



Bestemmingsplan

Bergse Haven



Bergse Haven



bergen op zoom

bergse haven

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
712900	27-06-2005	24-11-2005		

opdrachtleider : ing. R.G.M. Louwes

Inhoud van de toelichting	1
1. Inleiding	blz. 3
1.1. Transformatie van Geertruidapolder naar Bergse Haven	3
1.2. Aanleiding en korte voorgeschiedenis	4
1.3. Ligging plangebied	5
1.4. Vigerende regelingen	5
1.5. Hoofdpijnen planopzet Bergse Haven	6
1.6. Planvorm	8
1.7. Leeswijzer	9
2. Gebiedsvisie	11
2.1. Bestaande situatie	11
2.2. Toekomstige situatie	14
2.3. Uitgangspunten realisering Bergse Haven	19
3. Programma	21
3.1. Programma	21
3.2. Wonen	22
3.3. Voorzieningen	24
3.4. Recreatie	30
3.5. Groen	31
3.6. Water	32
3.7. Verkeer en parkeren	33
4. Milieuonderzoek	39
4.1. Milieueffectrapportage	39
4.2. Bodem en grondwater	40
4.3. Oppervlaktewater	41
4.4. Ecologie	44
4.5. Landschap, cultuurhistorie en archeologie	47
4.6. Verkeer en vervoer	50
4.7. Industrielawaai	51
4.8. Wegverkeerslawaai	55
4.9. Luchtkwaliteit	57
4.10. Externe veiligheid bedrijfsactiviteiten en vervoer gevaarlijke stoffen	60
4.11. Overige hinder door bedrijfsactiviteiten	63
4.12. Kabels, leidingen en radarverstoringgebied	64
4.13. Energie en duurzaam bouwen	64
5. Beleidskader	67
5.1. Gemeentelijk beleid	67
5.2. Provinciaal en regionaal beleid	73
5.3. Nationaal beleid	74
5.4. Conclusie	75
6. Bestemmingsregeling	77
6.1. Overwegingen en uitgangspunten bestemmingsmethodiek	77
6.2. Onderdelen voor de bestemmingsregeling	77
6.3. Toelichting bestemmingsregeling	81
7. Uitvoeringsaspecten	91
7.1. Economische uitvoerbaarheid	91
7.2. Handhaving	91

8. Resultaten procedures Structuurplan, MER en bestemmingsplan	93
8.1. Klankbordgroep	93
8.2. Resultaten procedure Structuurplan en startnotitie MER	93
8.3. Resultaten inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan	98
8.4. Resultaten overlegprocedure voorontwerpbestemmingsplan	102
8.5. Inspraak- en adviesreacties MER Bergse Haven	103
8.6. Overige aanpassingen bestemmingsplan en MER Bergse Haven	106
9. Gewijzigde vaststelling bestemmingsplannen	107

Bijlagen:

1. Bodemonderzoeken
2. Brief Waterschap Brabantse Delta
3. Cultuurhistorische en archeologische waarden
4. Onderzoek Luchtkwaliteit
5. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
6. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten
7. Besprekingsverslag
8. Locaties met overschrijdingen van de grenswaarde voor fijn stof (24 uurgemiddelde)

Separate bijlagen behorende bij het bestemmingsplan:

- Milieueffectrapport Woningbouwontwikkeling Bergse Haven (december 2004) met 4 bijlagen rapporten
 - A. Aspectenstudie bodem en water Bergse Haven (Witteveen+Bos, december 2004)
 - B. Ecologisch onderzoek Bergse Haven (RBOI/bureau Mertens, december 2004)
 - C. Akoestisch onderzoek Bergse Haven (RMD, december 2004)
 - D. Energie en duurzaam bouwen in MER Bergse Haven (W/E adviseurs, 20 december 2004)
- Verzoek hogere waarden Bergse Haven (RMD, juni 2005)
- Overleg- en inspraaknota Voorontwerp bestemmingsplan Bergse Haven MER Bergse Haven (gemeente Bergen op Zoom, 21 juni 2005)

1. Inleiding

3

1.1. Transformatie van Geertruidapolder naar Bergse Haven

Het verouderde bedrijventerrein in de Geertruidapolder en het Nedalco-terrein worden getransformeerd naar een aantrekkelijk woon-, werk- en recreatiegebied. Hiermee zal de historische samenhang tussen de stad Bergen op Zoom en het water worden hersteld. Eén van de belangrijkste uitgangspunten hiervoor is herstellen van de relatie tussen de binnenstad en het water van de Binnenschelde en Zoommeer, oftewel Bergen op Zoom weer aan "zee" brengen.

Bergen op Zoom richt zich met Bergse Haven ook nadrukkelijk op het uitbouwen van het toeristisch-recreatief profiel, waarbij wordt ingezet op verdere ontwikkeling en versterking van de reeks delta - Binnenschelde - waterfront - binnenstad. In totaal zullen er, naast recreatieve voorzieningen, circa 2.680 woningen worden gerealiseerd, waaraan gekoppeld ongeveer 250 ligplaatsen voor jachten (50 ten behoeve van passanten en 200 gekoppeld aan woningen). Rekening wordt gehouden met een realiseringstermijn van circa 20 jaar.



Het Masterplan Bergse Haven

Bron: Masterplan Bergse Haven (2004)

De plannen liggen vast in de lange termijnvisie die de gemeenteraad van Bergen op Zoom heeft vastgesteld in februari 2002, het Masterplan Bergse Haven (werkgroep Masterplan Bergse Haven, door de gemeenteraad in juni 2004 vastgesteld) en het Structuurplan Bergse Haven (door de gemeenteraad op 24 februari 2005 vastgesteld). Een belangrijk deel van het milieukundig onderzoek is verricht in het kader van het MER Bergse Haven dat in januari 2005 door de gemeenteraad is aanvaard. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader voor Bergse Haven. Doel hiervan is het mogelijk maken van deze woningbouwontwikkeling met bijbehorende voorzieningen in de Geertruidapolder en ter plaatse van het Nedalco-terrein.

1.2. Aanleiding en korte voorgeschiedenis

Optimalisering ruimte in stedelijk gebied

De ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden van Bergen op Zoom worden sterk begrensd door de ligging tussen de bossen en het water. Bergen op Zoom beschikt buiten de natuurgebieden en andere waardevolle gebieden, niet meer over uitleglocaties. Om aan de woningbehoefte te voldoen is de gemeente genoodzaakt de mogelijkheden binnen het bestaande stedelijk gebied zo optimaal en intensief mogelijk te benutten. In dat kader is de gemeente al een aantal jaren bezig om ter plaatse en in de directe omgeving van het bedrijventerrein Geertruidapolder een nieuw waterrijk woongebied te ontwikkelen (zie figuur 1: Ligging plangebied). Met deze ontwikkeling streeft de gemeente de volgende doelstellingen na:

- invulling van de woningbehoefte voor de korte en (middel)lange termijn;
 - herstel van de historische relatie tussen de historische binnenstad van Bergen op Zoom en het water van de Binnenschelde en het Zoommeer;
 - versterken van de ruimtelijke, economische, sociale en ecologische structuur van de stad.
- Deze uitgangspunten zijn richtinggevend geweest voor de opzet van het nieuwe woongebied.

Voorgeschiedenis in kort bestek

Masterplan en Structuurplan Bergse Haven

Met de ontwikkeling van een visie voor het westelijk gedeelte van de stad Bergen op Zoom is in 1995 gestart, bestaande uit:

- (her)ontwikkeling van de Geertruidapolder, thans een verouderd gebied voor uiteenlopende vormen van bedrijvigheid en een vestigingsplaats voor kermisexploitanten tot een hoogwaardig woongebied;
- de ontwikkeling van de Binnenschelde en omgeving tot een toeristisch-recreatief aantrekkelijk verblijfsgebied met een nadruk op watersport;
- de kwaliteitsverbetering van het industrieterrein Theodorushaven.

De gemeenteraad van Bergen op Zoom heeft in februari 2002 ingestemd met de Lange termijnvisie Geertruidapolder en omgeving. Daarna heeft een selectieronde met marktpartijen plaatsgevonden. Met Amvest en AM Wonen is de gemeente vanaf zomer 2003 een studiefase ingegaan om de haalbaarheid van de plannen te onderzoeken. Er is hiertoe een "Masterplan Bergse Haven" opgesteld, waarin een stedenbouwkundig opzet voor het gebied is neergelegd, vervaardigd door Soeters Van Eldonk Ponc architecten. De stedenbouwkundige opzet voorziet in een nieuwe, waterrijke stadswijk "Bergse Haven" aan de westzijde van de binnenstad van Bergen op Zoom.

Gedurende de totstandkoming van de Lange termijn visie Geertruidapolder en het Masterplan Bergse Haven heeft steeds een interne en externe klankbordgroep het proces begeleid. De interne klankbordgroep bestond daarbij uit een afvaardiging van de gemeenteraad, de externe klankbordgroep bestond uit verschillende belangengroeperingen. Steeds zijn bij belangrijke beslismomenten rondom de Bergse Haven deze klankbordgroepen geconsulteerd.

De gemeenteraad heeft het Masterplan Bergse Haven op 28 juni 2004 vastgesteld. Vertaling heeft vervolgens plaatsgevonden naar een voorontwerp Structuurplan Bergse Haven dat vanaf 12 juli tot en met 9 augustus 2004, tezamen met de startnotitie MER (milieueffectrapportage), ter inzage is gelegd ten behoeve van de inspraak en is ingezonden voor het wettelijk overleg met overleginstanties. De inspraakbijeenkomst vond op 19 juli 2004 plaats. Inmiddels is deze procedure afgerond, heeft het aangepaste Ontwerpstructuurplan van 12 oktober tot en met 8 november 2004 ter inzage gelegen en is het Structuurplan door de gemeenteraad op 24 februari 2005 vastgesteld. Daarbij heeft de gemeenteraad ook het MER aanvaard.

Bestemmingsplan en milieueffectrapport

Het bestemmingsplan omvat de woningbouwontwikkelingen met daarbijbehorende voorzieningen, groen- en infrastructuur en de realisering van nieuw water en natuur. Dit bestemmingsplan sluit direct aan op het Masterplan Bergse Haven en Structuurplan Bergse Haven. Daarnaast is het Milieueffectrapport Woningbouwontwikkeling Bergse Haven (MER) opgesteld, dat dient ter onderbouwing van dit bestemmingsplan.

De woningbouwontwikkeling in de Bergse Haven is formeel alleen m.e.r.-beoordelingsplichtig. Het betreft de aanleg van meer dan 2.000 woningen binnen de bebouwde kom (activiteit 11.1

volgens onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit MER). Bij een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit beoordeelt het bevoegd gezag of er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor een volwaardige m.e.r.-procedure noodzakelijk of wenselijk is. Het gemeentebestuur van Bergen op Zoom heeft in dit geval gekozen voor een (vrijwillige) m.e.r.-procedure. Met name de complexe samenhang tussen de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen en andere ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied en in overige delen van Bergen op Zoom, moet in dit geval worden beschouwd als een bijzondere omstandigheid die het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure wenselijk maken.

Het bestemmingsplan is december 2004 aan overleginstanties toegezonden, zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. De inspraakprocedure van het bestemmingsplan is op 3 maart 2005 gestart en op 30 maart geëindigd. Op 15 maart 2005 heeft de inspraakbijeenkomst plaatsgevonden. De resultaten van deze procedures zijn vermeld in hoofdstuk 8 van dit bestemmingsplan. Daarbij zijn ook de resultaten van de m.e.r.-procedure opgenomen.

Jachthaven en toeristisch-recreatieve voorziening buiten het plangebied bestemmingsplan Bergse Haven

Buiten dit kader vallen de eventuele aanleg van een jachthaven aan de rand van de Binnenschelde en de realisering van een toeristisch-recreatieve voorziening tussen de Markiezaatsweg en de spoorlijn richting Van Konijnenburgweg. Hiervoor vindt in andere kaders planvorming plaats. In het Structuurplan Bergse Haven zijn reeds de noodzakelijke afwegingen, afstemming en visievorming totstandgekomen.

1.3. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van de binnenstad van Bergen op Zoom, tegen de Binnenschelde aan. De Binnenschelde heeft thans geen directe verbinding met andere oppervlaktewateren, wel is er een inlaat en overlaat aan de zijde van het Zoommeer en een uitlaat aan de zijde van de Bergse Plaat. Ten noorden van de Binnenschelde bevindt zich het Zoommeer, dat net als de Binnenschelde bestaat uit zoet water. Ten westen van de Binnenschelde ligt de Molenplaat, waar natuurontwikkeling heeft plaatsgevonden. Dit gebied is aangewezen in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur en als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn.

Ten noorden van het plangebied Bergse Haven ligt een groot industrieterrein (Noordland en Theodorushaven). Dit bestaande industrieterrein wordt herontwikkeld en er is hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld, met daarin een milieuzonering voor de bedrijven die rekening houdt met de woningbouwontwikkeling Bergse Haven. Aan de noordoostzijde liggen het historische Havenkwartier en de binnenstad. Ten zuidoosten van het plangebied ligt het park Kijk in de Pot en verderop de wijk Het Fort/Zeekant.

Het plangebied wordt begrensd door de Binnenschelde (zuidwestzijde), het fietspad ten oosten van de grootschalige toeristisch-recreatieve voorziening door het park Kijk in de Pot (zuidoostzijde), de Oude Vissershaven, de Rijtuigweg en de Smitsvest (noordoostzijde) en door de Noordlandsedam (tussen de Binnenschelde en het Zoommeer) en de Van Gorkumweg (noordwestzijde). De plangrens sluit aan op de plangrens van bestemmingsplan De Zeeland en omgeving en op de plangrens van bestemmingsplan Theodorushaven/Noordland.

1.4. Vigerende regelingen

Voor het plangebied gelden zeer uiteenlopende regelingen. Gebleken is dat voor een gedeelte van perceel H 5213 en H 5214 alleen de bouwverordening van toepassing is.

Regeling	Vaststelling gemeenteraad	Besluit Gedeputeerde Staten	Onherroepelijk
Industrieterrein Geertruidapolder	26-03-1965	22-12-1965	1996
Bestemmingsplan Westelijk Stadsdeel (29)	28-10-77	22-11-78	17-08-81
Bestemmingsplan Verspreide Gebouwen Oude Stad (35)	30-09-77	26-04-78	02-07-78
Markiezaatsgebied (77)	17-12-87	27-07-88	12-02-90
Markiezaatsgebied (1 ^e herziening) (77a)	28-06-90	25-09-90	25-09-90
Raccordementsspoor (80)	24-04-86	04-09-86	04-09-86
Omgeving Oude Binnenhaven (85)	23-02-62	14-08-62	04-10-62
Industrieterrein Geertruidapolder (86)	26-03-65	22-12-65	20-02-66
Noordland (90)	22-02-74	26-03-75	22-05-75
Theodorushaven (1959) (91)	24-03-59	04-11-59	18-12-59
Theodorushaven (93)	29-07-70	28-04-71	15-07-71
B.P. in Hoofdzaak (94)	27-07-62	27-02-63	21-04-63
B.P. Buitengebied (95)	27-04-79	17-06-80	25-04-84
Vestinggronden Zuid (121)	02-09-93	07-12-93	onbekend
Bergen op Zoom Zuid-West (127)	29-10-92	27-05-93	12-12-94
Bergen op Zoom Zuid-West Uitwerkingsplan 2. (127e)	08-05-01	26-06-01	09-12-01

1.5. Hoofdpijnen planopzet Bergse Haven

Een van de belangrijkste hoofdpijnen van het plan Bergse Haven is het verbeteren van de relatie tussen de stad Bergen op Zoom en het (open) water. Het realiseren van een goed waternetwerk en het ontwikkelen van verschillende woonmilieus speelt hierbij een grote rol. In plaats van de grenslijn tussen water en stad hard vast te leggen, worden in het plan stad en water verweven, als vingers die in elkaar grijpen.

Hoofdpijnen planopzet hebben een indicatief karakter

Het bestemmingsplan Bergse Haven (2005) heeft evenals het Structuurplan Bergse Haven (2005), een sterke relatie met het Masterplan Bergse Haven (2004).

Het Masterplan Bergse Haven kan worden beschouwd als een gewenste stedenbouwkundige uitwerking van het structuurplan en bestemmingsplan. Het vertaalt de ambities uit het structuurplan en bestemmingsplan in een concreet plan en geeft een indruk van de beoogde ruimtelijke kwaliteit die de transformatie van de Geertruidapolder tot gevolg kan hebben.

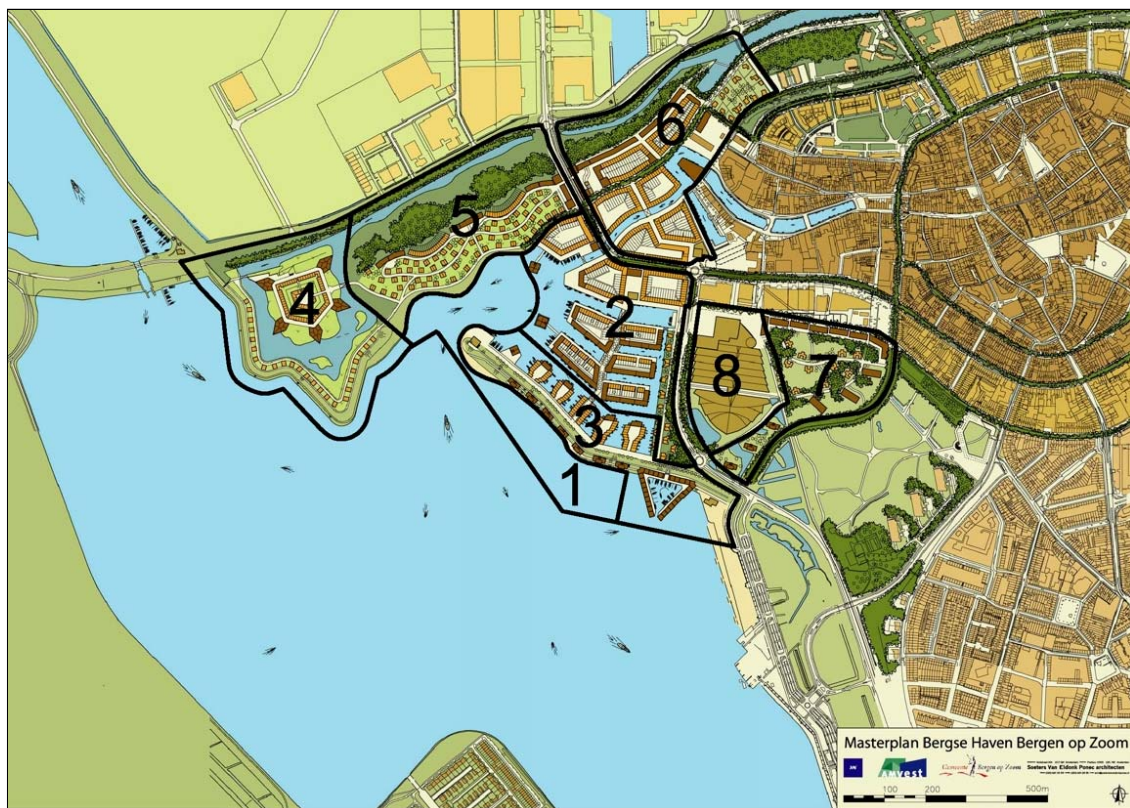
In de toelichting van dit bestemmingsplan Bergse Haven is gebruikgemaakt van beschrijvingen en afbeeldingen die in het Masterplan Bergse Haven zijn opgenomen. Het Masterplan bevat echter geenszins vastgestelde stedenbouwkundige ontwerpen. De in deze toelichting opgenomen beschrijvingen en afbeeldingen kunnen dan ook niet worden gezien als weergave van het concreet beoogde stedenbouwkundig beeld. Met het opnemen van beschrijvingen en afbeeldingen wordt slechts beoogd een eerste, globale indruk te geven van de mogelijke opzet van het nieuwe woongebied en dienen dan ook louter als visualisatie van de beoogde sfeer van het nieuwe woongebied. De bestemmingsregeling zal een ruimer kader bevatten voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

Thans heeft planuitwerking plaatsgevonden voor het gebied Kijk in de Pot (deelgebied 7). Planuitwerking voor andere deelgebieden komt aansluitend, in de komende jaren tot stand. Dan pas zal een concreet beeld ontstaan van hoe het woongebied daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Het plan Bergse Haven bestaat uit een achttal deelgebieden. Deze worden hierna kort gekarakteriseerd zodat een beeld ontstaat van de ambities van Bergse Haven. Uitvoeriger beschrijvingen zijn in hoofdstuk 2 opgenomen. De belangrijke aspecten als het programma, water en milieu komen in hoofdstuk 3 en 4 aan bod.

1. De Lagune: water: De Lagune vormt de kern van het plan: open water met daaromheen exclusieve woonlocaties.
2. Haveneilanden: wonen aan het water en aan de boulevard: Het water vormt een netwerk temidden van eilanden met veel woningen direct aan de waterkant. Aan de noordkant wordt een boulevard gerealiseerd.
3. De Dijk en het Condo: wonen op en aan de Geertruidadijk: Op de Geertruidadijk komt aan de zuidkant een waterfront tot stand met op een markant punt het Condo, aan de noordkant schiereilanden. Woningbouw wordt gecombineerd met ligplaatsen.
4. De Waterschans: "vestingstadje": De waterschans krijgt een markante positie. De historische kenmerken van de waterschans komen tot uitdrukking in de situering van de woningen.
5. De Wal: wonen op geluidswal met zicht op het water: Op de zuidzijde van de nieuwe geluidsafschermende wal komen woningen op een aflopend talud. In het noordelijk deel ontstaat langs de Zoom een parkzone.
6. Het Havenkwartier: wonen aansluitend op het historische havenkwartier: In het Havenkwartier wordt de structuur van de binnenstad aangehouden.
7. Kijk in de Pot: wonen in een park: Aan de zuidwestrand, grenzend aan het open park Kijk in de Pot, wordt langs de noordrand een gesloten bebouwingswand gerealiseerd en temidden en zuiden hiervan een gebied met grondgebonden woningen een en ander zodanig dat er een relatie ontstaat met het park aan de zuidoostzijde van het deelgebied.
8. Toeristisch – recreatieve voorziening: De bovenlokale recreatievoorziening is geplaatst in een groene setting.

De eerste zeven deelgebieden zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Deelgebied 8 blijft buiten dit bestemmingsplan, maar maakt wat betreft afweging en visievorming wel deel uit van het Structuurplan. Voor realisering van de toeristisch – recreatieve voorziening wordt een afzonderlijke procedure gevolgd.



Deelgebieden Masterplan Bergse Haven

Bron: Masterplan Bergse Haven (2004)

1.6. Planvorm

Planperiode

Het woongebied wordt afgerond in een periode die de wettelijke plantermijn van 10 jaar overstijgt; het daadwerkelijk bouwen van de woningen vindt gedurende een periode van 15 tot 20 jaar plaats. In beginsel wordt gestart met het deelgebied 7 Kijk in de Pot en aansluitend deelgebied 4 De Waterschans en deelgebied 3 De Dijk. Het is de verwachting dat aansluitend gedurende een periode van tien jaar de andere deelgebieden totstandkomen.

In ieder geval zullen alvorens de planperiode van tien jaar voorbij is, binnen de komende tien jaar voorbereidende werkzaamheden in het gehele gebied van start zijn gegaan, zoals het graven van de watergangen in de lagune gecombineerd met de gelijktijdige aanleg van de geluidwal in het noordelijk deel van het gebied. Dat betekent dat er binnen de planperiode wordt gestart met de realisering van alle bestemmingen. Het leggen van bestemmingen voor het gehele gebied in dit bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk.

Het deelgebied Kijk in de Pot zal overigens als eerste gebied worden gerealiseerd, te starten in 2007.

Planuitwerking

De stedenbouwkundige uitgangspunten en principes voor het gehele gebied liggen op hoofdlijnen vast. Op dit moment zijn de uitwerkingen voor het deelgebied Kijk in de Pot voorbereid. Voor de Waterschans en de Dijk lijkt de inrichting van deze woongebieden ook redelijk duidelijk. De exacte ligging en woningtypologie voor de eilanden in andere delen is nog onzeker. Deze worden ook pas op langere termijn tot ontwikkeling gebracht. De mogelijkheid tot afstemming op de dan actuele marktvraag is een vereiste. Naar het zich thans laat aanzien wordt het plan vanuit zuidelijke richting ontwikkeld.

Opzet bestemmingsregeling

Er is gekozen voor een bestemmingsplan met diverse planvormen (globaliteit en gedetailleerdheid van bestemmingen) en planfiguren, met name uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden.

- Voor het deelgebied Kijk in de Pot is een zogeheten directe bestemmingsregeling opgenomen. Deze regeling maakt het mogelijk dat na rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan, het deelgebied kan worden ontwikkeld. Dit is ook op zo kort mogelijke termijn gewenst.
- De deelgebieden 4 Waterschans en 3 de Dijk zijn voorzien van een uit te werken bestemming. Dat betekent dat nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, er afzonderlijke planuitwerkingen worden voorbereid en in procedure worden gebracht. Het ligt in de bedoeling deze ontwikkeling te realiseren binnen de planperiode van tien jaar.
- In de deelgebieden 2 Haveneilanden, 5 de Wal en 6 Havenkwartier wordt binnen de planperiode gestart met de eerste fase van woningbouwontwikkeling, bestaande uit het graven van water en realisering van infrastructuur. Daadwerkelijke woningbouw vindt plaats in de periode 2013-2025, derhalve ook deels binnen de planperiode. In verband hiermee is een directe mogelijkheid opgenomen te starten met de eerste fase, via een wijzigingsbevoegdheid kan woningbouw totstandkomen. Hiervoor worden afzonderlijke wijzigingsplannen voorbereid en in procedure gebracht.
- Nedalco mag tot uiterlijk 31 december 2011 ter plaatse gevestigd zijn. In een overeenkomst is vastgelegd dat de gronden daarna voor woningbouw beschikbaar zijn. Gelet op deze omstandigheid is ervoor gekozen aan de betreffende gronden een voorlopige bestemming toe te kennen, zodat het bedrijf tot de genoemde datum ter plaatse gevestigd kan blijven en ook eventuele aanpassingen in de bedrijfsvoering doorvoeren.
- Dezelfde regeling wordt opgenomen voor het bedrijf van de familie Landa, omdat dit bedrijf ook tot uiterlijk de genoemde datum kan worden gehandhaafd.
- Het ligt in de bedoeling de lagune (deelgebied 1) en de groenzone aan de noordrand ook direct te realiseren. Daarbij is relevant dat alle ingrepen in de andere gebieden een bijdrage leveren aan de realisering van de Wal (deelgebied 5), waartoe ook de groenzone behoort, binnen de planperiode van tien jaar. Voor de genoemde lagune en groenzone zijn dan ook eveneens directe bestemmingen opgenomen.
- De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de deelgebieden zijn vastgelegd in de bepalingen die specifiek betrekking hebben op deze deelgebieden. Daarbij is ook rekening gehouden met de andere relevante waarden (cultuurhistorie, archeologie) en belangen en

voorwaarden (geluid, leidingen). Algemene uitgangspunten inzake de stedenbouwkundige opzet van het plan zijn overigens opgenomen in een Beschrijving in hoofdlijnen. Essentieel is dat de bestemmingsregeling voor de ontwikkelingsmogelijkheden een "ruimer" kader biedt, bijvoorbeeld ten opzichte van het Masterplan Bergse Haven.

1.7. Leeswijzer

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt in hoofdlijnen ingegaan op de bestaande situatie, het gewenste eindbeeld, het programma en de resultaten van de onderzoeken en het beleidskader. Vervolgens komt de juridische regeling aan bod. Deze toelichting is dan ook als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

Dit hoofdstuk geeft een korte en bondige beschrijving van de visie voor het plangebied. Om de vereiste belangenafweging zichtbaar te maken, wordt eerst ingegaan op de bestaande situatie. Vervolgens wordt de toekomstvisie beschreven. Het gaat dan met name om beschrijving van de deelgebieden.

Hoofdstuk 3 Programma

Het programma van de verschillende te realiseren functies in het plangebied worden in dit hoofdstuk beschreven en onderbouwd. Beschrijvingen zijn opgenomen inzake de functies wonen, voorzieningen, recreatie, groen, water en verkeer en parkeren.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken in kader van de MER

Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van de technische onderzoeken met de randvoorwaarden die daar uit voortvloeien, zoals verricht in het kader van het opstellen van de MER.

Hoofdstuk 5 Beleidskader

Het relevante actuele algemene ruimtelijke beleidskader wordt in dit hoofdstuk weergegeven, met conclusies met betrekking tot de betekenis van het beleidskader voor het plan. Het gaat om gemeentelijk beleid, het regionaal en provinciaal beleid en het rijksbeleid.

Hoofdstuk 6 Bestemmingsregeling

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en hoe deze uiteindelijk is vormgegeven. Het betreft onder meer de verantwoording inzake de combinatie van planvormen en systematiek van bestemmingen.

Hoofdstuk 7 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de economische uitvoerbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen en het beleid inzake handhaving.

