heide. Ook na de realisering van de A4 blijft deze koppeling bestaan via een te realiseren fiets-ecoduct.

De wijken de Rode Schouw en de Jankenberg hebben de meeste relaties met de Melanen. Delen van de wijken zijn in de bosstructuren ingepast, wat een bijzonder waardevol woonmilieu heeft opgeleverd. Het is heel belangrijk de groen sfeer in deze wijken duurzaam te behouden. De opstanden zijn daarom opgenomen als waardevol groenelement in het bestemmingsplan.

3.7.1 Groen en de Verkeersstructuur

Het VSP geldt voor de gehele gemeente Bergen op Zoom. Voor de kern Halsteren is hierin vooral aandacht gegeven aan de Halsterseweg. De Halsterseweg blijft ook na de realisatie van de A4 de belangrijkste verkeersader van de kern. De hoofdverkeersstructuur van Halsteren, de buurtontsluitingswegen bestaan verder uit:

- Burgemeester Elkhuisenlaan
- Beeklaan
- Schoolstraat-Wouwseweg
- Dorpsstraat
- Tholenseweg

Halsterseweg- Steenbergseweg

De Halsterseweg start in Bergen op Zoom en is de historische route tussen Bergen op Zoom en Halsteren. Oorspronkelijk ging de Halsterseweg over in de Tholenseweg waarbij de Dorpsstraat de aansluitende route naar het oude centrum van Halsteren werd. Om in Steenberg te komen reisde men via de Buurtweg en/of de Beeklaan richting Oude Molen en vervolgens door naar Steenberg. Na de doortrekking van de Steenbergseweg is dit de belangrijkste noord-zuidverbinding geworden.

Na realisatie van de A4-Zuid zullen de functie en de vormgeving van de Halsterse- Steenbergseweg veranderen van een rijksweg naar een gebiedsontsluitingsweg type 2, waarbij de lijn eveneens een belangrijke groene verbinding kan gaan vormen.

Er wordt vanuit gegaan dat de verkeersbelasting na de realisatie van de A4 afneemt tot circa de helft. Hierdoor zal de recreatieve waarde en gebruik groter worden. Om de ecologische en landschappelijke waarde van de Halsterseweg en de Steenbergseweg te vergroten is het wenselijk het profiel aan te vullen met groen waarbij extra aandacht zal worden geschonken aan de kruispunten en bijzondere plekken, zoals de kleine stukjes historisch lint en de continuïteit van de oorspronkelijke structuur, vanaf de kern Bergen op Zoom. Het is van belang dat de groenstructuur bijdraagt aan de herkenbaarheid van de route.

Burgemeester Elkhuisenlaan

Wijk de Beek wordt ontsloten door de Burgemeester Elkhuisenlaan. De laan heeft een ruim profiel waar met grote bomen een groene lijn vanuit het buitengebied door dringt tot ver in de kern Halsteren. Deze structuur is erg belangrijk voor de stedelijke ecologie van Halsteren als groene verbindingszone.

Beeklaan

Om vanuit Halsteren in Steenberg en Oude Molen te komen moest men via de Beeklaan. De Beeklaan had een boskarakter wat, samen met de ligging van landgoed de Beek aan deze lijn,

allure gaf. Ten zuiden van de laan zijn delen van het bos verdwenen wat de allure heeft aangestast.

Schoolstraat-Wouwseweg

De Schoolstraat hoort bij het oude Halsteren. Het was de route vanuit Halsteren richting de verdedigingslinie waaraan verschillende boomgaarden en grote boerderijen, zoals bijvoorbeeld de Bijenkorf, lagen. De Schoolstraat is nu een gevarieerd lint bebouwd met woningen, instellingen en bedrijvigheid. De meeste bedrijvigheid vinden we in de Wouwseweg, het verlengde van de Schoolstraat aan de oostkant van de Steenbergseweg. Indien het groen consequenter kan worden ingezet voor meer structuur, kan worden gekomen tot een groene verbinding in oost-west richting, waarbij de recreatieve koppeling tussen de Schans en het oude centrum belangrijk zijn.

Dorpsstraat

De Dorpsstraat is het historische lint waarlangs Halsteren is ontstaan. Ook dit historisch lint heeft een grote variatie aan bebouwing, functie en ruimte. Groen is toegepast om bijzondere plekken zoals: de kerk, de pastorie en het raadhuis in het lint te verbijzonderen en te accentueren.

3.7.2 Groenstructuur op buurt-/wijkniveau

Halsteren centrum

De historische kern ligt strategisch op de rand van de Brabantse Wal. Door de jaren heen is de kern voornamelijk richting het oosten uitgebreid, tot en met de meest recente uitbreiding de wijk de Schans.

De Dorpsstraat is een karakteristiek dorpslint met een grote diversiteit aan bouwstijlen en woningtypen. Historisch gezien is het groen aanwezig als accent bij bijzondere elementen zoals het oude raadhuis, de begraafplaats en de kerken. Belangrijk is om te trachten de zichtlijnen naar het open buitengebied en de aansluiting op de groene setting van de Viersprong te behouden.

De Beek

Karakteristiek voor de wijk is de lineaire opbouw en het rechthoekige verkavelingspatroon gekoppeld aan de Burgemeester Elkhuisenlaan. Voor de wijk is dit een beeldbepalende groenstructuur. De hieraan gekoppelde straten bevatten weinig openbaar en/of structurerend groen.

Nieuwe Molen/Jankenberg

Nieuwe Molen is een oud bebouwingslint wat oorspronkelijk lag tussen Bergen op Zoom en Halsteren. Door de jaren heen is dit binnen de grenzen van de kern Halsteren komen te liggen. De bebouwingsdichtheid is hier hoog, de ruimte voor groen is laag.

De buurt de Jankenberg heeft een groen karakter, waarvan weinig openbaar groen. De wijk is min of meer gebouwd in het bos behorende bij de Grote Melanen, waardoor op de particuliere percelen zelf veel (volwassen) bomen staan. Het duurzaam behouden van deze bomen, de structuur en de relatie met de Grote Melanen is belangrijk.

De bestaande wijken binnen de gemeente Bergen op Zoom bevatten allen groen. De ene wijk meer dan de ander en in de één voornamelijk openbaar groen terwijl in een andere wijk het particulier groen overheerst. Dit is deels afhankelijk van wanneer de woningen gebouwd zijn en de locatie. Bergen op Zoom heeft als gemeente op de Brabantse Wal door de tijd structuren zoals: historische lanen, bosrelicten en stijlranden van het Brabantse Wal massief opgenomen binnen de stedelijke structuur. Dit heeft geresulteerd in groen ogende wijken met veel (oude) bomen op of nabij particuliere eigendom. De structuren en de opstanden zijn zeer belangrijk voor het groene karakter en de ecologische waarde van de wijken en de stad. Het handhaven van het karakter en deze waarden wordt met het ouder worden van de opstanden steeds belangrijker.

Rode Schouw

De wijk heeft een groen karakter. Met name de oostzijde die, evenals de Jankenberg, grenst aan de Grote Melanen. Het openbaar groen bevat veel bomen en houtwallen die sfeer bepalend zijn voor de wijk. De beleving zou kunnen worden vergroot door de structuren meer recreatief te benutten. Dit zal ook een positieve uitwerking hebben op het duurzaam kunnen behouden van deze structuren.

De Schans/Oude Molen

Bij de ontwikkeling van de wijk is het uitgangspunt geweest om de gebiedskenmerkende groenstructuren te integreren in het ontwerp. De belangrijkste groene lijnen uit het landschap zijn opgenomen zoals; de Schansbaan, de Zoutendamseweg en de Grondmolen. De Schansbaan is als laan herkenbaar in het landschap gebleven doordat hier tevens de waterberging langs is geprojecteerd. De Zoutendamseweg is veel geslotener en groener doordat de bestaande houtwal binnen de stedenbouwkundige structuur is opgenomen en aangevuld. Recreatief is met name de Grondmolen heel belangrijk, daar de Grondmolen de doorgaande groene verbinding is van de Beek naar het buitengebied.

3.7.3 Flora en fauna

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn de effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op een andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden aangevraagd en zal moeten

worden voorzien in compensatie. Daar waar ontwikkelingen plaatsvinden geldt in dit kader een onderzoeksplicht.

Ontwikkelingen

Prinsentuincollege en Sint Jozefschool

In de huidige situatie gaat het op beide locaties om een versteend gebied zowel door bestratingen als door de aanwezigheid van de schoolgebouwen. Er is niet te verwachten dat er zich op deze locatie belemmeringen voordoen in het kader van de te beschermen flora en fauna.

Binnenpad-terrein

Op basis van een verkenning is niet te verwachten dat er zich op de locatie belemmeringen voordoen in het kader van de te beschermen flora en fauna.

3.8 Water

3.8.1 Vigerend beleid en algemene uitgangspunten

Vanuit de provincie, die de planvorming voor het beleidsveld water op regionaal niveau verzorgt, is het provinciale waterhuishoudingsplan van toepassing. 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. Als algemene uitgangspunten, waarmee bij de inrichting van het plangebied rekening dient te worden gehouden, zijn genoemd:

- 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 Brabantse Delta zorgt voor het integrale waterbeheer. Het beleid van de waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant (IWWB-2) dat in 2001 is vastgesteld en de Beleidsnota stedelijk water – van last naar lust”. Voor het waterschap vormen de nieuwste landelijke inzichten, zoals verwoord in het NBW, WB21 en de Vierde nota waterhuishouding, gericht op duurzaam stedelijk waterbeheer het uitgangspunt voor de inrichting en het beheer van stedelijk water. Op 13 april 2007 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.

De gemeente draagt de zorg voor een doelmatige inzameling en transport van het afvalwater dat binnen haar grondgebied vrijkomt (zorgplicht). De inzameling en het transport van afvalwa-

ter gebeurt binnen bebouwd gebied via de riolering. 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 de waterbeheerder de ontvangende partij. Voor dit plangebied is dat waterschap Brabantse Delta.

Op waterhuishoudkundig gebied is de gemeente verantwoordelijk voor het bouwrijp maken, woonrijp houden en de ontwatering van het stedelijk gebied. De gemeente zorgt middels het bestemmingsplan voor de ruimtelijke inpassing van diverse voorzieningen voor het waterbeheer, zoals retentievijvers. Bij de herziening van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met integraal waterbeleid zoals verwoord in het met alle waterpartners opgestelde waterplan (vastgesteld in 2002) en het gemeentelijke rioleringsplan (vastgesteld in 2003).

3.8.2 Huidige situatie

Oppervlaktewater

Het plangebied gelegen oostelijk van de Steenbergseweg ligt in het stroomgebied van de Ligne. Het westelijk van de Steenbergseweg gelegen deel van het plangebied ligt in het stroomgebied van gemaal De Pals. De afwatering van het gebied gebeurt door middel van de aanwezige sloten gelegen langs een aantal wegen en voor het merendeel van het bebouwde gebied via de aanwezige riolering (zie regen- en afvalwatersysteem).

Grondwater

In algemene zin is in het gebied dat is gelegen op de Brabantse Wal sprake van inzijging. Het freatisch grondwaterniveau binnen het plangebied bevindt zich over het algemeen een tot enkele meters onder maaiveld afhankelijk van het seizoen. Plaatselijk is sprake van lokale kwel en is de grondwaterstand in natte periodes minder diep. Er is in het gebied geen overlast van grondwater bekend.

Grondwaterbeschermingsgebied

Ten oosten van Halsteren bevindt zich een waterwingebied van Evides. Enkele delen aan de oostzijde van het plangebied liggen binnen de beschermingszone van dit waterwingebied. In de Provinciale Milieuverordening (2001 e.v.) zijn beschermingszones en boringsvrije zones aangewezen rond waterwingebieden, en regels gesteld voor activiteiten in deze zones die de kwaliteit van het grondwater kunnen bedreigen.

In de beschermingszone van het grondwaterbeschermingsgebied geldt als algemene beleidslijn dat bij nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en uitbreiding van bestaande bebouwing, de risico's voor de kwaliteit van het grondwater zo klein mogelijk dienen te blijven en dat er indien nodig aanvullende, beschermende maatregelen worden getroffen, die redelijkerwijs nodig zijn om grondwatervervuiling te voorkomen.

De regeling voor waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden vindt zoals opgemerkt plaats in de Provinciale Milieuverordening (PMV). In de PMV zijn regels gesteld ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater. Deze regels (verbodsbepaling) werken rechtstreeks door en zijn direct van toepassing op gedragingen binnen het plangebied. Een regeling opnemen in het bestemmingsplan is dus niet nodig.

Wel is het gewenst om het bestemmingsplan een signalerende functie te geven (nl. het signaal dat daar de Provinciale Milieuverordening van kracht is). Daarom is het grondwaterbeschermingsgebied op de plankaart als aanduiding opgenomen.

Regen- en afvalwatersysteem.

Het regen- en afvalwater wordt voor het gebied grotendeels middels een gemengd (riool)stelsel ingezameld en afgevoerd. Alleen bij het laatst gebouwde deel van de Schans is, zoals bij de huidige uitbreiding van deze woonwijk, sprake van een (verbeterd) gescheiden systeem. Inmiddels is bij enkele straten het regenwater afgekoppeld en het gemengde stelsel vervangen door een verbeterd gescheiden stelsel (zie riolering en hemelwaterafvoer bij nieuwe situatie).

3.8.3 Nieuwe Situatie

Oppervlaktewater

Het in belangrijke mate bebouwde gebied is en blijft gericht op dezelfde functies en verandert dus niet van bestemming. Wel zal de afwatering van het hemelwater door het huidige gemengde rioolstelsel in diverse delen van het gebied worden vervangen door een gescheiden stelsel. Het via de hemelwaterafvoer ingezamelde regenwater zal, zoals gebeurt bij de huidige riooloverstorten van het gemengde stelsel, worden geloosd op het aanwezige oppervlaktewater. Voor de waterkwaliteit van het oppervlaktewater betekent dit met name een belangrijke verbetering. Om een eventuele kans op het ontstaan van wateroverlast hierbij te voorkomen zal bovendien de dimensionering van de hemelwaterafvoerlozing worden afgestemd met het waterschap. Daarbij zal tevens worden gezien of en in welke mate (uitbreiding van de) oppervlaktewaterbergingsvoorziening dient plaats te vinden.

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater worden geen veranderingen voorzien. Hooguit zal in relatie tot de hemelwaterafvoer en de berging van water gezien worden of en in welke mate hierbij waterberging in de grond van toepassing kan zijn.

Riolering

Algemeen

Ter bevordering van het gewenst, duurzaam stedelijk waterbeheer zal het (schone regen)water door de aanleg van een gescheiden rioolstelsel zodanig worden gescheiden dat schoon water niet langer verontreinigd raakt en de hoeveelheid vuil water zoveel als mogelijk wordt beperkt. In de komende jaren wordt voor grote delen van het plangebied de gemengde riolering vervangen door een (verbeterd) gescheiden stelsel.

Daarom moet alle nieuwe bebouwing, en na realisatie van het gescheiden stelsel tevens de overige bebouwing, het overtollig water aanbieden door middel van gescheiden (huis)aansluitingen. De (huis)aansluitingen uit te voeren in groene PVC voor schoon hemelwater en bruine PVC voor afvalwater. Voor bedrijven en instellingen kan bovendien vereist worden dat een derde aansluiting wordt aangelegd (uitgevoerd in grijze PVC) voor afvoer van verontrei-

nigd hemelwater van terreinen. Aansluiting hiervan geschiedt indien nodig op een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

Vuilwaterriolering

De vuilwaterriolering (DWA) is bedoeld voor de inzameling en afvoer van het huishoudelijk afvalwater van woningen. De dimensionering van de vuilwaterriolering voor de huishoudelijke afvoer afkomstig uit woningen is gebaseerd op een afvoer van 135 l/pers*etmaal.

Hemelwaterafvoer

Hemelwaterafvoer van wegen moet zoveel mogelijk op het aan te leggen hemelwaterstelsel (HWA) worden geloosd. Dit HWA stelsel zal het water afvoeren naar nog nader te bepalen plaats(en).

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 dient het water te worden aangesloten 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, na realisatie van het gescheiden stelsel vanwege de beheersbaarheid van kwaliteit en kwantiteit niet toegestaan voor nieuwe ontwikkelingsplannen binnen het gebied.

Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen alsmede vanuit het duurzaam bouwen is het wenselijk om duurzame bouwmaterialen toe te passen en uitlopende bouwmaterialen zoals zink, lood of koper voor dakgoten of –bedekkingen, alsmede loden dakloketten achterwege te laten. Door middel van een convenant tussen gemeente en ontwikkelaar zal bij nieuwbouwprojecten in elk geval invulling gegeven worden aan de gestelde richtlijnen voor duurzaam bouwen van het Rijk.

Ontwikkelingen

Prinsentuincollege

Na sloop van het schoolgebouw, is het gebied heringericht voor woningbouw. Bij deze herinrichting is een oppervlaktewatersysteem in het gebied aangelegd met voldoende berging voor het vallende regenwater binnen het plangebied. Voor deze berging van regenwater is een retentievijver aangelegd aan de zuid(-west)zijde van het plangebied met een regelbare afvoer op de bestaande bermsloot langs de Steenbergseweg. Voor aanleg van de retentievijver is een vergunning vereist in het kader van de keur van het waterschap. Gezien de toepassing van de keur verdienen zowel de omvang van de berging, alsmede inrichting en regeling van afvoer van de retentievijver de goedkeuring van het waterschap.

In het plangebied wordt de berging van het hemelwater gerealiseerd aan de zuidelijke en westelijke zijde. Het hemelwater wordt ter plaatse zoveel mogelijk vastgehouden en daarbij op na-

tuurlijke wijze geïnfiltreerd. Bovendien is een beperkte overloop mogelijk naar de aan het gebied gelegen bermsloot van de N-259. De aansluiting op deze bermsloot zal worden gerealiseerd in overleg met de waterbeheerder (waterschap en huidige beheerder Rijkswaterstaat in verband met de N-259).

Rechtstreekse aansluitingen van hemelwater op het vuilwaterstelsel zijn vanwege de beheersbaarheid van kwaliteit en kwantiteit niet toegestaan voor nieuwe ontwikkelingsplannen binnen het gebied. Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen alsmede vanuit het duurzaam bouwen is het wenselijk om duurzame bouwmaterialen toe te passen en uitlogende bouwmaterialen zoals zink, loof of koper voor dakgoten of –bedekkingen, alsmede loden dakloketten achterwege te laten. Door middel van een convenant tussen gemeente en ontwikkelaar zal in elk geval invulling gegeven worden aan de gestelde richtlijnen voor duurzaam bouwen van het Rijk. Waterschap Brabantse Delta heeft te kennen gegeven akkoord te gaan met de maatregelen en heeft een positief wateradvies afgegeven.

Binnenpad-terrein

Het terrein bestaat momenteel uit weiland met een aantal landbouwbedrijfsgebouwen en schuren. Het terrein ligt niet in een gebied met bijzonder waterhuishoudkundige waarden. Het enige oppervlaktewater in de nabije omgeving is de bermsloot langs de Tholenseweg. Ten aanzien van het grondwater is voor zover bekend geen sprake van overlast, noch in of rond het plangebied. Onlangs is in de omgeving van het plangebied het regenwater afgekoppeld van het gemengde rioolstelsel, zodat het regenwater niet langer met het afvalwater naar de zuivering wordt afgevoerd. Waar mogelijk zullen de infiltratiemogelijkheden van het groen blijvende gebied en/of de parkeerplaatsen worden benut. Indien infiltratie niet of onvoldoende mogelijk is, dient de benodigde berging (alsnog) bij de stedelijke wateropgave invulling te krijgen.

Rechtstreekse aansluitingen van hemelwater op het vuilwaterstelsel zijn vanwege de beheersbaarheid van kwaliteit en kwantiteit niet toegestaan voor nieuwe ontwikkelingsplannen binnen het gebied. Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen alsmede vanuit het duurzaam bouwen is het wenselijk om duurzame bouwmaterialen toe te passen en uitlogende bouwmaterialen zoals zink, loof of koper voor dakgoten of –bedekkingen, alsmede loden dakloketten achterwege te laten.

3.9 Milieu

3.9.1 Geluid

Inleiding

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het plangebied ligt niet binnen de zone van spoorlijn. Het aspect spoorweglawaai is in onderhavig bestemmingsplan derhalve dan ook niet aan de orde.

Wegverkeerslawaai

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid).

Akoestisch onderzoek voor de beheergebieden in het kader van dit bestemmingsplan is niet noodzakelijk. Bovendien geldt grotendeels voor de wegen binnen de bebouwde kom van Halsteren een 30 km/u-regime. Voor de Tholenseweg, Steenbergseweg en Halsterseweg geldt een 50 km/u-regime. Binnen de gebieden met een 30 km/u-regime is het doen van akoestisch onderzoek voor ontwikkelingslocaties niet nodig, indien ze buiten de invloedszone van andere wegen gelegen zijn.

Ontwikkelingen

Prinsentuincollege

In het kader van het aspect geluid is een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd ten behoeve van dit project. Uit de resultaten blijkt dat voor geen van de woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor wegverkeerslawaai. De voorkeursgrenswaarde wordt zowel ten gevolge van het verkeer op de Steenbergseweg als vanwege het verkeer op de Buurtweg overschreden. Echter het hoogste toelaatbare geluidbelasting met ontheffing (65 dB(A)) wordt nergens overschreden. Ten behoeve van de realisatie van dit project hebben gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant op 7 juli 2007 ontheffing verleend van de voorkeursgrenswaarde.

⁴ Rapport 806.990/37.010, 4 november 2004, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau te 's-Hertogenbosch

Binnenpad-terrein

Voor het Binnenpad-terrein is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat ter plaatse van de geprojecteerde woningen aan het Binnenpad de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder niet wordt overschreden.

Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de zone van het industrieterrein Theodorushaven. Omdat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek thans niet aan de orde.

3.9.2 Externe veiligheid

Bedrijven en externe veiligheid

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van (risicovolle) inrichtingen waarop het BEVI van toepassing is. Op het bedrijventerrein aan de Nijverheidsweg komen geen (risicovolle) inrichtingen voor. De industrieterreinen Theodorushaven en Noordland bevinden zich op meer dan 2 km van het plangebied.

Toetsing aan het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (BEVI):

Op 10 juni 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)" in het staatsblad gepubliceerd. Het BEVI is (gedeeltelijk) in werking getreden op 27 oktober 2004. Gelijktijdig met het BEVI is de Regeling Externe veiligheid inrichtingen (REVI) in werking getreden die op 23 september 2004 in de staatscourant is gepubliceerd.

Het BEVI is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Daarnaast heeft het besluit tot doel dat bestaande situaties, waarbij op grond van de huidige inzichten bepaalde risiconormen worden overschreden, gesaneerd worden. In het BEVI zijn o.a. standaardafstanden waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en saneringsafstanden opgenomen.

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

- woningen (zowel burger- als dienstwoningen) worden als kwetsbaar beschouwd m.u.v.:
 - verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2/ha;
 - dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- grotere kantoren, hotels en winkelcentra worden als kwetsbaar beschouwd;
- kleinere kantoren en hotels, enkele winkels en bedrijfsgebouwen worden als beperkt kwetsbaar beschouwd.

LPG-vulpunt

Aan de Steenbergseweg (binnen plangebied) ligt een tankstation met een LPG-vulpunt. Dit vulpunt is buiten het plangebied gelegen. De plaatsgebonden risicocontour van dit bedrijf is op de plankaart van het bestemmingsplan opgenomen. Binnen deze contour mogen geen nieuwe

kwetsbare objecten gerealiseerd worden. In principe zijn ook beperkt kwetsbare objecten binnen deze zone niet toegestaan. Daarnaast kent het bedrijf een invloedsgebied voor het groepsrisico van 150 meter. Het groepsrisico moet bij inrichtingen ook bij conserverende bestemmingsplannen verantwoord worden op grond van artikel 13 van het BEVI.

Transport en externe veiligheid

Theoretische achtergrond

De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, 2^e kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min V&W 2004". In de genoemde handreiking en circulaire wordt voor aardgasleidingen en brandbare K1, K2 en K3 vloeistoffen (benzine, olie e.d.) verwezen naar bestaande circulaire.

Op basis van de nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, 1996 (RNVGS)" dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen indien deze gelegen zijn 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} /jaar geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} /jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de 10^{-6} /jaar als richtwaarde en de 10^{-5} /jaar als grenswaarde. Een uitgebreid overzicht van (beperkt) kwetsbare objecten is opgenomen in de genoemde circulaire.

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. Planologische, technische en economische belangen kunnen leiden tot een kleinere afstand dan de toetsingsafstand. In dat geval dienen tenminste de bebouwingsafstanden te worden aangehouden. Deze zijn verschillend voor objecten met de hoogste en mindere bescherming.

Tabel: onderscheid in objecten met hoogste en mindere bescherming

Hoogste bescherming	Mindere bescherming
Woonwijken, flatgebouwen en bijzondere objecten categorie I: ziekenhuizen, scholen, hotels en kantoorgebouwen met meer dan 50 personen.	Incidentele bebouwing en bijzondere objecten categorie II: sporthallen, zwembaden, recreatieterreinen, hotels en kantoorgebouwen met minder dan 50 personen, industrieterreinen.

Binnen de kleinste bebouwingsafstand mag niets worden gerealiseerd (m.u.v. wegen, verharding e.d.).

Buiten de toetsingafstand zijn in principe geen beperkingen. Ontwikkelingen tussen de bebouwingsafstand en de toetsingsafstand dienen in het algemeen getoetst te worden aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Voor hoge druk aardgasleidingen kan met behulp van de gebiedsklasse indeling en de ontwerpfactor worden bepaald welke maatregelen aan de leiding moeten worden getroffen om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. Indien binnen de toetsingszones ontwikkelingen worden voorzien dient hierover afstemming met de beheerder van de buisleiding plaats te vinden.

Situatie plangebied

In het verkeersstructuurplan van de gemeente Bergen op Zoom wordt een 'route gevaarlijke stoffen' aangewezen. Op grond van de huidige locaties van depots, LPG-stations en installaties volstaat de route die bestaat uit:

- Randweg Oost - Randweg Noord – Randweg West – Van Gorkumweg – Van Konijnenburgweg (westelijk gedeelte);
- Halsterseweg (in Halsteren) - Steenbergseweg (tot de opening van de A4-Zuid);
- Het oostelijk deel van de Rooseveltlaan - Gagelboslaan;
- Lelyweg;
- Wouwsestraatweg.

Na realisatie van de A4-zuid (omleiding Halsteren) zal de route van de Steenbergseweg en Halsterseweg worden aangepast.

Het betreft een conserverend plan met uitzondering van de ontwikkelingen op de locaties van de voormalige Sint Jozefschool, Jankenberg/Raemdonck, Buurtweg en Tholenseweg. In deze gebied wordt de bestaande bebouwing gesloopt en nieuwe woningen gerealiseerd.

Spoorverkeer

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorverbindingen aanwezig

Buisleidingen

Binnen het plangebied liggen vijf regionale gastransportleidingen. Rondom de leidingen wordt een minimale bebouwingsafstand aangehouden van 4 meter (gemeten vanuit het hart van de leiding) en een vrijwaringszone van 4 meter. Verder zijn er in het plangebied geen buisleidingen gelegen die relevant zijn voor de externe veiligheid.

LPG-vulpunt

Aan de Steenbergseweg (binnen plangebied) ligt een tankstation met een LPG-vulpunt. Dit vulpunt is buiten het plangebied gesitueerd. Het bedrijf kent een invloedsgebied voor het groepsrisico van 150 meter. Indien binnen deze zone nieuwe ontwikkelingen zijn geprojecteerd, dient onderzocht te worden of dit leidt tot een toename van het groepsrisico. Indien het groepsrisico toeneemt, geldt een verantwoordingsplicht voor deze toename.

Waterwegen

In de omgeving van het plangebied zijn geen waterwegen aanwezig.

Verantwoording groepsrisico

In de circulaire “Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” is aangegeven dat de circulaire is gebaseerd op nota RNVGS waarbij het uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen buiten de 200 meter zone niet hoeven te worden getoetst.

In dit geval kan de verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven. Ook is er geen verzoek om advies aan de Regionale Brandweer noodzakelijk.

Conclusie

De gebieden waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden zijn buiten de toetsingszone van de relevante transportassen gelegen.

Na beoordeling van de mogelijke risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen over weg en door buisleidingen, kan worden geconcludeerd dat er wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 de Kom van Halsteren zijn er geen bedrijven gevestigd die vuurwerk verkopen.

3.9.3 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect.

In het Besluit Luchtkwaliteit zijn de grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels voor een aantal verontreinigende stoffen opgenomen. De normering is gericht tot de overheid: de bevoegde organen moeten bij het nemen van besluiten en het vaststellen en uitvoeren van beleid (zoals bijvoorbeeld vergunningverlening, structuurplannen, bestemmingsplannen) de normering in acht nemen.

Conform het Besluit luchtkwaliteit zijn gemeenten verantwoordelijk voor het vaststellen en beoordeling van, en rapporteren over de luchtkwaliteit in hun gemeente.

Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. In het plangebied worden een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan is geen besluit dat gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen is in dat geval niet nodig.

Ontwikkelingen

Prinsentuincollege en Sint Jozefschool

Er is onderzoek naar de luchtkwaliteit in de omgeving van de nieuwbouwprojecten. De conclusie is dat er inzake luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de projecten. De onderzoeken zijn door de Regionale Milieudienst goedgekeurd.

Binnenpad-terrein

De ingebruikname van de woningen heeft weliswaar gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving, maar de concentraties van de genormeerde stoffen zullen blijven liggen beneden de gestelde grenswaarden van het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Gelet op artikel 2 van het Besluit luchtkwaliteit 2005 vormt de luchtkwaliteit in dit geval geen belemmering voor het plan om de woningen te realiseren.

3.9.4 Bedrijven en milieuzonering

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 de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van de bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, is door de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (geheel herziene uitgave juli 1999, verbeterd en herdrukt in 2001) opgesteld. In die publicatie is een basiszoneringslijst 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 basiszoneringslijst inclusief categorie-indeling is voor dit bestemmingsplan als uitgangspunt gehanteerd.

Bestaande bedrijven in het plangebied

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn zeer verschillend van aard en omvang en vallen in de categorieën 1 t/m 3. 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 algemene geldende voorschriften, nadere eisen gesteld.

Nieuwe bedrijven in het plangebied

Ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan (april 2006) liepen er geen procedures ten behoeve van de vestiging van nieuwe bedrijven in of in de nabijheid van het plangebied.

Invloed van bedrijven die liggen buiten het plangebied

Ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan, juni 2006, liepen er geen procedures ten behoeve van de vestiging van nieuwe bedrijven in de nabijheid van het plangebied, waarvan de invloed tot in het plangebied zou reiken.

3.9.5 Bodem

In onderhavige bodemparagraaf wordt de bodemkwaliteit ter plaatse van het bestemmingsplan-gebied 'kom Halsteren'. De bodemparagraaf is opgesteld als onderdeel van een milieuparagraaf in het kader van wijziging bestemmingsplan.

Regionale bodemopbouw en algemene kwaliteit grond:

De bodem ter hoogte van het plangebied is van nature tot circa 3 meter beneden maaiveld voornamelijk opgebouwd uit zand en zandige klei (deklaag). Daaronder bevindt zich tot circa 60 m-mv voornamelijk grove en fijne zanden (eerste watervoerende pakket)⁵.

⁵ Grondwaterkaart van Nederland, kaartblad 49 west, TNO, 1985

De bovengrond (0-2 m-mv) van het plangebied is in het algemeen niet tot licht verontreinigd⁶. In door mensen bewoonde gebieden kunnen door jarenlang gebruik van de bodem (m.n. ophogingen, dempingen en het aanbrengen van halfverhardingen) verhoogde gehalten aan vooral PAK en zware metalen in de bodem voorkomen. Deze gehalten zijn vaak gerelateerd aan het voorkomen van puin- en/of kooldeeltjes en worden voornamelijk in de toplaag (0-0,5 m-mv) aangetroffen.