Hoofdstuk 8 Resultaten inspraak- en overlegprocedure

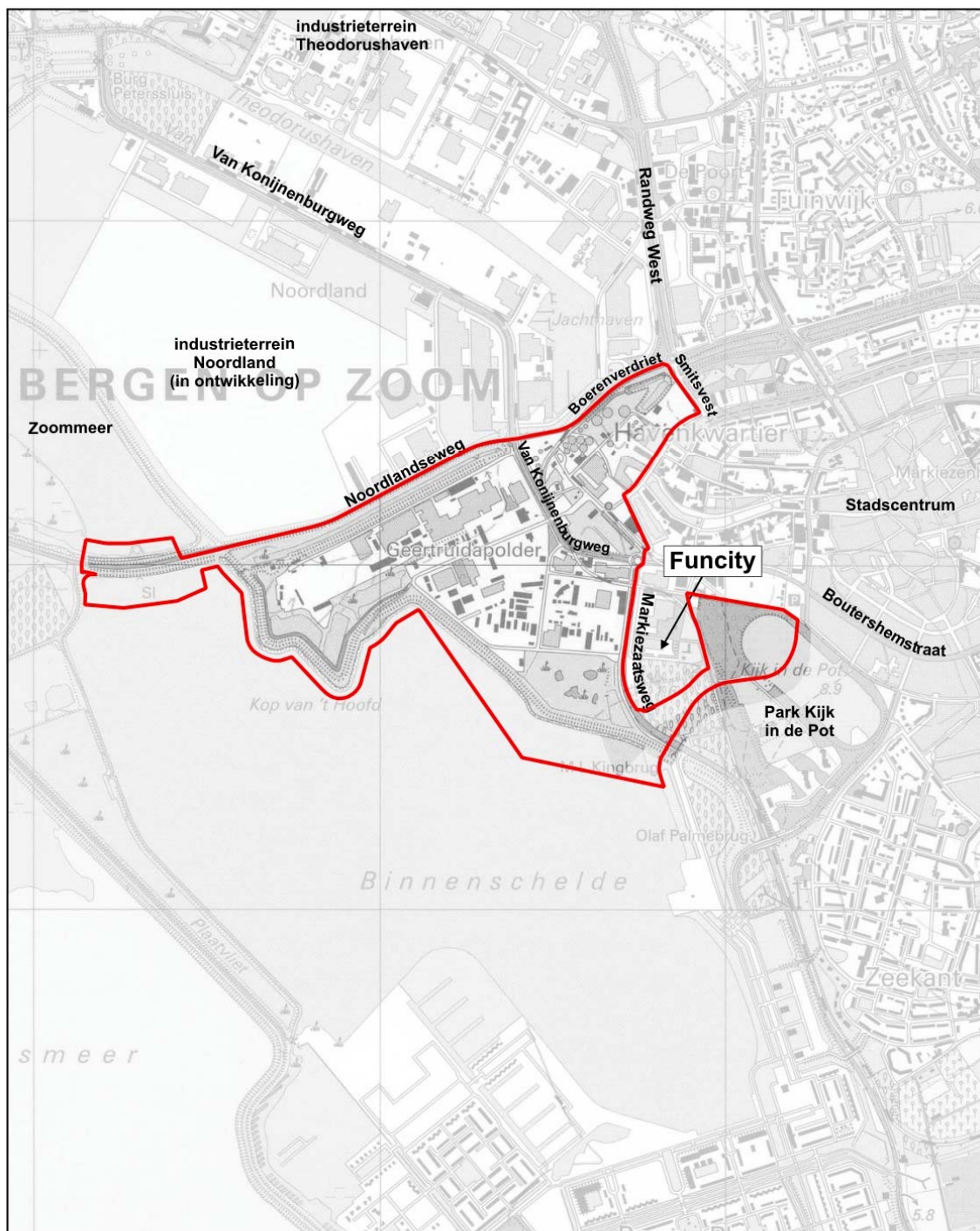
Reeds in het voorontwerpbestemmingsplan is aandacht besteed aan de totstandkoming van het Masterplan en Structuurplan (klankbordgroep) en aan de resultaten van de procedure die het Structuurplan en de startnotitie MER hebben doorlopen. De ingediende reacties die mede of voornamelijk betrekking hebben op het bestemmingsplan, zijn in dit hoofdstuk opgenomen zodat de indieners inzicht krijgen in de wijze waarop met hun reacties in dit bestemmingsplan rekening is gehouden. In dit hoofdstuk wordt voorts verslag gedaan van de uitkomsten van het overleg ex artikel 10 Bro en inspraak op basis van artikel 6A WRO. Daarin zijn de belangrijkste inspraak- en overlegresultaten weergegeven. Er is tevens een separate Overleg- en inspraaknota Bergse Haven waarin alle adviezen en reacties zijn weergegeven en beantwoord.

Hoofdstuk 9 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan op 24 november 2005 is in hoofdstuk 9 vermeld.

Plankaart en voorschriften

Naast de toelichting bestaat het bestemmingsplan uit een plankaart (2 kaartbladen, schaal 1:2.000) met bijbehorende voorschriften.



Ligging plangebied



Dit hoofdstuk bevat de beschrijving van de bestaande situatie van de Geertruidapolder en de visie voor het plangebied Bergse Haven. Om de vereiste belangenafweging zichtbaar te maken, wordt eerst ingegaan op de bestaande situatie. Vervolgens wordt de toekomstvisie beschreven. Het betreft de ruimtelijke invulling van het te realiseren programma. Tevens zijn uitgangspunten voor de realisering vastgelegd in relatie tot de bestaande gebruikers en grondeigenaren.

2.1. Bestaande situatie

Ontstaansgeschiedenis

In de historie van de stad speelt het gebied rondom de Geertruidapolder een belangrijke rol. De nederzetting Bergen op Zoom is omstreeks 1100 ontstaan. Waar nu de gedempte haven is, bevond zich een venig terrein met een kreek, die in verbinding stond met de Schelde. In de 12^e of 13^e eeuw is door middel van kanalisatie een haven aangelegd. In 1584 werd in het schorrengebied een verdedigingswerk gebouwd: de Zuidschans of Waterschans. In 1585 is de Schans via een lange dijk (de Groenendijk) verbonden met de vestingwerken rondom de stad. Zo ontstond de "stadpolder", een langgerekte polder, waar later het industriecomplex van "Holland" gevestigd zou worden.



Uitsnede kaart vestingwerken Menno van Coehoorn

Bron: Structuurplan Bergse Haven

Nieuw havenkanaal en vestingwerken

In 1588 werd een nieuw havenkanaal gegraven ten zuiden van de stadpolder en met een tweede dijk beschermd. Deze dijk bestaat nog deels als de Calandweg. Om de Waterschans te beschermen tegen het vloedwater en om een betere verdediging te hebben, is een contrescarpdijk aangelegd rondom de Schans. Deze dijk is in de 20^e eeuw aanzienlijk opgehoogd. De vestingwerken van de stad zelf werden in de 16^e eeuw substantieel vergroot met bastions. Daardoor moest de Houwer (nu omgeving Zeelandcomplex) veranderd worden. Omstreeks 1755 zijn de vestingwerken veranderd naar plannen van Menno Van Coehoorn. De Houwer verdween en er kwamen ter plekke drie grote bastions: Unie, Deutz en Nassau. Het glacis van die werken lag bijna tegen de vloedlijn. Zij strekken zich als een zaagtand uit in de omgeving van de Dr. Ir. Van Veenweg, de Markiezaatsweg en de Zeelandhaven.

Inpoldering

In 1860 is besloten tot een definitieve inpoldering van een deel van het Zuidland tot "Geertruidapolder" door een dijk aan te leggen die vanaf de Waterschans tot aan de voormalige slikbatterij van Menno Van Coehoorn liep. De gronden werden aanvankelijk gebruikt voor akkerbouw. Vanaf het jaar 1880 begon de slechting van de bastions van de vesting. De gemeente kocht in 1888 de watermolen en de oude molenkommen. In 1895 startte de aanleg van de Oude Vissershaven. Met de aanleg van de Zeelandhaven veranderde het noordoostelijke gedeelte van de polder in een industriële zone, waar vooral de suikerfabrieken actief waren.

Recente geschiedenis

Aan de zuidzijde van het plangebied werd in 1950 de draf- en renbaan aangelegd van Kijk-in-de-Pot. De havengeul en de grachten rondom de Waterschans werden in de 19^e eeuw gebruikt als oesterputten en mosselkwekerijen. Na vergiftiging in 1904 werden deze gesloten en zijn er metaalgieterijen gevestigd. Een deel werd zoutwaterzwembad. De Waterschans bood na de Tweede Wereldoorlog plaats aan diverse fabrieken en opslagloodsen. Een gedeelte van de Geertruidapolder is geleidelijk in gebruik genomen door kleinschalige bedrijvigheid, zoals kermisexploitanten.

Huidige situatie

De bestaande Geertruidapolder is momenteel een verouderd industrieterrein met onder meer de opslag van kermisattracties en oostelijk hiervan de alcoholfabriek Nedalco. Verspreid over het terrein bevinden zich nog enkele andere bedrijven.



Luchtfoto Geertruidapolder en omgeving

Bron: Structuurplan Bergse Haven

Dit deel van de 19^e eeuwse schil wordt gedomineerd door industrie, met name door het bedrijf Nedalco. Vanaf de openbare weg zijn verschillende gebouwen zichtbaar op een verder nogal open terrein. Tussen de Wittoucksingel en de Oude Vissershaven is gedeeltelijk bebouwing aanwezig. De Ham was vroeger de verbinding voor de schepen naar zee, de Oude Vissershaven stond hiermee ook in verbinding. Van een historische havensfeer is op het moment maar weinig over. Het Groot Arsenaal aan de oostzijde van De Ham herinnert nog aan de belangrijke vestingstad met haven die Bergen op Zoom was.

Ongeveer de helft van het plangebied wordt in beslag genomen door bedrijven. Ook zijn er diverse woningen aanwezig: op de schans behorend bij het distributiebedrijf, woningen behorend bij de opslag van kermisattracties en enkele zelfstandige woningen. De gevestigde bedrijvigheid varieert: groothandel, opslag- en distributiebedrijven, reparatie- en onderhoudsbedrijven, reguliere industriële bedrijven en autobedrijven. Daarnaast komt aan de Van Konijnenburgweg detailhandel voor.

Een groot deel van het industrieterrein wordt momenteel niet gebruikt en ligt braak of bestaat uit groen en water. De belangrijkste waterpartijen zijn de hoefijzervormige waterpartij in de hoek van de Van Gorkumweg en de Smitsvest, De Ham, de Oude Buitenhaven en de Schansgracht. Op het terrein van Nedalco is een aantal volwassen bomenrijen aanwezig: langs de kopse kant van De Ham, langs de Van Konijnenburgweg en langs de Van Gorkumweg. Verder zijn er over het terrein verspreid nog boomgroepen aanwezig. Het gebied wordt ontsloten via de Van Konijnenburgweg, de Van Gorkumweg en de Markiezaatsweg en het industrieterrein zelf via de Caalweg, de Dr. Ir. Van Veenweg en de Zeelandweg.

Verplaatsing van bedrijven en andere functies

Met het oog op de ontwikkeling van het project Bergse Haven probeert de gemeente Bergen op Zoom alle eigendommen en andere rechten van bedrijven en particulieren in de Geertruidapolder te verwerven. Hiertoe heeft is samen met AM Wonen B.V. en Amvest, het "Plan van aanpak verwervingen Bergse Haven" opgesteld (concept 6 juni 2005).

Het uitgangspunt is om tot minnelijke overeenstemming te komen. Mocht dit onverhoopt niet lukken, dan zal door middel van onteigening tot verwerving moeten worden overgegaan. Het gehele plangebied wordt gefaseerd tot ontwikkeling gebracht. De grondverwerving zal worden afgestemd op de voortgang van het bouwproces. Op een tekening bij het plan van aanpak is aangegeven wanneer de gemeente volgens de huidige inzichten over welk deel van de Geertruidapolder moet kunnen beschikken. Indien bedrijven of particulieren vooruitlopend daarop zelf hun perceel willen verkopen, is de gemeente in beginsel en onder nader overeen te komen voorwaarden bereid hun perceel aan te kopen tegen de economische (vermogens)waarde en de (redelijke) kosten, die de eigenaar moet maken om tot een juiste waardebeoordeling te komen, te vergoeden.

De gemeente beschikt voor de bedrijven die uit de Geertruidapolder moeten worden verplaatst over een aantal alternatieve locaties. De locaties worden in het plan van aanpak genoemd. Er zijn terreinen die geschikt zijn voor grotere bedrijven (vanaf 5.000 m²), maar er is ook een terrein met kavels van 500 m² voor de kleinere bedrijven. Voor de bedrijven die alleen een terrein willen huren om met name tijdens de wintermaanden te kunnen verblijven, wordt ernaar gestreefd dat in de visie die voor het plandeel De Schans 6^e fase wordt opgesteld, ruimte wordt gereserveerd. Ieder bedrijf kan zich inschrijven voor elke locatie, mits aan de vestigingseisen wordt voldaan, de bedrijfsvoering in de Geertruidapolder wordt beëindigd en het perceel aan de gemeente wordt verkocht. De vestigingseisen, voortkomend uit het bestemmingsplan, milieuwetgeving, bouwverordening en dergelijke, verschillen per locatie. De belangrijkste eisen worden per locatie in het plan van aanpak genoemd.

Voor de verwervingen en de gronduitgifte wordt een verwervingsteam geformeerd, zodat er een aanspreekpunt is voor de bedrijven en particulieren. Over zaken die voor alle bedrijven en particulieren van belang zijn, voert de gemeente overleg met de Stichting Bewoners Belangen Geertruidapolder. De onderhandelingen over aan- en verkoop van eigendommen worden per individu gevoerd.

2.2. Toekomstige situatie

Hoofdpijnen planopzet Bergse Haven

De hoofdpijnen van de planopzet voor Bergse Haven zijn opgenomen in het Masterplan Bergse Haven. Met deze visie als uitgangspunt/basis en dit bestemmingsplan wordt de komende jaren gekomen tot een uitgewerkt stedenbouwkundig ontwerp per deelgebied.

Centraal staat dat door herontwikkeling de relatie tussen de stad en het water wordt hersteld, gekenmerkt door een grote diversiteit aan woonmilieus rond een lagune. Er dient een synergie te worden bewerkstelligd tussen verstedelijking, water, natuur en cultuurhistorie (structuur binnenstad). De historische contouren van de Waterschans worden als landmark ingepast.

In paragraaf 1.5 is reeds aangegeven dat de hiervoor genoemde hoofdpijnen van de planopzet voor Bergse Haven een indicatief karakter hebben. Het betreffen geenszins vastgestelde stedenbouwkundige ontwerpen voor de gebieden, ondanks de indruk die wellicht ontstaat door de afbeeldingen. Deze dienen louter als visualisatie van het stedenbouwkundige beeld en de beoogde sfeer. Thans heeft planuitwerking plaatsgevonden voor het gebied Kijk in de Pot. Planvorming voor andere deelgebieden komt aansluitend, in de komende jaren tot stand. Vandaar dat de bestemmingsregeling "ruimte" zal bieden voor verschillende stedenbouwkundige uitwerkingen.

Deelgebieden

Het plangebied kan opgedeeld worden in de volgende deelgebieden:

1. Lagune: water;
2. Haveneilanden: wonen aan het water en de boulevard;
3. Dijk en Condo: wonen op en aan de Geertruidadijk;
4. Waterschans: "vestingstadje";
5. Wal: wonen op geluidswal met zicht op het water;
6. Havenkwartier: wonen aansluitend op 19^e eeuwse schil;
7. Kijk in de Pot: wonen nabij een park;
8. Toeristisch-recreatieve voorziening.

De toeristisch-recreatieve voorziening is buiten het plangebied gelegen, maar is hier opgenomen voor verduidelijking van de opzet en de samenhang met de omgeving.



Masterplan Bergse Haven

Bron: Masterplan Bergse Haven; navolgende illustraties zijn ook ontleend aan het Masterplan Bergse Haven

1. De Lagune



De Lagune vormt de kern van het plan, waaromheen zich de verschillende woonmilieus bevinden. Het water versterkt telkens het karakter van de woonmilieus op een andere wijze door het unieke uitzicht, de schaal en maat van het water, het type oever en/ of de mogelijkheid bootjes aan te leggen.

Aan de Lagune ligt een openbaar plein dat door middel van een logische route met de binnenstad is verbonden. Het open water krijgt een duidelijke begrenzing door de

wand die verschillende gebouwen van de Haveneilanden en De Wal vormen.

In de visie van het Masterplan Bergse Haven is voorgestaan de lagune nader te differentiëren door bijvoorbeeld twee markante gebouwen (urban villa's) in de lagune op te nemen. Hierdoor ontstaat een exclusieve woonlocatie.

2. De Haveneilanden



Het water tussen de haveneilanden heeft een heel ander karakter dan de Lagune. Hier vormt het water een netwerk van kanalen tussen gesloten bouwblokken, dat het mogelijk maakt veel woningen te laten profiteren van de aanwezigheid van het water. Op de eilanden is in gesloten bouwblokken een combinatie van grondgebonden en appartementen voorgestaan.

In de visie van het Masterplan Bergse Haven zijn aan de zuidzijde appartementen direct aan het water gelegen en aan de noordzijde grondgebonden woningen gesitueerd

aan een kade. De verschillende haveneilanden zijn met elkaar en de vaste wal verbonden door een centrale straat. Voor fietsers en voetgangers zijn de eilanden en de kades zowel vanaf de dijk als vanuit de binnenstad te bereiken. Autoverkeer, met uitzondering van calamiteitenverkeer, kan alleen gebruikmaken van de entree van de dijk.

3. De Dijk en het Condo



De Geertruidadijk wordt voor het grootste deel ingepast in het plan. Op de dijk aan de kant van de Binnenschelde vormt een reeks van gebouwen een nieuw waterfront voor Bergen op Zoom. Aan de oostzijde is het Condo gesitueerd dat sterk in hoogte kan variëren. In het Condo zijn ligplaatsen voor boten gedacht.

Aan de noordzijde van de dijk vormen enkele schiereilanden de overgang tussen het dijkmilieu en de haveneilanden. Op deze schiereilanden bevinden zich woningen rond een hof. Deze woningen zijn direct aan het water gelegen met een eigen aanlegplaats.

De kop van de dijk, ter plaatse van de havenmond, krijgt een openbaar karakter. Op deze kop is een openbare plek als ontmoetingsplaats gedacht waar verschillende publieksfuncties denkbaar zijn, zoals een restaurant, plein en strand. In de omgeving van de kop van de dijk is ook een woontoren mogelijk. Zowel over de dijk lopen routes als aan weerszijden van de dijk. Hierdoor is "een rondje" mogelijk en de verschillende gezichten van de dijk en omgeving te ervaren.

4. De Waterschans



De historische waterschans is reeds in het huidige landschap een kenmerkend element. In het plan heeft de waterschans een markante positie. Binnen de waterschans ligt een compact cluster van grondgebonden en gestapelde woningen in een vorm die de historische schans benadrukt, die thans overigens niet waarneembaar is. Deze woningen worden bereikt via een route over de wal. Het cluster ligt in met riet beplant water en vormt een onderdeel van de groenstructuur die zijn oorsprong heeft in de Zoom.

Langs de binnenzijde van het dijklichaam rondom de waterschans ligt een lint van woningen. Een wandelroute door het "vestingstadje" over de dijk van de waterschans loopt langs de nog aanwezige restanten van het oorspronkelijke vestingwerk aan de noordzijde.

5. De Wal



Tussen de waterschans en de Van Konijnenburgweg wordt een wal als geluidsscherm aangelegd voor afscherming van het geluid van het industriegebied aan de noordzijde. Deze wal wordt gevormd door afgegraven grond in het plangebied. De wal begint ter plaatse van de waterschans en eindigt net over de Van Konijnenburgweg. Tezamen met een gesloten reeks gebouwen op deze wal ontstaat voldoende barrière om geluidsoverlast van de industrie in het gehele plan te voorkomen.

De wal biedt de mogelijkheid om aan de zijde van de Lagune een woonmilieu te creëren, waarbij vanuit alle woningen door het hoogteverschil kan worden genoten van uitzicht op het water. Aan de andere kant ontstaat langs de Zoom een groene zone, die als park kan worden ingericht. Door in de wal toppen en dalen te introduceren is differentiatie in de bebouwing op de wal mogelijk. Aan de voet van de wal van de Lagune, ligt een openbare route die de bebouwing op de wal en de waterschans ontsluit.

6. Het Havenkwartier



Het stratenpatroon van de middeleeuwse kern, het Havenkwartier en de 19^e eeuwse schil zijn als ruimtelijke structuur duidelijk te onderscheiden en vormen als geheel de basis van het stedelijk weefsel van Bergen op Zoom. De Ham en de Vissershaven liggen op de grens van het Havenkwartier en het industriegebied.

De structuur van de binnenstad wordt rondom de Ham en historische havens doorgezet met een doorgaande vaarroute. In plaats van op de rand komt deze plek in de stad te liggen. Routes vanuit de binnenstad worden doorgezet naar de Lagune en de waterschans.

7. Kijk in de Pot



Het open karakter van het park Kijk in de Pot wordt behouden. De bestaande wandel/ fietsroute naar de Binnenschelde wordt begeleid door appartementengebouwen. Zij begrenzen het open gebied van Kijk in de Pot op vergelijkbare wijze als de bestaande gebouwen aan de andere zijde van het park. Ten westen van deze route wordt de parkachtige omgeving doorgezet. Hier is ruimte voor grondgebonden woningen in een intieme groene omgeving.

Als afscherming van de grootschalige detailhandel aan de Van Konijnenburgweg is een bebouwingswand gedacht, direct grenzend aan en met uitzicht op het zuiden. Ten zuiden van Fun City wordt in het wateroppervlak vergroot in combinatie met de bouw van appartementengebouwen.

Hierbij is uitdrukkelijk van belang dat er inmiddels verdere planuitwerking voor dit deelgebied heeft plaatsgevonden. Uit een vergelijking blijkt dat de noordelijke bebouwingswand is gehandhaafd. In het midden van het gebied zijn meer grondgebonden woningen gedacht. De beoogde appartementengebouwen langs de zuidoostrand zijn vervangen door grondgebonden woningen. De appartementengebouwen in de zuidwesthoek zijn gehandhaafd.

8. Toeristisch-recreatieve voorziening (Buiten plangebied)



De toeristisch-recreatieve voorziening is geplaatst in een groene setting. Het monumentale gebouw De Zee-land, deel uitmakend van de voorziening, wordt aan een plein gesitueerd en wordt zichtbaar vanaf de Lagune en het centrale plein van Bergse Haven.

Een groene parklaan langs de Markiezaatsweg vormt de overgang van het grootschalige gebouw naar het woonmilieu van de Haveneilanden. Langs het water in deze zone staan vrijstaande grondgebonden woningen.

Beeldkwaliteit

De kwaliteitsaspecten van gebouwen worden in een beeldregieplan vastgelegd (2005). Uitwerking op het niveau van een beeldkwaliteitsplan is niet mogelijk, mede in verband met de woningbouw die op de langere termijn wordt gerealiseerd. In het beeldregieplan wordt ook ingegaan op de inrichting van de openbare ruimte.

Breedte watergangen

De schaal van de lagune is van grote betekenis voor het karakter van het plangebied. Ook de breedte van de verschillende grachten is bepalend voor de kwaliteiten van het woongebied. Als impressies zijn in het Masterplan de volgende referentiebeelden opgenomen.



Referentiebeelden breedte watergangen

Bron: Masterplan Bergse Haven



Referentiebeelden breedte watergangen

Bron: Masterplan Bergse Haven

Bebouwingshoogte

Hoogteaccenten

In het Masterplan Bergse Haven zijn ideeën opgenomen betreffende de woningtypen en hoogte van gebouwen. Daarin is opgenomen dat naast grondgebonden woningen op enkele locaties hoogteaccenten worden gerealiseerd (8-9 bouwlagen), zoals op de kop van de Geertruidadijk en op de hoeken van het Condo. Andere hoge gebouwen (6-7 lagen) worden mogelijk gemaakt bij de "ingang" van het gebied aan de noordwestzijde (aan de Van Konijnenburgweg), aan de buitenzijde van de Geertruidadijk en ten zuidoosten van de grootschalige toeristisch-recreatieve voorziening.



Indicatief overzicht van hoogte van gebouwen

Bron: Masterplan Bergse Haven

Middenhoge hoogbouw

Op de Waterschans komen 5 middenhoge (4-5 bouwlagen) torens die het middengebied omsluiten. Het middengebied bestaat uit grondgebonden woningen met uitzondering van de noordzijde die 4 tot 5 lagen hoog wordt. Ook op de geluidwal wordt middenhoge bebouwing mogelijk gemaakt (4-6 lagen) die een rol vervult in het beperken van de geluidshinder in het plangebied, veroorzaakt door industrieterrein Noordland. De hogere bebouwing (4-6 lagen) wordt doorgezet ten noorden van de Van Konijnenburgweg (waar geen geluidswal wordt gerealiseerd). In het Havenkwartier zijn enkele accenten van 4 tot 5 lagen mogelijk. Op het Hamplein is een woonblok gedacht (4-5 lagen). In de lagune liggen twee lage woontorens (4-5 lagen) en aan de zuidzijde van de haveneilanden staan appartementencomplexen (4-5 lagen hoog), die doorlopen aan de oost- en westzijde. Ook het woonblok aan de zijde van het openbare plein aan de boulevard krijgt een dergelijk hoogteaccent. Bebouwing van 4 tot 5 lagen en af en toe 6 lagen omlijnt de Van Konijnenburgweg. De woonblokken aan de binnenzijde van de Geertruidadijk worden aan de noordzijde beëindigd met een toren van 5 tot 6 lagen hoog. Het Condo heeft hoge hoekpunten, maar naar het midden neemt de hoogte af naar 2 tot 3 bouwlagen. Ten slotte worden de grondgebonden woningen in Kijk in de Pot omgeven door woonblokken van 5 tot 6 lagen hoog.

Bestemmingsregeling

De hiervoor genoemde hoogtes van gebouwen zijn louter indicatief. Voor de bestemmingsregeling is bepalend dat er ruimte moet zijn voor andere stedenbouwkundige uitwerkingen.

2.3. Uitgangspunten realisering Bergse Haven

Uitgangspunten bestemmingsplan

De transformatie van het gebied betekent dat de bestaande bedrijvigheid dient te worden verplaatst. Hiervoor en voor de verdere planuitwerking gelden de volgende uitgangspunten.

- Voor de realisering van het project is door de gemeente met AM Wonen en AMVEST een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Daarin zijn afspraken vastgelegd omtrent het programma, de verantwoordelijkheden inzake realisering en de fasering.
- Met het bedrijf Nedalco is een overeenkomst gesloten dat het bedrijfsterrein aan de gemeente uiterlijk 31 december 2011 ter beschikking stelt.
- Voor de realisering van het plan is het Plan van aanpak verwervingen Bergse Haven opgesteld, waarin wordt ingegaan op de wijze van verwerving, de verplaatsingsmogelijkheden en de verwervingskosten alsmede het overleg met belanghebbenden.
- Parallel aan dit bestemmingsplan is een bestemmingsplan in procedure voor Theodorushaven/Noordland. Bij het definitief bepalen van de gebruiksmogelijkheden (milieuzonering) zal met de ontwikkelingen in Bergse Haven rekening worden gehouden.
- De uitvoering van het bestemmingsplan zal gebiedsgewijs geschieden. Er wordt uitgegaan van een ontwikkeling vanuit het zuiden, te beginnen met Kijk in de Pot. Deze volgorde van realisering van deelgebieden kan door omstandigheden veranderen. In ieder geval wordt Kijk in de Pot als eerste deelgebied gerealiseerd. Hiervoor zijn reeds de uitwerkingen voorbereid.
- De hoofdlijnen van de planopzet voor Bergse Haven zijn opgenomen in het Masterplan Bergse Haven. Met deze visie als uitgangspunt/basis en dit bestemmingsplan wordt de komende jaren gekomen tot een uitgewerkt stedenbouwkundig ontwerp per deelgebied. De bestemmingsregeling biedt "ruimte" voor verschillende stedenbouwkundige uitwerkingen.
- Cultuurhistorie en archeologie vragen specifiek aandacht (zie hoofdstuk 4).

In dit verband is het gestelde in het kader van paragraaf 1.5 inzake de status van de hoofdlijnen van de planopzet van Bergse Haven uiterst relevant. Korte tijdshalve wordt naar het tekstgedeelte in het betreffende kader verwezen.

Kijk in de Pot

Het deelgebied Kijk in de Pot wordt als eerste deelgebied gerealiseerd. Vandaar dat de opzet van dit deelgebied hierna specifiek wordt beschreven.

Kijk in de Pot is een stadspark waarin verschillende gebieden zijn te onderscheiden: het hoger gelegen stadspark met een open karakter, het beplante intieme woongedeelte en het lagerege-

legen waterrijk gedeelte. Binnen het woongedeelte zijn in hoofdlijnen drie typen bebouwing te onderscheiden: de stadsrand, de parkrand en het middengebied.

De stadsrand vormt de noordelijke grens van dit gebied en kent een relatief hoge dichtheid. De woningen in deze rand zijn gericht op de zonnige kant met uitzicht over het gebied. Parkeren geschiedt onder en achter de bebouwing. De bebouwing vormt de visuele grens van de binnenstad: ten zuiden van deze rand wordt de ruimte groener en de bebouwing kleinschaliger. Voor de stadsrand langs loopt een breed voetpad in oost-westelijke richting, dat deel uitmaakt van de route van het park Kijk-in-de-Pot naar het centrale plein van Bergse Haven.

Het middengebied van dit nieuwe woongebied wordt gekenmerkt door vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. De openbare ruimte is groen met gras en bomen en de rijwegen hebben minimale afmetingen. Bestaande hoogteverschillen en waardevolle bomen worden zoveel mogelijk ingepast. Erfscheidingen bestaan grotendeels uit groenblijvende hagen.

De parkrand langs de zuidrand sluit qua schaal aan bij het middengebied, maar heeft een lineair karakter. De daar beoogde woningen worden ontsloten vanuit het middengebied, maar zijn met hun "ogen" gericht op de fiets- en voetgangersroute die de binnenstad van Bergen op Zoom verbindt met het strand aan de Binnenschelde. De openbare ruimte die toegang geeft tot deze woningen heeft hetzelfde groene karakter als het middengebied. De reeks grondgebonden woningen wordt afgesloten met een appartementengebouw. Dit gebouw is tevens de opmaat voor de appartementengebouwen gelegen in het lager gelegen waterrijk gedeelte van Kijk in de Pot aan de zuidwestzijde. Deze appartementengebouwen kunnen profiteren van het uitzicht op het park en het water van Binnenschelde en begeleiden de fiets- en voetgangersroute naar het strand.



Stedenbouwkundige uitwerking Kijk in de Pot

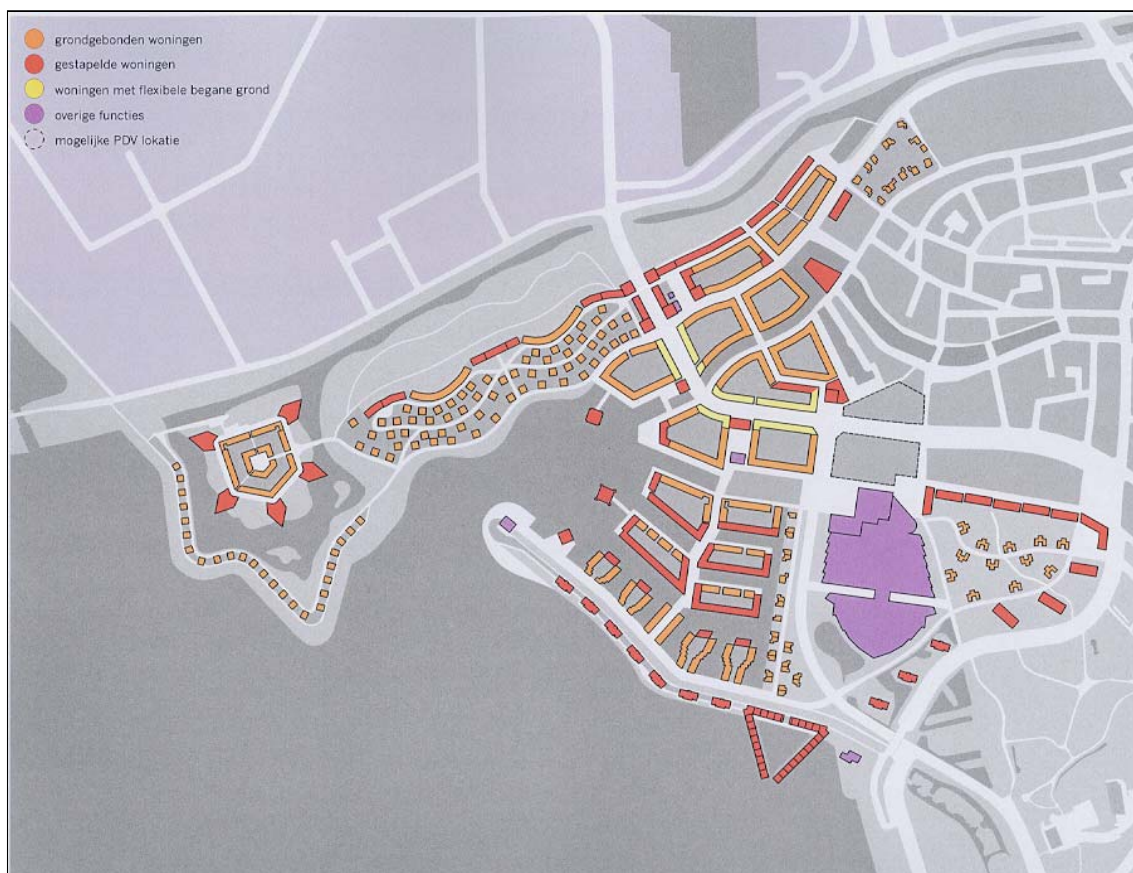
Bron: Soeters, Van Eldonk Ponec architecten

In dit hoofdstuk wordt het programma voor Bergse Haven beschreven en onderbouwd voor iedere te realiseren functie afzonderlijk. Het plan Bergse Haven kent voornamelijk een woonprogramma. Daarnaast spelen voorzieningen, recreatie en infrastructuur een grote rol. Voor uiteenlopende aspecten is nader onderzoek verricht zoals in dit hoofdstuk is opgenomen. Het milieukundig onderzoek in het kader van het MER is opgenomen in hoofdstuk 4. Waar nodig is een verwijzing toegevoegd.

De hoofdlijnen van het programma voor Bergse Haven zijn opgenomen in het Masterplan Bergse Haven. Met deze visie als uitgangspunt/basis en dit bestemmingsplan wordt de komende jaren gekomen tot een uitgewerkt stedenbouwkundig ontwerp per deelgebied. Hieruit volgt dat dit hoofdstuk indicaties geeft en geen definitief eindbeeld van het programma bevat. De bestemmingsregeling zal dan ook "ruimte" bieden voor verschillende stedenbouwkundige uitwerkingen van het programma.

3.1. Programma

Het verouderde bedrijventerrein in de Geertruidapolder wordt getransformeerd naar een aantrekkelijk woon-, werk- en recreatiegebied. In het programma zijn circa 2.680 woningen, bijbehorende commerciële en niet-commerciële voorzieningen en toeristisch-recreatieve voorzieningen opgenomen. Rekening dient te worden gehouden met een realiseringstermijn van circa 20 jaar. In alle deelgebieden zal binnen tien jaar met planrealisering worden gestart.



Indicatief overzicht woningtypes

Bron: Masterplan Bergse Haven

Het programma wordt in de navolgende paragrafen beschreven en onderbouwd. Essentieel is dat het hierbij gaat om indicaties van de beoogde toekomstige situatie die wat betreft realisering, onder invloed zullen staan van actuele (markt)ontwikkelingen.

3.2. Wonen

In totaal worden 2.680 woningen mogelijk gemaakt. In beginsel wordt gedacht aan ongeveer 1.850 woningen in de vorm van appartementen en 850 grondgebonden woningen. Als gevolg van marktomstandigheden kan het aandeel grondgebonden woningen toenemen. Hierna worden de cijfermatige gegevens weergegeven met aansluitend de onderbouwing hiervan.

Woningbouwprogramma

Kwantitatief woningbouwprogramma

Vanaf 2007 zullen er in het plan Bergse Haven woningen worden gebouwd, in de eerste reeks van jaren in een tempo van circa 100 woningen per jaar. In de periode 2015 tot 2020 zal het realisatietempo worden verhoogd omdat andere woningbouwlocaties dan gerealiseerd zijn. Na laatstgenoemd jaar volgt een geleidelijke afbouw. Rond 2025 worden naar verwachting de laatste woningen opgeleverd. Bij het bepalen van de voorzieningen is uitgegaan van circa 7200 inwoners. Dit betekent dat in de volgende perioden het genoemde aantal woningen wordt gerealiseerd. Deze bouwperiodes zijn van belang voor de bestemmingsregeling.

Periode	Aantal woningen
2005-2010	500
2011-2015	500
2016-2020	1.250
na 2020	430
Totaal	2.680

Per deelgebied worden de volgende aantallen woningen gebouwd (marge 10%, afronding meestal op 50).

Deelgebied	Aantal woningen	Aantal woningen met marges
Haveneilanden	424	350-500
De dijk en het Condo	473	400-550
Waterschans	248	200-300
Wal	291	250-350
Havenkwartier en Boulevard	890	800-1.000
Kijk in de Pot	354	300-400
Totaal	2.680	

Kwalitatief woningbouwprogramma

Als uitgangspunt voor de kwalitatieve woningdifferentiatie geldt voor het gebied Bergse Haven het overzicht gebaseerd op het Beleidsplan Wonen. In die nota staat overigens dat bij de planrealisering altijd scherp moet worden ingespeeld op marktontwikkelingen.

Prijsegment		Eigendomsverhoudingen		Woningtypologie	
goedkoop	10%	huur	20%	gestapeld	65%
middelduur	30%	koop	80%	grondgebonden	35%
duur	60%				

Voor het plan Bergse Haven wordt in vergelijking met andere woonwijken in een relatief hoger prijssegment gebouwd met veel gestapelde bouw. Het plan krijgt daardoor de gewenste stedelijke uitstraling vergelijkbaar met de woningdichtheid en kwaliteit van de binnenstad. In het gebied zal circa 2% van de woningen in de sociale huursector gerealiseerd worden (circa

50 woningen); in totaal worden er ongeveer 500 huurwoningen gerealiseerd (20% van alle woningen). Van de koopwoningen vallen globaal 200 woningen in het goedkope segment (7%), 350 in het middensegment (13%) en 1650 in het dure segment (60%).

Het woningbouwprogramma is anders van opzet dan in de voorafgaand gerealiseerde uitbreidingswijken. Voorheen lag de nadruk op eengezinswoningen, gebaseerd op de vraag van jonge gezinnen. De recente demografische ontwikkelingen wijzen op een toenemende vergrijzing. Dit vraagt om een ander woningbouwprogramma, waarin de woonconsument de nodige eisen stelt. Bergse Haven gaat daarom meer uit van appartementen en speciale woonproducten in vergelijking met de relatief grote hoeveelheid goedkope woningen in de gehele stad.

Afstemming op andere woningbouwontwikkelingen

Het woningbouwprogramma is gebaseerd op het Beleidsplan Wonen 2004-2008 en het Uitwerkingsplan Brabantse Buitensteden en Woensdrecht, dat in de uitwerking van het Streekplan voorziet. Op basis van het Uitwerkingsplan heeft hierover afstemming plaatsgevonden met de regio Bergen op Zoom - Roosendaal - Woensdrecht.

Het aantal woningen voor Bergse Haven (2680 woningen, peildatum 1 januari 2004) is voorts afgestemd op het woningbouwprogramma voor andere woningbouwlocaties in de gemeente. Als gevolg van deze afstemming zullen pas na 2005 woningen in het plan Bergse Haven worden gebouwd, in een geleidelijk tempo van circa 100 woningen per jaar. In de periode na 2015 dient het bouwtempo te worden verhoogd omdat dan andere woningbouwlocaties gerealiseerd zijn.

Als uitgangspunt voor de kwantitatieve woningdifferentiatie geldt voor het gebied Bergse Haven het hierna opgenomen overzicht, ontleend aan het Structuurplan. Daarbij is ervan uitgegaan dat maatschappelijke ontwikkelingen en de geprognosticeerde behoefte uiteindelijk richting geven aan de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. Het transformeren van de bestaande voorraad en het realiseren van nieuwbouw zijn daarbij complementair aan elkaar, zoals hiervoor is aangegeven. De tabel geeft een overzicht van de woningproductie in de gemeente Bergen op Zoom in tijdvakken.

Locaties	t/m 2005	2005-2010	2010-2015	2015-2020	Na 2020	Totaal
Diversen	358	464				822
Schans	300	250	200	200		950
Augustapolder		1050	500			1550
C.H. Kazerne	125	125				250
Bergse Haven		500	500	1250	430	2680
Herstructurering	190	720	300			1210
Sloop	154	800	100			1054

Basis voor woningbouwprogramma

Beleid

In het Beleidsplan Wonen Bergen op Zoom 2004-2008 is geconstateerd dat de veranderlijkheid van de woningmarkt het belang van een kwalitatief woonbeleid aangeeft: een beleid gericht op het bieden van een kwalitatief passend aanbod van woningen en woonmilieus voor de Bergse bevolking, nu maar ook in de toekomst. Daarin wordt de ontwikkeling van Bergse Haven van groot belang geacht omdat hier een voor Bergen op Zoom nieuw woonmilieu kan worden ontwikkeld: nieuwbouw met een sterk stedelijk karakter gelegen tussen binnenstad en Binnenschelde. Het woningbouwprogramma voor Bergse Haven is dan ook complementair met de andere wijken in de stad. Het vorenstaande programma kan dan ook als uitgangspunt/basis voor de planvorming voor Bergse Haven worden gehanteerd.

Bij de verdere uitwerking van het gebied zal tevens bekeken worden of er zich in gebied mogelijkheden voordoen om een aantal ligplaatsen te creëren voor woonboten.

Resultaten verricht onderzoek

Het woningbouwprogramma is mede gebaseerd op specifiek onderzoek voor Bergse Haven door ABF Research en de Stec groep. Hiervoor is door ABF Research het Woningmarkt Simulatie Model gebruikt waarin vraag en aanbod op de woningmarkt voor Bergen op Zoom is berekend. De berekening van de vraag gebeurt op basis van demografische en economische ontwikkelingen. Vervolgens worden in het model de vraag en het aanbod van woningen in be-

paalde woonmilieus van jaar op jaar met elkaar geconfronteerd, waarbij het dynamisch verhuisproces wordt nagebootst. Daaruit komt informatie beschikbaar over de mate waarin sectoren op de woningmarkt bediend moeten worden. De groei van de woningbehoefte is vooral gericht op de goedkope en dure koopsector. Het gaat om 2300 extra huishoudens tot 2010 en nog eens 1700 extra huishoudens tot 2020. De gewenste verhouding huur/koop in Bergen op Zoom bedraagt 30/70. De gewenste verhouding goedkoop-middelduur-duur voor Bergen op Zoom komt uit op respectievelijk 15%-35%-50%. Het betreft hier cijfers die voor de gemeente van toepassing zijn waarbinnen het programma van Bergse Haven is ingepast.

Stec heeft specifiek onderzoek gedaan naar het segment dure huur in Bergen op Zoom. Hieruit blijkt dat het aantal huishoudens met een royaal inkomen toeneemt. Voorts is de aantrekkelijkheid van Bergse Haven voor levensstijlen bepaald. De belangrijkste kwaliteiten concentreren zich rondom het water en aan de rand naar de binnenstad. Een belangrijk deel van de woonconsumenten kiest voor een locatie aan de rand van het centrum. In Bergse Haven kan potentieel invulling worden gegeven aan grote groep woonconsumenten.

In het algemeen zijn de volgende conclusies relevant. Bergse Haven heeft bijzondere kwaliteiten die gunstig zijn voor de positie op de woningmarkt: wonen aan en in het water, waterrecreatie, nabije ligging historische stadskern en uitgebreid winkelaanbod alsmede uitdagende moderne architectuur in het plan. Andere locaties die in tijd ontwikkelbaar zijn voor Bergse Haven, moeten spoedig worden ontwikkeld om zware concurrentie van Bergse Haven te vermijden en te voorkomen dat stedelijke en regionale vraag wegvloeit omdat er geen aanbod in Bergen op Zoom beschikbaar is. Bovenregionale aantrekkingskracht in Bergen op Zoom is duidelijk in potentie aanwezig. Belangrijk is het inspelen op de landelijke woonwensen.

Zeker zo belangrijk is dat de locatie Bergse Haven zich bij uitstek leent voor compacte bebouwing in de duurdere koop- en huursector ten opzichte van de andere nieuwbouwlocaties door de aantrekkingskracht van wonen aan het water en aan de rand van het historische stadscentrum. De gewenste verhouding dient 10% goedkoop, 30% middelduur en 60% duur te zijn. De voorgestelde verhouding van huur en koop in 20% en 80% is realistisch. In de beginjaren kan de nieuwbouwproductie in Bergse Haven starten met 200 woningen per jaar. Na drie/vier jaar ontstaat in Bergse Haven de gewenste kwaliteit, is er sprake van een groter aantrekkingsgebied van potentiële kopers/huurders en kunnen de aantallen per jaar desgewenst opgeschroefd worden.

Deze conclusies zijn benut als basis voor het opgestelde programma. Om strategische en markttechnische redenen is het bouwtempo in de beginperiode van 200 woningen per jaar verlaagd naar een jaarproductie van 100 woningen. Voor het overige past het programma binnen de onderzoeksresultaten. Essentieel is voorts het recent vastgestelde Beleidsplan Wonen en het uitgangspunt dat rekening moet worden gehouden met de marktontwikkelingen die zich zullen voordoen.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Het bouwprogramma dient per bouwperiode en deelgebied in de bestemmingsregeling te worden vertaald. Ten behoeve van het kunnen inspelen op wijzigende marktomstandigheden, worden marges aangehouden.

3.3. Voorzieningen

Detailhandel

Algemeen

In de Nota Detailhandel is aangegeven dat er mogelijkheden zijn voor een winkelcentrum in de Bergse Haven. De algemene beleidsopvattingen uit de Nota Detailhandel worden in dit bestemmingsplan vertaald naar het woongebied Bergse Haven. Op basis van een nadere analyse en planologische kengetallen zijn voor de diverse voorzieningen ook oppervlaktelaten bepaald. Tevens zijn voorkeurslocaties benoemd.

Binnen het plan Bergse Haven worden gedurende 20 jaar ongeveer 2.700 woningen gebouwd met circa 7.200 bewoners. Dit draagvlak is voldoende voor buurtverzorgende winkelvoorzieningen. Gelet op de benedengrens van 6.000 bewoners (bron planologische kengetallen) is instandhouding hiervan ook voor de langere termijn verzekerd. Dit blijkt ook uit vergelijking met

de Bergse Plaat (afgebakend verzorgingsgebied, 8.000 bewoners, buurtwinkelcentrum 1.600 m² v.v.o.). Naast een supermarkt omvat dat winkelcentrum enkele foodspeciaalzaken, enkele winkels met een non-food assortiment en aanvullende publiekverzorgende functies. Een winkelcentrum in de Bergse Haven kan een vergelijkbare opzet krijgen.

Het winkelaanbod in de omgeving van het plan Bergse Haven

Binnen de aangrenzende buurt Havenkwartier zijn enkele kleinere detailhandelszaken aanwezig, voornamelijk mode en luxe/kleding. Een supermarkt ontbreekt. Gelet op de lage waardering ten aanzien van de afstand tot dagelijkse winkelvoorzieningen kan ervan worden uitgegaan dat een winkelcentrum in de Bergse Haven tevens een functie zal hebben voor het westelijk deel van de binnenstad.

Eisen ten aanzien van buurtwinkelcentra (bron: planologische kengetallen)

Buurtwinkelcentra moeten een compleet en attractief aanbod leveren voor met name dagelijks benodigde artikelen in de vorm van een compacte structuur met bereikbaarheid en parkeersituatie als kwaliteitskenmerken. Het is noodzakelijk dat een buurtwinkelcentrum minimaal één supermarkt omvat als trekker. Voor een voldoende sterke positie is een omvang nodig van 700 m² tot 1.000 m² v.v.o. en een volledig assortiment van dagelijkse benodigdheden met een op de omgeving afgestemd prijsniveau. De wijk is te klein voor twee supermarkten.

In aanvulling op de supermarkt zijn er kansen voor enkele food-speciaalzaken met een "alledaags" non-foodassortiment, aanvullende publiekverzorgende bedrijven (bank, postagentschap, kapsalon, snackbar) en tegen de foodsector "aanleunende" branches (drogisterijartikelen, bloemen en planten).

Belangrijk is tevens dat er voldoende parkeervoorzieningen zijn en dat er ruimte voor uitbreidingen mogelijk zijn met een goede bereikbaarheid voor het westelijk deel van de binnenstad. Door er ook andere functies aan toe te voegen, wordt de positie van het winkelcentrum versterkt.

Bergse Haven krijgt een dusdanig aantrekkelijke opzet dat er ook ruimte kan worden geboden voor specifieke winkels die het karakter van de wijk aan het water versterken. Daarvoor is ook ruimte nodig op andere locaties dan uitsluitend in het winkelcentrum.

Ruimteclaim

Op basis van het vorenstaande wordt voorgesteld om een winkelcentrum te ontwikkelen waarbij de nadruk op de dagelijkse artikelen zal liggen voor Bergse Haven en voor het westelijk stadsdeel van de binnenstad. Een ruime supermarkt zal het hart van het winkelcentrum vormen, ondersteund door andere reguliere winkels. De totale omvang aan winkels zal maximaal circa 2.500 m² tot 3.000 m² bedragen. Hiermee is er voldoende omvang voor het winkelcentrum mogelijk en kan ook op andere locaties worden ingespeeld op kansen in de markt.

Locatie

Uitgaande van een winkelcentrum dat samengaat met een school en een aantal sociaal-culturele voorzieningen (zie hierna), brengt een relatief groot ruimtebeslag met zich mee. Het meest logische is het centrum te vestigen aan de Van Konijnenburgweg. Gelet op het karakter van deze toegangsweg is het ook goed mogelijk om het wijkcentrum iets terug te leggen van de Van Konijnenburgweg. Denkbaar is ook een locatie ter noorden van de Van Konijnenburgweg die een goede relatie heeft met het oude havenkwartier. De locatie ten zuiden van deze weg richt zich meer op het woongebied Bergse Haven.

Het parkeren vraagt daarbij zeker aandacht. De stedenbouwkundige structuur laat de inpassing van een groot parkeerveld niet eenvoudig toe en ondergronds parkeren bij een wijkcentrum in Bergen op Zoom is geen haalbare optie. Tot slot moet rekening worden gehouden met eventuele uitbreidingsmogelijkheden.

Verspreid over het gebied zijn er volop kansen voor verspreide winkels met name in de plinten van appartementengebouwen op locaties die in stedenbouwkundig opzicht markant zijn, in het bijzonder aan het water.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Rekening wordt gehouden met een winkelcentrum (supermarkt, food-speciaalzaken, een apotheek, drogisterij, bloemist en andere non-foodzaken) en verspreid gelegen winkels. De totale oppervlakte aan winkels zal circa 2.500 m² tot 3.000 m² bedragen. De locatie van het winkelcentrum komt in beginsel nabij de Van Konijnenburgweg of Markiezaatsweg te liggen.

Hierbij is van betekenis dat de voorzieningen met een grote verkeersaantrekkende werking rondom de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg worden gerealiseerd. In aanvulling daarop kunnen in Kijk in de Pot en in de deelgebieden De Dijk en Waterschans mogelijkheden worden geboden voor realisering van het programma.

Vooruitberekening basisgeneraties kinderopvang, peuterspeelzaal en basisonderwijs plan Bergse Haven

Vooruitberekening

Er is een vooruitberekening gemaakt van het te verwachten verloop van de basisgeneratie voor het basisonderwijs in het plan Bergse Haven. In aanvulling is tevens een vooruitberekening gemaakt van de basisgeneraties voor de kinderopvang en de peuterspeelzaal. De vooruitberekening beslaat de periode 2006 tot en met 2030. De basisgeneratie voor het basisonderwijs wordt gevormd door personen in de leeftijdsgroep 4 tot en met 11 jaar, aangevuld met 30% van de 12 jarigen. De basisgeneraties voor de kinderopvang en de peuterspeelzaal worden gevormd door respectievelijk de leeftijdsgroepen 0 en 1 jaar en 2 en 3 jaar. Uitgangspunt is het hiervoor vermelde bouwprogramma (aantal, woningdifferentiatie, bouwtempo) en op de te verwachten woningbezetting, gebaseerd het (te verwachten) jaarlijkse verloop van de gemiddelde woningbezetting van een basisgeneratie voor een contingent woningen. Hiervoor is het verloop geanalyseerd van de gemiddelde woningbezetting van de contingenten woningen die vanaf 1982 in Bergen op Zoom (exclusief Halsteren en Lepelstraat) zijn gerealiseerd. Hieruit bleek dat de gemiddelde woningbezetting voor de basisgeneraties kinderen in meergezinswoningen nogal uiteen kan lopen al naar gelang de grootte en de vorm van de woningen. In verband hiermee is gerekend met twee cijfers voor de gemiddelde woningbezetting.

Uit de opgestelde prognose blijkt dat er een schoolgebouw nodig is met een oppervlakte van 2.500 m² (20 groepen, totaal 500 leerlingen) en een schoolplein van 600 m². Uit ervaring in Bergse Plaat blijkt dat het gewenst is rekening te houden met eventuele uitbreiding (tijdelijk) en een locatie voor kinderdagopvang. Vandaar dat een dubbele oppervlaktemaat moet worden aangehouden (5.000 m²).

Van belang is dat voorzieningen zoals een school en kinderopvang tijdig tot stand worden gebracht zodat de nieuwe bewoners in de wijk hierover kunnen beschikken. Hierdoor wordt extra druk op de voorzieningen in de omgeving voorkomen.

Locatie

Ook voor de school komen locaties nabij de Van Konijnenburgweg als eerste in aanmerking. Daarbij spelen vergelijkbare overwegingen als bij de locatie van het winkelcentrum.

Vertaling naar de bestemmingsregeling

Er wordt rekening gehouden met een oppervlakte van 5.000 m². Een locatie nabij de Van Konijnenburgweg verdient de voorkeur. Hierbij is van betekenis dat de voorzieningen met een grote verkeersaantrekkende werking rondom de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg worden gerealiseerd. In aanvulling daarop kunnen in Kijk in de Pot en in de deelgebieden De Dijk en Waterschans mogelijkheden worden geboden voor realisering van het programma.

Sociaal-medische voorzieningen

Sociaal medische voorzieningen in de omgeving van het plangebied

Volgens de nota Sociale infrastructuur Uitwerking A-B en C-gebieden wordt het gebied centrum/havenkwartier aangemerkt als een zogenaamd A-gebied. Een A-gebied is een wijk waar voorzieningen op het gebied van huisvesting, woonomgeving, zorg en welzijn met een hoog kwaliteitsniveau voorhanden zijn. Gezien dit hoge niveau zijn er ook mogelijkheden voor seniorenwoningen, woningen met zorg en intramurale capaciteit, waarbij bereikbaarheid belangrijk is. Bundeling van voorzieningen aan bijvoorbeeld buurthuis, scholen of gezondheidscentrum is gewenst. Daarnaast is er ruimte voor vergelijkbare voorzieningen, zoals een fitnessschool.

Ruimtereservering

Op basis van de geplande omvang van de Bergse Haven dient te worden uitgegaan van een planologische reservering voor een centrum waarin artsen, tandartsen, fysiotherapeuten, spreekuurpost voor diverse organisaties en dergelijke huisvesting kunnen krijgen, rekening houdend met de ontwikkeling dat binnen woonzorgcomplexen of speciale woonproducten er zorg wordt aangeboden door de ontwikkelaar.

Op basis van de ervaringen op de Bergse Plaat en planologische kengetallen is er ruimte voor circa 3 huisartsen, 3 tandartsen, 1 apotheek en 5 fysiotherapeuten. Daarnaast moet rekening worden gehouden met nog 1 á 2 andersoortige therapeuten.

Locatie

Indien er een gezondheidscentrum wordt ontwikkeld heeft het de voorkeur dit nabij het winkelcentrum te situeren. De beroepen in de vrije vestiging kunnen zich in principe overal vestigen. Het verdient echter de voorkeur om huisartsen en tandartsen zich niet teveel in de villawijken, zoals op De Wal, te laten vestigen, enerzijds vanwege de druk op de woonomgeving en anderzijds omdat de ruimtelijke opzet van de Bergse Haven voldoende aanleiding geeft om praktijken in plinten van de bouwblokken te realiseren. Verspreide vestiging hoeft niet op voorhand te worden uitgesloten.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Rekening wordt gehouden met vestiging van diverse beroepen aan huis (3 huisartsen, 3 tandartsen, 5 fysiotherapeuten en 1 á 2 andersoortige therapeuten) en een apotheek (winkelcentrum). Dit kan een ruimtebeslag krijgen van circa 1.500 m² tot 2.000 m². Het heeft de voorkeur een gezondheidscentrum te ontwikkelen nabij het winkelcentrum. De beroepen in de vrije vestiging kunnen zich in principe overal vestigen.

Hierbij is van betekenis dat de voorzieningen met een grote verkeersaantrekkende werking rondom de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg worden gerealiseerd. In aanvulling daarop kunnen in Kijk in de Pot en in de deelgebieden De Dijk en Waterschans mogelijkheden worden geboden voor realisering van het programma.

Sociaal-culturele voorzieningen

Sociaal culturele voorzieningen in de omgeving van het plangebied

De Bergse Haven zal voor een aantal voorzieningen kunnen terugvallen op de binnenstad, zeker in de aanloopjaren van de wijk. Uiteindelijk is het echter ook wenselijk dat de wijk een eigen sociaal-cultureel centrum krijgt, zoals dat in alle andere wijken ook het geval is en het gemeentelijk beleid dit wenselijk acht.

Uit peilingen blijkt dat een kwart van de bevolking een buurthuis bezoekt. Dit verschilt per buurt. Het bezoek in de nieuwbouwbuurt Bergse Plaat is met een kwart gelijk aan het gemeentelijke aandeel.