Grondwater

Het freatische grondwater bevindt zich veelal dieper dan 5 meter onder maaiveld. Echter kan ook geringere diepte bodemwater worden aangetroffen. Het betreft dan veelal schijnwaterspiegels. Bekend is dat dergelijke schijnwaterspiegels wisselende hoeveelheden water met sterk uiteenlopende samenstellingen bevatten. Licht tot sterk verhoogde concentraties aan zware metalen en een lage zuurgraad zijn kenmerkend voor dit soort water. Bodemonderzoeken in de omgeving tonen aan dat verhoogde gehalten zware metalen in het grondwater in de regio geen onbekend verschijnsel is⁷.

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, met uitzondering van het meest oostelijk deel van het plangebied (ten oosten van de lijn Kastanjelaan-Rode Schouw-Schuttersveld). Dit gedeelte is gelegen in een zogenaamde 25-jaarszone (beschermingsgebied rond een grondwateronttrekkingsgebied)⁸.

Verdachte locaties (puntbronnen)

De bodem binnen het plangebied kan plaatselijk verontreinigd zijn geraakt doordat er bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten zijn of worden uitgevoerd. Hierbij moet gedacht worden aan bodemverontreiniging door (voormalige) chemische wasserijen, garagebedrijven, tankstations, opslag van (olie)producten in tanks.

In het recente verleden heeft Register in opdracht van de gemeente archiefonderzoek verricht naar het voorkomen van verdachte bodembedreigende locaties binnen het grondgebied van Bergen op Zoom. De resultaten hiervan zijn vermeldt in het 'Historisch bodembestand gemeente Bergen op Zoom' (HBB2).

Ook binnen het plangebied komen verdachte bodembedreigende locaties voor⁹. Bodemonderzoek ter plaatse van deze verdachte locaties zal uit moeten wijzen of de bodem daadwerkelijk verontreinigd is geraakt.

⁶ Bodemproblemen kaart gemeente Bergen op Zoom

⁷ Bodeminformatiesysteem Nazca, Regionale Milieudienst

⁸ Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant, 2004

⁹ Historisch bodembestand gemeente Bergen op Zoom (HBB2). Tankenbestand gemeente Bergen op Zoom, Regionale Milieudienst. Milieuvergunningendossiers gemeente Bergen op Zoom. LDB (Landsdekkend Beeld)

Van een aantal locaties (Wbb locaties) is bekend dat ze ernstig verontreinigd zijn:

- Tholenseweg 4 (Wbb code: 045/0221);
- Jankenberg 1 (045/0216);

Conclusie

Algemene bodemkwaliteit

Op basis van de beschikbare bodeminformatie wordt verwacht dat de bovengrond van de bodem in en rond het plangebied in het algemeen niet tot licht is verontreinigd met voornamelijk zware metalen en PAK. In door mensen bewoonde gebieden kunnen door jarenlang gebruik van de bovengrond verhoogde gehalten aan PAK en zware metalen voorkomen. Deze gehalten zijn vaak gerelateerd aan het voorkomen van puin- en /of kooldeeltjes in de bodem.

Indien grondwater binnen de 5 m-mv wordt aangetroffen zullen hierin verhoogde gehalten zware metalen voor kunnen komen. Deze verhoogde gehalten worden gerelateerd aan verhoogde achtergrondconcentraties. Van nature verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater zijn in de regio van Bergen op Zoom geen onbekend verschijnsel.

Gelet op de grootschaligheid van het plangebied is bij toekomstige herinrichtingsplannen of bestemmingswijzigingen maatwerk noodzakelijk. Bodemonderzoek zal moeten uitwijzen of de bodemkwaliteit op een bepaalde locatie binnen het plangebied geschikt is voor de beoogde bestemming en gebruik of dat er bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek zal allereerst moeten worden nagegaan of op de locatie verdachte terreindelen (puntbronnen) aanwezig zijn (geweest), of er al een recent bodemonderzoek is uitgevoerd en of er al voldoende informatie over de locatie beschikbaar is. Indien blijkt dat er onvoldoende bodeminformatie bekend is zal een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd te worden, rekening houdende met de eventuele potentiële verdachte locaties.

4. BELEIDSBESCHRIJVING

4.1 Van analyse naar beleidsbeschrijving

Uit de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied ontstaat het volgende samenvattende beeld van het gebied:

- Halsteren is in hoofdzaak een woonkern met goede centrumvoorzieningen aan de Dorpsstraat (valt buiten plangebied);
- De kern bestaat in ruimtelijke zin uit deelgebieden die elk een eigen ruimtelijke karakteristiek hebben;
- Verschillende deelgebieden hebben nog historische herleidbare structuurkenmerken;
- De wijk heeft overwegend een sterk groen karakter dat behouden en versterkt dient te worden;
- De Viersprong en landgoed 'De Beek' vormen een fraaie groene plek in het stedelijk gebied en dienen dan ook beschermd te worden;
- Steenbergseweg en Halsterseweg vormen een barrière voor de kern en leveren overlast en verkeersonveilige situaties op;

4.2 Beleidsprogramma

Bestaande woonfuncties

Het merendeel van de bebouwing binnen de bebouwde kom van Halsteren is in gebruik als woning. Alle bestaande woningen hebben in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning. Uiteraard is hierbij rekening gehouden met de eventuele gevolgen van deze wijzigingen voor de omgeving.

In hoofdstuk 5 (de juridische vormgeving van het plan) wordt nader ingegaan op de essentie van de regeling.

Bestaande bedrijvigheid

Voor de aanwezige bedrijvigheid die binnen het plangebied voorkomt wordt een zogenaamd regressief beleid gevoerd. Dit houdt in dat bestaande rechten van deze bedrijven gerespecteerd worden. Op grond van het bestemmingsplan wordt evenwel, onder voorwaarden, een beperkte uitbreiding mogelijk gemaakt. In de juridische toelichting onder de bestemming 'bedrijven' wordt nader ingegaan op de toegelaten milieucategorieën en het beleid hieromtrent.

Bestaande niet woon-functies in woongebieden

Binnen de kom van Halsteren zijn geen nieuwvestigingen van niet-woonfuncties voorzien. In het plangebied zijn bestaande niet-woonfuncties gedetailleerd vastgelegd met specifieke regels. Er zal voor deze functies slechts zeer beperkte uitbreidingsruimte geboden worden.

Overige voorzieningen

Leefbaarheid van de kernen is een belangrijk uitgangspunt in de gemeente Bergen op Zoom. Dat betekent dat er belang wordt gehecht aan het handhaven van basisvoorzieningen als scholen, kerken, sportvoorzieningen, dorpscentra en voorzieningen voor de gezondheidszorg (huisarts, kruisgebouw e.d.). Alle bestaande voorzieningen hebben in het bestemmingsplan een specifieke bestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de functie. Uiteraard is hierbij rekening gehouden met de eventuele gevolgen van deze wijzigingen voor de omgeving.

Verkeersstructuur

In het kader van het bestemmingsplan is het relevant dat de bebouwde kom van Halsteren verder ingericht wordt als 30 km/u-gebied. Het verblijfsklimaat is hierbij een primair uitgangspunt. In de getroffen bestemmingsregeling komt het onderscheid tussen wegen binnen verblijfsgebieden en wegen met een ontsluitingsfunctie tot uiting.

Groenstructuur

Grote wijzigingen in de bestaande groenstructuur zijn niet aan de orde. Het accent zal met name liggen op onderhoud en verbetering en het beschermen van waardevolle houtopstanden. 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.

Ontwikkelingen

Voormalige Sint Jozefschool

De oude locatie van de Sint Jozefschool aan de Bachstraat/Martinus v.d. Mortelstraat/Frederic de Ramlaan wordt herontwikkeld tot een nieuwe locatie voor wonen. Het gebied is ruimtelijke en functioneel geanalyseerd waarbij er stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld.

Hiervoor is een artikel 19, lid 2-procedure doorlopen.

Jankenberg/Raemdonck

De huidige woningen zijn vanuit het verleden (restant Brabantse Wal) op een ongelukkig wijze op de percelen gesitueerd. Om onduidelijke scheiding tussen openbaar en privé gebied te verbeteren is het de bedoeling dat de woningen aan de Jankenberg worden herbouwd aan de Raemdonck. Het gaat om de woningen 21, 23, 25, 27 en 29. Uitgangspunt is dat de percelen hierbij niet gesplitst mogen worden. Voor twee woningen (Jankenberg 21-23) zijn er bouwplan-

nen in voldoende mate concreet en is er een artikel 19 procedure doorlopen. De nieuwe situatie wordt in dit bestemmingsplan opgenomen.

Binnenpad-terrein

Het Binnenpad-terrein is gesitueerd tussen de Tholenseweg en het Binnenpad. De huidige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en vervangen door woningbouw. De opgave is het doen ontstaan van een “besloten” woonconcept bestaande uit een centrale ruimte (hof) met daarop georiënteerd circa 13 grondgebonden woningen en 5 appartementen voor senioren. Het hof is daarbij autoluw, met aan de entree een parkeerveldje. Voor het gebied is een artikel 19-procedure doorlopen. De toekomstige situatie wordt in dit bestemmingsplan opgenomen.

Terrein Prinsentuincollege

Het perceel van het voormalige Prinsentuincollege wordt herontwikkeld voor woningbouw. Om medewerking te kunnen verlenen is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen. Vervolgend op deze procedure is de locatie meegenomen in dit bestemmingsplan. De huidige bebouwing op het terrein van het Prinsentuincollege wordt in zijn geheel gesloopt. Bij de invulling wordt er naar gestreefd recht te doen aan de identiteit die verbonden is aan de ligging van het project. De entree naar de buurt Rode Schouw en de markering van de rotonde komt in de uitwerking van de plannen tot uitdrukking. Er worden twee appartementengebouwen met in totaal 24 appartementen en 20 grondgebonden woningen gerealiseerd.

Groenaspecten

Bij de invulling van het gebied wordt naar de Steenbergseweg en de rotonde een ruimte groene zoom voorzien waarbinnen aanwezige bermsloten zijn op te waarderen tot bergingsvijver. Bomen en struiken zullen voor een groot gedeelte behouden blijven. Daarnaast zal er voor de nodige aanplant worden gezorgd zodat er sprake is van wonen in een groene setting.

Openbare ruimte

Het betreft hier een locatie die voorheen was ingevuld ten behoeve van een onderwijsvoorziening. De locatie zal dusdanig worden ingericht dat recht wordt gedaan aan een goede ontsluiting, groen etc. zodat het geheel goed wordt ingepast in de bestaande woonomgeving. Binnen het gebied wordt voldaan aan de parkeernormen.

5. BESTEMMINGSREGELING

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 een dergelijk 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 werkingen 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 de vorm van wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheden.

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 actualisering (van regeling) en beheer (van ruimte/functies).

Uitgangspunten

De opgestelde ruimtelijke en functionele analyses en de daarop gebaseerde beleidsbeschrijving van het plangebied vormen het kader voor de op de plankaart geprojecteerde bestemmingen en begrenzingen van bestemmingen alsmede voor de voorschriften. Met betrekking tot de in het plan geprojecteerde bestemmingen kan in het algemeen het volgende worden opgemerkt:

- a. Het uitgangspunt is op de eerste plaats consolidatie/bevestiging van de aanwezige situatie waarbij, voor zover planologisch aanvaardbaar en ruimtelijk mogelijk, veranderings- en/of ontwikkelingsmogelijkheden voor aanwezige gebruiksvormen in de vorm van uitbreidingsmogelijkheden worden geboden.
De uitbreidingsmogelijkheden worden echter beperkt door mogelijke conflicten met ruimtelijke kwaliteit of beperkt door potentiële conflicten, strijdigheden en onverenigbaarheid met gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.
- b. De weinig flexibele bestemmingsregelingen die tot dusver voor enkele deelgebieden vigeerden, hebben dikwijls geleid tot het moeten weigeren van een verzoek om bouwvergunning, terwijl er uit ruimtelijk oogpunt geen overwegende bezwaren bestonden om aan het bouwwerk medewerking te verlenen. In het onderhavige bestemmingsplan is gestreefd naar een versoepeling en verruiming van bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de grenzen van de hoofdlijnen van het te voeren beleid.
- c. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in het algemeen en van delen in het bijzonder, noodzaken tot een zorgvuldige afstemming van bouw mogelijkheden. Bij het leggen van bestemmingen, het bepalen van bouw grenzen 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 voornamelijk nog geen concrete voornemens tot ingrijpende functie verandering. 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

In deze paragraaf 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).

Karakter plan: gedetailleerd bestemmingsplan

Binnen het plangebied is in hoofdzaak sprake van bestaande bebouwing. Gekozen is voor een gedetailleerd, conserverend bestemmingsplan. Dit houdt onder meer in dat indien aanvragen passen binnen de bestemmings- en bebouwingsbepalingen er 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 5 kaartbladen, schaal 1:1000. 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 vijf hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk I Algemene en technische bepalingen
- Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen
- Hoofdstuk III Gebruiksbeepalingen
- Hoofdstuk IV Flexibiliteitsbepalingen
- Hoofdstuk V Straf-, overgangs- en slotbepalingen.

In dit verband is ook belangrijk dat er beleid is geformuleerd ten aanzien van vrijstellingen. Dit heeft effect op onder meer de toelaatbaarheid van erfbebouwing. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt hier aandacht aan besteed.

Hoofdstuk I Algemene en technische bepalingen

Dit hoofdstuk bevat de artikelen, die van belang zijn voor een juiste toepassing van de 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

Dit artikel legt een relatie met bepalingen uit 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 zienswijzen 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

Dit artikel dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Voorts 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. Beiden zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

- Bebouwingsbepalingen

Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven doel-

eindenomschrijving. In een aantal gevallen zijn voor de bestemming specifieke vrijstellingsbepalingen opgenomen.

– Gebruiksbepalingen

In dit onderdeel wordt een relatie gelegd met de in artikel 29 opgenomen algemene gebruiksbepalingen. Voor zover van belang zijn in dit onderdeel tevens bestemmingsspecifieke gebruiksbepalingen opgenomen.

De in hoofdstuk III van de voorschriften opgenomen bestemmingen worden hieronder artikelsgewijs toegelicht.

Wonen (W)

De in het plangebied gelegen eengezinshuizen zijn ondergebracht in de bestemming Wonen. 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 12 meter voor halfvrijstaande en aaneengesloten woningen en 15 meter voor vrijstaande woningen.

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 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.

De 15 woonwagens binnen het plangebied zijn opgenomen met de nadere aanwijzing “woonwagenstandplaats”. De standplaatsen voor woonwagens zijn alleen toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven vlak. Voor de woonwagens geldt dat maximaal 1 woonwagen per bouwvlak is toegestaan en maximaal 1 bijgebouw per bouwvlak is toegestaan.

Sommige garages c.q. autoboxen in het plangebied zijn opgenomen met de nadere aanwijzing “garage”. 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.

Wonen Gestapeld (WS)

Voor de diverse 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. Voor meer informatie zie de toelichting bij de bestemming Wonen.

Agrarisch (A)

De agrarische bedrijven zijn bestemd tot 'Agrarisch'. De gebouwen mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak, met uitzondering van gebouwen van beperkte omvang. Gebouwen van beperkte omvang zijn toegestaan binnen het gehele bestemmingsvlak, met dien verstande dat er maximaal 2 gebouwen van beperkte omvang zijn toegestaan. Voor het perceel Kruisberg 3 is, gelet op de toekomstige bebouwing aan de Schoolstraat, het bedrijfsgebouw via een nadere aanwijzing specifiek bestemd voor opslag van agrarisch materialen.

Agrarische met landschappelijke waarde (AL)

Een gedeelte van het plangebied is bestemd als 'Agrarische met landschappelijke waarde'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd. Er is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Bedrijven (B)

De bedrijven die in deelgebieden zijn geconcentreerd en ook verspreid in het plangebied voorkomen, zijn bestemd tot Bedrijven. Binnen de bestemming zijn slechts bedrijven/inrichtingen toegestaan tot maximaal milieucategorie 2. De bestaande bedrijven die in een hogere categorie vallen, zijn afzonderlijk bestemd. Het bestaande tankstation is tevens specifiek bestemd.

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 op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken. Voor het gehele bebouwingsvlak is de hoogte aangegeven.