Nota accommodatiebeleid sociaal-culturele wijkcentra Bergen op Zoom (november 2000)

In de nota wordt een schets gegeven van onder meer de sociaal-maatschappelijke voorzieningen en mogelijkheden voor de realisatie van een wijkcentrum. Tevens zijn de ervaringen op de Bergse Plaat van belang. Er is behoefte gebleken aan een school, peuterspeelzaal, kinderopvang, jeugdverenigingen alsmede aan kleinschalige, meer recreatieve activiteiten die gericht zijn op het versterken van de sociale samenhang (buurtverenigingsactiviteiten). Voor andere activiteiten zoals cursussen en meer hoogwaardige activiteiten zijn de inwoners gericht op voorzieningen buiten de wijk. Dit beeld is voor Bergse Haven ook te verwachten. Het is dan ook reëel uit te gaan van een wijkcentrum zoals op de Bergse Plaat (520 m²). Voor incidentele grootschalige activiteiten kan ook worden uitgeweken naar het nabijgelegen sportcomplex. In eerste aanleg moet worden uitgegaan van tijdelijke huisvesting. Na verloop van tijd kan een definitieve huisvesting worden gerealiseerd.

Ruimtereservering

Ten aanzien van de sociaal-culturele voorzieningen geldt dat een evenwichtige spreiding ervan over de verschillende delen van de gemeente uitgangspunt is voor het gemeentelijk beleid. De opzet dient dan ook te zijn afgestemd op de aard en omvang van de wijk. Zodoende kan worden uitgegaan van een accommodatie van circa 600 m² b.v.o. Het is belangrijk dat de opzet van het gebouw flexibel is, in die zin dat het aangepast kan worden aan de eisen van de tijd en de levenscyclus van de wijk.

Club- en buurthuiswerk

Achter het begrip club- en buurthuiswerk gaat een grote verscheidenheid aan activiteiten in uiteenlopende verschijningsvorm schuil. Uit landelijke cijfers blijkt dat naast vergader- en cursusruimten ook peuterspeelzalen en creativiteitscentra steeds belangrijker worden. Het ruimtebeslag hangt vooral samen met aantal en aard van de te huisvesten activiteiten. In Bergen op

Zoom wordt deze functie veelal ondergebracht in het wijkgebouw. In het specifieke geval van de Bergse Haven is er wellicht uitwisseling mogelijk van sociaal-culturele activiteiten met de functie van het Groot Arsenaal.

Kerkelijke voorzieningen

Kerkelijke voorzieningen voorzien in een belangrijke maatschappelijke behoefte. Er blijkt dat kleinere kerkelijke gemeenschappen aan nieuwe en/of grotere ruimtes behoefte hebben.

Locatie

Een wijkcentrum kan nabij het winkelcentrum ontwikkeld worden. Mogelijk is er interactie/synergie tussen beide functies. Er wordt van uitgegaan een locatie te kiezen die goed bereikbaar is en centraal in de wijk ligt. Ten noorden van de Van de Konijnenburgweg lijkt het beste, omdat er dan ook een deel van de binnenstad bediend kan worden.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Om adequaat te kunnen inspelen op de maatschappelijke behoefte die in de toekomst kan veranderen en wordt bepaald door de uiteindelijke bewoners, wordt rekening gehouden met circa 1.500 m² aan sociaal-culturele voorzieningen. Ook hier wordt een locatie nabij de Van Konijnenburgweg als eerste optie aangehouden.

Hierbij is van betekenis dat de voorzieningen met een grote verkeersaantrekkende werking rondom de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg worden gerealiseerd. In aanvulling daarop kunnen in Kijk in de Pot en in de deelgebieden De Dijk en Waterschans mogelijkheden worden geboden voor realisering van het programma.

Kleinschalige bedrijfshuisvesting

Werken in de wijk

De Bergse Haven is een wijk met vele woon- en leefmilieus. De wijk ligt tegen de oude binnenstad aan en heeft de sfeer van een oud havenkwartier. De opzet van de wijk leent zich bijzonder goed voor een relatief uitgebreid programma voor werken en werkgelegenheid. Hierbij moet worden gedacht aan relatief kleine bedrijven en huisgebonden beroepen. Door technologische en maatschappelijke ontwikkelingen is er veel particulier initiatief.

Op de Bergse Plaat, een volwaardige woonwijk, blijken ruim 200 bedrijven te zijn gevestigd. In één van de laatste ontwikkelingsfasen zijn met veel succes woningen met bedrijfsruimtes gemaakt. Ook de Bergse Haven heeft de kansen om meer ruimte te bieden voor het programma werken, zoals voor organisatieadviesbureau, schoonheidsverzorging, technisch ontwerp/advies en assurantie tussenpersonen.

Planologische kengetallen

Het is goed om op voorhand vast te stellen wat exact wordt verstaan onder kleinschalige bedrijfshuisvesting. De volgende typologie wordt meestal gehanteerd.

- Huiskamerondernemingen
Het werken aan huis is uitermate geschikt voor starters: op een relatief eenvoudige en goedkope wijze kan bedrijfsruimte worden vrijgemaakt. Het gaat om kleinschalige bedrijvigheid en de traditionele vrije beroepen. In Bergen op Zoom betreft het artsen, advocaten en notarissen. Andere vergelijkbare beroepen kunnen via een vrijstelling toelaatbaar worden gesteld.
- Mengvorm wonen en werken
Bij de mengvorm wonen en werken is veelal sprake van afzonderlijke werkruimtes. De werkruimte is groter dan bij de "huiskamerondernemingen" en varieert van 25 m² tot 325 m². Woonwerkeenheden zijn daarom bij uitstek geschikt voor ondernemers die al een paar jaar een bedrijf hebben, de zogenaamde "doorstarters". Binnen deze mengvormen kunnen globaal drie mengsoorten worden onderscheiden, te weten het kantoor/praktijkwoning, de atelierwoning en de woonwerkeenheid, met specifieke eisen aan inrichting, setting en locatie.
- Solitaire ondernemingen/snipperlocaties
Het betreft zelfstandige bedrijfs/kantoorruimte tussen woningen en op binnenterreinen (van woningen of van bouwblokken). In bepaalde wijken is een apart huisvestingstype ontwikkeld, veelal in de vorm van hoekwoningen (omvang ongeveer 70 m²). Meestal is vestiging van bedrijven tot en met categorie 2 uit de wet Milieubeheer toelaatbaar, vaak ook met

vrijstellingsmogelijkheden voor bedrijven die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn en niet meer hinder of gevaar opleveren.

- Bedrijfsverzamelgebouwen

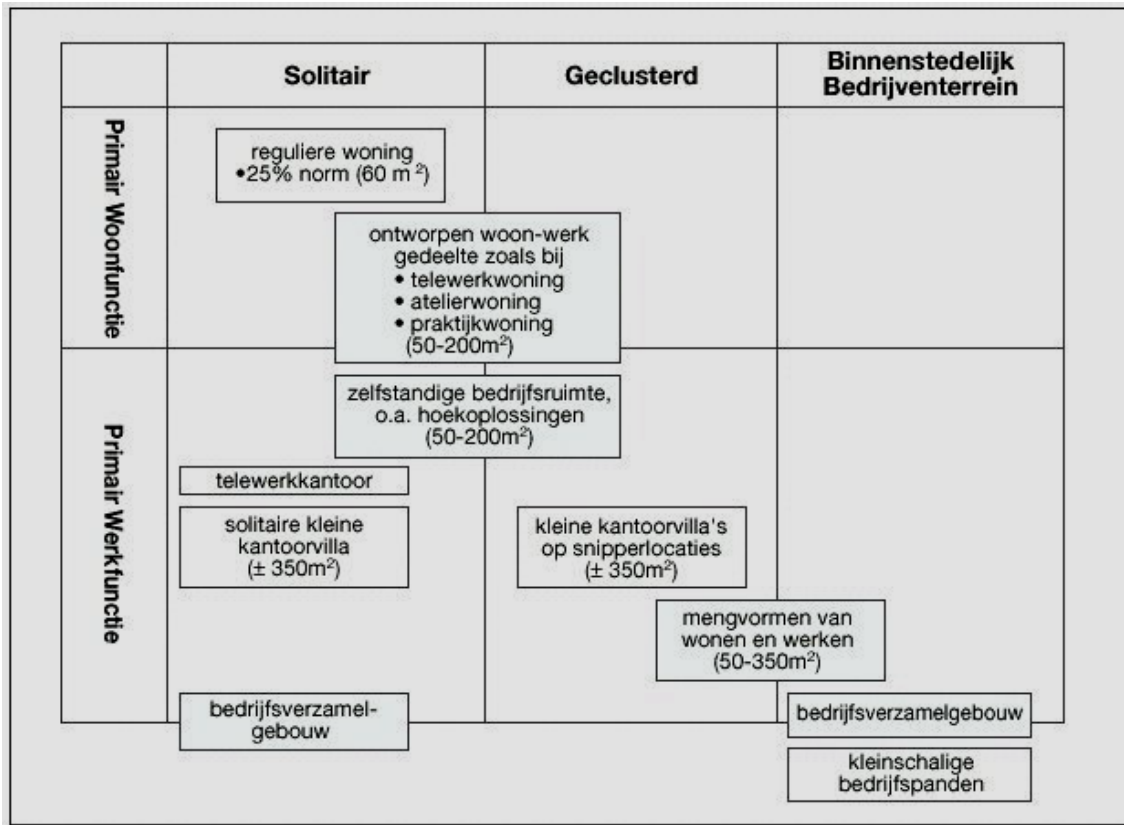
Er zijn verschillende soorten bedrijfsverzamelgebouwen, al dan niet centrale voorziening of voor speciale doelgroepen. Meestal heeft een bedrijfsverzamelgebouw meerdere verdiepingen (verticale concentraties van bedrijfsruimten).

Ruimtereservering

De stedenbouwkundige opzet van de Bergse Haven biedt vele mogelijkheden voor huisgebonden beroepen en mengvormen van wonen en werken. Onderdelen als de Wal, de Dijk en Condo en de woningen in het plandeel grootschalige toeristisch-recreatieve voorziening zullen ruime mogelijkheden kunnen bieden. In het Havenkwartier zal met name in de plint iets mogelijk worden gemaakt.

Het verdient aanbeveling om de werkfunctie visueel een meer herkenbare vorm te geven dan op de Bergse Plaat. Werkfuncties op de koppen van bouwblokken, atelierwoningen en praktijkwoningen kunnen goed worden ingepast.

Het is gewenst om enkele zelfstandige bedrijfsgebouwen en/of kantoorvilla's op te nemen in het plan. Het is nauwelijks mogelijk aan te geven hoeveel ruimte exact zal worden gerealiseerd door de markt. De kantorenmarkt is in Bergen op Zoom gesitueerd op andere locaties, zoals de spoorzone. Zolang er nog een duidelijk economisch herstel is, blijft de leegstand op zowel de kantorenmarkt als de markt voor andere bedrijfsgebouwen relatief groot.



Locaties

Zelfstandige bedrijfsgebouwen zijn mogelijk in het cluster nabij het Condo, aan de Markiezaatsweg. Bij een dergelijke invulling moet goed rekening worden gehouden met de invloed op de woonomgeving. In totaal kan aan circa 800 m² b.v.o. worden gedacht. In het deelgebied De Wal kunnen verschillende initiatieven van woon/werkpanden ontwikkeld worden tot circa 200 tot 400 m² b.v.o..

In de plint van de bouwblokken moeten verschillende mogelijkheden worden geboden: langs de centrale ontsluitingsweg van de Haveneilanden, de Van Konijnenburgweg en in de strip langs de Markiezaatsweg.

Vertaling naar de bestemmingsregeling

In de bestemmingsregeling kunnen de gebruikelijke mogelijkheden voor (vrije) beroepen en andersoortige vormen van kleinschalige bedrijvigheid worden opgenomen afgestemd op het gemeentelijk vrijstellingenbeleid. In het Havenkwartier zullen in de plint op de koppen van bouwblokken specifieke mogelijkheden worden geboden voor atelierwoningen en praktijkwoningen (20 woningen, 3.000 m²). Het is gewenst om enkele zelfstandige bedrijfsgebouwen en/of kantoorvilla's (10 gebouwen, 3.500 m²) op te nemen in het plan. Deze worden gekoppeld aan de hoofdwegenstructuur (Van Konijnenburgweg, Markiezaatsweg).

Hierbij is van betekenis dat de voorzieningen met een grote verkeersaantrekkende werking rondom de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg worden gerealiseerd. In aanvulling daarop kunnen in Kijk in de Pot en in de deelgebieden De Dijk en Waterschans mogelijkheden worden geboden voor realisering van het programma.

Vermaak*Ligging zorgt voor een behoefte*

Door zijn ligging aan het water, de nabijheid van de binnenstad, het programma dat in groot-schalige toeristisch-recreatieve voorziening is voorzien en de directe nabijheid van het park Kijk in de Pot maken het mogelijk dat er aan meer vermaakfuncties gedacht kan worden. Voor een belangrijk deel is dit element al in de plannen opgenomen. Er is sprake van een mogelijke jachthaven en het water in de wijk zal worden gebruikt om particuliere boten in te laten. Bovendien is met het aanleggen van de landtong een promenade ontworpen die zeker aantrekkingskracht op wandelaars en passanten zal hebben. Daarnaast is een lange openingstijd (zeker 's avonds) gunstig voor de controle en de veiligheid in de woonomgeving.

Locatie

Traditionele functies, zoals de snackbar, een afhaalrestaurant en dergelijke dienen aan het winkelcentrum gekoppeld te worden, dan wel op een andere centrale plek gesitueerd te worden, zoals de hoofdwegenstructuur of een plein. Voor dergelijke functies is ruimte.

De kop van de Dijk is een uitstekende locatie voor één of twee restaurants. Daarbij is te denken aan een combinatie met andere voorzieningen, bijvoorbeeld gerelateerd aan het water. Belangrijk is dat meerdere segmenten in de markt bediend kunnen worden. Bergse Haven kan voorts terugvallen op de binnenstad. Wellicht dat het oude Havenkwartier kan profiteren van de nieuwe bewoners. In het plangebied is een grote horecafunctie in het Groot Arsenaal voorzien. Het Groot Arsenaal kan daarin diverse functies vervullen.

Vertaling naar de bestemmingsregeling

In de bestemmingsregeling kunnen lichte horecabedrijven toelaatbaar worden gesteld. De oppervlakte mag ten hoogste, uitgaande van 8 zaken, 2.000 m² bedragen (afgeleid uit Bergse Plaat). Ten aanzien van middelzware horeca (cafés en dergelijke), past terughoudendheid (5 zaken, 1.500 m²). Een bijzondere locatie voor de horecavestiging vormt de punt van de Dijk. Het Havenkwartier kan ook ruimte bieden gelet op de ligging nabij de binnenstad en nabij de passantenjachthaven.

Hierbij is van betekenis dat de voorzieningen met een grote verkeersaantrekkende werking rondom de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg worden gerealiseerd. In aanvulling daarop kunnen in Kijk in de Pot en in de deelgebieden De Dijk en Waterschans mogelijkheden worden geboden voor realisering van het programma.

3.4. Recreatie

Bergen op Zoom zet nadrukkelijk in op versterking van aantrekkelijkheid als cultuurhistorische stad in een attractieve landschappelijke regio. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van grootschalige toeristisch-recreatieve voorziening, net buiten het plangebied.

Recreatieve voorzieningen

Met de ontwikkeling van Bergse Haven ontstaan er nieuwe en extra mogelijkheden voor de watersport zowel los van als gebonden aan de woningen. Ongeveer 50 woningen zullen worden voorzien van een ligplaats. Aan de lagune wordt ook een recreatieve voorziening mogelijk gemaakt. De recreatieve en ecologische zone tussen de Waterschans en de Zoom biedt mogelijkheden tot wandelen. De binnenvoer die ontstaat onderaan De Wal aan de zuidzijde, zal toe-

gankelijk worden gemaakt. Op de nieuwe kop van de Geertruidadijk wordt een strand gerealiseerd.

Speelvoorzieningen

In het gemeentelijk beleid is geconstateerd dat de opvolgende leeftijdsgroepen een toenemend spelbereik hebben, wat overeenkomst met blok-, buurt- en wijkniveau. Deze ruimtebehoeften hebben zowel betrekking op formele speelvoorzieningen als informele speelvoorzieningen. Omdat speelruimte voor kinderen en van jonge kinderen in het bijzonder, van groot belang is, dient speelruimte als een basisvoorziening in de woonomgeving opgenomen te worden.

Locatiekeuze

De speelruimte voor kinderen moet een plaats krijgen midden in de wereld van volwassenen en niet geïsoleerd daarvan. Het is wenselijk om in alle wijken in de gehele gemeente een goede spreiding van speelvoorzieningen te realiseren voor alle leeftijdsgroepen, maar dit is afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden. Gezien het belang van speelruimte voor kinderen zal het belang van het kind voor moeten gaan, boven alle andere mogelijke belangen van omwonenden, zoals parkeren.

Criteria voor locatiekeuze

De bepaling van een nieuwe locatie voor uitbreiding van speelvoorzieningen zal zodanig gekozen moeten worden dat eventuele overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk voorkomen wordt. Hiervoor is een procedure ontwikkeld (zie paragraaf 5.1). Deze procedure zal bij de planvoorbereiding voor speelvoorzieningen worden toegepast.

Vertaling naar de bestemmingsregeling

De grotere recreatiegebieden worden in de bestemmingsregeling vastgelegd. Voorts wordt in de regeling voor kleinere speelterreinen verwezen naar de genoemde procedure inzake speelruimte.

3.5. Groen

In het plangebied zijn twee hoofdgroenstructuren gedacht: de recreatief ecologische zone aan de noordzijde en het park Kijk in de Pot. Daarnaast zijn er andere groenstructuren.

Recreatief-ecologische zone Zoom-Oude Buitenhaven

In de recreatief ecologische zone worden, zoals de naam al aangeeft, twee functies gecombineerd. Vanuit de ecologie moet deze zone worden gezien als het eindpunt van de ecologische verbidingszone De Zoom die in België is begonnen. In dit gedeelte zal recreatie worden gecombineerd met ecologie. Het grootste deel van deze zone zal geheel worden ingericht dan wel ingeplant met duurzaam plantmateriaal. De voorkeur gaat er naar uit om de visuele beleving te optimaliseren in relatie tot de ecologische functie. Dit houdt in dat de keus van de beplanting kan gericht zijn op een grote variatie in kleurschakeringen en een daaraan aangepast patroon.

Park Kijk-in-de-Pot

Kijk-in-de-Pot is een stadspark ten zuidoosten van het plangebied waarin verschillende gebieden zijn te onderscheiden: het hoger gelegen bestaande park met een open karakter, het beplante intieme woongedeelte en het lager gelegen waterrijk gedeelte. Het water in dit waterrijke gedeelte is een habitat voor diverse amfibieën en reptielen.

Andere groenstructuren

Reeds aanwezige en gewenste boomstructuren langs de singels worden in het plangebied doorgezet. Deze laanbeplanting is gedacht langs de Van Konijnenburgweg, langs het fietspad dat de oostelijke grens van het plangebied vormt en langs de langzaamverkeersroute die gepland is vanaf de huidige Calandweg tot het Garnizoenspad. De identiteit van deze routes als hoofdontsluitingsweg en als langzaamverkeersroute wordt daarmee versterkt. Ten oosten en ten westen van grootschalige toeristisch-recreatieve voorziening is gebiedsstructurende beplanting gedacht. Hier zullen ook woningen worden gerealiseerd. Aan de zijde van het park Kijk in de Pot worden tevens woningen gerealiseerd in een ruime setting, aansluitend op het be-

staande park. Ook de buurt in de hoek van de Smitsvest en de Rijtuigweg en de zuidzijde van de geluidswal worden als groene woonbuurten ingericht.

Flora en fauna

Een goede inrichting van de openbare ruimte biedt mogelijkheden voor een grote diversiteit aan wintervogels, vleermuizen en andere kleine zoogdieren. Het plangebied is gelegen buiten het vogel- en habitatrichtlijngebied.

Nader onderzoek

Naar diverse aspecten is nader onderzoek verricht, met name inzake de flora en fauna. Korte tijdshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Vertaling naar de bestemmingsregeling

De substantiële groengebieden worden in de bestemmingsregeling vastgelegd.

3.6. Water

Vigerend beleid en algemene uitgangspunten

Provinciaal beleid

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

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

Beleid Waterschap

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

De hoofddoelstelling van dit Waterplan is als volgt geformuleerd:

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

Het vigerende Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van Bergen op Zoom wordt momenteel geactualiseerd op basis van de uitgangspunten zoals verwoord in het Waterplan.

Water in Bergse Haven

Het water van Bergse Haven maakt deel uit van een reeks van steeds grootschaliger wateroppervlakken: historische havens (buiten het plangebied), de lagune, de Binnenschelde, het Markizaatsmeer en de Oosterschelde. Hierna wordt ingegaan op het water in het plangebied.

Watersysteem binnen het plangebied

De bestaande waterstructuur in het plangebied bestaat uit de Oude Havens (Oude Binnenhaven, Oude Vissershaven en Oude Hamhaven), de Zoom, de Oude Buitenhaven, de watergang langs de Noordlandseweg, de Waterschans en de waterpartijen in Kijk in de Pot. In het plan krijgt de nieuwe lagune een directe verbinding met de Binnenschelde en er wordt een verbinding gemaakt met de Oude Binnenhaven. Binnen het plangebied staat het rioleringsstelsel niet in verbinding met de Binnenschelde.

Binnenschelde

De Binnenschelde sluit aan bij de grote natuurgebieden Zoommeer, Markizaatsmeer en Oosterschelde, die via de aanwezige dammen en dijken gemakkelijk zijn te bezoeken. Het belangrijkste wateruitgangspunt is het mogelijk maken van een waterverbinding tussen Oude Binnenhaven - Binnenschelde - Zoommeer; dit om Bergen op Zoom weer aan het water te situeren en de Oude Haven toegankelijk te maken voor pleziervaart, oftewel het recreatieve profiel van de stad een nautische uitstraling te geven; de verbinding met het Zoommeer zal worden gerealiseerd door middel van een keersluis in de Noordlandsedam.

Nader onderzoek

Naar diverse aspecten is nader onderzoek verricht, met name de waterparagraaf. Kortheids halve wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Vertaling naar de bestemmingsregeling

De substantiële watergebieden worden in de bestemmingsregeling vastgelegd.

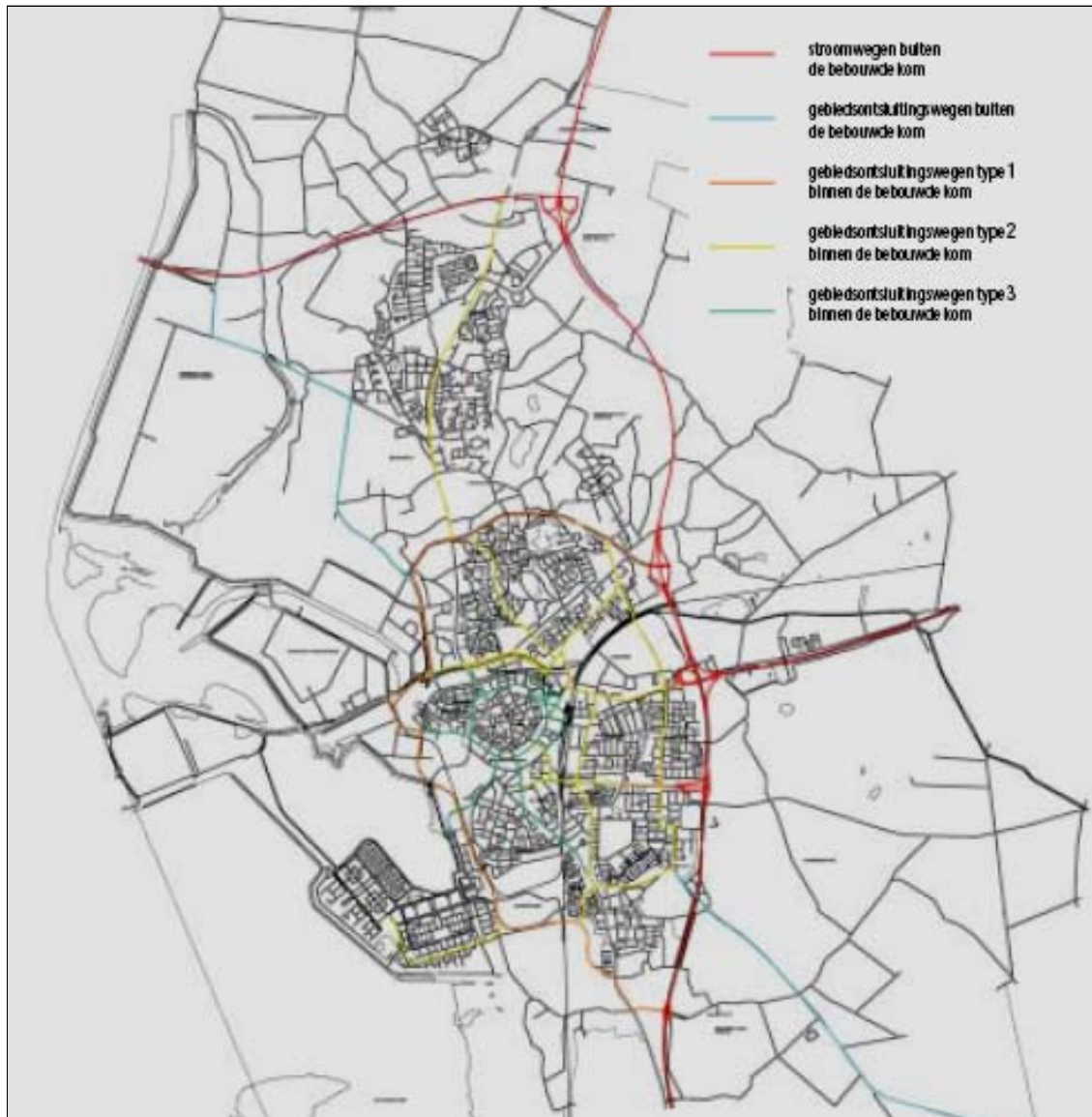
3.7. Verkeer en parkeren

Verkeersstructuur

In het verkeersstructuurplan zijn de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen die invloed hebben op de hoofdverkeersstructuur van de stad meegenomen alsmede een classificatie van de wegen in de stad (zie paragraaf 5.1). De Bergse Haven heeft impact op de hele stad. Vandaar dat de verkeersstructuur zowel op het niveau van de stad/regio als op het niveau van het plangebied is onderzocht.

Structuur op stads- en regioniveau

Op dit niveau geldt het Rijkswegenstelsel. Uitgangspunt zijn de A4 (start aanleg begin 2006) en de A58 als stroomwegen op nationaal niveau. Hierop sluiten de gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom aan. Het betreft hier vooral een stelsel van randwegen rond de stad. Aan de zuidzijde is voorzien in een nieuwe aansluiting op de A4/A58 ter hoogte van Heimolen. Het verkeer vanaf de stroomwegen wordt over deze randwegen naar de Bergse Haven geleid. De toekomstig te verwachten hoofdwegenstructuur is weergegeven op bijgevoegde figuur.



Wegencategorisering

Bron: Structuurplan Bergse Haven

Plangebied

De primaire ontsluitingswegen voor de Bergse Haven zijn in het nieuwe verkeersstructuurplan aangemerkt als gebiedsontsluitingswegen nummer 1. Het betreffen de Van Gorkumweg, de Van Konijnenburgweg tot aan het Papegaaiplein en de Markiezaatsweg. De overige wegen in het plangebied zijn van een lagere orde; óf een gebiedsontsluitingsweg (nummer 2 of 3) óf een erftoegangsweg.

Buurtontsluiting

Binnen het plangebied worden enkele buurtontsluitingen aangelegd. De zuidelijke buurten worden langs de Markiezaatsweg ontsloten, waardoor de verkeersdruk op de Van Konijnenburgweg kan worden beperkt. Het noordelijk gedeelte wordt ontsloten vanaf de Van Konijnenburgweg. Doelstelling is zo min mogelijk aansluitingen te maken op de Van Konijnenburgweg zodat een vlotte doorstroming is gewaarborgd. Het meest westelijke deel krijgt een ontsluiting langs de aansluiting van het Smitsvest op de Van Gorkumweg.

Te verwachten verkeersproductie

De gemeente beschikt over een verkeersmodel waarin effecten van stadsuitbreidingen, van aanpassingen in de wegenstructuur en van veranderingen van de sociaal-economische invul-

ling kunnen worden doorgerekend op de te verwachten verkeersbelasting. Met de meeste recente ontwikkelingen (Augustapolder, Geertruidapolder, De grootschalige toeristisch-recreatieve voorziening) zijn de te verwachten effecten op hoofdlijnen doorgerekend. Hieruit kunnen voor het plan Bergse Haven de volgende conclusies worden getrokken.

- In de meest ongunstige situatie neemt de druk op het hoofdverkeersnetwerk verder toe. Qua capaciteit kan de hoofdwegenstructuur dit extra aanbod aan. Op enkele kruisingen zijn aanvullende maatregelen nodig om het verkeer vlot en veilig te laten doorstromen. Op welke wijze dit vorm wordt gegeven, moet nog aanvullend onderzocht worden.
- De druk op de onderliggende wegenstructuur langs het centrum neemt fors toe. Aanvullende maatregelen om het niet noodzakelijke verkeer op de Van Konijnenburgweg (oost), de Auvergnestraat, en verder te weren zijn in het op te stellen verkeersstructuurplan nader onderzocht. In het beleidsplan Verkeerslichten (december 2002) is aangegeven dat de afwikkeling van het vrachtverkeer vanaf bedrijventerrein Noordland over Randweg West en Randweg Noord moet plaatsvinden. De eerste infrastructurele maatregelen daarvoor zijn inmiddels getroffen. De hoeveelheid vrachtverkeer over de Markiezaatsweg en door de binnenstad wordt daarmee beperkt.

In het beleidsplan Verkeerslichten (december 2002) is aangegeven dat de afwikkeling van het vrachtverkeer vanaf bedrijventerrein Noordland over Randweg West en Randweg Noord moet plaatsvinden. De eerste infrastructurele maatregelen daarvoor zijn inmiddels getroffen. De hoeveelheid vrachtverkeer over de Markiezaatsweg en door de binnenstad wordt daarmee beperkt.



Hoofdlijnen verkeersstructuur autoverkeer

Bron: Masterplan Bergse Haven

Openbaar vervoer

Het plangebied wordt voor busverkeer ontsloten door de huidige lijn 25 die zijn route heeft over de Markiezaatsweg en de Van Konijnenburgweg. Hiervoor wordt de lijnvoering aangepast, zodat de bereikbaarheid per openbaar vervoer voldoende is.

Langzaam verkeer

Enkele fietsroutes doorkruisen het plangebied, zoals de fietsroute Zoom - Molenplaat en de fietsroute richting de Bergse Plaat. Daarnaast wordt vanaf "De Ham" een route aangelegd naar de verblijfsplekken bij de lagune. De routes richting het centrum, langs de Oude Haven of langs

de doorgetrokken Zoom kruisen de hoofdwegenstructuur (Van Konijnenburgweg) ongelijkvloers. Een andere belangrijke wandel-/fietsroute over de Van Konijnenburgweg is de doorsteek tussen de Oude Haven en De grootschalige toeristisch-recreatieve voorziening. Een indicatief overzicht van de verkeersontsluiting voor langzaam verkeer is hierna opgenomen.



Indicatief overzicht verkeersstructuur langzaam verkeer

Bron: Masterplan Bergse Haven

Parkeren

Door de steeds verder groeiende automobilititeit is de parkeerdruk in de wijken de afgelopen jaren steeds groter geworden. De verwachting is dat dit de komende jaren zich zal voortzetten. Bij nieuwe uitbreidingsgebieden is het derhalve van belang om voldoende parkeercapaciteit aan te bieden, waarbij zorgvuldig dient te worden omgegaan met de (schaarse) openbare ruimte. Voor de Bergse Haven is daarom van een zwaardere en meer gedifferentieerde parkeernorm uitgegaan, afwijkend van de thans geldende parkeernormering (uit de 90-er jaren van vorige eeuw).

Parkeernormering plangebied Bergse Haven

	Norm openbaar gebied	Norm eigen terrein
Wonen		
Eengezinswoning zonder eigen parkeergelegenheid	1,5 per woning	
Eengezinswoning met parkeerplaats op eigen terrein	0,75 per woning	1 per woning
Appartementen	1 per woning	1 per woning
HAT eenheden	1 per woning	
Vrije woningen	0,33 per woning	2 per woning
Voorzieningen		
Horeca		
Hotel / Pension		1,5 per kamer
Café, bar		4 per 100 m² BVO
Restaurant		8 per 100 m² BVO
Onderwijsvoorzieningen		

Basisschool	2 per 25 leerlingen	1 per leslokaal
Voortgezet onderwijs	2 per 25 leerlingen	1,5 per leslokaal
Jachthaven		
Per aanlegplaats	0,6 per steiger tot 200 steigers, daarboven 0,4 per steiger	
Overig		
Wijkgebouwen	4 per 100 m ² BVO	
Kantoren	2,5 per 100 m ² BVO	
Winkels	3,5 per 100 m ² BVO	
Praktijkruimte	6 per eenheid	
Brandstofverkooppunt	2,5 per 100 m ² BVO	



Indicatief overzicht situering parkeren

Bron: Masterplan Bergse Haven

Uitgangspunt bij gestapelde woningen is dat er in principe een gebouwde parkeervoorziening onder het gebouw wordt gerealiseerd. Dit kan zijn geheel verdiept, half verdiept of op het (bestaande) maaiveld. Grondgebonden eengezinswoningen hebben zoveel mogelijk parkeergelegenheid op eigen terrein of op binnenterreinen. Bezoekersparkeren vindt op straat plaats. De oplossing per bouwblok is afhankelijk van de nadere uitwerking.

Nader onderzoek

Naar diverse aspecten is nader onderzoek verricht, met name naar de verkeersstructuur. Kortheidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Vertaling naar de bestemmingsregeling

De hoofdwegenstructuur en aansluitingspunten worden in de bestemmingsregeling vastgelegd, evenals de parkeernormen. Wel zal bij de verdere uitwerking van het plangebied de hoofdwegenstructuur zo worden ingericht dat sprake is van een goede doorstroming en er geen verkeersknelpunten ontstaan. In de bestemming "Toekomstig woongebied" is het dan ook mogelijk om onder andere een wegenstructuur te realiseren.

Dit hoofdstuk bevat in beknopte vorm de resultaten en conclusies van het voor het bestemmingsplan verrichte milieuonderzoek. Het overgrote deel van de hier beschreven onderzoeken zijn in meer uitgebreide vorm beschreven in het milieueffectrapport (MER) woningbouwontwikkeling Bergse Haven. Voor enkele thema's is ten behoeve van het MER of in aansluiting daarop specifiek onderzoek uitgevoerd waarvan de resultaten zijn opgenomen in afzonderlijke rapportages dan wel in een bijlage bij deze plantoelichting. Het MER en deze rapporten liggen te samen met het bestemmingsplan ter inzage en bevatten een deel van de onderzoeken als bedoeld in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (hierna Bro) juncto artikel 12 (in het bijzonder lid 2 onder a en c) Bro.

4.1. Milieueffectrapportage

M.e.r.-procedure

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een milieueffectrapport (MER) opgesteld. De woningbouwontwikkeling in de Bergse Haven is formeel alleen m.e.r.-beoordelingsplichtig. Het betreft de aanleg van meer dan 2.000 woningen binnen de bebouwde kom (activiteit 11.1 volgens onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit MER). Bij een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit beoordeelt het bevoegd gezag of er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor een volwaardige m.e.r.-procedure noodzakelijk of wenselijk is. Het gemeentebestuur van Bergen op Zoom heeft in dit geval gekozen voor een (vrijwillige) m.e.r.-procedure. Met name de complexe samenhang tussen de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling en andere ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied en in overige delen van Bergen op Zoom moet in dit geval worden beschouwd als een bijzondere omstandigheid die het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure wenselijk maken.

Doel van milieueffectrapportage (m.e.r.) en resultaten

Doel van m.e.r.

Doel van m.e.r. is ervoor te zorgen dat milieuaspecten volwaardig worden meegenomen in de besluitvorming, in dit geval de vaststelling van het bestemmingsplan. Om dit doel te bereiken worden in het MER de effecten van de woningbouwontwikkeling voor alle relevante aspecten systematisch in beeld gebracht. Tevens wordt nagegaan of er alternatieven of maatregelen zijn waarmee eventuele negatieve effecten kunnen worden verminderd of voorkomen.

Het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA)

Als belangrijkste resultaat van dit onderzoek is in het MER, conform de wettelijke vereisten, een zogenaamd meest milieuvriendelijk alternatief (MMA) beschreven. In dit geval bleek er geen aanleiding te zijn om het ruimtelijke concept zoals dit eerder in het Masterplan is neergelegd, ter discussie te stellen. Wel bevat het MMA een reeks maatregelen waarmee dit concept, gezien vanuit het milieubelang, nog kan worden geoptimaliseerd.

Het voorkeursalternatief (VKA) = de ruimtelijke inrichting volgens dit bestemmingsplan

Aan de hand van dit resultaat is de gemeente vervolgens nagegaan welke van de voorgestelde aanvullende maatregelen van het MMA ook daadwerkelijk in het bestemmingsplan worden overgenomen. In het MER wordt dit het voorkeursalternatief (VKA) genoemd. In het MER is per maatregel gemotiveerd aangegeven welke maatregelen wel of niet zijn overgenomen.

Toetsing MER

Het MER is samen met het voorontwerpbestemmingsplan in de in spraak gebracht en naar de overlegpartners gezonden in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro. Tevens is het MER toegezonden aan de wettelijke adviseurs. De Commissie voor de m.e.r. heeft in haar toetsingsadvies geoordeeld dat het MER voldoende milieu-informatie bevat voor een goede besluitvorming over dit project. Zie hiervoor paragraaf 8.5. Daarmee is de m.e.r.-procedure afgerond.

Milieueffectrapport (MER) en bestemmingsplan

In het MER zijn in beginsel alle verkeers- en milieuaspecten beschreven, waarbij de optredende effecten tevens zijn getoetst aan geldende regelgeving en beleid. In de navolgende paragrafen

van dit hoofdstuk worden per relevant thema kort de belangrijkste resultaten en conclusies vermeld. Tevens wordt kort aangegeven op welke wijze waar nodig de betreffende belangen in het bestemmingsplan zijn gewaarborgd. Voor nadere informatie over het verrichte onderzoek en daaruit voortkomende resultaten wordt verwezen naar het MER en de daarbijbehorende nadere onderzoeksrapporten.

Sinds de ter inzage legging van het MER en het voorontwerpbestemmingsplan is het plan, mede naar aanleiding van de resultaten van inspraak- en overlegprocedure op enkele onderdelen gewijzigd. Voor de informatie die in het MER is opgenomen is vooral de wijziging in de fasering en bestemming van het woongebied van belang (zie ook paragraaf 1.6). Daarnaast is in aanvulling op enkele onderdelen nog extra milieu-informatie beschikbaar gekomen. In de navolgende paragrafen wordt telkens aangegeven indien de informatie al dan niet gedeeltelijk afwijkt van de in het MER beschreven informatie.

4.2. Bodem en grondwater

Relevant beleidskader

Voor de woningbouwontwikkeling Bergse Haven wordt in navolging van het beleid van Rijk en provincie gestreefd naar een gesloten grondbalans. Voor wat betreft grondwater is het van belang dat door de woningbouwontwikkeling geen negatieve effecten optreden voor de omgeving, in het bijzonder voor het grondwatersysteem van de Brabantse Wal.

De bodemkwaliteit dient in principe geschikt te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt binnen zekere grenzen als het ware de gewenste bodemkwaliteit. De normen voor de bodemkwaliteit zijn vastgelegd in de Wet bodembescherming. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Op grond daarvan dient te worden aangetoond dat de beoogde functie op de betreffende gronden realiseerbaar is.

Conclusies verricht onderzoek

Grondbalans en grondwater

Om het gebied te ontwikkelen zal veel grond moeten worden ontgraven, met name voor het creëren van de lagune en de havens. Al bij het uitwerken van het Masterplan Bergse Haven is ernaar gestreefd om de te ontgraven grond zo veel mogelijk in het plangebied zelf weer te hergebruiken. Uit het later verrichte onderzoek (zie hoofdstuk 7 van het MER) bleek dat de ontgraven grond in mindere mate herbruikbaar is dan eerder verondersteld en dat binnen de oorspronkelijke opzet relevante hoeveelheden grond van extern zouden moeten worden aangevoerd. Een nadere optimalisering is echter nog mogelijk door de vorm van de geluidswal aan te passen aan de beschikbare hoeveelheid herbruikbare grond.

Op grond van het verrichte onderzoek kan worden geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling en het graven van de lagune en havens geen relevant negatief effect heeft op het grondwatersysteem in de omgeving (zie hoofdstuk 7 van het MER en bijlagenrapport A). In het bijzonder is er geen negatief effect voor het grondwatersysteem van de Brabantse Wal.

Bodemkwaliteit

Als gevolg van (bedrijfs)activiteiten in het verleden zijn gronden op diverse plaatsen in het plangebied verontreinigd (zie hoofdstuk 7 van het MER). In bijlage 1 is een aanvullend overzicht weergegeven van alle bodemonderzoek die in het plangebied hebben plaatsgevonden. In het kader van de beoogde ontwikkelingen moet op vele plekken verontreinigde grond op een veilige manier worden verwijderd en verwerkt. Voor het overige wordt waar nodig een leeflaag aangebracht. De planvorming gaat ervan uit dat overal zal worden voldaan aan de geldende eisen. In de planexploitatie is rekening gehouden met de benodigde saneringsmaatregelen.

Relevantie voor bestemmingsplan

Relevant is dat in de planvorming, waaronder de exploitatieopzet, uitgegaan wordt van een voldoende kwaliteit van water en bodem voor woningbouwontwikkeling. Het streven naar een gesloten grondbalans en een verantwoorde exploitatie (geen grondafvoer en beperking grondaanvoer) zijn essentieel voor de bestemmingslegging. Hierdoor zal namelijk binnen de planperiode van tien jaar in alle gebieden met werkzaamheden worden gestart ten behoeve van de realisatie

ring van de woningbouwontwikkeling Bergse Haven en derhalve van de toegekende bestemmingen.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Er zijn geen specifieke aspecten inzake bodem en grondwater die in de bestemmingsregeling moeten worden opgenomen.

4.3. Oppervlaktewater

Relevant beleidskader

Europese Kaderrichtlijn Water

In 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. Deze richtlijn verplicht om al het oppervlaktewater uiterlijk in 2015 in de Goede Ecologische Toestand gebracht te hebben (resultaatverplichting). Voor de Binnenschelde geldt een aangepaste doelstelling, omdat het een kunstmatig of sterk veranderd waterlichaam is. Deze aangepaste doelstelling is thans nog niet geformuleerd; dit zal naar verwachting in de periode 2005-2007 gebeuren. Voor de Binnenschelde bestaan naar verwachting maatschappelijk haalbare maatregelen om zwemwaterkwaliteit te bereiken. Deze maatregelen dienen dan ook te worden genomen.

Planologische Kern Beslissing Ruimte voor de Rivier

De PKB RvR dient twee doelen: primaire waarborging van voldoende veiligheid en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het Volkerak-Zoommeer is een belangrijk koppelstuk in de samenhang van de Deltawateren en heeft een afwaterfunctie voor zowel het hoofdwatersysteem als voor de regionale afwatering van West Noord-Brabant.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. Hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het instandhouden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht te vergroten moet waterconservering en waterbuffering worden bevorderd en moet de afwenteling van (water)problemen op naastgelegen gebieden worden beperkt. Leidraad zijn daarom de voorkeursvolgorden:

- vasthouden, bergen, afvoeren voor waterkwantiteit;
- schoonhouden, scheiden, zuiveren voor waterkwaliteit.

Relevant is de aandacht van het rijksbeleid voor optimalisatie van de waterketen via afkoppelen en infiltratie en het streven naar een goede waterkwaliteit.

Beleid waterbeheer 21^e eeuw

Na de wateroverlast eind jaren '90 is nagedacht over waterberging, waterafvoer en veiligheid in de toekomst. Dit heeft geleid tot het Waterbeheer 21^{ste} eeuw (WB21) waarin trits vasthouden, bergen en dan pas afvoeren een kernpunt is. In WB21 zijn normen vastgesteld voor regionale wateroverlast. Voor stedelijk gebied is vastgesteld dat er geen inundatie op mag treden bij een bui die eens in de 100 jaar voorkomt. Daarnaast is verplicht gesteld om het proces van de Wartertoets te doorlopen, hetgeen dient te resulteren in een Waterparagraaf.

Waterplan Bergen op Zoom

In het Waterplan (2001) wordt de hoofddoelstelling verwoord in 8 ambities:

1. schoon oppervlaktewater en waterbodembodem;
2. schoon grondwater;
3. evenwichtige flora en fauna;
4. water vasthouden, bergen en afvoeren;
5. voorkomen wateroverlast;
6. alleen zuiveren van afvalwater;
7. duurzame watervoorziening;
8. optimaal gebruik en beleving van het water.

Het Waterplan is opgesteld mede op basis van de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4), het tweede Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant (WHP-2), van de provincie Noord-Brabant en het Integraal Waterbeheersplan van West Brabant 2, van de West-Brabantse waterschappen. Het landelijk en regionale beleid zijn daarmee vertaald naar de lokale situatie.

Gericht onderzoek in het kader van de watertoets

In samenwerking met de betrokken waterbeheerders is een gericht onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de ontwikkeling van Bergse Haven voor het watersysteem (zie bijlagenrapport A). Hierna worden de conclusies kort samengevat die in overleg met de waterbeheerders zijn vastgesteld.

Waterkering

Om een verbinding van de Bergse Haven naar het Zoommeer mogelijk te maken is voorzien in de aanleg van een schutsluis in de waterkering ter plaatse van de Noordlandseweg. Technische voorwaarden daarbij zijn:

- de stabiliteit, de waterkerende functie en de waterkerende hoogte ter plaatse is gehandhaafd;
- de schutsluis is dubbelkerend (kerend zowel naar de Binnenschelde als naar het Zoommeer) en voldoet aan de geldende N.E.N.-normen

De schutsluis is binnen de gestelde voorwaarden te realiseren, waardoor er geen effecten zijn voor de veiligheid.

Waterberging plangebied

De eis die het Waterschap in nieuwe situaties aan het watersysteem stelt is dat het systeem 40 mm neerslag kan bergen van het aangesloten oppervlak. Het projectgebied heeft een oppervlak van 84,9 ha (plangebied uit Masterplan + Oude Vissershaven en Oude Binnenhaven). Dit oppervlak bestaat uit 33,8 ha verhard oppervlak (exclusief open water), 30,3 ha onverhard oppervlak en 20,8 ha open water. De Binnenschelde heeft een oppervlak van 172 ha, met een aangesloten oppervlak van 2,7 ha (Bergse Plaat). De afvoer van het verharde oppervlak en de neerslag direct op het open water dient opgevangen te kunnen worden. De stijging van de waterstand bij het bergen van het neerslagvolume is 4,8 cm. Daarmee is de peilstijging minimaal en de beschikbare bergingscapaciteit ruim voldoende.

Waterkwaliteit

Gebleken is dat het afvoeren van hemelwater naar de Oude Havens en de Lagune een positief effect heeft op de waterkwaliteit van zowel het water in het plangebied als in de Binnenschelde. In de Binnenschelde zijn aanvullende maatregelen (buiten de planontwikkeling om) nodig om de gewenste waterkwaliteit te bereiken. Een aandachtspunt vormt wel de mogelijke verontreiniging van de Binnenschelde tijdens de baggerwerkzaamheden in de Lagune en Binnenhavens.

Maatregelen ten behoeve van de waterkwaliteit van het oppervlaktewater in Bergse Haven zijn:

- waar mogelijk aanleg van verbrede natuurvriendelijke oevers Binnenschelde (zie ook ecologie);
- doorspoeling van de Binnenhavens en de Lagune met behulp van technische voorzieningen;
- afgesloten houden van de Geertрудадijk (eventueel met behulp van een onderwaterschermer) tijdens de baggerwerkzaamheden om verontreiniging en vertroebeling van het water in de Binnenschelde te voorkomen;
- aanleg van een gescheiden rioolstelsel, (gedeeltelijke) afvoer via een bodempassage en het niet toepassen van uitloogbare bouw materialen
- inzameling van afvalwater van recreatie (conform toekomstige wetgeving) en voorlichting aan bewoners en recreanten over de waterkwaliteit;

Opgemerkt wordt dat deze maatregelen niet in dit bestemmingsplan kunnen worden geregeld.

De waterkwaliteit hangt nauw samen met de waterkwaliteit van de Binnenschelde. Mogelijke maatregelen om waterkwaliteitsproblemen hier tegen te gaan zijn:

- verzouting;
- natuurlijke waterzuivering met helofytenfilters;
- afdekken van de waterbodem met zand zodat de nalevering van voedingsstoffen stopt.

Vanwege de samenhang worden deze maatregelen genoemd. In dit bestemmingsplan kunnen de maatregelen uiteraard niet worden geregeld.

Waterhuishoudkundige effecten Schutsluis

De schutsluis heeft effect op de waterkwaliteit en waterkwantiteit in de Binnenschelde en Zoommeer. De effecten zijn verschillend bij een zoete en bij een zoute Binnenschelde. De technische uitvoering van de sluis is bepalend voor de omvang van de effecten.

Zoete Binnenschelde

Door realisatie van de keersluis tussen het Zoommeer en de Binnenschelde zal schutverlies optreden. Nadeel hiervan is dat hierdoor in de zomer de waterstand in de Binnenschelde kan dalen tot onder NAP +1,30 m, inlaat uit het Zoommeer in de zomer is immers in verband met de blauwalg niet gewenst. Bovendien is er door het schutverlies meer inlaat nodig van water uit het Zoommeer, dat relatief een slechte kwaliteit heeft. Maatregelen ter beperking of compensatie van het schutverlies zullen bij de nader uitwerking mee moeten worden genomen.

Zoute Binnenschelde

In de situatie waarin de Binnenschelde zout is en het Zoommeer zoet, komt door schutverliezen een vracht chloride in het Zoommeer. De jaarlijkse zoutbelasting van het Zoommeer kan dan behoorlijk oplopen.

Riolering

Onderdeel van de ontwikkeling is het verplaatsen van de riooloverstort op de Oude Binnenhaven naar de Theodorushaven. Met deze verplaatsing wordt het systeem van Oude Havens niet langer belast met verontreinigd rioolwater. Het overstortwater dat nu via de Oude Haven in de Theodorushaven terecht komt, wordt in de toekomst direct op de Theodorushaven geloosd. Het overstortvolume neemt af, doordat een deel van het aangesloten oppervlak afgekoppeld zal gaan worden.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is de aanleg van een gescheiden rioolstelsel als vervanging van het thans aanwezige gemengde stelsel. Daarmee wordt hemelwater met een regenwaterriool afgevoerd naar het oppervlaktewater van de Oude Havens en de lagune. De aanvoer van schoon hemelwater naar het oppervlaktewater heeft een positief effect op de oppervlaktewaterkwaliteit. Daarnaast wordt de riolering en de zuiveringsinstallatie niet onnodig belast met schoon hemelwater.

Oeverinrichting

In het Masterplan is voor een deel van de oevers langs de Binnenschelde en langs relevante wateren binnen het plangebied voorzien in "zachte" oevers. Dit kan een positief effect hebben op de waterkwaliteit. Tevens heeft het een positief effect op de flora en fauna in het gebied. Eén en ander vindt uiteraard plaats in combinatie met de recreatieve functie van de oevers van de Binnenschelde.

Relevantie voor bestemmingsplan

De in artikel 9 Bro juncto artikel 12 lid 2 onder c bedoelde beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding is hiervoor vermeld en voorts uitvoeriger in het MER dat in die zin ook deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

Vertaling naar bestemmingsregeling

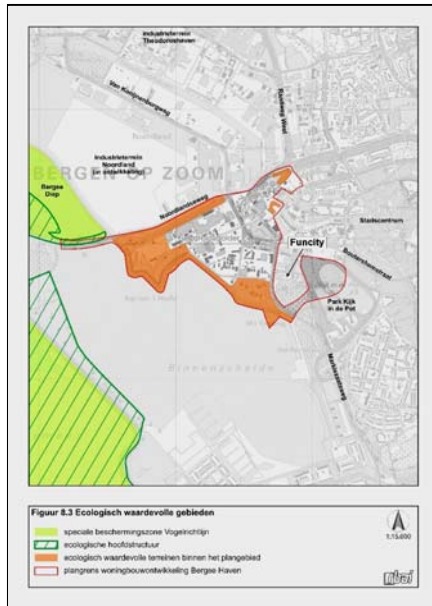
De hiervoor beschreven aspecten kunnen slechts voor een klein deel worden vertaald naar plankaart en voorschriften van dit bestemmingsplan. Relevante elementen van plankaart en voorschriften zijn:

- de bestemming Waterstaatsbestemming voor de Noordlandse dam;
- het opnemen van de mogelijkheid van een schutsluis in de Noordlandse dam.

Wateradvies

De in artikel 9 Bro juncto artikel 12 lid 2 onder c bedoelde beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding is hiervoor vermeld en voorts uitvoeriger in het MER dat in die zin ook deel uitmaakt van dit bestemmingsplan. In de brief van 8 maart 2005 heeft het Waterschap Brabantse Delta bericht akkoord te gaan met de waterparagraaf in het voorontwerpbestemmingsplan. Deze brief kan worden opgevat als een positief advies in het kader van de watertoets, zoals verplicht in het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Bro. De brief is als bijlage 2 opgenomen.

4.4. Ecologie



Relevant beleidskader

Vogelrichtlijn (1979), Habitatrictlijn (1992), Natuurbeschermingswet (1970)

Zoommeer

Het Zoommeer is aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (Aanwijzingsbesluit N/2000/335 van 24 maart 2000). De Prinsesseplaat is tevens aangewezen als Staatsnaturomonument. Het Zoommeer kwalificeert zich vanwege drempeloverschrijdende aantallen van de Krakeend, Slobeend en Kluut en als een van vijf belangrijkste gebieden voor de Zwartkopmeeuw.

Daarnaast is het Zoommeer van belang als leefgebied voor de soorten visdief, kleine zilverreiger, lepelaar, brandgans, kluut (als niet-broedvogel), fuut, aalscholver, grauwe gans, rotgans, bergeend, smient, wintertaling, pijlstaart, kuifeend, meerkoet, scholekster, bontbekplevier, strandplevier en steenloper.

Bron: MER woningbouwontwikkeling Bergse Haven

In het kader van de Vogel- (en Habitat)richtlijn dient zowel intern effect (functieverandering) als extern effect (verstoring) van het voornemen op de speciale beschermingszones te worden voorkomen. Van belang daarbij is de zogenaamde *gunstige staat van instandhouding*.

Markiezaatsmeer

Op ten minste 700 meter ten zuiden van het plangebied ligt het Markiezaatsmeer. Het Markiezaatsmeer is een deelgebied van de speciale beschermingszone in het kader van de Europese Vogelrichtlijn de Oosterschelde (aanwijzingsbesluit J897372 van 28 november 1989). Het Markiezaatsmeer is niet aangewezen als Habitatrictlijngebied. Zowel een intern als een extern effect van het voornemen op de speciale beschermingszone dient te worden voorkomen.

Streekplan Noord-Brabant 2002

De Molenplaat en het Markiezaatsmeer maken tevens deel uit van de (provinciale) ecologische hoofdstructuur (EHS) die onderdeel uitmaakt van de groene hoofdstructuur (GHS). Deze groene hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. De provincie wil de (potentiële) natuurwaarden en de hiermee samenhangende landschappelijke waarden in de GHS planologisch beschermen. In het streekplan is op de streekplankaart de GHS globaal begrensd. In het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat (de relevante waarden van) de EHS en bij voorkeur ook de GHS niet worden aangetast.

Flora- en faunawet (2002)

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden om zonder ontheffing activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. In een bestemmingsplan moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. In dit verband is van belang dat, gelet op de verplichtingen ingevolge de Flora- en faunawet, in het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten niet in het geding is.

Gevolgen voor Vogelrichtlijngebieden

Zoommeer

Door de realisering van de sluis in de Noordlandsedam wordt het Zoommeer in de zomer belast met extra waterrecreatie vanuit het plangebied. De invloed hiervan op de natuurwaarden in de speciale beschermingszone Zoommeer is echter beperkt. De kwalificerende soorten krakeend, slobeend, kluut en zwartkopmeeuw zijn slechts in kleine aantallen aanwezig op het Zoommeer

(of in het geval van de zwartkopmeeuw zelfs vrijwel afwezig), maar beide eendensoorten zijn wel in relevante aantallen (rond de 1%-norm) op de Princesseplaat aanwezig. Hetzelfde geldt voor de overige soorten waarvoor het Zoommeer van belang is (visdief, kleine zilverreiger, etc.) De Princesseplaat is echter niet toegankelijk voor vaartuigen en wordt bovendien langs de zuidrand reeds verstoord door de huidige vaargeul naar de Theodorushaven. De extra verstoring vanuit deze vaargeul als gevolg van de Bergse Haven is verwaarloosbaar.

Buiten de vaargeul zal de toename van kleine recreatievaartuigen op het Zoommeer enige verstoring van de randen van de Kleine Molenplaat teweeg kunnen brengen. Door het recreatief aantrekkelijker maken van de Binnenschelde zal het aantal boten dat kiest voor de sluispassage naar het Zoommeer worden teruggedrongen. Deze verstoring zal ten slotte tot nul worden gereduceerd door een zone van 150-200 meter rond de Kleine Molenplaat ook voor kleine vaartuigen ontoegankelijk te maken. Deze zonering zal worden gecombineerd met natuurontwikkeling in de vorm van nieuw moeras langs de randen van de Molenplaat.

In de winter wordt de verstoring grotendeels door de beroepsvaart veroorzaakt die zich geheel afspeelt in de vaargeul. Veldonderzoek in de winter van 2004/2005 heeft uitgewezen dat met name kuifeenden en meerkoeten ook in de vaargeul verblijven, overigens met slechts enkele tientallen exemplaren. De reactie op passerende schepen beperkte zich slechts tot opzij zwemmen. Buiten de vaargeul zijn de aantallen beduidend groter; deze soorten werden in het geheel niet beïnvloed door passerende schepen in de vaargeul. Ook in de winterperiode kunnen daarom negatieve effecten van de verwachte groei van de scheepvaart op het Vogelrichtlijngebied worden uitgesloten.

Derhalve zal er geen sprake meer zijn van aantoonbare, laat staan significant negatieve effecten op het Zoommeer. Samenvattend kan daarom gesteld worden dat de ontwikkeling van de Bergse Haven niet strijdig is met de Vogelrichtlijn. In bijlagenrapport B en hoofdstuk 8 van het MER is deze conclusie uitvoering onderbouwd in de vorm van de door de Vogelrichtlijn voorgeschreven *passende beoordeling*.