Gemengd (GD)

Een aantal panden hebben de bestemming 'Gemengd' gekregen, om zodoende meer functie-wisseling rechtsreeks mogelijk te maken. Deze bestemming heeft als uitgangspunt de bestaande functie en bebouwing. Er zijn winkels, dienstverlenende bedrijven, kantoren en/of praktijkruimtes, horecavestigingen en (boven)woningen toegestaan.

Centrumgebied (C)

Een klein gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Centrumgebied' gekregen. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven tot en met categorie 1b van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Detailhandel (DH)

Deze bestemming heeft betrekking op de in het plangebied aanwezige winkels, die niet in de bestemming 'Gemengd' zijn opgenomen. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van behoud van het bestaande gebouw binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor het gehele bebouwingsvlak is de hoogte aangegeven.

Horeca (H)

Aan de in het plangebied gelegen horecagelegenheden is de bestemming Horeca toegekend. De toelaatbaarheid van de horecabedrijven is afgestemd op de aard van de omgeving, de betreffende voorziening en is gekoppeld aan een Staat van Horeca-activiteiten (categorie 1a). Aangezien een aantal gevestigde horecabedrijven in een hogere categorie vallen, zijn aan deze bedrijven nadere aanwijzingen toegevoegd ter bevestiging van de huidige situatie. 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 bijvoorbeeld opgenomen voor de in het plangebied aanwezige scholen, verpleeghuizen en de brandweerkazerne. De maten van de onbebouwde stroken zijn zoveel mogelijk afgestemd op de contouren van de bestaande bebouwing. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor het gehele bebouwingsvlak is de hoogte aangegeven.

De nutsvoorzieningen zijn voorzien van de subbestemming "nv". De nutsvoorzieningen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd.

0

Groen (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.

Sport (S)

Sportpark 'De Beek', sporthal 'De Kannebuis', het gymlokaal en de schietbaan van de kruisboogschietvereniging zijn bestemd tot 'Sport'. 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.

Natuur (N)

Het landgoed De Beek is bestemd tot 'Natuur'. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak met de subbestemming "sn-lg". Voor het gehele bebouwingsvlak is de hoogte aangegeven. De bebouwing is bestemd voor wonen (villa), kantoren, een remise voor het hertenkamp en bijgebouwen ten dienste van het beheer van het landgoed en ten dienste van het wonen c.q kantoor. Buiten het bebouwingsvlak mag slechts een gebouw ten behoeve van het beheer en onderhoud van het hertenkamp worden gebouwd.

Verkeer (V)

Deze bestemming is opgenomen voor de doorgaande wegen, parkeervoorzieningen, langzaamverkeersroutes en bermen, maar ook voor 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.

Verkeer en Verblijf (VV)

Deze bestemming is opgenomen voor de verblijfsgebieden, parkeervoorzieningen, langzaamverkeersroutes en bermen, maar ook voor 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.

Water (WA)

Deze gronden zijn bestemd voor onder andere waterberging, waterhuishouding en infiltratievoorzieningen. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.

Molenbiotoop (dubbelbestemming)

Onderhavige regeling is opgenomen om de windvang en de belevingswaarde van molens te waarborgen. Daartoe dient de obstakelhoogte in de omgeving van de betreffende molen gerelateerd te worden aan de afstand van dit obstakel tot de molen. Om dit gebied te begrenzen is er een molenbeschermingszone op de plankaart opgenomen.

Ter bescherming van de molen als werktuig en beeldbepalend element is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarin het aanbrengen van hoge constructies, installaties of apparatuur, het ophogen van gronden en het beplanten met hoge opgaande beplanting boven 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en het onderste punt van de verticaal staande wiek van de

molen, aan een aanlegvergunning is gebonden. Alvorens een dergelijke vergunning te verlenen, dienen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in te winnen bij de beheerder van de molen.

Gasleiding (dubbelbestemming)

De gronden rondom de gastransportleiding in het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Gasleiding'. Er geldt een vrijwaringszone en een minimale bebouwingsafstand met een breedte van 4 meter aan beide zijden van de leiding. Er mogen binnen deze zone uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leidingen worden gebouwd. Bij deze dubbelbestemming is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de ruimtelijke karakteristiek. Bestaande bebouwing mag niet worden uitgebreid indien aan de betreffende karakteristiek afbreuk wordt gedaan. Bij deze dubbelbestemming is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Waarde - Landschap (dubbelbestemming)

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de waardevolle houtopstanden. Op deze gronden mag worden gebouwd indien aan de betreffende karakteristiek afbreuk wordt gedaan. Bij deze dubbelbestemming is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde. Door middel van een aanlegvergunningenstelsel worden deze waarden beschermd. Via een wijzigingsbevoegdheid kan de dubbelbestemming vervallen, indien blijkt dat geen archeologische waarden aanwezig zijn.

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 jurisprudentie 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.

a. Seksinrichtingen

Op 26 oktober 1999 heeft de Eerste Kamer ingestemd met het wetsvoorstel tot opheffing van het algemeen bordeelverbod. Deze wetswijziging is op 1 oktober 2000 inwerking 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 de gemeenten de mogelijkheid gekregen om regulerend op te treden. Zij kunnen dit doen door een vergunningenstelsel te introduceren en prostitutie te voeren. Daarbij wordt tevens gebruikgemaakt van een combinatie van twee instrumenten: de Algemene Plaatselijke Verordening (prostitutieverordening) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (bestemmingplannen). Door de opheffing van het bordeelverbod is het mogelijk de bedrijfsmatige uitoefening van de 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 weigeringgrond is opgenomen, kan door herziening van de bestemmingsplannen een sluitend systeem worden gecreëerd. De vergunningverlening ten behoeve van een seksinrichting in het kader van de APV wordt dan ook gekoppeld aan de bestemming van gronden en opstallen die aangeeft waar seksinrichtingen zich al dan niet mogen vestigen. Voor het plangebied Warande-West wordt het, gezien de kenmerken van het gebied als woongebied, ongewenst geacht dat ter plaatse een seksinrichting wordt gevestigd. Dit dient elders in de stad plaats te vinden. Vandaar dat in de gebruiksbepalingen een verbod is opgenomen.

b. Smartshops

Het karakter van een woongebied met een geconcentreerd buurtwinkelcentrum 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 horecaachtige onderneming die volgens de criteria die worden gehanteerd voor indeling in de Staat van Horeca-activiteiten, behoren tot de middelzware horecacategorieën. Ook de uitstraling op de omgeving is van dien aard dat dergelijke voorzieningen niet in dit plangebied thuishoren.

c. Vliegende winkels

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

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

Deze openbare verkopen zijn vaak strijdig met het bestemmingsplan. In het algemeen is immers detailhandel op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan in horecagelegenheden, sportkantines/- ruimtes, wijkcentra en aan huis. Volgens jurisprudentie mogen gemeentes openbare verkopen gedogen, indien een adequaat beleid is vastgesteld. Mede in het belang van distributieplanologische belangen van de plaatselijke middenstand zijn dergelijke openbare verkopen ongewenst. Het is noodzakelijk op grond van het bestemmingsplan adequaat handhavend te kunnen optreden. Voor de duidelijkheid is dit gebruik dan ook expliciet als strijdig gebruik aangemerkt. In combinatie hiermee is een standaardbrief opgesteld met hierin de uitleg dat een openbare verkoop op grond van het bestemmingsplan in horecagelegenheden 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 bouwingsbepalingen, ten behoeve van bijvoorbeeld het oprichten van nutsvoorzieningen en het in beperkte mate afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen en begrenzingen, kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen.

Algemene wijzigingsbepalingen

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

Wijzigingsgebieden

Wijzigingsgebied 1 Halsterseweg 13

De horecabestemming met bovenwoning van het perceel Halsterseweg 13 kan worden gewijzigd naar woningbouw, al dan niet in gestapelde vorm. Het restaurantgedeelte op de begane grond kan worden omgezet in een woning. Ook is het mogelijk om ter plaatse twee grondgebonden woningen te realiseren.

Wijzigingsgebied 2 Halsterseweg 60

Het perceel Halsterseweg 60 is voornamelijk bestemd tot “Horeca”, waarbij op de schietbaan van de kruisboogschietvereniging op het achterterrein is bestemd tot “Sport”. Het gehele perceel kan worden gewijzigd ten behoeve van woningbouw. Daarbij kan aan de Halsterseweg een twee-onder-één-kapwoning worden gerealiseerd en een vrijstaande woning aan de Kannewielseweg.

Wijzigingsgebied 3 De Beeklaan

Om te voorzien in een overloopterrein voor extra parkeergelegenheid voor psychiatrisch centrum “De Viersprong” is op de aangrenzende agrarische strook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar “Verkeer”.

Hoofdstuk V Straf-, overgangs- en slotbepalingen

Strafbepaling

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

Overgangsbepalingen

De overgangsbepalingen geregeld in lid 1 hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Lid 2 betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Slotbepaling

Dit artikel 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 bouwaanvraag) 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 vrijstellingsbeleid 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 richtinggevend zijn voor het al dan niet toestaan van extra bouwmogelijkheden op woonpercelen. Er zijn overwegingen opgenomen die hierna krot 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 voorliggende bestemmingsplan in relatie tot het plangebied is het nieuwe beleid inzake de bouwmogelijkheden van het woonperceel (erf). Tot voor kort werd namelijk vrijstelling verleend voor erfbouw op zijerven op straathoeken. Dit beleid is bijgesteld en deze mogelijkheid is komen te vervallen. Vandaar dat op de plankaart alleen op zijerven op straathoeken bouwmogelijkheden zijn opgenomen waar reeds bebouwing aanwezig is.

6. UITVOERINGSASPECTEN

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 geven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Ook is het bestemmingsplan erop gericht om het gemeentebestuur een flexibel instrument in handen te geven om sturing te geven aan eventuele ontwikkelingen in het plangebied.

Voor de verschillende herontwikkelingslocaties is een exploitatiebegroting vervaardigd waarin de financiële haalbaarheid van de initiatieven wordt aangetoond. 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 de 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. RESULTATEN INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

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 19 november 2006 bekend gemaakt dat met ingang van 20 november 2006 gedurende zes weken op het stadskantoor het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Halsteren" ter inzage lag. Op 29 november 2006 heeft in de kleine zaal van de Wittenhorst in Halsteren 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 over 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. A. de Hoop, Waterstraat 10, 4661 RA Halsteren en dhr. J. Konings, Waterstraat 12, 4661 RA Halsteren

De reactie van de heren De Hoop en Konings richt zich tegen de opgenomen bestemming van de volgende gronden c.q. percelen:

1. De percelen Fabriekstraat 31 en 33 zijn bestemd tot "Bedrijven". De eigenaar van het perceel en de loods Fabriekstraat 31 is al enkele jaren geen kermisexploitant meer. Het bedrijf is gesaneerd. De eigenaar van Fabriekstraat 33 is in loondienst. In de loodsen

- vinden geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats. Verzocht wordt de bestemming aan te passen in “wonen”.
2. Aan de Vlietweg staat een gebouwtje dat wordt gebruikt als hogedrukgasontvangststation. Verzocht wordt dit gebouwtje te bestemmen tot “nutsdoeleinden”.
 3. De grond naast het nutsgebouwtje is in gebruik als openbaar groen. Ook liggen er twee parkeerplaatsen. Verzocht wordt de bestemming aan te passen conform het gebruik.

Reactie gemeente:

Ad 1. Uit nader onderzoek is geconstateerd dat de percelen Fabriekstraat 31 en 33 niet meer volledig bedrijfsmatig in gebruik zijn. Gelet op het vorenstaande is besloten de bedrijfsbestemming voor beiden percelen voorlopig te handhaven. Mochten zich op termijn wijzigingen in het gebruik voor doen, dan kan alsnog daar een geëigende procedure voor worden doorlopen.

Ad 2. Conform de reactie is de bestemming aangepast.

Ad 3. De grond rondom het nutsgebouwtje en de aangrenzende parkeerplaatsen zijn bestemd tot “Verkeer en verblijf”. Binnen deze bestemming zijn groen- en parkeervoorzieningen toegestaan. Alleen de gronden die binnen de ruimtelijke hoofdopzet van het plan van belang zijn en om die reden behouden dienen te blijven worden binnen het plangebied bestemd tot “groen”. Hierdoor is een 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.

Gelet op het vorenstaande heeft de reactie niet geleid tot het aanpassen van de bestemming.

2. Dhr. R. van Loon, Bachstraat 4, 4661 CE Halsteren

De heer Van Loon verzoekt zijn eerder ingebrachte overwegingen, d.d. 22 oktober 2006, tegen het verlenen van het vrijstelling t.b.v. het bouwplan herontwikkeling voormalige St. Jozefschool te Halsteren, aan te merken als inspraakreactie.

Reactie gemeente: voor de herontwikkeling van gronden van de voormalige St. Jozefschool is een afzonderlijke juridische procedure doorlopen. Dit heeft geleid tot het op 6 april 2007 verlenen van de bouwvergunning. De tegen de bouwvergunning ingediende bezwaren zijn in juli ongegrond verklaard. Omdat door bezwaarmakers geen beroep is ingesteld, is sprake van een onherroepelijke bouwvergunning.

Gelet op het vorenstaande is de plankaart aangepast door opname van een rechtstreekse bouwmogelijkheid conform de verleende bouwvergunning.

3. Dhr. T. Bouten, Binnenpad 16, 4661 HD Halsteren; dhr. Gelten, Tholenseweg 2, 4661 HE Halsteren;
dhr. C. Stoffels, Dorpsstraat 162, 4661 HV Halsteren

De heren Bouten, Gelten en Stoffels maken bezwaar tegen de ontwikkelingen die verband houden met de herontwikkeling van het Binnenpadterrein. De reactie richt zich op:

1. Bestemmingswijziging

Het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming zal leiden tot een onacceptabele vermindering van het woongenot.

2. Bebouwingsbepalingen

Het aantal van maximaal 18 woningen wordt niet passend geacht binnen de ruimte opzet en het landelijke karakter van het gebied rondom het terrein. Bezwaar wordt gemaakt tegen de gehanteerde normen voor het aantal woningen en de toegestane bouwhoogtes zoals in artikel 9 zijn vastgelegd en zoals later in het verslag van de inspraakavond zijn opgeschreven. Gelet op het landelijke karakter gaat de voorkeur uit naar eenzelfde soort woningen als de bestaande semi-bungalows met vergelijkbare bouwhoogten.

3. Aanvraag bouwvergunning

Gevraagd wordt of het mogelijk is om een aanvraag bouwvergunning in te dienen voordat de formele bestemmingswijziging in gang is gezet. Ook wordt gevraagd of een milieurapport aanwezig is gelet op het feit dat in het verleden asbest in de grond is geconstateerd en op de nog aanwezige gebouwen asbest aanwezig is. Tot slot wordt opgemerkt dat er nog geen sprake is van een sloopvergunning. Geconstateerd wordt dat de gang van zaken niet logisch en niet transparant is.

4. Bouwplan

- a. De hoeveelheid woningen wordt erg groot geacht voor de beschikbare ruimte. Verwacht wordt dat de bewoners- en autodichtheid voor veel problemen zullen zorgen zoals geluids- en stankoverlast.
- b. In het bouwplan zijn 29 parkeerplaatsen voorzien. Volgens de parkeernorm van 1,8 plaatsen per woningen zouden er 32,4 parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd.
- c. De privacy wordt aangetast omdat de natuurlijke schutting, een beukenhaag, pas na 8 a 10 jaar de geplande hoogte van 2 meter zal bereiken.
- d. De parkeerplaatsen zijn zodanig gesitueerd dat de autokoplampen bij het parkeren bij de woning aan het Binnenpad en op het slaapkamerraam van de woning aan de Tholenseweg naar binnen zullen schijnen.
- e. Gevraagd wordt naar de afstand van de heggen tot de perceelsgrens gelet op het onderhoud dat vanaf eigen grond dient te gebeuren.
- f. Door het plaatsen van 2 hoge heggen ontstaat een gevaarlijke verkeerssituatie om op de Tholenseweg te komen. De huidige lindebomen bemoeilijken nu al het zicht.