Een oostelijke ligging van de sluis geeft de minste verstoring van ecologisch waardevolle Kleine Molenplaat. Het is evenwel gewenst rekening te houden met de mogelijkheid van een eventuele keuze voor een westelijke locatie. Hiervoor zal in samenhang met de planvorming voor de jachthaven een passende beoordeling moeten worden uitgevoerd.

Markiezaatsmeer

Het plangebied ligt ten minste 750 m (ter plaatse van het Kop van 't Hoofd) en het grootste deel ligt 1.200 m van de speciale beschermingszone verwijderd. Er is derhalve geen intern effect op het Vogelrichtlijngebied. Het extern effect is, aangezien de afstand van het plangebied tot het vogelrichtlijngebied relatief groot is en de eventuele extra verstoring niet significant bijdraagt aan de reeds aanwezige verstoring van het omliggende bebouwd gebied, nihil. De vogelsoorten waarvoor het Markiezaatsmeer is aangewezen zullen niet extra worden verstoord of aangetast.

Gevolgen voor natuurwaarden in plangebied (toetsing Flora- en faunawet)

Natuurwaarden in het plangebied en de Binnenschelde

In het kader van het MER is uitvoerig onderzoek gedaan naar de aanwezige natuurwaarden (zie bijlagenrapport B). De natuurwaarden in het plangebied zijn geconcentreerd in en rond de Waterschans en in de riet-ruigtezone ten westen van de grootschalige toeristisch-recreatieve voorziening. Bijzondere broedvogels zijn hier onder meer de steenuil en boerenwaluw (bedreigde rode lijstsoorten), blauwborst en sprinkhaanzanger. Verder vormt het plangebied (maar vooral de omgeving van de waterschans) het foerageergebied voor zes soorten vleermuizen en komen rond de waterschans twee bijzondere libellensoorten voor (azuurwaterjuffer en bruine korenbout). Bijzondere plantensoorten zijn schaars. Binnen het gebied van de Waterschans groeien drie varensoorten waaronder de wettelijk beschermde tongvaren alsmede de beschermde breedbladige wespenorchis (bron: KNNV, afdeling Roosendaal, 2005). De laatste soort is naar verwachting ook aanwezig in het park Kijk in de Pot. Op de dijk rond de Kop van 't hoofd groeit het beschermde grasklokje. De genoemde beschermde soorten zijn regionaal overigens vrij algemeen. Verder zijn in het plangebied enkele (niet beschermde) rode lijstsoorten aangetroffen (goudhaver, paarse morgenster en kamgras) (bron: KNNV, afdeling Roosendaal, 2005). Enkele waterpartijen zijn rijk aan amfibieën (onder andere Hamplein) doch bijzondere soorten ontbreken.

Maatregelen ten behoeve van flora en fauna

Mede om te voldoen aan de vereisten van de Flora- en faunawet zijn in het plan verschillende natuurgerichte maatregelen opgenomen:

- algehele verbetering van de waterkwaliteit;
- natuurvriendelijke oevers Binnenschelde (aansluitend aan het plangebied);
- hard substraat in de Binnenschelde ten behoeve van driehoeksmosselen;
- waterpartijen ten zuiden van De grootschalige toeristisch-recreatieve voorziening voor opvang van kwel;
- ontwikkeling van de geluidswal en de Zoom als groene verbindingzone;
- geïsoleerd water van de uitloper van de Zoom (Oude Buitenhaven bij de Waterschans) met een zeer goede waterkwaliteit; optimale natuurgerichte inrichting en beheer van het openbaar gebied van de Waterschans;
- specifieke maatregelen aan gebouwen en in de geluidswal voor vleermuizen.

Deze maatregelen worden uitvoerig beschreven in het onderzoeksrapport *Ecologisch onderzoek Bergse Haven (bijlagenrapport B)*.

Effecten op natuurwaarden/toetsing Flora- en faunawet

Zoals in het MER en het bijlagenrapport is aangetoond, zal het plan per saldo voor de meeste soorten een neutraal tot licht positief effect hebben. Zo zal voor de boerenwaluwe nieuwe broedgelegenheid worden gecreëerd. Alleen de steenuil zal mogelijk uit het gebied verdwijnen. Wellicht dat op termijn de groene geluidswal een nieuw geschikt leefgebied gaat vormen. De gunstige staat van instandhouding van deze soort is op bovenlokaal niveau overigens niet in het geding; de steenuil leeft hier aan de rand van zijn Noord-Brabantse verspreidingsgebied. In oostelijke en zuidelijke richting zijn nog relatief grote populaties aanwezig.

Daar tegenover staat dat het plan ook veel kansen biedt voor herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. Het meest kansrijk zijn de nieuwe waterpartijen met zeer goede waterkwaliteit en de natuurvriendelijke oevers (vooral voor algemene moerasvogels, amfibieën en libellen) en de nieuwe, groene geluidswal (nieuw foerageergebied vleermuizen en broedgebied kleine zangvogels). Door specifieke voorzieningen aan nieuwe gebouwen en in de geluidswal zullen zomer- en winterverblijven voor vleermuizen worden gecreëerd. Dergelijke vaste verblijfplaatsen ontbreken momenteel in het plangebied. De algehele verbetering van de waterkwaliteit, de samenhangende waterstructuur, de natuurvriendelijke oevers en de verbeterde mogelijkheden voor vismigratie bij de nieuwe sluis zal een positief effect hebben op de visfauna.

Overigens behoeft voor vrijwel geen van de (tijdelijk) te verstoren beschermde soorten ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd op grond van het per 23 februari 2005 gewijzigde *Besluit vrijstelling beschermde plant- en diersoorten*. Voor het plangebied is alleen voor de kleine modderkruiper een ontheffingsaanvraag vereist. Aangezien de gunstige staat van instandhouding van de aanwezige beschermde soorten niet in het geding is zal de Flora- en faunawet de uitvoering van het plan niet in de weg staan. Het verlenen van de vereiste ontheffing kan daarom redelijkerwijs verwacht worden. Deze ontheffing zal vijf jaar geldig zijn zodat waarschijnlijk gedurende de gehele herinrichting tot 2020 meerdere malen ontheffing zal moeten worden aangevraagd.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Belangrijk is de aanleg van de geluidswal waar mogelijkheden voor flora en fauna zullen ontstaan. Dit is ook te verwachten bij de natuurvriendelijke oever aan de voet van de Waterschans. Hiermee worden belangrijke gebieden met natuurwaarden aan het gebied toegevoegd.

Een oostelijke ligging van de sluis geeft de minste verstoring van ecologisch waardevolle Kleine Molenplaat. In het bestemmingsplan wordt daarom alleen de oostelijke locatie van de sluis rechtstreeks mogelijk gemaakt. Voor een eventueel gewenste keuze voor een westelijke locatie wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken zal (in samenhang met de planvorming voor de jachthaven) opnieuw een passende beoordeling moeten worden uitgevoerd. Als voorwaarde wordt gesteld het voldoen aan het vereiste van een passende beoordeling inzake de Vogel- en Habitatrichtlijn en Flora- en faunawet. Het is denkbaar dat die beoordeling plaatsvindt gedurende de vaststellingsprocedure. Voor zover het dan verantwoord is alsnog een westelijker gelegen sluis te projecteren, zal de regeling in die zin worden aangepast en de wijzigingsbevoegdheid als het ware reeds op voorhand worden geïmplementeerd. Een dergelijke aanpassing zal, gelet op het vorenstaande, dan niet als een ingrijpende aanpassing worden aangemerkt.

Tevens worden specifieke bouwbepalingen opgenomen voor de woningen ter plaatse van de rand van de Waterschans.

4.5. Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Relevant beleidskader

Verdrag van Malta (1992)

In 1992 is het Verdrag van Malta totstandgekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud *in situ*);
- in de ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Nota Belvédère/Belvoir

De Rijksnota Belvédère geeft een visie op de wijze waarop met cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke milieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. Volgens het plan *Belvoir* omschrijft de nota Belvédère tal van maatregelen om de cultuurhistorie op een volwaardige manier en vanaf de eerste planfase als wegingsfactor bij ruimtelijke ordeningsplannen te betrekken.

Eén van de belangrijkste instrumenten uit de nota Belvédère is het gebiedsgericht beleid. Het Rijk heeft gebieden en steden, die in cultuurhistorisch opzicht belangrijk zijn, aangewezen als Belvédèregebieden of -steden. Het Rijk vraagt van de provincie om in deze gebieden een actief beleid te voeren en deze gebieden zo nodig extra te beschermen.

Bergen op Zoom is één van de cultuurhistorisch belangrijke steden en de Brabantse wal is aangeduid als Belvédèregebied. Ten aanzien van de aspecten *Inrichting, inpassing, herstel en visualisatie* wordt in de nota onder meer gesteld dat toekomstige stadsuitbreidingen rond Bergen op Zoom zorgvuldig ingepast moeten worden.

Gemeentelijk Groenstructuurplan (1995)

Het park Kijk in de Pot is in dit plan aangeduid als parkzone. De Zoom/Oude Buitenhaven is aangeduid als een groene verbindingzone.

Landschap

Huidige situatie

Het plangebied ligt op de overgang tussen het historisch centrum van Bergen op Zoom en de Binnenschelde. Het huidige bedrijventerrein ligt ruimtelijk en functioneel gescheiden van het centrum en vormt tevens een scheiding/barrière tussen de binnenstad en het water van de Binnenschelde. De water- en groenstructuur binnen het stedelijk gebied zijn sterk versnipperd en zijn ook onderling nauwelijks samenhangend. Alleen de Waterschans, de dijken en oeverzones, de ruigtezone en het stadspark Kijk in de Pot vormen een enigszins samenhangende groen/waterzone.

Effecten op de groenstructuur

In het plan wordt de Oude Buitenhaven als groene verbindingzone aanzienlijk versterkt door beplanting aan de noordzijde van het water en door de aan te leggen en te beplanten geluidswal. Aan de zuidzijde van deze wal zal op de ruime kavels ook veel ruimte zijn voor privé-groen. Reeds aanwezige boomstructuren langs de singels worden in het plangebied doorgezet.

De Waterschans zal daarentegen een deel van zijn groene karakter verliezen. De dijk langs de Binnenschelde en de riet-ruigtezone in de zuidoosthoek zullen hun groene karakter geheel verliezen. Langs de noord- en westrand van het park Kijk in de Pot zal een deel van het groenareaal verdwijnen ten gunste van woningbouw en waterpartijen.

In totaal verdwijnt circa 5,2 ha, deels opgaand, groen, vooral in het stadspark. Verder verdwijnt circa 4,5 hectare moeras en ruigte in de zuidoosthoek. Daartegenover staat de ontwikkeling van 8,1 hectare opgaand groen op de geluidswal.

Per saldo zal het areaal opgaand groen dus met bijna 3 hectare toenemen doch binnen het plangebied neemt het areaal moeras met 4,5 hectare af. Bovendien zal de aanleg van grote oppervlakten water in het plangebied de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk versterken. Buiten het plangebied, rond de Kleine Molenplaat zal de uitvoerbaarheid van het herontwikkelen van een veel groter moerasareaal worden onderzocht. De mogelijkheid voor een moerasareaal op deze plaats wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Theodorushaven/Noordland. De precieze vormgeving ervan zal moeten worden afgestemd op de uitkomsten van de MER die uitgevoerd zal worden ten behoeve van de jachthaven in het Zoommeer.

Cultuurhistorie

Bergen op Zoom ontleent zijn ontwikkeling als handels- en vooral garnizoensstad aan de strategische ligging aan het water. De oorspronkelijke middeleeuwse vesting is verschillende malen heringericht, waarbij de oorspronkelijke omwalling uit de 13^e eeuw werd versterkt met schansen, bolwerken en vooruitgeschoven posten. Ook de haventoeegangen en de waterstructuur zijn in de loop der eeuwen voortdurend veranderd. In hoofdstuk 9 van het MER wordt nader ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en de relevante waarden die thans in het gebied nog zijn terug te vinden. De volgende elementen zijn het meest van belang.

De Waterschans is een rijksmonument wegens "de cultuurhistorische waarde in het bijzonder de geschiedenis van de Nederlandse fortificatiën". Ondanks deze status maakt het terrein een verrommelde indruk en is de bijzondere historische betekenis slechts voor een geoefend oog zichtbaar. De belevingswaarde van dit terrein is derhalve gering. Binnen de Waterschans komen geen waardevolle gebouwen voor. De Monumentenstatus heeft qua gebouwde elementen alleen betrekking op de kademuur (noordzijde, circa 80 meter lang) met daarin de oude doorgang naar de kade langs de voormalige buitenhaven.



Het noordoostelijk deel van het plangebied grenst aan het Beschermd stadsgezicht Binnenstad.

Aangrenzend van het plangebied komen voorts de volgende cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken voor:

- de gebouwen Groot en Klein Arsenaal zijn Rijksmonumenten, gebouwd in de 18^e eeuw, en maakten onderdeel uit van een reeks militaire gebouwen (a en b);
- de Watermolen (c) is een getijdenmolen aan de Houwer uit 1497 en wordt gerestaureerd (Rijksmonument);
- de directeurswoning van Nedalco bij het Smitsvest heeft de status van gemeentelijk monument (d);
- het gebouw De Zeeland is circa 80 jaar geleden gebouwd als suikerfabriek en is een goed voorbeeld van industriële bouw uit het begin van de 20^e eeuw. Het gebouw heeft geen monumentenstatus (e);
- de schoorsteen op het Nedalcoterrein (f);
- relictten van de Hampoort, de Sint-Jacobsport en de Houtpoort.

Bron: MER Woningbouwontwikkeling Bergse Haven

Gevolgen voor cultuurhistorische waarden

Het belangrijkste effect van de ontwikkeling is dat de historische relatie tussen de (binnen)stad en het buitenwater van de Binnenschelde wordt hersteld. De herkenbaarheid en beleefbaarheid van de Waterschans als historisch vestingwerk zal toenemen door de geconcentreerde bebouwing in het centrum en herstel van de gracht. De dijkwoningen doen echter enige afbreuk aan

dit herstel. Vanwege de belangrijke bijdrage van deze woningen aan de planexploitatie worden deze in het bestemmingsplan gehandhaafd. Wel wordt gekozen voor een aangepast woningtype dat zich naar buiten toe zo min mogelijk zal manifesteren.

Enkele cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in het plangebied blijven ongemoeid: de gebouwen Groot en Klein Arsenaal, de directeurswoning, de watermolen. Bezien zal worden in hoeverre de relictten van de Hampoort, de Sint-Jacobspoort en de Houtpoort kunnen worden ingepast. Daarentegen verdwijnt naar alle waarschijnlijkheid de schoorsteen op het Nedalco-terrein. Het gebouw De Zeeland zal deel gaan uitmaken van grootschalige toeristisch-recreatieve voorziening.

In bijlage 3 is nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in het MER.

Archeologie

Archeologische waarden

De lange geschiedenis van Bergen op Zoom als handels- en garnizoensstad heeft veel archeologische sporen nagelaten. Door voortdurende vergravingen en verbeteringen van de vestingwerken is echter ook veel verdwenen, waardoor archeologische sporen van voor de 17^e eeuw niet bewaard zijn gebleven. De beschikbare kennis over de archeologische waarden in het gebied is vooral gebaseerd op geschreven bronnen en historisch kaartmateriaal. Concrete sporen zijn schaars aangezien grote delen dicht bebouwd en verhard zijn waardoor archeologisch veldonderzoek nauwelijks mogelijk is. Op het figuur staan de gebieden en terreinen vermeld met relevante archeologische (verwachtings)waarden.

1. Waterschans: omgrachting en buitendijk uit de 16^e en 17^e eeuw. Onder de huidige haven-dijk liggen nog resten van de oorspronkelijke kadewanden. Het middenterrein bevat archeologische sporen van de voormalige militaire bebouwing.
2. Havenmonding (Nedalcoterrein); middeleeuwse en post-middeleeuwse havenkom, kades, randbebouwing en vestingwerken (13^e – 18^e eeuw).
3. Watermolenkom: voormalig waterbekken en beschoeiing (16^e eeuw).
4. Brabantse wal (omgeving dierenasiel): bewoningskern uit de middeleeuwen.
5. Vestinggordel (resten van 18^e eeuwse vestingwerken van Menno van Coehoorn).

Gevolgen voor archeologische waarden

Voor alle archeologisch waardevolle locaties geldt dat de beoogde bouw- en/of graafwerkzaamheden kunnen leiden tot onomkeerbare aantasting van het bodemarchief. Ter plaatse van (het binnenterrein van) de Waterschans weegt dit het zwaarst. Bij werkzaamheden op de waardevolle locaties zal tijdig en nauwgezet archeologisch veldonderzoek moeten worden verricht. In het bestemmingsplan wordt een medebestemming voor archeologische waarden opgenomen. Relevant is dat de beschikbare kennis over de archeologische waarden in het gebied vooral is gebaseerd op geschreven bronnen en historisch kaartmateriaal. Concrete sporen zijn schaars aangezien grote delen dicht bebouwd en verhard zijn waardoor archeologisch veldonderzoek nauwelijks mogelijk is. Overigens is het plangebied de afgelopen eeuwen sterk vergraven ten behoeve van de voortdurende modernisering van de verdedigingswerken, zodat archeologische sporen van voor de 17^e eeuw niet bewaard zijn gebleven. Deze vergravingen zijn goed gedocumenteerd, de geschreven bronnen en het kaartmateriaal zijn van een zodanige kwaliteit dat aanvullend veldonderzoek voorafgaande aan de herinrichting van het gebied naar verwachting niet zal leiden tot onverwachte vondsten of geheel nieuwe inzichten omtrent de historie van het gebied. Gelet op het vorenstaande is de medebestemming gericht op het kunnen doen van archeologisch onderzoek, maar is het zeer aannemelijk dat dit de realisering van de beoogde ontwikkelingen niet in de weg zal staan gelet op de reëel te verwachten archeologische waarden en bijbehorende financieel-economische aspecten.

In bijlage 3 is nader ingegaan op de archeologische waarden zoals opgenomen in het MER.

Vertaling naar bestemmingsregeling

De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die ongemoeid blijven, krijgen een aanduiding met beschermende regeling: de gebouwen Groot en Klein Arsenaal, de watermolen, de directeurswoning. Bezien zal worden in hoeverre de relictten van de Hampoort, de Sint-Jacobspoort en de Houtpoort kunnen worden ingepast.

De Waterschans, Havenmonding, Watermolenkom, Brabantse Wal en Vestinggordel krijgen een medebestemming die gericht is op het kunnen doen van archeologisch onderzoek. Ditzelfde geldt voor de oorspronkelijke waterlopen.

4.6. Verkeer en vervoer

Relevant beleidskader

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is het nationaal verkeers- en vervoerplan en is op 30 september 2004 uitgebracht. Hierin is het rijksbeleid met betrekking tot verkeer, vervoer, infrastructuur en transport vastgelegd. Het is een uitwerking van de Nota Ruimte en richt zich op het bereikbaar houden en maken van de economische functies ter versterking van de economie. De Nota gaat uit van verdergaande decentralisatie. Voor de gemeente komen gelden beschikbaar via de Brede Doeluitkering verkeer en vervoer. De doelstellingen richten zich naast bereikbaarheid ook op verkeersveiligheid en kwaliteit van de leefomgeving.

Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport 2005

In het Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport zijn de infrastructurele projecten opgenomen waarin het rijk investeert. Het maakt onderscheid tussen een Verkenningenfase, Planstudiefase en Realisatiefase. Met betrekking tot Bergse Haven is de omlegging van de A4 bij Halsteren van belang. Dit project bevindt zich in de Planstudiefase. Realisatie is gepland tussen 2006 en 2007.

Provinciaal Verkeers- en vervoersplan, 1998

Ook het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan staat omleiding van de A4 rond Halsteren voor. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuw PVVP.

Concept Verkeersstructuurplan gemeente Bergen op Zoom

In het Concept Verkeersstructuurplan Bergen op Zoom van 20 juli 2004 worden de Markiezaatsweg, Van Gorkumweg en Van Konijnenburgweg als hoofdverkeersaders aangemerkt (gebiedsontsluitende weg type I).

Gevolgen planontwikkeling voor het verkeerssysteem

Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

Een congestievrije verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd met de capaciteitsverruimende maatregelen die worden genomen op de kruispunten van de Konijnenburgweg met de Markiezaatsweg en met de Van Gorkumweg. Indien de A4 Noord niet wordt gerealiseerd en de zuidelijke autosnelwegaansluiting Huijbergen niet naar Heimolen wordt verschoven, zullen zich als gevolg van de ontwikkeling van Bergse Haven geen extra knelpunten in de verkeersafwikkeling voordoen. In paragraaf 4.8 is een vereenvoudigd overzicht opgenomen van verwachte verkeersintensiteiten. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het MER.

Milieueffecten toename autoverkeer

De vervoerswijzeverdeling sluit redelijk aan bij de vervoerswijzeverdeling die gemiddeld voor de regio geldt. Door de invulling van de locatie met woonbestemmingen, die deels op grotere loopafstand van de hoofdverkeersaders liggen, zal de bediening per openbaar vervoer nooit optimaal worden.

Verkeersveiligheid en bereikbaarheid langzaam verkeer en OV

De toename van het verkeer ten gevolge van de ontwikkeling van Bergse Haven zal naar verwachting niet tot meer verkeersonveiligheid leiden, onder meer door ongelijkvloerse kruisingen voor het langzaam verkeer, een 30 km/h-regime buiten de doorgaande wegen en een verkeersstructuur die doorgaand verkeer door de woonwijk voorkomt.

Het plan voorziet in een fijnmazig netwerk voor het langzaam verkeer. De bereikbaarheid voor het langzaam verkeer is op basis van de vormgeving van het netwerk en de oversteekbaarheid als goed te beoordelen en beter dan in de huidige situatie.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer moet op basis van de voorgestelde lijnvoering en frequentie als matig tot slecht worden beoordeeld.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Er zijn geen aspecten die dienen te worden verwerkt in de bestemmingsregeling.

4.7. Industrielawaai

Relevant beleidskader

Wet geluidhinder

Een zeer groot deel van het plangebied maakt op dit moment deel uit van het gezoneerde industrieterrein Theodorus haven ca, op basis van artikel 53 van de Wet geluidhinder. Vrijwel het gehele plangebied ligt ook binnen de bijbehorende geluidszone (50 dB(A)-contour). De geluidszone rond het plangebied en industrieterrein Theodorus haven/Noordland is op 15 juni 2000 door de Kroon in een specifiek zonebesluit vastgesteld. Wijziging van een zone is op grond van de Wet geluidhinder alleen mogelijk via het bestemmingsplan.

Woningbouw is niet mogelijk op gronden die zijn aangemerkt als gezoneerd industrieterrein. Tevens geldt voor woningbouw binnen de geluidszone een onderzoeksplicht. De geluidsbelasting aan de gevel van woningen dient daarbij te worden getoetst aan de grenswaarden volgens de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting bij woningbouw dient in beginsel beneden de 50 dB(A) te blijven (voorkeursgrenswaarde). Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting hoger ligt dan 50 dB(A) kunnen Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde vaststellen indien de geluidsbelasting niet hoger is dan 55 dB(A) en voldaan wordt aan een of meer van de criteria die genoemd worden in artikel 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen. Door Gedeputeerde Staten is het verzoek hogere grenswaarde toegekend.

Wijziging grens gezoneerd industrieterrein

Grens gezoneerd industrieterrein

Met de woningbouwontwikkeling komt de industrie functie van de Geertruidapolder te vervallen. Dit betekent dat de grens van het gezoneerde industrieterrein kan worden teruggebracht tot buiten het plangebied. Het wordt dan beperkt tot de industrieterreinen Theodorus haven en Noordland. Dit kan niet in één keer plaatsvinden, omdat, zolang de alcoholfabriek Nedalco nog in de Geertruidapolder gevestigd is, het gezoneerde terrein op die locatie niet kan worden opgeheven. Voor de periode dat Nedalco nog blijft functioneren zullen de betreffende gronden deel uit moeten blijven maken van het gezoneerde industrieterrein. In het bestemmingsplan hebben de gronden van Nedalco een voorlopige bestemming gekregen overeenkomstig het huidige gebruik waaraan de grens van het industrieterrein is gekoppeld. Op het moment dat de voorlopige bestemming wordt opgeheven en omgezet naar de bestemming toekomstig woongebied, komt ook de betreffende grens van het industrieterrein te vervallen.

Tevens wordt in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Theodorus haven-Noordland de begrenzing van het industrieterrein aangepast.

Grens geluidszone

Om te garanderen dat de geluidsbelasting in het woongebied zo laag mogelijk is, zou het wenselijk zijn ook de zonegrens (de maximale 50 dB(A)-contour) te verkleinen. Dit is echter pas mogelijk nadat de werkelijke 50 dB(A)-contour relevant kleiner is dan de geldende geluidszone. Dit is echter in de huidige situatie, en ook na de beëindiging van de bedrijvigheid in de Geertruidapolder nog niet het geval. Een verkleining van de geluidszone is pas mogelijk nadat alle geluidsbeperkende voorzieningen zijn gerealiseerd. Een spoedige verkleining van de geluidszone is in dit geval niet noodzakelijk omdat de geluidsbelasting van de bedrijven in het vergunningstraject binnen voor Bergse Haven aanvaardbare grenzen wordt gehouden. Zodra de benodigde hogere grenswaarden voor nieuwe woningen zijn vastgesteld (zie hierna), gelden deze, naast de geluidszone, als harde toetsingspunten voor vergunningen.

Maatregelen ter beperking van geluidshinder

Om de geluidsbelasting binnen het plangebied terug te brengen tot een acceptabel niveau, is uitgegaan van de volgende maatregelen:

- de nieuwe woonbebouwing zal zelf in zekere mate reeds zorgen voor een afscherming/reductie van het geluid voor het erachter gelegen gebied;
- om tot een verdere afscherming van het geluid te komen, zal langs de noordrand van het plangebied min of meer aaneengesloten hoge bebouwing worden gerealiseerd, deels in combinatie met een geluidswal; de woningen langs de noordrand worden voorzien van een "dove" gevel of een vliesgevel;
- de gemeente zal in het uitgiftebeleid voor nieuwe bedrijven extra rekening houden met de nieuwe woningen in Bergse Haven;

- de fasering van de woningbouw in Bergse Haven wordt afgestemd op de in de loop van de tijd (als gevolg van het realiseren van bovenstaande maatregelen) teruglopende geluidsbelasting.

Toetsing geluidsbelasting woningbouw

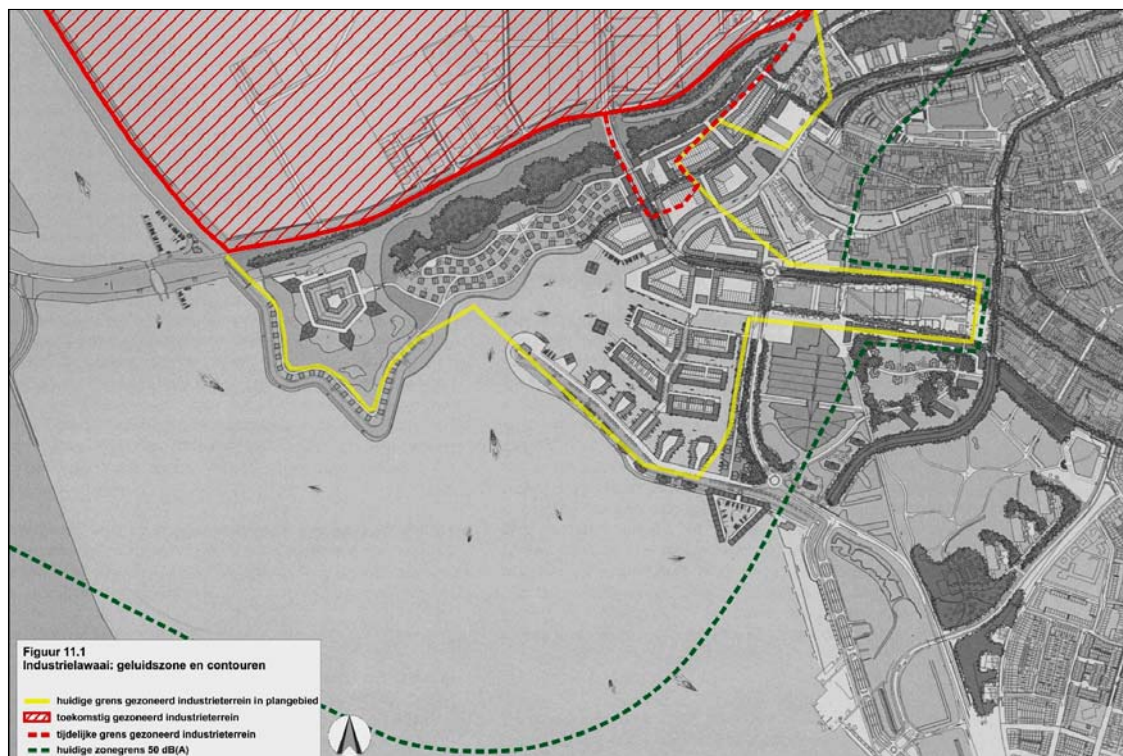
In hoofdstuk 11 van het MER en in bijlagenrapport C wordt uitvoerig ingegaan op het verrichte akoestisch onderzoek. Hieruit kunnen kort samengevat de volgende conclusies worden getrokken.