Reactie gemeente:

Ad 1, 4a, 4c en 4d. Bij de totstandkoming van het bouwplan is zorgvuldig rekening gehouden met de omgevingsfactoren. Er hebben ook regelmatig planbijstellingen plaatsgevonden, met name als het gaat om de landschappelijke inpassing en minimalisering van aantasting van het woongenot. Indien gemeend wordt dat het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming zal leiden tot een onacceptabele vermindering van het woongenot of een andere vorm van overlast, biedt artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de mogelijkheid om planschade te claimen, door degenen die menen door bestemmingswijzigingen te worden benadeeld.

Ad 2. Wij achten de toekomstige woonbebouwing acceptabel en wel om de volgende redenen. Vanuit het volkshuisvestingsaspect past het initiatief binnen het vastgesteld voorraadbeleidsplan Halsteren. De doelstelling van deze nota is om met de ontwikkelde beleidsvisie gericht op

de woningvoorraad van Halsteren/Lepelstraat richting te geven aan binnen de woningvoorraad voorkomende ontwikkelingen. Zo wordt in het voorraad-beleidsplan o.a. uitgegaan van het zogenaamde "passend wonen". Dat wil zeggen dat de woningvoorraad een afspiegeling dient te zijn van de inkomenssituatie van de huidige bevolking. Ook past het initiatief binnen de nota "Wonen voor ouderen". In deze nota is, voor wat betreft nieuwbouw, als beleidsdoelstelling vastgesteld het realiseren van 600 gelijkvloerse woningen tot het jaar 2010, waarvan 180 grondgebonden woningen. Ook dienen de woningen te voldoen aan het Basis pakket van het Woonkeur. De genoemde uitgangspunten zijn als basisvoorwaarden voor eventuele medewerking gehanteerd. De hoge kwaliteitseisen hebben ertoe geleid dat, ruim 3 jaar na de eerste bespreking, is ingestemd met een bouwplan, dat voldoet aan eerdergenoemde uitgangspunten. Daarbij treedt naar onze mening, juridisch gezien, geen verslechtering op ten aanzien van de huidige bebouwingsmogelijkheden. Op grond van het huidige bestemmingsplan mogen op de toekomstige woningbouwlocatie agrarische gebouwen worden opgericht met een maximale goothoogte van 5,5 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Via vrijstelling kunnen de genoemde hoogten worden verhoogd tot maximaal 6,5 en 10 meter. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. Uit het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de in het bestemmingsplan opgenomen goot- en bouwhoogten nauwelijks afwijken van deze hoogten. De opgenomen hoogten laat 2 bouwlagen met een kap toe, hetgeen een gebruikelijke hoogtemaat is voor een eengezinswoning.

Ad 3. De gemeente heeft naar aanleiding van het verzoek van de initiatiefnemers om planologische medewerking aan de bouwplannen te kennen geven in principe medewerking te willen verlenen. Dit verzoek heeft geresulteerd in het opnemen van de bestemming "Wonen uit te werken" in het voorontwerpplan en wegens de voortgang in de ontwikkelingen het opnemen van een rechtstreekse bouw mogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan.

Een aanvraag voor bouwvergunning en een aanvraag voor sloopvergunning zijn niet aan elkaar gekoppeld. Een sloopvergunning kan daarom gelijktijdig met de bouwvergunning, lopende de procedure of na verlening van de bouwvergunning worden aangevraagd.

Er is zowel een verkennend als aanvullend milieukundig bodemonderzoek verricht. Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat de gevonden gehalten zodanig laag zijn dat geen sprake is van een overschrijding van de streefwaarde.

Ad 4a. Uit het uitgevoerde milieuonderzoek blijkt weliswaar dat de ingebruikname van de woningen gevolgen zal hebben voor de luchtkwaliteit van de omgeving. De concentraties van de genormeerde stoffen zullen echter blijven liggen beneden de gestelde grenswaarden van het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Ad 4b. Voor de te realiseren 18 woningen zijn, bij een normering van 1,5 parkeerplaats per woning (inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers, in totaal 27 parkeerplaatsen nodig. Als uitgangspunt geldt dat de te realiseren parkeerplaatsen zoveel mogelijk op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Aan de noordwestzijde en aan de zuidwestzijde zijn, nabij de ontsluitingspunten een tweetal parkeerterreinen geprojecteerd met respectievelijk 14 en 16 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn aan de noordwestzijde van de bebouwing nog twee parkeerplaatsen voorzien in de vorm van een overbouwing. Gelet op het vorenstaande worden op eigen terrein in totaal 32 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Ad 4c, 4e en 4f. Voor de erfafscheidingen is een inrichtingsplan opgesteld. Daarbij is rekening gehouden met de landschappelijke inpassing. Het plan voorziet in het behoud van een aantal waardevolle bomen en het aanbrengen van nieuwe beplanting, waaronder een aantal bomen. Ook aan de verkeerssituatie is aandacht besteed.

Gelet op het vorenstaande heeft de ingediende inspraakreactie niet geleid tot het aanpassen van het plan.

4. Dhr. J. Bouwens, Händelstraat 2, 4661 BX Halsteren

In het voorontwerpplan is de gewenste aanpassing waarbij een gedeelte van de bestemming “verkeer” zou worden omgezet naar “wonen” niet meegenomen. Medio 2005 is een verzoek ingediend om door toepassing van artikel 19 een uitbouw aan de woning te kunnen plaatsen. In eerste instantie is geadviseerd om te wachten op het nieuwe bestemmingsplan in welke de aanpassing zou meegenomen kunnen worden. Nadien is schriftelijk medegedeeld dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt aan het verzoek geen medewerking zou worden verleend. Verzocht wordt het plan alsnog aan te passen teneinde de woning te kunnen uitbouwen.

Reactie gemeente: het verzoek van de heer Bouwens is 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 bestemming “verkeer” in een woonbestemming teneinde de woning te kunnen uitbouwen. En wel om navolgende redenen. In het vigerende bestemmingsplan is voor het betreffende perceel een bouwvlak aangegeven. De zijdelingse begrenzing van dit bouwvlak ligt in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Beethovenstraat. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om medewerking te verlenen worden verleend aan een verruiming van de bouw mogelijkheden tot in deze zijdelingse begrenzing van het bouwvlak. Een overschrijding van de zijdelingse begrenzing wordt niet gewenst geacht. Naar aanleiding van de opmerking dat aan hoekbewoners in de directe omgeving wel medewerking is verleend voor een dergelijke aanbouw merken wij op dat deze aanbouwen zijn gerealiseerd binnen de bouwvlakken zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Gelet op het vorenstaande heeft de ingediende inspraakreactie geleid tot het in geringe mate aanpassen van de bouw mogelijkheden door de nadere aanwijzing “vt” van de zijtuin te wijzigen in de nadere aanwijzing “erf”.

5. Dhr. J. van Hees, Jankenberg 15, 4661 KS Halsteren

De heer Van Hees heeft geconstateerd dat een gedeelte van zijn woonperceel is bestemd tot “groen”. Op het perceel staat een garage en is een zwembad aanwezig. Hiervoor zijn door de toenmalige gemeente Halsteren vergunningen verleend. Verzocht wordt de bestemming van dit perceel aan te passen voor erfbouwing conform het huidige bestemmingsplan.

Reactie gemeente: gebleken is dat een gedeelte van de gronden van dhr. Van Hees zijn gelegen onder en aan de overzijde van de straat. In het vigerende bestemmingsplan zijn deze gron-

den bestemd tot "Erf". Op grond van deze bestemming mag niet worden gebouwd. Via vrijstelling kan de bouw van één bijgebouw tot 20 m² worden toegestaan. Gelet hierop is het gedeelte van het perceel waarop bebouwing aanwezig is gewijzigd in een woonbestemming waarop erfbebouwing is toegestaan. Het overige gedeelte van het perceel is gewijzigd in een "Wonen" met de nadere aanwijzing (vt).

Gelet op het vorenstaande heeft de ingediende inspraakreactie geleid tot het aanpassen van de bestemming.

6. Fam. G. Tukker, Raemdonck 7, 4661 LS Halsteren

De familie Tukker heeft bezwaar tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de woningen Jankenberg 25 t/m 29 a. Bij de aankoop van de onlangs gekochte woning Raemdonck 7 heeft het redelijke vrije uitzicht en groen in plaats van woonbebouwing direct aan de overzijde van de weg meegespeeld. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het plan te verwijderen.

Reactie gemeente: zoals in de toelichting is omschreven zijn de huidige woningen van uit het verleden op een ongelukkige wijze op de percelen gesitueerd. Om de onduidelijke scheiding tussen openbaar en privé gebied te verbeteren is bewust gekozen voor een andere situering van de woningen op de percelen door het opnemen van een herbouwmogelijkheid van de woningen Jankenberg 21 t/m 29 (oneven) aan de Raemdonck. Voor de twee woningen Jankenberg 21 en 23 is bouwvergunning verleend voor herbouw aan de Raemdonck. Voor de overige woningen is, ten behoeve van herbouw aan de Raemdonck, in onderhavig plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zullen randvoorwaarden worden gesteld voor een groene inpassing.

Gelet op het vorenstaande heeft de ingediende inspraakreactie niet geleid tot het aanpassen van het plan.

7.3 Resultaten overleg ex artikel 10 BRO

Artikel 10 Bro 1985 geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening, en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

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

1. De Directie ROH van de Provincie Noord-Brabant;
2. De Provinciale Planologische Commissie;
3. Het Waterschap "Brabantse Delta";
4. De Inspectie VROM, regio Zuid;

5. N.V. Nederlandse Gasunie.

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

1. De Directie ROH van de Provincie Noord-Brabant

De Directie ROH van de Provincie Noord-Brabant heeft op 22 december 2006 onderstaande opmerkingen gemaakt over het op 11 juli 2006 toegezonden voorontwerpbestemmingsplan “Kom Halsteren”.

Toetsing aan vigerend beleid

In de toelichting wordt geen melding gemaakt van het relevante rijks- en/of provinciaal beleid. Geadviseerd wordt de toelichting op dit punt aan te vullen.

Reactie gemeente: conform de reactie is de toelichting uitgebreid met het relevante rijks- en provinciaal beleid.

Woningbouw

Gezien de ligging van de in het beleidsprogramma omschreven woningbouwlocaties in bestaand stedelijk gebied wordt hier overwegend positief tegenover gestaan. Een aantal kleinere locaties zijn niet in het programma van het uitwerkingsplan opgenomen. Gevraagd wordt het plan aan te vullen met een afstemming met de andere voorziene locaties in Bergen op Zoom vanuit het woningbouwprogramma.

Reactie gemeente: voor de kleinere locatie zijn anticipatieprocedures doorlopen en voorziet onderhavig plan enkel in de vertaling hiervan in een bestemmingsplan.

Bestemming Wonen Gestapeld

De bestemming “Wonen Gestapeld” sluit, in tegenstelling tot de bestemming “Wonen”, elke vorm van beroepsmatig- of bedrijfsmatig gebruik uit. Gevraagd wordt om, in ondergeschikte mate, een “aan huis gebonden beroep” toe te laten. Dit om niet onnodig beperkend te zijn naar moderne vormen van werken (als thuiswerken en een kantoorje aan huis) en om meervoudig ruimtegebruik te bevorderen.

Reactie gemeente: het gaat hier om de mogelijkheid om op de begane grondlaag kleinschalige bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten uit te oefenen. Een combinatie van ondergeschikte beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten bij grondgebonden woningen is goed te realiseren. De panden zijn over het algemeen ruimer van inhoud en wat belangrijk is direct vanaf de openbare ruimte te ontsluiten. De naastgelegen woningen ondervinden hierdoor geen noemenswaardige hinder van de activiteiten. Bij gestapelde woningbouw moeten bezoekers via een collectieve entree naar de woning c.q. appartement waar de nevenactiviteiten plaatsvinden. Hierdoor is duidelijk sprake van een andere situatie, die een combinatie van bedrijf- en beroepsmatige acti-

viteiten met gestapelde woningbouw ongewenst maakt. Echter is de situatie vergelijkbaar met grondgebonden woningen, indien op de begane grondlaag, activiteiten plaatsvinden die rechtstreeks vanaf de straat te bereiken zijn. Gelet op het vorenstaande is, aan de bestemming “Wonen gestapeld” een vrijstellingsmogelijkheid toegevoegd die voorziet in beroeps- of bedrijfsmatig gebruik in niet grondgebonden woningen, die gesitueerd zijn op de begane grond. Beroeps of bedrijfsmatig gebruik op de verdiepingen achten wij ongewenst.

Wonen uit te werken

De bestemming “Wonen uit te werken” is niet aangetroffen op de plankaart.

Reactie gemeente: de bestemming had betrekking op de toekomstige woningbouwlocatie aan het Binnenpad/Tholenseweg. Voor deze locatie wordt een artikel 19, lid 2-procedure doorlopen. Gelet op de voortgang in de procedure is besloten om de op de locatie gelegde bestemming “wonen uit te werken”, om te zetten in een rechtstreekse bouwmogelijkheid.

Bedrijvigheid

Er worden diverse opmerkingen gemaakt over de toegepaste plansystematiek voor het bedrijventerrein Industrieweg en omgeving.

Reactie gemeente: al langere tijd was er sprake van de herontwikkeling van het bedrijventerrein Wouwseweg. Door een brand op het bedrijventerrein is deze herontwikkeling in een stroomversnelling geraakt. Besloten is om het aangrenzende Zuneha-terrein, globaal gelegen tussen de Buurtweg en Steenbergseweg, bij de herontwikkeling te betrekken. Omdat de herontwikkeling nog in een prematuur stadium verkeerd, is besloten om het gehele bedrijventerrein en het Zuneha-terrein niet meer mee te nemen in het plan Kom Halsteren en te zijner tijd een afzonderlijke procedure voor het gebied te voeren.

Door verwijzing van artikel 13, lid 1 naar detailhandel als genoemd in artikel 13, lid 1.2. is op alle bedrijfsbestemmingen de vestiging van een verkooppunt voor motorbrandstoffen mogelijk. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie gemeente: conform de reactie is de tekst van artikel 13, lid 1 of 2 aangepast

De Staat van Bedrijfsactiviteiten ontbreekt. Ook wordt erop gewezen dat op grond van het provinciale detailhandelsbeleid het niet wordt voorgestaan om autobedrijven rechtstreeks toe te laten op het gehele bedrijventerrein.

Reactie gemeente: conform de reactie is de Staat van Bedrijfsactiviteiten aan de voorschriften toegevoegd.

Detailhandel

Aandacht wordt gevraagd voor de juistheid van opname van twee Lidl-vestigingen in de lijst van detailhandelsbedrijven in de toelichting.

Reactie gemeente: conform de reactie is de lijst van detailhandelsbedrijven in de toelichting aangepast.

De directie vraagt zich af of het notariskantoor tot detailhandel gerekend moet worden en of de beide zaken aan de Wouwseweg wel volgens de feitelijke situatie en positief bestemd zijn.

Reactie gemeente: de percelen van de Rabobank en van het notariskantoor maken onderdeel uit van het bedrijventerrein Wouwseweg en omstreken dat uit het plangebied is verwijderd. Te zijner tijd zal voor deze herontwikkelingslocatie een afzonderlijke procedure worden gevoerd.

Gevraagd wordt of met de bebouwingsstrook aan de Beeklaan de detailhandelsconcentratie aan de Burg. Elkhuisenlaan wordt bedoeld.

Reactie gemeente: de constatering is juist. De detailhandelsconcentratie is gelegen aan de Burg. Elkhuisenlaan.

Milieu

Een gedeelte van het oostelijke plangebied ligt binnen de beschermingszone van het grondwaterbeschermingsgebied “Halsteren”. Voor de bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied wordt verwezen naar de provinciale milieuverordening (PMV). Omdat binnen de beschermingszone geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, heeft dit verder geen consequenties. Wel wordt geadviseerd de zone in het plan te vermelden en aan te duiden.

Reactie gemeente: de regeling voor grondwaterbeschermingsgebieden vindt plaats in de Provinciale Milieuverordening. Een regeling opnemen in het bestemmingsplan is niet nodig. Het is wel gewenst om het bestemmingsplan een signalerende functie te geven. Daarom is het grondwaterbeschermingsgebied op de plankaart als aanduiding en in de doeleindenomschrijving van de op het grondwaterbeschermingsgebied betrekkinghebbende bestemmingen opgenomen.

Verzocht wordt ten aanzien van de twee ontwikkelingen (Prinsentuincollege en Sint Jozef-school) de positieve adviezen van het waterschap toe te voegen en aan te geven in hoeverre het advies van het waterschap is meegenomen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente: het vorenstaande heeft geleid tot het toevoegen van de uitkomst van het overleg met het waterschap aan de toelichting en het verwerken van het advies van het waterschap ten aanzien van de twee ontwikkelingen in de toelichting.

Het is de directie niet duidelijk in hoeverre het waterschap en andere waterkwaliteitbeheerders bij de verdere planvorming zijn betrokken. Ook ten aanzien van het overige deel van dit bestemmingsplan dient nog advies van het waterschap te worden gevraagd.

Reactie gemeente: op 13 april 2007 is de reactie van het Waterschap Brabantse Delta ontvangen. Door het waterschap wordt opgemerkt dat al in oktober 2005 een positief advies is verstrekt over de destijds voorliggende conceptparagraaf. Het vorenstaande heeft geleid tot het toevoegen van de uitkomst van het overleg met het waterschap aan de toelichting.

Geluidhinder

De geluidzone van het industrieterrein Theodorus haven ligt deels binnen het plangebied. Omdat in dit deel van het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien is een akoestisch onderzoek niet nodig. Wel wordt geadviseerd om de geluidzone op te nemen op de plankaart.

Reactie gemeente: de geluidzone van het industrieterrein Theodorus haven is vanwege zijn wettelijke status alsnog op de plankaart opgenomen.

Bij twee van de vier ontwikkelingen is wegverkeerslawaaï een aandachtspunt. Op 7 juli 2006 heeft de provincie de benodigde ontheffing Wgh voor de ontwikkelingslocatie Prinsentuincollege verleend. Voor het Binnenpadterrein zal nog nader akoestisch onderzoek plaatsvinden. De directie geeft mee dat de benodigde ontheffing wegverkeerslawaaï moet zijn verleend voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente: voor de woningbouwlocatie Binnenpadterrein is een akoestisch onderzoek verricht. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat ter plaatse van de geprojecteerde woningen de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Er hoeft derhalve geen procedure hogere grenswaarde te worden gevolgd.

Externe veiligheid

De directie verzoekt de plaatsgebonden risicocontour van het tankstation "Texaco Servicestation Van Sabben" aan de Steenbergseweg 6 op de plankaart op te nemen.

Reactie gemeente: vanwege zijn wettelijke status is deze contour alsnog op de plankaart opgenomen.

De verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van het LPG-tankstation dient nog toegevoegd te worden. Aangezien ter plaatse geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, kan deze verantwoording beperkt zijn.

Reactie gemeente: conform de reactie is de verantwoording van het groepsrisico aan de toelichting toegevoegd.

Luchtkwaliteit

Verzocht wordt om de uitgevoerde onderzoeken naar luchtkwaliteit voor de te ontwikkelen locaties Prinsentuincollege en St. Jozefschool toe te voegen indien nog geen vrijstelling is verleend.

Reactie gemeente: voor de locatie Prinsentuincollege is op 18 juli 2006 de verklaring van geen bezwaar, als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend. Op 6 april 2007 heeft het college besloten om vrijstelling, ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te verlenen voor de locatie St. Jozefschool.

De directie gaat er vanuit dat het nog uit te voeren onderzoek voor de ontwikkeling Binnenpadterrein zal voldoen aan de normstelling uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Verzocht wordt dit onderzoek naar luchtkwaliteit aan de toelichting toe te voegen.

Reactie gemeente: er is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Uit dit onderzoek blijkt dat de ingebruikname van de woningen weliswaar gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit in de omgeving, maar de concentraties van de genormeerde stoffen zullen blijven liggen beneden de gestelde grenswaarden van het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Het vorenstaande heeft geleid tot het toevoegen van de uitkomst van het onderzoek naar luchtkwaliteit aan de toelichting.

Cultuurhistorie

Binnen het bestemmingsplan komen verschillende historische groenstructuren voor. De aan de grond gegeven bestemmingen, zoals “Groen”, Agrarisch gebied met landschappelijke waarde” of “Landgoed” bieden onvoldoende zekerheid op het gebied van bescherming van de historische groenstructuren. Geadviseerd wordt de groenstructuren uit de CHW-kaart aan een nader onderzoek te onderwerpen en zonodig de aan de gronden gegeven bestemmingen uit te breiden met het behoud en versterking van historische groenstructuren.

Reactie gemeente: de verschillende historische groenstructuren zijn nader bezien. Dit heeft geleid tot het voor deze structuren opnemen van de dubbelbestemming “Waarde-landschap” die meer recht doen aan de waarden van de gronden.

In artikel 1 “Begripsbepalingen” ontbreken de begrippen “landschappelijke waarde”, “waardevol groenelementen” en “cultuurhistorisch waardevol gebied”.

Reactie gemeente: de begrippen zijn alsnog aan de begripsbepalingen toegevoegd.

Op de plankaart ontbreekt de in de legenda opgenomen dubbelbestemming “waardevol groenelement”. Deze bestemming bepaalt dat de als zodanig aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de bescherming van waardevolle houtopstanden.

Reactie gemeente: conform de opmerking is de dubbelbescherming “Waarde-landschap” op de plankaart opgenomen.

Historische landschappelijke vlakken

Binnen het plangebied komen twee historische landschappelijke vlakken voor. Eén vlak betreft Landgoed De Beek. Een ander historische landschappelijk vlak betreft de Spinolaberg. Artikel 29 “Cultuurhistorisch waardevol gebied” regelt de bescherming en behoud van de ruimtelijke

karacteristiek. De aanduiding staat niet op de plankaart. Geadviseerd wordt hierover duidelijkheid te verschaffen en de aanduiding duidelijk herkenbaar aan de plankaart toe te voegen.

Reactie gemeente: conform de opmerking is de dubbelbescherming "Waarde-cultuurhistorie" op de plankaart opgenomen.

Verzocht wordt een aantal Mip-objecten als cultuurhistorisch waardevol pand aan het bestemmingsplan toe te voegen.

Reactie gemeente: de Mip-objecten hebben een planologische bescherming gekregen door middel van een conserverende regeling, waarbij een aanlegvergunningstelsel voor het slopen is opgenomen.

Archeologie

Voor gebieden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart de indicatieve waarde hoog/middelhoog hebben gekregen en in de nabijheid van de verschillende vondstmeldingen zijn gelegen dient het bestemmingsplan te voorzien in de noodzakelijke bescherming. Geadviseerd wordt de in toelichting opgenomen kaart "archeologisch potentieel waardevol gebied" te implementeren in de voorschriften, zodanig dat in geval van grondverstorende activiteiten een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Reactie gemeente: de opmerkingen hebben geleid tot het aanpassen van de voorschriften en de plankaarten.

Diversen

De voorschriften dienen, voor zover noodzakelijk, aan de gemaakte opmerkingen te worden aangepast. Daarbij wordt ondermeer verwezen naar de plankaarten waarop niet de in de voorschriften onder "begripsbepalingen" omschreven code van de kaarten staat vermeld. Ook is aan de Jankenberg, wellicht abusievelijk, de aanduiding "zonder gebouwen en overkappingen" opgenomen binnen het bouwvlak.

Reactie gemeente: conform de opmerkingen zijn de plankaarten aangepast.

Tot slot wordt gewezen op de herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In deze nieuwe wet wordt het verplicht om bestemmingsplannen digitaal te maken. Daarvoor gelden de DURP-standaarden 2006. Onderdeel van deze standaarden is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Geadviseerd wordt om met onderhavig bestemmingsplan hierop te anticiperen.

Reactie gemeente: de nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente worden digitaal vervaardigd. Omdat de vereiste software nog niet gereed is en de digitalisering van de plannen volgens SVBP 2008 is uitgesteld naar 1 juli 2009 is het plan is zoveel mogelijk aangesloten bij de DURP-standaarden 2006 en 2008.

2. De Provinciale Planologische Commissie

De Provinciale Planologische Commissie adviseert, bij schrijven van 24 januari 2007, overeenkomstig het advies van de Dienst ROH 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 9 februari 2007 aan het Waterschap Brabantse Delta verzocht om schriftelijk advies uit te brengen over de concept-waterparagraaf voor het plangebied "Kom Halsteren".

Op 13 april 2007 is de reactie van het Waterschap Brabantse Delta ontvangen. Medegedeeld wordt dat al in oktober 2005 een positief advies is verstrekt over de destijds voorliggende conceptparagraaf. De inhoud van de waterparagraaf is grotendeels conform de destijds aan het waterschap voorgelegde plannen.

In afwijking van het plan uit oktober 2005 zijn er recentelijk ontwikkelingen in het gebied. Met uitzondering van het voormalige Prinsentuincollege doorlopen deze planontwikkelingen een eigen procedure en verwacht het waterschap dat deze ontwikkelingen aan het waterschap worden voorgelegd.

Ten aanzien van het Prinsentuincollege is de procedure al afgerond. De destijds gestelde uitgangspunten zijn in de voorschriften van het voorontwerp terug te vinden. Omdat de voor het waterschap belangrijkste uitgangspunten naar wens zijn opgenomen in de waterparagraaf van onderhavig plan wordt positief geadviseerd.

Reactie gemeente: de recente ontwikkelingen in het gebied hebben de eigen procedure doorlopen en zijn daarbij aan het waterschap voorgelegd.

4. N.V. NEDERLANDSE GASUNIE

De N.V. Nederlands Gasunie heeft, bij schrijven van 4 mei 2007, gereageerd. Medegedeeld wordt dat binnen het plangebied een vijftal gasleidingen en een gasontvangstation zijn gelegen. De ligging van één leiding en het gasontvangstation ontbreken op de plankaart. Verzocht wordt deze alsnog op de plankaarten 1, 3 en 4 op te nemen.

Reactie gemeente: de ontbrekende leiding en het gasontvangstation zijn op de plankaarten opgenomen.

Opgemerkt wordt dat tot voor kort de RIVM maximale veiligheidsafstanden opgaf n.a.v. de VROM-circulaire "zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen". Omdat er inmiddels reëlere afstanden kunnen worden berekend en om de voortgang in de planontwikkeling niet te

frustreren wordt door de Gasunie rechtstreeks informatie verstrekt over de ligging van de plaatsgevonden risicocontour.

Verzocht wordt in paragraaf 3.9.2 het aantal leidingen, de aan te houden bebouwings- en toetsingsafstand aan te passen. Voor de bebouwingsafstand geldt een afstand van 7 meter, de toetsingsafstand bedraagt 20 meter.

Reactie gemeente: conform de reactie is de tekst van paragraaf 3.9.2 aangepast.

Medegedeeld wordt dat binnen het plangebied geen directe belangen van Rijkswaterstaat in het geding zijn en het plan aan de andere kant geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Van de overige overlegpartners zijn geen reacties ontvangen.

7.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 23 t/m 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Het vastgestelde bestemmingsplan zal vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan gedeputeerde staten van Noord Brabant.

VOOROVERLEGREACTIES



107-000849

Reg. Datum: 09/01/2007

Eenheid: BRO 4.23

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Het college van burgemeester
en wethouders van Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Onderwerp

Voorontwerpbestemmingsplan "Kom Halsteren"

Geacht college,

Bij brief van dinsdag 11 juli 2006, ontvangen op vrijdag 14 juli 2006, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan "Kom Halsteren".

De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 24 januari 2007.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande directie-advies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

Betekenis categorie-indeling

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de directie drie categorieën.

Categorie I kent de directie toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Datum

22 december 2006

Ons kenmerk

1212338/1253424

Uw kenmerk

U06-013782

Contactpersoon

R. Kramps

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 680 83 57

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

RKramps@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

1. Planbeschrijving.

Voorliggend plan betreft de actualisatie van de verschillende vigerende bestemmingsplannen in de kern Halsteren. Met de actualisering wil men tot meer uniformere bestemmingen komen in de gemeente Bergen op Zoom. Een viertal nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien in het kader van dit plan. De historische kern van Halsteren is buiten het bestemmingsplan gehouden, als ook het noordoostelijk deel van de kern waar recentelijk een bestemmingsplan voor is opgesteld (Schans 2000) .

2. Toets aan het vigerende beleid.

De toelichting van het bestemmingsplan maakt geen melding van het relevante rijks- en/of provinciaal beleid, met uitzondering van het aspect cultuurhistorie en archeologie en de vermelding van de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied. Dit wordt als een gemis gezien en geadviseerd wordt dan ook, in het licht van de bemerkingen hierna, de plantoelichting op dit punt aan te vullen (Cat. II).

De kern Halsteren maakt deel uit van het uitwerkingsplan "Brabantse Buitensteden en Woensdrecht" zoals Gedeputeerde Staten dat op 21 december 2004 hebben vastgesteld. In het uitwerkingsplan is het bestaande stedelijk gebied van de kern aangeduid als 'beheer en intensivering'. De gebiedsdelen 'Kruisberg (inclusief landgoed De Beek)' en 'Sportcomplex De Beek' zijn in het uitwerkingsplan opgenomen als 'integratie stad- land' zijnde een zoekgebied voor verstedelijking in samenhang met landschapsontwikkelingen. De actualisering en de daarin opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden passen binnen de genoemde aanduidingen, waarbij wordt geconstateerd dat in de deelgebieden 'Kruisberg' en "Sportcomplex De Beek" geen ontwikkelingen zijn voorzien.

Op onderdelen geeft het plan aanleiding tot de volgende bemerkingen. Voorafgaand daaraan merken wij op dat, zoals ook het navolgende zal blijken, het plan op onderdelen niet consistent is en gebreken dan wel slordigheden kent. Wij verzoeken u het plan op dit onderdeel te bezien waarbij wij opmerken dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is en blijft om zorg te dragen voor een adequate plantoelichting en juridische vertaling in voorschriften en plankaart (Cat. II).

Woningbouw

Gezien de ligging van de in het beleidsprogramma omschreven woningbouwlocaties in het bestaand stedelijk gebied staan wij hier op voorhand overwegend positief tegenover.

Datum

22 december 2006

Ons kenmerk

1194723/1253424

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Een aantal locaties, zoals de voormalige Sint Jozefschool en de kleinere locaties zijn echter niet in het programma van het uitwerkingsplan opgenomen. Wij vragen het plan aan te vullen met een afstemming met de andere voorziene locaties in Bergen op Zoom vanuit het woningbouw-programma (Cat. II)

Bestemming Wonen Gestapeld

Voor de niet-grondgebonden woningbouw is een bestemming 'Wonen Gestapeld' opgenomen, die in tegenstelling tot de bestemming 'Wonen' elke vorm van beroeps- of bedrijfsmatig gebruik uitsluit. Wij vragen om (in ondergeschikte mate) een 'aan huis gebonden beroep' toe te laten. Dit om niet onnodig beperkend te zijn naar moderne vormen van werken (als thuiswerken en een kantoorje aan huis) en om meervoudig ruimtegebruik te bevorderen (Cat. II).

Wonen uit te werken

De bestemming 'Wonen uit te werken', waarbij overigens onder meer bouw- en goothoogten nog niet zijn ingevuld, is door de directie niet aangetroffen op de plankaart (Cat. III).

Bedrijvigheid

In de bestemming 'Bedrijven' worden uitsluitend bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Het betreft in het plangebied daarbij zowel solitaire bedrijfsvestigingen als het bedrijventerrein Industrieweg e.o.

Vanuit het provinciaal beleid op het gebied van zuinig ruimtegebruik zijn deze bedrijven in stedelijke regio's op bedrijventerreinen in algemeenheid niet toegestaan. Op het bedrijventerrein dienen deze bedrijven bij nieuwvestiging dus uitgesloten te worden (Cat. I). Ook wordt omschreven in de beleidsbeschrijving van de toelichting dat voor het industrieterrein een regressief beleid wordt gevoerd, terwijl het bedrijventerrein als zodanig behouden blijft als voorraad in de stedelijke regio. Ontwikkelingsmogelijkheden dienen daarom in de ogen van de directie niet uitgesloten te worden (Cat. II). Ondanks dat het voornoemde bedrijventerrein ingesloten ligt in het bestaand stedelijk gebied in Halsteren, vragen wij tenminste te bezien of nieuwvestiging van categorie 4 bedrijven kan worden toegestaan zonder onaanvaardbare gevolgen voor de omliggende woonwijken (Cat. II).