- In een groot deel van het plangebied kan de geluidsbelasting met de genoemde maatregelen worden teruggedrongen tot een niveau onder de wettelijke grenswaarde van 50 dB(A).
- In de meest noordelijke deelgebieden (deelgebieden De Wal, Waterschans en Havenkwartier) kan niet worden voorkomen dat de geluidsbelasting bij een vrij groot aantal woningen nog boven de 50 dB(A) ligt. Bij een groot deel van de betrokken laagbouw woningen treden overschrijdingen overigens vooral of alleen op bij de bovenverdiepingen.
- De belasting bij de woningen langs de noordrand (woningen met dove gevel) ligt tussen de 56 en 59 dB(A) (etmaalwaarde). Voor deze woningen is formeel geen toetsing noodzakelijk aan de wettelijke grenswaarden.
- De wettelijke uiterste grenswaarde van 55 dB(A) wordt bij nagenoeg geen van de overige woningen overschreden. De gevels waar deze grenswaarde wel wordt overschreden worden uitgevoerd als een dove gevel.

De volgende tabel geeft een samenvattend overzicht van de woningen en bouwlagen met een geluidsbelasting boven de 50 dB(A).

Aantal woningen met belasting industrielawaai > 50 dB(A) (exclusief woningen met een dove gevel of vliesgevel)

geluidsbelasting	aantal grondgebonden woningen		aantal appartementen	
	fase 1	fase 2	fase 1	fase 2
51-55 dB(A)	64	134	415	633



Geluidszone

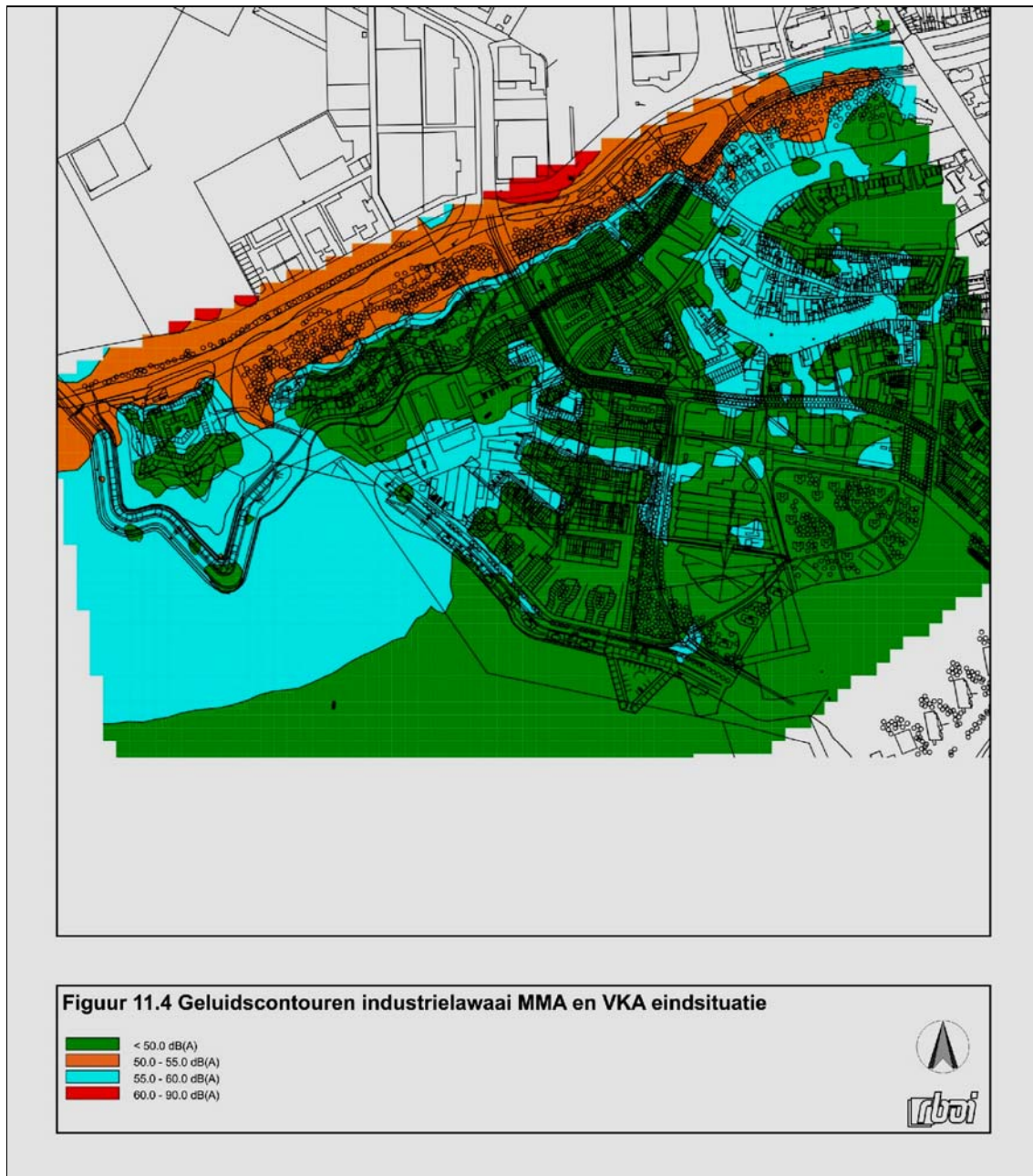
Bron: MER Woningbouwontwikkeling Bergse Haven

Effecten tijdelijke situaties

De veronderstelde maatregelen om de geluidsbelasting bij de woningen binnen aanvaardbare grenzen te houden, worden tijdens de ontwikkeling van de woningbouw fasegewijs uitgevoerd. Uit het verrichte onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- Voor de allereerste fase van de woningbouwontwikkeling (Kijk-in-de-Pot) bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect industrielawaai; deze woningbouw ligt buiten de geluidszone en ook buiten de berekende 50 dB(A)-contour.
- De daarna volgende fase (bebouwing deelgebieden de Dijk en Waterschans) heeft wel te maken met (enige) overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Bij de woningen in deelgebied de Dijk betreft het een deel van de woningen. In deelgebied Waterschans worden de woningen afgeschermd door de woningen langs de noordrand die met een dove gevel of vliesgevel worden uitgevoerd.
- Van de daarna volgende woningbouw (bestemming toekomstig woongebied) zorgt de woonbebouwing in deelgebied Haveneilanden voor een voldoende afscherming binnen dit deelgebied. In de overige deelgebieden kan woningbouw echter alleen onder de voorwaarde worden gerealiseerd dat ook de afschermende bebouwing langs de noordrand er al is gerealiseerd of minimaal tegelijkertijd wordt gerealiseerd. Daarbij is wel bebouwing per deelgebied mogelijk. De hoge afschermende bebouwing langs de noordrand in de deelgebieden de Wal en Havenkwartier zorgt in de betreffende deelgebieden op de meeste plaatsen eveneens voor een goede afscherming van de erachter gelegen woningen.

Deze fasering en de daaruit te trekken conclusies wijkt overigens af van de desbetreffende informatie in het MER.



Geluidscontouren

Bron: MER Woningbouwontwikkeling Bergse Haven

Verzoek hogere grenswaarde, toetsing aan wettelijke criteria

Zoals vermeld dient voor een aantal woningen een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Om de goedkeuring van een verzoek hogere grenswaarden te verkrijgen, dient te worden voldaan aan één van de criteria, genoemd in artikel 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen. Voor de hiervoor genoemde woningen met een verhoogde geluidsbelasting zijn de volgende criteria van toepassing:

- de woningen worden gebouwd ter plaatse van bestaande bebouwing (geldt voor de woningen langs de Van Konijnenburgweg);
- de woningen beschikken minimaal over een "geluidsluwe" gevel (met een geluidsbelasting van minder dan 50 dB(A)); dit geldt in beginsel voor alle betrokken woningen, maar in ieder geval voor alle woningen die niet voldoen aan het bovengenoemde criterium (zie bijlagen-rapport C);
- daarnaast kan het gehele plan ook worden beschouwd als een stads- en dorpsvernieuwingsplan zoals omschreven in de toelichting bij het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Voor de bestemmingsregeling is het volgende relevant.

- De grens van het gezoneerde industrieterrein wordt gewijzigd; binnen het plangebied geldt alleen het terrein van Nedalco binnen de voorlopige bestemming als gezoneerd industrieterrein. De bestaande grens van de geluidzone wordt, voor zover gelegen binnen het plangebied, gehandhaafd en op de plankaart opgenomen.
- Het deelgebied Kijk in de Pot kan zonder meer worden gerealiseerd.
- Ook realisering van nagenoeg het gehele deelgebied Haveneilanden kan zonder extra afschermende bebouwing plaatsvinden.
- Voor de andere deelgebieden zal bebouwing van de noordrand zorgen voor het mogelijk maken van woningbouw aan de zuidzijde (deelgebieden Waterschans en Havenkwartier).

Dat door Gedeputeerde Staten het verzoek hogere grenswaarde is toegekend wordt tevens aangegeven in de bestemmingsregeling.

4.8. Wegverkeerslawaaï

Relevant beleidskader

Geluidszones langs wegen

Op grond van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven, 30 km/h-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde Geluidsniveaukaart is aangetoond dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de weg 50 dB(A) of minder bedraagt.

Uitgaande van de toekomstige situatie zijn de Van Gorkumweg, Van Konijnenburgweg en Mariekezaatsweg wettelijk gezoneerd. De overige (toekomstige) wegen binnen en rond het plangebied zijn op basis van een snelheidsregime van 30 km/h gedezoneerd. Langs de gezoneerde wegen dient onderzoek plaats te vinden binnen een zone van 200 meter ter weerszijden van de weg.

Normstelling

Binnen de geluidszones dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Voor nieuwe woningen bedraagt deze 50 dB(A). Onder bepaalde voorwaarden kan bij Gedeputeerde Staten een verzoek tot een hogere grenswaarde worden ingediend tot maximaal 65 dB(A).

Aftrek ex. artikel 103 Wet geluidhinder

Krachtens artikel 103 van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat de motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen waarop met een snelheid hoger of gelijk 70 km/h wordt gereden geldt een aftrek van 2 dB(A). Voor wegen met een lagere snelheid geldt een aftrek van 5 dB(A). De wegen in de spoorzone hebben allen een lagere snelheid dan 70 km/h en de berekende geluidsbelasting vanwege deze wegen is derhalve met 5 dB(A) gereduceerd.

30 km/h-wegen

Zoals hiervoor is gesteld kan een toetsing van de geluidsbelasting langs 30 km/h-wegen volgens de Wet geluidhinder formeel achterwege blijven. Op basis van jurisprudentie dient echter ook bij deze wegen onderzoek plaats te vinden en te worden onderbouwd of eventuele belastingen boven de 50 dB(A) aanvaardbaar zijn.

Berekeningsuitgangspunten onderzoek wegverkeerslawaaï

Verkeersintensiteiten

De gehanteerde verkeersintensiteiten zijn afkomstig van het verkeersprognosemodel van de gemeente voor 2015. Steeds is voor een wegvak de hoogste verkeersintensiteit aangehouden van drie doorgerekende modelvarianten, te weten:

- model A: toekomstige situatie met openstelling omleiding van A4 Noord langs Halsteren en verplaatsing aansluiting Huibergen naar Heimolen;
- model B: toekomstige situatie met openstelling omleiding van A4 Noord langs Halsteren, maar zonder verplaatsing aansluiting Huibergen naar Heimolen;
- model C: toekomstige situatie zonder openstelling omleiding van A4 Noord langs Halsteren en verplaatsing aansluiting Huibergen naar Heimolen.

De aangeleverde verkeersintensiteiten betreffen gemiddelde werkdagcijfers. Deze zijn iets hoger dan het gemiddelde weekdagcijfer, dat conform het Reken- en Meetvoorschrift als input voor de berekeningen kan worden gehanteerd.

Verkeersintensiteiten huidige en toekomstige situatie

Verbinding	van	tot	etmaalintensiteit	
			huidige situatie (2004) [mvt/etmaal]	toekomstige situatie [mvt/etmaal]
Van Gorkumweg	Van Konijnenburgweg	Randweg West	5.500	14.900
Van Konijnenburgweg	Van Gorkumweg	Markiezaatsweg	12.700	18.400
Van Konijnenburgweg	Markiezaatsweg	Westersingel	6.200	10.300
Markiezaatsweg	Van Konijnenburgweg	Gertudisboulevard	11.300	21.300
Markiezaatsweg	Gertudisboulevard	Laan van Reimerswaal	11.400	18.300

Rekenmethode en overige uitgangspunten

De benodigde akoestische berekeningen zijn uitgevoerd door de Regionale Milieudienst West-Brabant. Gerekend is conform Standaard Rekenmethode II zoals omschreven in het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï 2002. Voor de gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar bijlagenrapport C.

Getroffen maatregelen ter beperking van verkeerslawaaï

Als belangrijkste maatregel om hinder door verkeerslawaaï zo veel mogelijk te beperken is reeds in het Masterplan uitgegaan van toepassing van Zeer Stil Asfalt (ZSA-SD) of een gelijkwaardige verhardingssoort op alle hoofdwegen.

Gezien de geluidsbelastingen op de gevels langs de Van Konijnenburgweg wordt uitgegaan van dove of vliesgevels voor de woningen aan de zuidkant van de Van Konijnenburgweg. Dit betekent dat deze woningen formeel niet meer behoeven te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden. Vanwege het belang van de wegzijde voor de bezonning is dit bij de woningen aan de noordzijde van de Van Konijnenburgweg ongewenst; hier wordt uitgegaan van een bijzondere bouwvorm waarbij wordt voorzien in loggia's of vliesgevels. Aan deze gevels is sprake van een overschrijding van de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

Tevens is een geluidsbeperkende voorziening langs de Markiezaatsweg opgenomen, waardoor een geluidsreductie kan worden bereikt bij de erachter gelegen woningen van circa 6 dB(A) (begane grond).

Op de perceelontsluitende wegen binnen het plangebied zal een 30 km/h-regime gelden en wordt een klinkerverharding toegepast. Het toepassen van een andere wegdekverharding dan klinkers (bijvoorbeeld (geluidsarm) asfalt), is hier vanuit verkeerskundig oogpunt niet gewenst. Een asfaltverharding wijkt te veel af van de vormgevingsrichtlijnen die vanuit Duurzaam Veilig voor 30 km/h-wegen (erftoegangswegen) van toepassing zijn. De hoge geluidsbelastingen treden op, op punten waar de gevel op zeer korte afstand van de weg ligt (gevelafstanden van 4 tot 5 m tot de wegas). Er wordt daarom bij de 30 km/h-wegen uitgegaan van een afstand van de woningen tot de wegas van 8 m. Deze afstand is gebruikelijk gelet op de breedte van de wegen, bijbehorende voetpaden en voortuinen.

Toetsing geluidsbelasting woningbouw

Hoewel de geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande geluidgevoelige bestemming ten gevolge van de meeste wegen afneemt door het gebruik van een stil asfalttype, wordt toch bij een deel van de geprojecteerde woningen de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï overschreden. Dat geldt zowel voor woningen die in het bestemmingsplan een rechtstreekse woonbestemming hebben gekregen ("fase 1") als voor woningen in het gebied met een bestemming toekomstig woongebied ("fase 2").

Aantal woningen langs hoofdwegen met belasting > 50 dB(A)

geluidsbelasting ¹⁾	aantal grondgebonden woningen		aantal appartementen	
	fase 1	fase 2	fase 1	fase 2
51-55 dB(A)	5	24	38	72
56-60 dB(A)	-	12	-	4

Voor deze woningen is een hogere grenswaarde aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Verzoek hogere grenswaarde, toetsing aan wettelijke criteria

Het Verzoek hogere grenswaarden kan in dit geval worden gemotiveerd met de criteria 2 en 5 uit artikel 2 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen". In alle gevallen is sprake van een doelmatige akoestisch afschermende functie voor achterliggende woningen (criterium 2). Ook is sprake van vervanging van bestaande bebouwing (criterium 5).

Aan de eis van een geluidsluwe buitenruimte wordt in alle gevallen voldaan, onder meer doordat veel bouwblokken een carrévorm zullen hebben. Door Gedeputeerde Staten is het verzoek hogere grenswaarde toegekend.

Geluidsbelasting langs 30 km/h-wegen

Voor voorliggend bestemmingsplan is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidsbelasting ten gevolge van de *binnen* het plangebied gelegen 30 km/h-wegen onderzocht. Door bij de 30 km/h-wegen uit te gaan van een afstand van de woningen tot de wegas van 8 m, bedraagt de gevelbelasting 58 dB(A) of lager.

Onderzoek naar mogelijke geluidshinder ten gevolge van 30 km/h-wegen *buiten* het plangebied is niet in beeld gebracht. Dit is niet noodzakelijk omdat bij een 30 km/h-regime en een klinkerbestrating de contour van voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)) zelfs bij een intensiteit van 6.000 mvt/etmaal binnen 50 meter uit de as van de weg ligt. Alle 30 km/h-wegen buiten het plangebied liggen op een grotere afstand dan 50 meter uit de rand van het plangebied. Daarnaast komen bovendien dergelijke hoge verkeersintensiteiten op deze 30 km/h-wegen niet voor en is veelal ook nog sprake van afscherming door tussenliggende bebouwing.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Voor de bestemmingsregeling is relevant dat bij de woningen aan de zuidzijde van en direct grenzend aan de Van Konijnenburgweg wordt uitgegaan van een bijzondere bouwvorm en aaneengesloten, waarbij wordt voorzien in loggia's of vliesgevels (dove gevels). Aan de noordzijde van deze weg wordt ook aaneengesloten bebouwing nagestreefd.

4.9. Luchtkwaliteit

Op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) moeten nieuwe ontwikkelingen die negatieve effecten kunnen hebben op de luchtkwaliteit, worden getoetst aan de in het besluit opgenomen grenswaarden. De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied veroorzaken extra verkeer en kunnen daardoor gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving daarvan. In deze paragraaf vindt de betreffende toetsing plaats. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden nagegaan of realisatie van de nieuwe woningen in het plangebied aanvaardbaar is gelet op de luchtkwaliteit ter plaatse. Ook op dit aspect wordt in deze paragraaf ingegaan.

Beleid en normstelling

Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxiden en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang. De geldende grenswaarden voor de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven. Uit de gemeentelijke rapportages inzake luchtkwaliteit blijkt dat de concentraties voor de overige stoffen

¹⁾ Belasting na aftrek van 5 dB(A) ex artikel 103 Wgh

ruim onder de betreffende grenswaarden liggen. De navolgende grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 1 Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
	uurgemiddelde concentratie ²	max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³	2010
Fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	aantal overschrijdingen van 24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling)

2) De hiervoor geldende grenswaarde is alleen van toepassing voor wegen met een verkeersintensiteit van ten minste 40.000 mvt/etmaal

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens artikel 7 lid 3 mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft ('geen toename', lid 3 onder a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert ('saldobenadering', lid 3 onder b).

MER en ontwerpbestemmingsplan Bergse Haven

Zowel in het MER als in het ontwerpbestemmingsplan Bergse Haven is aandacht besteed aan luchtkwaliteit. In het ontwerpbestemmingsplan is daarbij enerzijds ingegaan op het Besluit luchtkwaliteit (2001), op specifieke criteria op basis van recente jurisprudentie en anderzijds op het Ontwerpbesluit luchtkwaliteit (2005). Aansluitend zijn de conclusies van het verrichte onderzoek weergegeven.

Er is aangekondigd dat, indien het nieuwe Besluit in werking treedt voor de vaststelling van dit plan, het verrichte onderzoek ten behoeve van de vaststelling wordt geactualiseerd en een nieuwe toetsing aan de grenswaarden en aan de wettelijke criteria zal plaatsvinden. Sinds 5 augustus 2005 is het nieuwe Besluit luchtkwaliteit van kracht. In verband hiermee is dan ook nieuw onderzoek verricht.

Opzet nieuw onderzoek

Ten opzichte van het verrichte onderzoek zoals gerapporteerd in het ontwerpbestemmingsplan, zijn de volgende aanpassingen aangebracht.

Geactualiseerd verkeersmodel

- In het nieuwe onderzoek is gebruikgemaakt van een geactualiseerd verkeersmodel voor de gemeente. Daarin zijn alle gerealiseerde ruimtelijke en mobiliteitsontwikkelingen in samenhang bijeengebracht. Tevens is rekening gehouden met alle relevante toekomstige ontwikkelingen, zoals die in plannen (waaronder met name bestemmingsplannen en het recent vastgestelde verkeersstructuurplan) vastliggen, inclusief de vastgelegde fasering van de betreffende ontwikkelingen.
- In deze geactualiseerde verkeersprognose voor het plan Bergse Haven is uitgegaan van realisering van de plannen voor de Augustapolder, een toeristisch-recreatieve voorziening ten noorden van Kijk in de Pot en de verdere invulling van Theodorushaven - Noordland als autonome ontwikkeling.

- Om een evenwichtige vergelijking mogelijk te maken, tussen de effecten van de beoogde woningbouw en de autonome ontwikkeling, is voor de autonome situatie er vanuit gegaan dat de Geertruidapolder als bedrijventerrein zou blijven functioneren.
- In samenhang met de realisering van het plan Bergse Haven, zijn zodanige verkeersmaatregelen voorzien dat het vrachtverkeer van en naar het industrieterrein Theodorusshaven-Noordland in mindere mate gebruik maakt van de zuidelijke routes via onder meer de Markiezaatsweg en in plaats daarvan via de kortste verbinding (Randweg-Noord) naar de autosnelwegen rijdt. Ten behoeve van de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een besluit genomen om deze (verkeers)maatregelen ook daadwerkelijk uit te voeren.

Onderzoek luchtkwaliteit

- Op basis van dit geactualiseerde verkeersmodel is, in vergelijking met het eerder verrichte onderzoek voor MER en ontwerpbestemmingsplan, meer gedetailleerd/verfijnd onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. Gebruik is gemaakt van het programma Promill Spatial dat voor de gehele gemeente de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen voor de luchtkwaliteit in beeld brengt. Hierin is ook de inmiddels vernieuwde versie van het rekenprogramma, CARII versie 4.0, opgenomen.
- In het nieuwe onderzoek zijn voorts de aanwezige en toekomstige wegprofielen nauwkeurig ingevoerd.
- Het kabinet heeft zeer recent een pakket van maatregelen vastgesteld waarmee op nationaal niveau een sterke impuls wordt gegeven om in Nederland aan de Europese grenswaarden te kunnen voldoen. Uit recent onderzoek blijkt dat vooral langs stedelijke hoofdwegen alleen al door deze maatregel een relevante reductie van de bijdrage van het lokale verkeer aan de fijn stofconcentraties kan worden bereikt. Met behulp van deze onderzoeksinformatie is een betrouwbare inschatting gemaakt van de minimaal te verwachten effecten van deze rijksmaatregelen.

Een uitvoeriger beschrijving van de opzet en resultaten van het onderzoek, is opgenomen in de bijlagen 4 en 8. Deze paragraaf en de bijbehorende bijlagen 4 en 8 vormt een actualisering van hoofdstuk 11 van het MER. Met dit nieuwe onderzoek is voldaan aan hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven.

Resultaten verricht onderzoek luchtkwaliteit

Gevolgen van de ontwikkelingen voor de luchtkwaliteit

Het nieuwe onderzoek laat de volgende resultaten zien.

- De grenswaarden voor stikstofdioxide en voor het jaargemiddelde van fijn stof worden noch in het plangebied noch langs de aansluitende wegen overschreden.
- De grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde van fijn stof wordt op basis van berekeningen met het CAR-model/ Promill Spatial langs geen van de wegen binnen het plangebied maar wel langs sommige toevoerwegen in de omgeving in enige mate overschreden.
- Op sommigen van deze routes heeft de ontwikkeling geen verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg. Dit is volgens dit rekenmodel (in sommige toetsingsjaren) wel het geval langs de route Van Gorkumweg – Randweg-Noord, langs het zuidelijke deel van de Markiezaatsweg en langs de Auvergnestraat.
- Het gebruikte rekenmodel houdt echter nog geen rekening met de effecten van de vastgestelde extra rijksmaatregelen. In het verrichte onderzoek is daarom tevens een berekening van deze effecten uitgevoerd. Op grond daarvan blijkt dat in alle toetsingsjaren langs alle betrokken wegen wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit. Dit geldt ook voor de wegen waar met het rekenmodel een verslechtering van de luchtkwaliteit was geconstateerd.

Luchtkwaliteit ter plaatse van nieuwe functies

Een deel van de woningbouw in de Berge Haven komt te liggen langs drukke hoofdverkeerswegen. Op grond van de uitgevoerde berekeningen kan worden geconcludeerd dat in de periode 2010 – 2025 langs de betreffende weggedeelten geen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt overschreden.

Conclusie toetsing aan Besluit luchtkwaliteit

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat. Het bestemmingsplan voldoet uit oogpunt van

luchtkwaliteit aan een goede ruimtelijke ordening. Deze conclusie sluit op hoofdlijnen aan op de conclusie zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Er zijn geen aspecten inzake luchtkwaliteit aan de orde die moeten worden verwerkt in de bestemmingsregeling.

4.10. Externe veiligheid bedrijfsactiviteiten en vervoer gevaarlijke stoffen

Relevant beleidskader

Besluit externe veiligheid inrichtingen (2004)

Op 27 oktober 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" in werking getreden. In dit besluit, dat is gebaseerd op een risicobenadering, zijn grenswaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) voor zogenoemde kwetsbare objecten in de omgeving van risicovolle inrichtingen opgenomen en richtwaarden voor het PR voor zogenoemde beperkt kwetsbare objecten in de omgeving van risicovolle inrichtingen. Voor het groepsrisico (GR) geldt een verantwoordingsplicht. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (VROM, februari 1996)

In deze nota is het beleid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen benoemd. Op basis van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1996" en de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 2004" dienen nieuwe ontwikkelingen binnen een zone van ongeveer 200 m, die van invloed zijn op de bevolkingsdichtheden, te worden getoetst aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico en mag er binnen de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) geen woonbebouwing gerealiseerd worden.

Het **plaatsgebonden risico** (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Voor het plaatsgebonden risico geldt in het algemeen een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn. Binnen de 10^{-6} -contour mogen dan ook geen kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} -contour gerealiseerd worden.

Het **groepsrisico** (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10^{-6} -contour (PR).

Conclusies verricht onderzoek

Externe veiligheid inrichtingen

In het plangebied is op dit moment nog het bedrijf Nedalco gevestigd. Dit bedrijf valt onder de werking van het Besluit risico's zware ongevallen (Brzo, 1999) evenals enkele andere grote bedrijven die gevestigd zijn op het aangrenzende industrieterrein Theodorushaven/ Noordland. Wanneer het Brzo van toepassing is op een bedrijf, valt dit bedrijf onder de werking van Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004).

Daarnaast bevindt zich in het plangebied aan de Van Konijnenburgweg een LPG-tankstation die valt onder het Bevi.

Voor Nedalco en de omliggende grote bedrijven op industrieterrein Theodorushaven/Noordland is de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar binnen de grens van de inrichting gelegen. Voor een groot bedrijf op industrieterrein Theodorushaven/Noordland valt de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour weliswaar niet binnen de inrichting, maar deze blijft wel buiten het plangebied voor de woningbouwontwikkeling.

De doorzet van het LPG-tankstation is kleiner dan $1.000 \text{ m}^3/\text{jaar}$ en heeft een ondergronds reservoir. Het Bevi geeft aan dat de aan te houden afstanden (waarbij voldaan wordt aan de grens-/richtwaarde van 10^{-6} per jaar) 45 m vanaf het vulpunt, 25 m vanaf het ondergronds reservoir en 15 m vanaf de afleverzuil zijn. Voor het groepsrisico geldt een invloedsgebied met

een straal van 150 m vanaf het vulpunt. Het tankstation ligt op ruim 400 m afstand van de grens van het deelgebied Kijk in de Pot, waardoor dit voor de eerste fase van de woningbouw geen belemmeringen oplevert. Het dichtstbijzijnde "uit te werken gebied voor wonen" bevindt zich op minimaal 250 m afstand tot het vulpunt. Op kortere afstand worden in dit bestemmingsplan geen woningen of andere (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt.

Bovendien wordt het LPG-tankstation met dit bestemmingsplan wegbestemd, zodat dit uiterlijk aan het einde van de planperiode (2015) verdwenen zal zijn. Pas daarna zullen woningen op kortere afstand tot de huidige ligging van het LPG-tankstation planologisch mogelijk worden gemaakt, in het gebied dat in dit bestemmingsplan aangewezen is als toekomstig woongebied.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Op het groepsrisico vanwege het LPG-tankstation is hiervoor nader ingegaan.

Op basis van de veiligheidsrapporten van de diverse Brzo-bedrijven op bedrijventerrein Theodorushaven/Noordland en de daarin berekende groepsrisico's (over het algemeen berekend als nihil) mag verwacht worden dat de bestaande groepsrisico's niet overschreden wordt door de woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Bovendien worden in dit bestemmingsplan slechts op enkele plaatsen (beperkt) kwetsbare objecten direct mogelijk gemaakt (uit te werken gebied voor wonen en Wonen), die grotendeels op grotere afstand van deze bedrijven liggen dan de plangrens. Voor het uit te werken woongebied wordt ook nog een uitwerkingsplan opgesteld, waarbij wederom toetsing aan de milieuaspecten, waaronder externe veiligheid, plaatsvindt. Voor het overige plangebied (toekomstig woongebied) wordt te zijner tijd een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarbij op dat moment het aspect externe veiligheid nader beoordeeld wordt.