De beperking tot milieucategorie 1 en 2 voor de solitaire bedrijfsvestigingen wordt wel onderschreven.

Voorts vragen wij ons af of de Rabobank als 'Bedrijf' (en niet als 'Dienstverlening') de juiste bestemming heeft (Cat. III). Wanneer het bedrijf P&P Cars, zoals de toelichting vermeldt, ook auto's verkoopt is de detailhandel niet positief bestemd (Cat. III).

Datum

22 december 2006

Ons kenmerk

1194723/1253424

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Door de verwijzing in artikel 13 lid 1.1 naar de detailhandel als genoemd in artikel 13 lid 1.2, is feitelijk de vestiging van verkooppunten van motorbrandstoffen op alle bestemmingsvlakken voor bedrijven toegestaan. De directie vraagt u dit aan te passen (Cat. I).

Datum

22 december 2006

Ons kenmerk

1194723/1253424

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

De formulering in artikel 13 lid 2 onder g laat bedrijfswoningen in algemeenheid toe maar sluit deze grotendeels uit aan de Industrieweg en Nijverheidsweg. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor bedrijfswoningen aan de Nijverheidsweg en Industrieweg. Het bedrijventerrein is echter ook gelegen aan de Wouwseweg en uit dat oogpunt is de opgenomen bevoegdheid niet consequent. Het bestemmingsplan dient gezien het provinciaal beleid dat vanuit zuinig ruimtegebruik nieuwe bedrijfswoningen uitsluit op bedrijventerreinen, in de voorschriften bedrijfswoningen uit te sluiten voor zover dit betrekking heeft op het bedoelde bedrijventerrein. Daarom vragen wij de wijzigingsbevoegdheid niet op te nemen en alleen bestaande bedrijfswoningen door middel van een aanduiding en een uitsterfconstructie als zodanig te bestemmen (Cat. I).

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Meermalen wordt in de voorschriften verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten, bijvoorbeeld bij de toegelaten detailhandel op bedrijventerreinen. De Staat van Bedrijfsactiviteiten ontbreekt echter (Cat. I). Wij wijzen er op dat wij vanuit ons detailhandelsbeleid niet voorstaan dat autobedrijven rechtstreeks toegelaten worden op het gehele bedrijventerrein (Cat. II).

Detailhandel

Met de twee beschreven Lidl-vestigingen in de toelichting lijkt hetzelfde bedrijf bedoeld te worden. Voorts vraagt de directie zich af of Ligne notarissen tot detailhandel gerekend moet worden en of de beide twee zaken aan de Wouwseweg daarmee wel volgens de feitelijke situatie en positief zijn bestemd. Tenslotte wordt met de bebouwingsstrook aan de Beeklaan waarschijnlijk de detailhandelsconcentratie aan de Burgemeester Elkhuisenlaan bedoeld. (Cat. III)

Milieu

Water

Een gedeelte van het oostelijke plangebied ligt binnen de beschermingszone (25-jaarszone) van het grondwaterbeschermingsgebied "Halsteren". Hiervan is melding gemaakt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

In de beschermingszone geldt als algemene beleidslijn dat bij nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en uitbreiding van bestaand bebouwing de risico's voor de kwaliteit van het grondwater zo klein mogelijk dienen te blijven en dat er indien nodig aanvullende, beschermende maatregelen worden getroffen, die redelijkerwijs nodig zijn om grondwatervervuiling te voorkomen.

Voor de bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied wordt verwezen naar de provinciale milieu verordening (PMV)

Voor zover door ons is te beoordelen, zijn binnen de beschermingszone geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien en heeft dit verder geen consequenties. Wel wordt geadviseerd de zone in het plan te vermelden en aan te duiden (Cat. II)

Ten aanzien van twee ontwikkelingen (Prinsentuincollege en Sint Jozefschool) is aangegeven dat het waterschap positief geadviseerd heeft. De directie verzoekt u deze adviezen toe te voegen aan het bestemmingsplan en in de waterparagraaf aan te geven in hoeverre het advies van het waterschap is meegenomen in het bestemmingsplan.

Het is de directie niet duidelijk in hoeverre het waterschap en de andere waterkwaliteitbeheerders bij de verdere planvorming zijn betrokken. Ook ten aanzien van het overige deel van dit bestemmingsplan dient nog advies van het waterschap te worden gevraagd (Cat. II).

Geluidhinder

Industrielawaai

De geluidszone van het industrieterrein Theodorus haven ligt deels binnen het plangebied. In dit deel van het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Een akoestisch onderzoek is dan niet nodig. Wel wordt geadviseerd de geluidszone op te nemen op de plankaart. (Cat. III)

Verkeerslawaaï

Alleen op de Tholenseweg, de Steenbergseweg en de Halsterseweg is 50 km/u toegestaan en geldt een geluidszone (voor de rest van het plangebied is de maximum snelheid 30 km/u). Bij twee van de vier nieuwe ontwikkelingen is wegverkeerslawaaï hierdoor een aandachtspunt.

- Prinsentuincollege: Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie Prinsentuincollege (woningbouw gepland) is de geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A) wordt niet overschreden. Door de provincie is inmiddels op 7 juli 2006 de benodigde ontheffing Wgh verleend.
- Binnenpadterrein: Aangegeven is dat voor de ontwikkeling van het Binnenpadterrein nog nader akoestisch onderzoek plaats vindt. De resultaten van het onderzoek zullen moeten worden toegevoegd voor vaststelling van het bestemmingsplan. Voor zover van toepassing wil de directie nog meegeven dat de benodigde ontheffing wegverkeerslawaaï moet zijn verleend voor vaststelling van het bestemmingsplan (Cat. II).

Datum

22 december 2006

Ons kenmerk

1194723/1253424

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Externe veiligheid (Cat. II)

In de toelichting is melding gemaakt van een tankstation binnen het plangebied met een LPG-vulpunt gesitueerd buiten het plangebied. Aangegeven is dat de plaatsgebonden risicocontour op de plankaart is opgenomen. Dit is nu nog niet gebeurd (voor zover de directie heeft kunnen nagaan gaat het om tankstation "Texaco Servicestation Van Sabben" aan de Steenbergseweg 6; betreffende lokatie ligt op plankaart 3; op deze plankaart is geen risicocontour aangetroffen).

De verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van het LPG-tankstation dient nog toegevoegd te worden. Aangezien ter plaatse geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, kan deze verantwoording beperkt zijn.

Luchtkwaliteit (Cat. II)

Voor zover het de conserverende delen van het bestemmingsplan betreft, is een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig.

Voor de te ontwikkelen locaties Prinsentuincollege en Sint Jozefschool is aangegeven dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt. Verzocht wordt de hiervoor uitgevoerde onderzoeken nog toe te voegen. Indien voor de locatie Prinsentuincollege inmiddels vrijstelling is verleend, hoeft het onderzoek niet meer toegevoegd te worden.

Voor de ontwikkeling Binnenpad-terrein is aangegeven dat er nog onderzoek plaatsvindt. De directie gaat ervan uit dat ook voor dit deel van het plan voldaan wordt aan de normstelling uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Verzocht wordt ook het onderzoek naar de luchtkwaliteit voor deze ontwikkeling toe te voegen aan de toelichting.

Cultuurhistorie

Zoals ook blijkt uit de in de plantoelichting opgenomen uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) komen in het plangebied waardevolle vlakken voor. Het betreft hier vlakken van historisch groen en van historische geografie.

Groenstructuren

Binnen het bestemmingsplan komen diverse historische groenstructuren voor. Deze groenstructuren hebben diverse bestemmingen gekregen, zoals 'Groen', 'Agrarische met landschappelijk waarde' of 'Landgoed'. Deze bestemmingen bieden onvoldoende zekerheid inzake bescherming van de historische groenstructuren. In artikel 12 'Agrarische met landschappelijke waarde' komt het begrip "landschappelijke waarde" voor. Dit begrip is niet gedefinieerd in artikel 1 'Begripsbepalingen'.

Daarnaast is in artikel 28 'waardevol groenelement (dubbelbestemming)' bepaald dat deze als zodanig aangegeven gronden mede zijn bestemd voor de bescherming van waardevolle houtopstanden. Evenwel is de daartoe opgenomen aanduiding in de legende (een groen arcering) niet op de plankaarten aangegeven. Onduidelijk is dan ook welke historische groenelementen onder deze bescherming vallen.

Datum

22 december 2006

Ons kenmerk

1194723/1253424

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

We adviseren om de groenstructuren uit de CHW-kaart nader te bekijken en zonodig de bestemmingen 'Groen', 'Agrarische met landschappelijke waarde' en 'Landgoed' en/of de 'waardevolle groenelementen' uit te breiden met het behoud en versterking van historische groenstructuren (Cat. II). Ook dient het begrip 'waardevol groenelement' in de begripsbepaling te worden omschreven.

Historische landschappelijke vlakken

Binnen het plangebied komen twee historische landschappelijk vlakken voor. Eén historisch landschappelijk vlak uit de Cultuurhistorische Waardenkaart, namelijk Landgoed De Beek, valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan. De terreinen horende bij dit landgoed hebben verschillende bestemmingen gekregen (ondermeer 'Landgoed', 'Agrarische met landschappelijke waarden', 'Maatschappelijk').

Artikel 29 'Cultuurhistorisch waardevol gebied (dubbelbestemming)' regelt daarnaast de bescherming en behoud van de ruimtelijke karakteristiek. Echter ook hier moet geconstateerd worden dat de aanduiding in de legenda (een paarse stippellijn) niet op de plankaart staat. Op de plankaart is een aanduiding met zwarte stippellijnen opgenomen die mogelijk een paarse stippellijn moet zijn. We adviseren hierover duidelijkheid te verschaffen en de aanduiding duidelijk herkenbaar aan de plankaart toe te voegen. In artikel 1 'Begripsbepaling' zal dit begrip moeten worden toegevoegd (Cat. II)

Een ander historische landschappelijk vlak betreft de Spinolaberg. Dit historisch landschappelijk vlak grenst aan de Halsterseweg, de Oudsweg en loopt dan verder door in noordelijke richting. Binnen dit deel van het plangebied komen nog heel wat heggen, houtkanten en bossages voor die het kleinschalige karakter van de Spinolaberg benadrukken. Geadviseerd wordt deze karakteriserende beplanting binnen het bestemmingsplan voldoende bescherming te geven door ook hier gebruik te maken van de desbetreffende dubbelbestemming (Cat. II).

Mip-objecten

Op basis van de CHW-kaart komen er een aantal Mip-objecten voor in het plangebied die geen enkele vorm van bescherming genieten. Wij verzoeken om volgende objecten als cultuurhistorisch waardevol pand aan het bestemmingsplan toe te voegen:

- Steenbergse Weg 5, 21, 23
- Fabriekstraat 2, 4
- Jannelandseweg 25
- Halsterseweg 24, 21

Datum

22 december 2006

Ons kenmerk

1194723/1253424

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Deze panden geven, naast de gemeentelijke en rijksmonumenten, ook een deel van de bewoningsgeschiedenis van Halsteren weer. Uit hoofde van behoud en afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis van Halsteren biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid deze panden door middel van een aantal voorschriften een zekere bescherming te laten genieten (Cat. III).

Archeologie

In de toelichting pagina 44 en 45 van het bestemmingsplan worden de archeologische aspecten besproken. Dit resulteert in een kaartje op pagina 45 dat in geel het archeologisch potentieel waardevol gebied aangeeft. De Indicatieve Kaart Archeologische waarde op de CHW-kaart geeft voor het gebied ten westen van de Halsterseweg, Oudeweg en Tholenseweg een zone aan met indicatieve waarde hoog/middelhoog. Een zone langs de Steenbergse Weg heeft eveneens een indicatieve archeologische waarde hoog/middelhoog. Aan de Langstraat bevindt zich eveneens een strook met hoge tot middelhoge archeologische waarde. Tenslotte zijn er ook een aantal vondstmeldingen binnen en buiten het plangebied gekend uit de late middeleeuwen en het Mesolithicum.

Voor de gebieden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart de indicatieve waarde hoog/middelhoog hebben gekregen en in de nabijheid van de verschillende vondstmeldingen zijn gelegen dient het bestemmingsplan te voorzien in de noodzakelijke bescherming (Cat. II).

We adviseren de kaart 'Archeologisch potentieel waardevol gebied' op p.45 van de toelichting te implementeren in de juridische voorschriften zodanig dat in geval van grondverstorende activiteiten een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Diversen

Juridische aspecten

De voorschriften dienen, voor zover noodzakelijk, aan de gemaakt opmerkingen te worden aangepast.

In deze fase van het planproces is door de Directie niet onderzocht of de gedetailleerde regelgeving en bestemmingen op correcte wijze zijn vertaald. De Directie benadrukt dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is en blijft om zorg te dragen voor een adequate juridische regelgeving.

Zonder uitputtend te willen zijn merkt de directie in dit kader het volgende op.

Op de plankaarten staat niet de in de voorschriften onder 'Begripsbepalingen' omschreven code van de kaarten vermeld.

Aan de Jonkenberg is de aanduiding "zonder gebouwen en overkappingen" wellicht abusievelijk opgenomen binnen het bouwvlak.

Datum

22 december 2006

Ons kenmerk

1194723/1253424

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Tot slot wordt u gewezen op de op stapel staand herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In die nieuwe wet wordt het verplicht bestemmingsplannen digitaal te maken. Daarvoor gelden de DURP-standaarden 2006. Onderdeel van deze standaarden is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Wij adviseren u met onderhavig bestemmingsplan hierop te anticiperen. Meer informatie vindt u op www.helpdeskdurp.nl

Datum

22 december 2006

Ons kenmerk

1194723/1253424

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

3. Conclusie

De directie adviseert dit zeer omvangrijke plan, na een grondige verbeter slag, verder in procedure te brengen.

Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

De regeling "Categorieën van gevallen ex artikel 19, lid 2 WRO provincie Noord-Brabant 2006" biedt ons de mogelijkheid om artikel 19 lid 2 WRO van toepassing te verklaren voor projecten die in overeenstemming zijn met een voorontwerpbestemmingsplan waarover wij in het kader van het overleg op basis van artikel 10 Bro positief adviseren.

Zoals uit bovenstaande opmerkingen over het voorontwerpplan blijkt is nog aanvullende actie (nader onderzoek, verkrijgen ontheffingen, enz.) nodig, voordat vaststelling en goedkeuring c.q. realisering van het plan of van delen ervan aan de orde kan zijn.

Daarom verklaren wij in dit geval artikel 19 lid 2 WRO van toepassing met uitzondering van het bedrijventerrein Industrieweg e.o..

Nog even wachten

Wij wijzen u erop, dat in de categorieaanwijzing ook als voorwaarde is opgenomen dat de PPC een positief advies uitgebracht moeten hebben over het voorontwerp en dat de VROM-Inspectie daarbij geen voorbehoud mag hebben gemaakt ten aanzien van de toepassing van 19.2 WRO.

Dit betekent dus dat u niet direct gebruik kunt maken van deze vrijstellingsmogelijkheden en dat u eerst het advies van de PPC af dient te wachten.

Niet te gebruiken na...

Tot slot wijzen wij u er nog op, dat in de categorieaanwijzing ook is bepaald dat de toepassing van artikel 19 lid 2 WRO op basis van deze categorie niet (meer) mogelijk is wanneer er 2 jaar zijn verstreken na verzending van dit directieadvies en er in die periode geen vastgesteld plan aan ons ter goedkeuring is aangeboden.

Datum

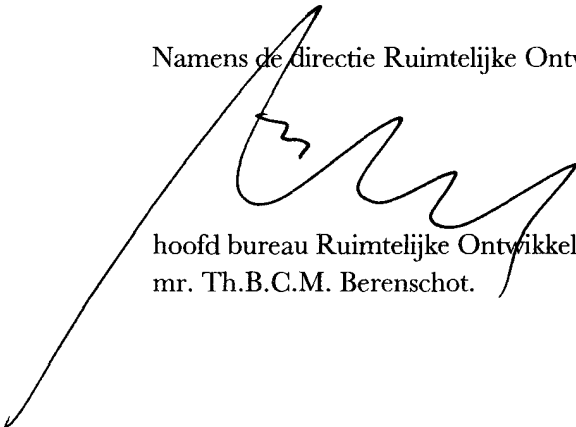
22 december 2006

Ons kenmerk

1194723/1253424

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,



hoofd bureau Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West,
mr. Th.B.C.M. Berenschot.

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

Secretariaat: Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch
Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
Tel. 073 - 681 26 31/680 88 28, fax 073 - 680 76 54
Email: PPC@brabant.nl

VERZONDEN

10 FEB 2007

Ons kenmerk : 1212338/1259997
Uw kenmerk : --
Doorkiesnr. : 6812059 mw. L. Pullen
Bijlagen : --
Datum : 24 januari 2007
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan Kom
Halsteren

Het college van burgemeester en
wethouders van Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

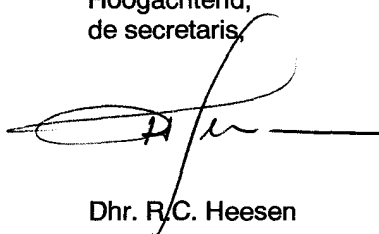
Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovenvermelde aangelegenheid, in samenhang met het directieadvies van 22 december 2006, behandeld in haar vergadering van 24 januari 2007. De behandeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

De commissie is met de directie ROH van mening, dat de in het directie-advies genoemde aspecten aanpassing dan wel nadere toelichting behoeven.

De commissie adviseert overeenkomstig het advies van de directie. Zij neemt het advies van het Ministerie van VROM over en geeft aan niet te kunnen instemmen met toepassing van artikel 19, lid 2 WRO.

Hoogachtend,
de secretaris,



Dhr. R.C. Heesen

Niet op barcode schrijven!!

Gemeente Bergen op Zoom



107-004272

Reg. Datum: 19/02/2007

Eenheid: BRO 4.23

Niet op barcode schrijven!!

Het college van Burgeme
en wethouders der geme
Bergen op Zoom

Gemeente Bergen op Zoom



107-015454

4600 AA BERGEN OP ZO Reg. Datum: 07/05/2007

Eenheid: BRO 4.23

N.V. Nederlandse Gasunie

Kantoor Waddinxveen

Postbus 444

2740 AK Waddinxveen

Coenecoop 7

T (0182) 62 33 33

F (0182) 62 33 90

E communicatie@gasunie.nl

BTW NL007239348B01

Handelsregister Groningen 02029700

www.gasunie.nl

Datum

4 mei 2007

Doorkiesnummer

(0182) 62 34 30

Ons kenmerk

TAJW 07.2588

Uw kenmerk

U07-005130

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan Kom Halsteren

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 26 maart jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd (voor)ontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u mee dat het plan ons aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Zoals deels op de plankaart is aangegeven, ligt binnen het plangebied een vijftal gastransportleidingen van ons bedrijf alsmede een gasontvangstation. De ligging van de gastransportleiding die het gasontvanstation aan de Wouwseweg aansluit (Z-525-03) alsmede het gasontvangstation zijn in hun geheel niet op de plankaart aangegeven.

Wij doen u hierbij de kaartbladen 1, 3 en 4 weer toekomen waarop de ligging van de leidingen in rood. Wij verzoeken u de plankaart dienovereenkomstig aan te vullen. Tevens verzoeken wij u het gasontvangstation op de plankaart aan te geven middels een bestemming "Nutsvoorziening" (MNU). Ter uwer informatie is tevens ons buiten bedrijf zijnde leidingdeel in oranje aangegeven.

Wanneer u voor het onderhavige gebied over digitale informatie van de ontbrekende leiding wenst te beschikken, kunt u hieromtrent een schriftelijk verzoek indienen bij ondergetekende; m.w.roest@gasunie.nl

Tot februari 2005 gaven wij u inzake de van kracht zijnde zonering rondom onze leidingen een advies op basis van de circulaire VROM getiteld "zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984. Zoals bekend is het ministerie van VROM doende het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Hier kunnen veiligheidsafstanden uit voortkomen die afwijken van de circulaire uit 1984.

Tot voor kort gaf het RIVM (Gerald Laheij) maximale veiligheidsafstanden aan u op in het kader van dit nieuwe externe veiligheidsbeleid. Dit gebeurde op basis van door Gasunie aan de gemeente verstrekte leidingdata. Sinds kort is het RIVM gestopt met het geven van deze *worstcase* afstanden, daar inmiddels reëlere afstanden berekend kunnen worden middels een methodiek welke geaccordeerd is door VROM. Teneinde de voortgang in uw planontwikkeling niet te frustreren kunt u voorlopig rechtstreeks bij ons informatie krijgen over de ligging van de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}). Het RIVM heeft overigens het voornemen op termijn de informatievoorziening omtrent veiligheidsafstanden rondom aardgastransport-

Datum: 4 mei 2007

Ons kenmerk: TAJW 07.2588

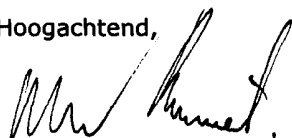
Onderwerp: Voorontwerp-bestemmingsplan Kom Halsteren

leidingen weer te hervatten via haar website. Voor wat betreft het aanhouden van minimale bebouwingsafstanden kunt u contact opnemen met de regionale VROM-inspectie.

In paragraaf 3.9.2 "Externe veiligheid", onder "Buisleidingen", staat aangegeven dat binnen het plangebied **twee** hoge druk gasleidingen lopen. Er wordt een bebouwingsafstand aangehouden van **4** meter en een toetsingsafstand van **30** meter.

Zoals op de plankaart staat ingetekend en bovenstaand staat beschreven liggen binnen dit plangebied een **vijftal** leidingen. Voor de gastransportleidingen Z-525-01 (Langs de oostgrens van het plangebied) en de Z-526-01 (langs de Jannelandseweg) is, op basis van de huidige vigerende circulaire, gelet op de aard van het gebied (woonwijk = gebiedsklasse 3) een bebouwingsafstand van **7** meter van toepassing. Deze leidingen hebben tevens de grootste diameter (8") die binnen dit gebied aanwezig zijn. Voor de binnen het gebied gelegen leidingen is een toetsingsafstand van **20** meter van toepassing. Wij gaan er vanuit dat u bovenstaande punten tekstueel aanpast.

Hoogachtend,



M.W. Roest

Medewerker Juridische Zaken West

WATERTOETS



Waterschap

Brabantse Delta

Water

het leven



Niet op barcode schrijven!!

Gemeente Bergen op Zoom



107-012618

Reg. Datum: 16/04/2007

Eenheid: BRO 4.23

College van burgemeester en
wethouders van Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk
Barcode

Behandeld door : de heer ing. E. Arens

Doorkiesnummer : 076 564 12 15

Datum : 10 april 2007

Verzenddatum : 13 APR 2007

Onderwerp: advies inzake watertoets BP Kom Halsteren

Geacht college,

In oktober 2005 heeft het waterschap, middels de brief met ons kenmerk van 05U008094, reeds een positief advies gegeven ten aanzien van de destijds voorliggende concept-waterparagraaf voor het bestemmingsplan van de Kom Halsteren. De inhoud van de waterparagraaf, de plankaarten en de voorschriften is grotendeels conform de destijds aan het waterschap voorgelegde plannen.

Wat wel afwijkt van het plan uit oktober 2005 zijn de recentelijke ontwikkelingen in het gebied (de voormalige Sint Jozefschool, Jankenberg, Binnenpad-terrein en het terrein van het voormalige Prinsentuincollege/Buurtweg). Met uitzondering van laatstgenoemde ontwikkeling doorlopen deze plannen momenteel een eigen procedure en gaat het waterschap er vanuit dat deze plannen in de vorm van een artikel19-procedure aan het waterschap worden voorgelegd.

Ten aanzien van het voormalige Prinsentuincollege is de afzonderlijke vrijstellingsprocedure reeds afgerond. De uitgangspunten die destijds zijn gesteld, zijn op de plankaart en in de voorschriften van dit voorontwerp terug te vinden. Zo is in de voorschriften aangegeven dat binnen de bestemming "Groen" ook ruimte is voor waterpartijen en hiermee voor waterberging/-retentie. In combinatie met de keurvergunningen van het waterschap is dit voldoende om de waterberging te kunnen garanderen.

Omdat de voor het waterschap belangrijkste uitgangspunten naar wens zijn opgenomen in de waterparagraaf, de voorschriften en de plankaarten kan deze brief worden gezien als een positief advies in het kader van de watertoets, zoals is verplicht in het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (Staatsblad 2003/94).

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Regiomanager Regio West,

A.P. Lambregts

Waterschap Brabantse Delta

Postbus 5520, 4801 DZ Breda T 076 564 10 00 F 076 564 10 11

E info@brabantsedelta.nl I www.brabantsedelta.nl Bankrekening 63.67.59.202

Niet op barcode schrijven!!

Gemeente Bergen op Zoom



110-051380

Reg. Datum: 18/11/2010

Eenheid: RO&V 4.30

Raad van de gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

Datum
17 november 2010

Ons nummer
200908346/1/R3

Uw kenmerk

Onderwerp
Bergen op Zoom
BP 'Kom Halsteren'

Behandelend ambtenaar
A.H.M. Boevink
070-4264582

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,

mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. H.E.S. van Schoonhoven, wonend te Halsteren, gemeente Bergen op Zoom,
2. A.W. Vrolijk en C.I. Vrolijk, beiden wonend te Halsteren, gemeente Bergen op Zoom,
appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 1 september 2009, kenmerk 1505335, heeft het college besloten over de goedkeuring van het door de raad van de gemeente Bergen op Zoom bij besluit van 29 januari 2009 vastgestelde bestemmingsplan "Kom Halsteren".

Tegen dit besluit hebben Van Schoonhoven bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 30 oktober 2009, en Vrolijk en Vrolijk bij brief, bij de Raad van State ingekomen op dezelfde dag, beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, heeft de raad een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 1 oktober 2010, waar Van Schoonhoven in persoon is verschenen.

Voorts is ter zitting de raad, vertegenwoordigd door drs. E.P.A.M. Weterings, werkzaam bij de gemeente, verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Het plan is een actualisatie van voorheen geldende plannen voor de kern Halsteren. In het plan is ook een aantal nieuwe ontwikkelingen in het plangebied opgenomen. Daarnaast ligt de nadruk voor het overgrote deel op beheer en behoud van de bestaande bebouwde omgeving.

2.2. Ingevolge het ten tijde van het bestreden besluit geldende artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht, rustte op het college de taak om – in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen – te onderzoeken of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij diende het rekening te houden met de aan de raad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast had het college er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

2.3. Van Schoonhoven en Vrolijk en Vrolijk komen op tegen het besluit van het college voor zover hierbij goedkeuring is verleend aan het plandeel met de bestemming "Sport", ter plaatse van het sportcomplex De Kannebuis, waarbinnen is voorzien in de mogelijkheid tot vestiging van een horecagelegenheid van categorie 2. Zij betwisten het standpunt van het college dat het hier gaat om een legalisering van de bestaande situatie. Hiertoe voeren zij aan dat wanneer een horecagelegenheid van categorie 2 ter plaatse wordt toegestaan, een volwaardige horecagelegenheid gerealiseerd kan worden in de vorm van een grandcafé. Zij stellen dat er geen noodzaak is om een horecagelegenheid van categorie 2 te realiseren, waar, gelet op de ligging midden in een woonwijk, een horecagelegenheid

ten dienste van het sportcomplex meer voor de hand zou hebben gelegen. Ten slotte voeren Van Schoonhoven en Vrolijk en Vrolijk aan dat de horecagelegenheid ingevolge het plan kan worden vergroot of verplaatst, zodat deze dichter bij de omliggende woningen komt te liggen dan in de bestaande situatie.

2.3.1. Het college voert aan dat in het plan de vestiging van nieuwe horecagelegenheden wordt beperkt tot categorie 1, maar dat het het toestaan van een horecagelegenheid van categorie 2 op het sportcomplex aanvaardbaar acht, nu het hier gaat om een gedeeltelijke legalisering van het bestaande gebruik en een horecagelegenheid van categorie 1 niet in overeenstemming is met het al bestaande gebruik.

2.3.2. Het ingevolge artikel 17 van de planvoorschriften toestaan van een horecavoorziening als bedoeld in categorie 2 van de als bijlage bij die planvoorschriften horende Staat van Horeca-activiteiten gaat verder dan de legalisering van het bestaand gebruik van de kantine van sportcomplex De Kannebuis. Binnen deze categorie worden immers volgens de Staat van Horeca-activiteiten ook volwaardige horecagelegenheden zoals een grandcafé toegestaan. Niet valt in te zien dat het toestaan van een horecavoorziening van categorie 2 vereist is voor de door de raad en het college beoogde legalisering van de bestaande activiteiten, zoals kaarten, darten, biljarten, vergaderen en zalenverhuur. Dat deze activiteiten niet zijn onder te brengen bij categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten, hoefde geen beletsel te zijn voor de raad om de huidige horecagelegenheid te bestemmen in overeenstemming met het bestaande gebruik. Verder bedraagt ingevolge artikel 17, eerste lid, van de planvoorschriften de maximale oppervlakte van de horecagelegenheid weliswaar 200 m², wat nagenoeg gelijk is aan de huidige oppervlakte, maar staan de planvoorschriften er niet aan in de weg dat de horecagelegenheid wordt verplaatst binnen het in dit plan groter geworden bouwvlak, waardoor deze dichter bij de woningen rondom het sportcomplex komt te liggen. De mogelijkheid hiertoe kan evenmin worden aangemerkt als het enkel legaliseren van de bestaande situatie.

Op grond van het voorgaande bestaat er aanleiding voor het oordeel dat de raad en het college hun besluit voor zover het betreft de vaststelling onderscheidenlijk de goedkeuring van het plandeel met de bestemming "Sport", ter plaatse van het sportcomplex De Kannebuis, onzorgvuldig hebben genomen.

2.4. De conclusie is dat hetgeen Van Schoonhoven en Vrolijk en Vrolijk hebben aangevoerd aanleiding geeft voor het oordeel dat het plan, voor zover het het plandeel met de bestemming "Sport" ter plaatse van sportcomplex De Kannebuis betreft, is vastgesteld in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Door het plan niettemin goed te keuren, heeft het college gehandeld in strijd met dit beginsel in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht. De beroepen zijn gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

2.5. De Afdeling ziet aanleiding om goedkeuring te onthouden aan het plandeel.

2.6. Hetgeen overigens is aangevoerd heeft geen bespreking meer.

2.7. Het college dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart de beroepen gegrond;
- II. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant van 1 september 2009, kenmerk 1505335, voor zover goedkeuring is verleend aan het plandeel met de bestemming "Sport", ter plaatse van het sportcomplex De Kannebuis;
- III. onthoudt goedkeuring aan het plandeel met de bestemming "Sport", ter plaatse van het sportcomplex De Kannebuis;
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;
- V. veroordeelt het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant tot vergoeding van bij H.E.S. van Schoonhoven in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 437,00 (zegge: vierhonderdzevenendertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
veroordeelt het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant tot vergoeding van bij A.W. Vrolijk en C.I. Vrolijk in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 437,00 (zegge: vierhonderdzevenendertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
- VI. gelast dat het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor H.E.S. van Schoonhoven en € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor A.W. Vrolijk en C.I. Vrolijk, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander, vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.E.M. Polak, voorzitter, en mr. G.N. Roes en drs. W.J. Deetman, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.I.Y. Lap, ambtenaar van Staat.

w.g. Polak
voorzitter

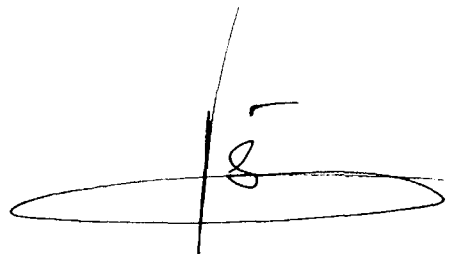
w.g. Lap
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 17 november 2010

288-656.

Verzonden: 17 november 2010

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line extending to the right.

mr. H.H.C. Visser