In het Bevi is de volgende toelichting gegeven op artikel 16:

Besluiten inzake de lokale ruimtelijke ordening

Voorzover burgemeester en wethouders ten aanzien van de desbetreffende inrichting bevoegd zijn voor de milieuvergunning en degene die de inrichting drijft krachtens het Brzo periodiek een veiligheidsrapport moet indienen, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan bij voorkeur gebruik worden gemaakt van de gegevens over de risico's die in dat rapport zijn opgenomen.

Op grond van artikel 16 van genoemd besluit moet het bevoegd gezag krachtens de Wm degene die de inrichting drijft binnen zes maanden na ontvangst van het (periodieke) veiligheidsrapport schriftelijk in kennis stellen van de conclusies van de in artikel 15, derde lid, van dat besluit genoemde bestuursorganen over het rapport. Indien het bevoegd gezag blijkens zijn conclusies over het veiligheidsrapport (al dan niet stilzwijgend) instemt met de ligging van de risicocontouren, dan is dat oordeel in beginsel maatgevend voor het bestuursorgaan dat het bestemmingsplan vaststelt.

Indien het bevoegd gezag van oordeel is dat de risico's te hoog zijn, moet tevens worden bezien of de vergunning kan worden gewijzigd met toepassing van artikel 8.22 van de Wm (zie artikel 20 van het Brzo). In het kader van de voorbereiding van de beslissing omtrent de wijziging van de vergunning moet een nieuwe risico-analyse worden ingediend. In dat geval moet bij een latere vaststelling of herziening van een bestemmingsplan (of bij een besluit tot wijziging of vrijstelling daarvan) worden uitgegaan van de risico-analyse die aan de gewijzigde vergunning ten grondslag ligt.

Indien een ander bestuursorgaan dan burgemeester en wethouders bevoegd is ten aanzien van de milieuvergunning voor de desbetreffende Seveso-inrichting, zal bij de voorbereiding van ruimtelijke besluiten voor de gegevens over het risico een beroep moeten worden gedaan op dat bestuursorgaan.

Bij de voorbereiding of herziening van een bestemmingsplan zal de betrokken gemeente zelf voor een adequate risico-analyse moeten zorgen indien de bovenbedoelde gegevens niet beschikbaar of niet actueel zijn.

Uit de toelichting op artikel 16 uit het Bevi kan worden opgemaakt dat de risicoanalyses uit de actuele veiligheidsrapporten (niet ouder dan 5 jaar) moeten worden gebruikt bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan. Op basis van de bestaande risicoanalyses is de volgende kwalitatieve benadering gevolgd:

Voor categoriale bedrijven moeten de vaste afstanden zoals die in het Revi (Regeling externe veiligheid inrichtingen, behorend bij het Bevi) zijn opgenomen worden gehanteerd. Het betreft hier onder meer afstanden die de grens van het invloedsgebied aangeven.

Bij niet-categoriale bedrijven (zoals Brzo-bedrijven) waarvoor een QRA is uitgevoerd. In een QRA worden voor verschillende weertypen effectafstanden berekend. In de "Handreiking verantwoording Groepsrisico" wordt de 1% letaliteit als grens van het invloedsgebied aangegeven.

Bij een bepaald weertype (F2) dat weinig voorkomt kan de effectafstand voor een CPR-15 opslaggebouwen wel 1 of 2 kilometer bedragen.

Vanwege de kleine kans dat dit scenario zich voordoet zullen personen die zich op zo'n afstand bevinden niet bijdragen aan de berekend groepsrisico's. Vandaar dat in het Revi de maximale

effectafstanden beleidsmatig zijn beperkt tot maximaal 930 meter voor beschermingsniveau 2 en 3 en 320 meter voor een beschermingsniveau 1 met een Hi-ex inside air blusinstallatie.

Vanwege de totale hoeveelheid stoffen binnen de inrichtingen is het Brzo van toepassing. De risico's worden in hoofdzaak bepaald door de CPR-15 opslagen. De scenario's die zich kunnen voordoen zijn dan ook dezelfde als bij een categoriale inrichting.

De ontwikkeling van (beperkt)kwetsbare objecten in het plangebied ligt buiten de genoemde afstanden van de twee betreffende inrichtingen (320 meter en 900 meter). Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkelingen geen invloed hebben op de hoogte van het bestaande groepsrisico.

Verder kan op basis van het Revi voor een relevant bedrijf op het bedrijventerrein Theodorus-haven/Noordland geconcludeerd worden dat het invloedsgebied voor groepsrisico niet over het plangebied valt (dit zijn categoriale inrichtingen waarvoor vaste afstanden aangehouden mogen worden). Een ander bedrijf ligt op minimaal 1,3 km afstand van het plangebied. Een laatste bedrijf ligt weliswaar in de buurt van het plangebied en het invloedsgebied voor het groepsrisico valt over het plangebied, maar het groepsrisico is zo laag dat er voor dit bedrijf niets berekend is.

De Regionale milieudienst West-Brabant geeft ook aan dat verwacht wordt dat de oriënterende waarde ten aanzien van het groepsrisico niet zal worden overschreden.

De risicobronnen van een ander Brzo-bedrijf liggen op minimaal 2 km afstand van het plangebied. De Regionale milieudienst West-Brabant geeft aan dat verwacht wordt dat het bestaande groepsrisico niet zal worden verhoogd door de ontwikkelingen op een afstand van meer dan 2 kilometer.

Uit onderzoek en de veiligheidsrapportage voor Nedalco blijkt dat het groepsrisico nihil is. Bovendien wordt voor Nedalco momenteel een plan voor de afbouw van de activiteiten opgesteld. Voor 31 december 2011 zullen de activiteiten van Nedalco op deze locatie volledig gestaakt zijn. Het deelgebied ten oosten van Nedalco en ten noorden van De Ham wordt pas gerealiseerd op het moment dat de activiteiten van Nedalco zijn gestaakt.

Wat betreft het plangebied kan aangegeven worden dat zich in het plangebied in het algemeen geen personen met een lage zelfredzaamheid (zoals in ziekenhuizen) (zullen) bevinden. De (aan te leggen) wegen in het plangebied zullen voldoende capaciteit krijgen om het gebied te kunnen evacueren en om hulpdienstverlening het gebied in te laten komen. De bron (de genoemde bedrijven) en de belaste omgeving (het invloedsgebied) zijn goed bereikbaar vanaf met name de Randweg West, de Van Gorkumweg, de Van Konijnenburgweg en de Markiezaatsweg. De brandweerkazerne ligt op korte afstand, aan de Westersingel 50. Vanaf de brandweerkazerne kan het uiteinde van het plangebied (Waterschans) in ongeveer 7 minuten worden bereikt.

Ten aanzien van het groepsrisico wordt geconcludeerd dat vanwege:

- de afstanden tussen risicovolle bedrijven en in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte (beperkt) kwetsbare objecten zoals woningen;
- het lage groepsrisico van de risicovolle bedrijven;
- het staken van bedrijfsactiviteiten in de loop van de planperiode (LPG-tankstation en Nedalco);
- de goede mogelijkheden tot ontvluchting van het gebied enerzijds en bereiken van het gebied door hulpdiensten anderzijds;

het groepsrisico in het plangebied aanvaardbaar wordt geacht.

De externe veiligheidsparagraaf uit dit bestemmingsplan zal worden voor gelegd voor advies aan de regionale brandweer.

Routes gevaarlijke stoffen

De verwachte ontwikkelingen in het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en over het spoor leiden er niet toe dat voor het plangebied rekening gehouden moet worden met risicocontouren. Dit is mede gebaseerd op de Handreiking Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen (VNG, 1998).

Ook voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de Van Gorkumweg hoeft geen rekening gehouden te worden met aan te houden afstanden. In de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV, 2003) is het vervoer van gevaarlijke stoffen op de N259 van Halsteren tot aan de Randweg Noord gegeven. Het betreft lage intensiteiten. Op basis van de vuistregels uit de eerder genoemde Handreiking kan bij deze lage intensiteit een tweezijdige bebouwingsdichtheid worden gerealiseerd van 60 personen per hectare. Direct langs de Van Gorkumweg worden in dit bestemmingsplan geen woningen direct mogelijk gemaakt, zodat dit geen belemmering voor dit plan vormt. In de toekomst kan deze route omgelegd worden via bedrijventerrein Theodorus haven/Noordland.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Er zijn geen aspecten inzake externe veiligheid ten aanzien van bedrijfsactiviteiten en vervoer gevaarlijke stoffen aan de orde die moeten worden verwerkt in de bestemmingsregeling.

4.11. Overige hinder door bedrijfsactiviteiten

Relevant beleidskader

Brief Minister van VROM ten aanzien van omgaan met geurhinder (1995)

In de brief van de Minister van VROM van 30 juni 1995 zijn de lijnen van het landelijk geurbeleid uiteengezet. Het beleid biedt aan de lokale overheid een aanzienlijke speelruimte om zelf te bepalen welke mate van hinder acceptabel is. Hierbij geldt als uitgangspunt het voorkomen van (nieuwe) hinder bij ruimtelijke ontwikkelingen rond bedrijven. De mate van hinder wordt bepaald op grond van specifieke informatie per bedrijf of bedrijfstype; grenswaarden van wat acceptabel is worden door het bevoegd bestuursorgaan bepaald, rekening houdend met de haalbaarheid van maatregelen bij het bedrijf (ALARA-principe).

De beleidsuitgangspunten uit de brief van de Minister van VROM (1995) vormen ook de basis voor de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR). Voor het bepalen van het acceptabele hinder-niveau geeft de NeR de systematiek aan met behulp waarvan een situatie kan worden beoordeeld.

Hinder algemeen

Volgens provinciaal beleid en constante jurisprudentie dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met de mogelijke hinder van aanwezige bedrijven in en om het plangebied. Als algemeen erkende basis voor de beoordeling dient in het algemeen de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Resultaten onderzoek geurhinder

Over het plangebied strekt zich een geurwaarneembaarheidscontour uit van een bedrijf op het industrieterrein Theodorus haven/Noordland. Deze geur zal door een deel van de toekomstige bewoners worden waargenomen, maar door de meeste van hen niet als hinderlijk worden ervaren (de geurhindercontour is niet over toekomstige woningen gelegen). Deze mogelijke geurhinder valt binnen het beleid van de gemeente dat is verwoord in het milieubeleidsplan, waarin 12 tot 20% geurgehinderden worden toegestaan.

Conclusies onderzoek overige hinder

In hoofdstuk 11 van het MER is uitvoerig ingegaan op mogelijke (overige) hinder door bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied. Hieruit blijkt dat deze activiteiten geen hinder veroorzaken bij de nieuw te realiseren woningen in het plangebied. Uit het MER blijkt dat ook het bedrijf Nedalco geen beperkingen oplevert voor woningbouw in de direct omliggende deelgebieden.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Er zijn geen aspecten inzake hinder door bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving aan de orde die moeten worden verwerkt in de bestemmingsregeling. In het bestemmingsplan worden wel bedrijven toelaatbaar gesteld. Door middel van een Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt de noodzakelijke afstemming met andere functies (het aanhouden van voldoende afstand) gewaarborgd (zie bijlage 5). Tevens zijn Bevi-inrichtingen expliciet uitgesloten.

4.12. Kabels, leidingen en radarverstoringsgebied

Relevant beleidskader

Voor aardgas geldt de VROM-circulaire "Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgas-transportleidingen" (26 november 1984). Bij hogedruk aardgasleidingen dient rekening gehouden te worden met een bebouwings- en een toetsingsafstand. De bebouwingsafstand is globaal te vergelijken met de plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar. Het gebied binnen de toetsingsafstand is relevant voor de berekening van het groepsrisico.

Conclusies verricht onderzoek buisleidingen

Buisleidingen vormen geen beperking voor de woningbouwontwikkeling omdat de relevante (gas)leidingen worden verplaatst in het kader van deze ontwikkeling. Ook zal de bebouwing buiten de bebouwingsafstand en de toetsingsafstand van leidingen in de omgeving van het plangebied komen te liggen. Ten slotte is de woonbebouwing tevens buiten de aan te houden afstanden tot het gasontvangststation en het gasverdeelstation geprojecteerd.

Radarverstoringsgebied

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Woensdrecht. Dit houdt in dat teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 61 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van onder andere hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Gebouwen, Werken & Terreinen, directie Zuid te Tilburg. Ondanks het gegeven dat de voorwaarden van het plan het niet mogelijk maken om hoger dan 61 meter boven NAP te bouwen, zal hiermee rekening moeten worden gehouden met een eventuele zelfstandige projectprocedure of planherziening.

Vertaling naar bestemmingsregeling

De aanwezige planologisch relevante leidingen, zoals de gasleiding ter plaatse van de dijk, worden verlegd, bij voorkeur naar de Van Konijnenburgweg. Hieromtrent is reeds overleg gestart met de leidingbeheerders. Naar verwachting zal de benodigde overeenstemming voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden bereikt. Hierop zal het bestemmingsplan bij de vaststelling worden gewijzigd.

4.13. Energie en duurzaam bouwen

Relevant beleidskader

Het Modelconvenant Duurzame Ontwikkeling Woningbouw dat op 27 mei 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld vormt een uitgangspunt voor de woningbouwontwikkeling. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de overeenkomst tussen de gemeente Bergen op Zoom en ontwikkelaar van het gebied.

Conclusies verricht onderzoek

Energie

Het gemeentelijke beleid wordt voor wat betreft energie voornamelijk gehandhaafd. Ook heeft de gemeente in 2004 een subsidieaanvraag voor klimaatbeleid ingediend bij het ministerie van VROM. Indien deze aanvraag wordt gehonoreerd, bindt de gemeente zich aan inspanningsverplichtingen voor verdergaand energiezuinig bouwen. In het kader hiervan zal dan nader onderzoek plaatsvinden. In het MER is aangegeven dat er ook in het plangebied wat dat betreft nog aanvullende mogelijkheden beschikbaar zijn.

Duurzaam bouwen

Het Masterplan wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan woonmilieus. Daarin is rekening gehouden met de volgende speerpunten voor kwaliteit/duurzaamheid op locatieniveau, afgestemd op het karakter van de deelgebieden die uiteraard bij de navolgende planuitwerking nog verder zullen moeten worden uitgewerkt:

Accenten duurzaamheid op locatieniveau

De inrichting en het gebruik van het woongebied kan daarnaast op allerlei manieren gevolgen hebben voor het milieu in brede zin (bijvoorbeeld door het gebruik van al of niet milieuvriendelijke materialen). Hierover zijn afspraken vastgelegd in de genoemde overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Deelgebied	Accenten duurzaamheid
De Haveneilanden	- intensief ruimtegebruik - parkeren afgeschermd van openbare ruimte
De Dijk	- natuur- en ecologische waarden - geluidsreductie
Condo	- intensief ruimtegebruik - parkeren afgeschermd van openbare ruimte
De Waterschans	- natuur- en ecologische waarden - gebiedsgericht zoetwatersysteem
De Wal	- natuur- en ecologische waarden - gebiedsgericht zoetwatersysteem
Havenkwartier en de Ham	- intensief ruimtegebruik - parkeren afgeschermd van openbare ruimte
Kijk-in-de-Pot	- natuur- en ecologische waarden - gebiedsgericht zoetwatersysteem

Vertaling naar bestemmingsregeling

Er zijn geen aspecten inzake energie en duurzaam bouwen aan de orde die specifiek moeten worden verwerkt in de bestemmingsregeling. Wel wordt in de regeling het streven opgenomen gericht op duurzaam en energiezuinig bouwen.

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van het relevante (toegepast op plangebied) actuele algemene ruimtelijke beleidskader weer met conclusies met betrekking tot de betekenis van het beleidskader voor het plan.

5.1. Gemeentelijk beleid

Lange Termijn Visie Geertruidapolder; Bergen op Zoom aan zee ... (2002)

Als eerste stap in het planproces voor de Geertruidapolder is de Lange Termijn Visie Geertruidapolder; Bergen op Zoom aan zee ... opgesteld. Dit is een ideaal toekomstbeeld voor de langere termijn met een hoog ambitieniveau. Het geeft de uitgangspunten aan voor de herontwikkeling van de Geertruidapolder, waarvan de belangrijkste zijn voor de woningbouwontwikkeling:

- transformatie van het verouderde bedrijventerrein in een aantrekkelijke woon-, werk- en recreatieve omgeving met behulp van innovatieve stedenbouw en architectuur van hoogwaardige kwaliteit;
- herstel van de relatie tussen de stad en het water;
- het in verbinding brengen van de Binnenschelde met het Zoommeer;
- de waterkwaliteit van de Binnenschelde verbeteren, zodat toeristisch-recreatief gebruik mogelijk wordt;
- het realiseren van een toeristisch-recreatief complex met een bovenregionale uitstraling (grootschalige toeristisch-recreatieve voorziening), dat past binnen het stedenbouwkundig totaalconcept;
- een jachthavencapaciteit van minimaal 250 ligplaatsen;
- het realiseren van een boulevard met stedelijke allure als begrenzing van de stad;
- historische contouren van de Waterschans als landmark inpassen.

Beleidsplannen binnenstad Bergen op Zoom (2003)

De Beleidsplannen binnenstad Bergen op Zoom (juli 2003) bestaan uit drie samenhangende notities: een Structuurbeeld, een Beeldkwaliteitsplan en een Nota openbare ruimte. Het Structuurbeeld maakt de belangrijkste samenhangen voor de bebouwde gebieden en de openbare ruimte in de binnenstad inzichtelijk. Een belangrijk onderdeel is de onderverdeling van de binnenstad in drie gebieden, namelijk de middeleeuwse kern, het middeleeuws havenkwartier en de 19^e eeuwse schil. Per deelgebied worden de beeldbepalende karakteristieken aangegeven. In deze plannen is het Nedalco-terrein, als onderdeel van de plannen Bergse Haven, als "verandergebied" aangegeven. Het beeldkwaliteitsplan en de Nota openbare ruimte geven hier verder invulling aan op deze gebieden.

Beleidsplan Wonen Bergen op Zoom 2004-2008 (2004)

Het Beleidsplan begint met een korte schets van de woningmarkt in Bergen op Zoom (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 worden vier kernstrategieën voor het woonbeleid beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de samenwerking tussen bij het woonbeleid betrokken partijen. Het Beleidsplan sluit af met een werkprogramma voor de komende vier jaar (hoofdstuk 5). In de bijlage van het Beleidsplan is het Indicatieve bouwprogramma van Bergen op Zoom per 1 januari 2004 te vinden. Tevens is in de bijlage van het Beleidsplan een uitwerking opgenomen van de vier kernstrategieën en een aanzet tot een woonbeleid op wijkniveau.

Geconstateerd is dat de veranderlijkheid van de woningmarkt aangeeft het belang van een kwalitatief woonbeleid: een beleid gericht op het bieden van een kwalitatief passend aanbod van woningen en woonmilieus voor de Bergse bevolking, nu maar ook in de toekomst. Dit Beleidsplan Wonen 2004-2008 is een bijdrage aan een dergelijk beleid.

Kernstrategieën

De hoofddoelstelling van het gemeentelijk beleid is het vergroten van de kwaliteit en diversiteit van het aanbod aan woningen en woonmilieus in Bergen op Zoom. Dit is uitgewerkt in vier kernstrategieën:

1. vergroten keuzevrijheid en zeggenschap van woonconsumenten;
2. zorgdragen voor een passend aanbod aan woonmilieus;
3. scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare posities;

4. bevorderen van wonen, zorg en welzijn op maat.

Deze kernstrategieën geven ontwikkelingsrichtingen aan. Deze worden regelmatig getoetst aan de feitelijke ontwikkelingen. Daarvoor is een stelsel ontwikkeld van monitoring en procesafspraken.

Acties

Om voornemens uit het Beleidsplan Wonen tot werkelijkheid te maken zijn acties nodig. In het werkprogramma voor 2004-2008 wordt aangegeven welke activiteiten in deze periode worden ondernomen om te bouwen aan een woonbeleid met kwaliteit.

1. Waarborgen tempo bouwproductie.
2. Corporatie als gangmaker op de woningmarkt.
3. Opzetten proefproject particulier opdrachtgeverschap.
4. Evalueren woonruimteverdeelsysteem.
5. Stimuleren verkoop huurwoningen.
6. Waarborgen voortgang herstructurering.
7. Vergroten slaagkansen voor jongeren en starters.
8. Uitwerken ambities nota Wonen voor ouderen.
9. Opzetten proefproject groepswonen voor ouderen.
10. Opzetten project blijvend thuis in eigen huis.
11. Maken prestatie-afspraken huisvesting bijzondere groepen zorgvragers.
12. Opzetten proefproject kleinschalige woonvorm dementerenden.
13. Coördineren plannen deconcentratie en extramuralisering.
14. Opzetten stelsel monitoring en procesafspraken.
15. Uitvoeren reguleren taken woonbeleid.

Bergse Haven

In de aanzet tot een kwalitatief woonbeleid op wijkniveau wordt voor Bergse Haven vermeld dat dit een zeer complexe locatie is om te ontwikkelen. In het Uitwerkingsplan Brabantse Buitensteden & Woensdrecht wordt gesteld "De Bergse Haven zal vanwege de complexe herstructureringsopgave, de noodzaak van een goede zuidelijke ontsluiting en het creëren van een hoogwaardig watergebonden woonmilieu grotendeels pas na 2015 kunnen worden ontwikkeld.". Het risico op een vertraging ten opzichte van de verwachtingen in het Indicatieve Bouwprogramma is dan ook groot. De planning en fasering van Bergse Haven wordt zorgvuldig doorgelicht om deze risico's in beeld te brengen. In het kader hiervan wordt onder meer nagegaan of de vertragingrisico's verminderd kunnen worden door de locatie op te splitsen in deellocaties die afzonderlijk worden ontwikkeld.

De ontwikkeling van Bergse Haven is van groot belang omdat hier een voor Bergen op Zoom nieuw woonmilieu kan worden ontwikkeld: nieuwbouw met een sterk stedelijk karakter gelegen tussen binnenstad en Binnenschelde. De ontwikkeling van de locatie draagt bij aan de structuurversterking van Bergen op Zoom en (door de noodzakelijke bedrijfsverplaatsingen) aan het vergroten van de externe veiligheid binnen de gemeente.

Het programma van Bergse Haven is onder de huidige marktomstandigheden ambitieus met veel dure koopappartementen. De locatie heeft echter een lange ontwikkelingstermijn. Op grond van de Woningmarktverkenning mag worden verondersteld dat op termijn de vraag naar kwalitatief hoogwaardige appartementen toeneemt alsmede de vraag naar woningen in een centrumstedelijk woonmilieu met veel voorzieningen. Mede gezien de kwaliteit van de locatie is er daarvoor op dit moment geen reden om het ambitieniveau van het programma voor Bergse Haven bij te stellen.

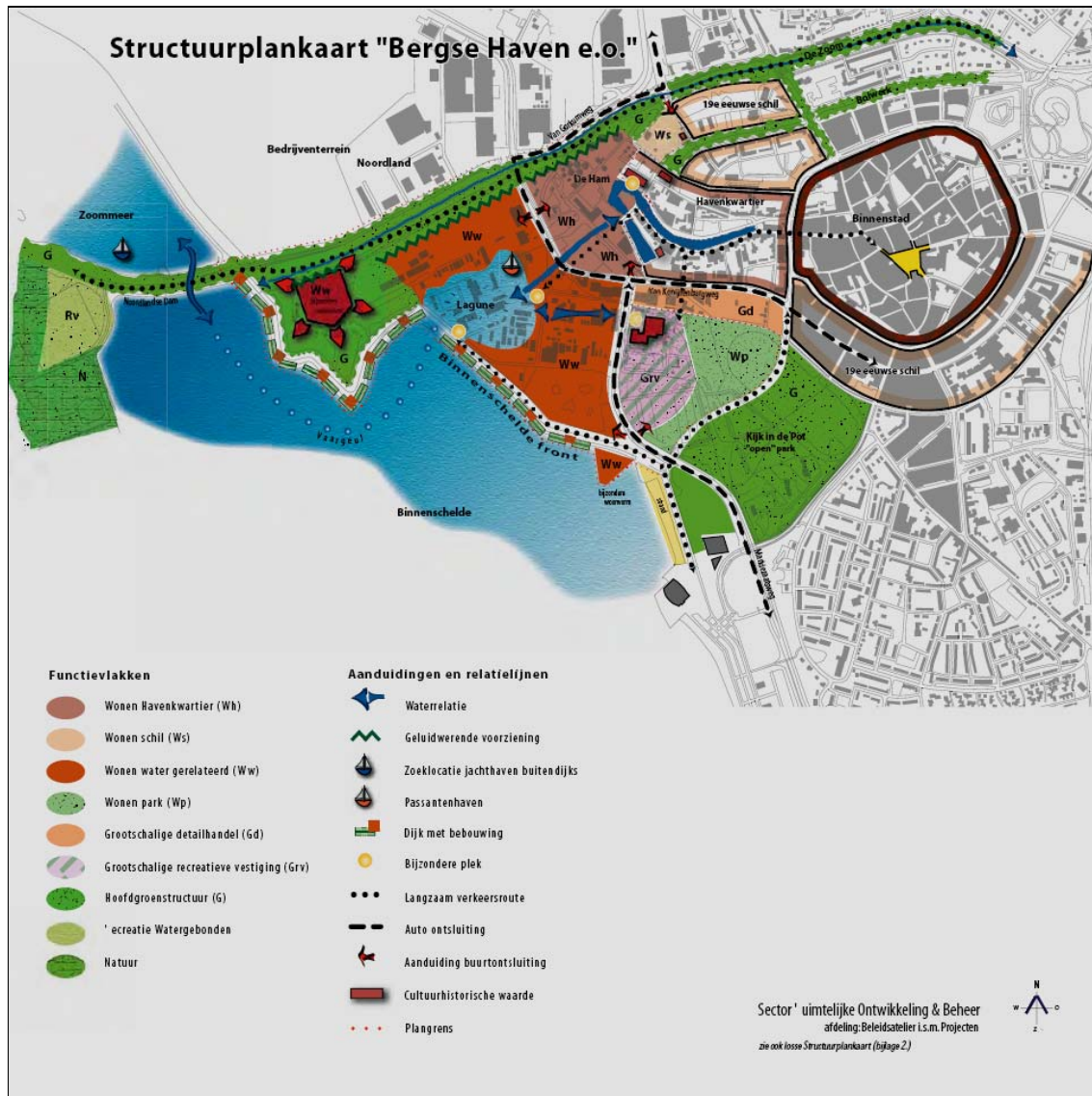
Masterplan Bergse Haven (2004)

Het Masterplan Bergse Haven is totstandgekomen via een samenwerkingsproces tussen de gemeente en de projectontwikkelaar (Amvest/AMwonen) en geeft een beschrijving van het plan in hoofdlijnen en de wijze waarop tot dit plan is gekomen. De diverse deelgebieden worden beschreven. Daarnaast wordt in hoofdlijnen ingegaan op het programma, de bouwhoogten, parkeren, leefmilieus, groen, water, verkeer, geluid, doorsneden en stedenbouwkundige maten.

Structuurplan Bergse Haven (2005)

In juli 2004 is het voorontwerp Structuurplan Bergse Haven afgerond. In het najaar heeft dit de inspraak- en overlegprocedure doorlopen en is vervolgens als ontwerpstructuurplan ter inzage gelegd. Vaststelling heeft plaatsgevonden in februari 2005.

Het structuurplan is opgesteld in samenhang met de startnotitie MER voor de woningbouwontwikkeling Bergse Haven. Hierin wordt het toekomstig ruimtelijk beleid op hoofdlijnen aangegeven voor het gebied Bergse Haven en omgeving. Ingegaan wordt op het beleidskader, het programma, cultuurhistorische aspecten, archeologie, verkeer, groen, water, milieu, duurzaamheid en de uitvoering.



Plankaart Structuurplan Bergse Haven

Bron: Structuurplan Bergse Haven

Ligging in en betekenis voor de stad

De ontwikkeling van de Bergse Haven dient het imago van Bergen op Zoom als culturele en recreatieve stad te bevorderen. Een van de belangrijkste opgaven daartoe is het verbeteren van de relatie tussen de stad Bergen op Zoom en het (open) water. Het realiseren van een goed waternetwerk en het ontwikkelen van verschillende woonmilieus spelen hierbij een grote rol. Het plan dient aan alle zijden een passende overgang te bewerkstelligen.

Overgangen

De overgang aan de noordzijde krijgt vorm door de hoogwaardige groenstructuur van De Zoom-Oude Buitenhaven te verbreden. Het plan sluit op een gedifferentieerde wijze aan op de verschillende delen van de binnenstad. De structuur van de 19^e eeuwse schil wordt daarbij doorgetrokken in het plangebied en begrenst het vergrote havenkwartier. Door het park Kijk-in-de-Pot tot aan de Markiezaatsweg thematisch in het plangebied door te trekken ontstaat een getrapte aanhechting. Het water van Bergse Haven maakt deel uit van een reeks.

Functievlakken

Voor de vlakken die met een woonfunctie zijn aangeduid is wonen de hoofdfunctie. Uiteraard is insassing van woninggerelateerde recreatieve en werkfuncties in deze vlakken mogelijk. Hetzelfde geldt voor voorzieningen zoals scholen en een buurtgebouw.

- Wonen havenkwartier (Wh)
Het stratenpatroon van de middeleeuwse kern, het havenkwartier en de 19^e eeuwse schil zijn morfologisch duidelijk te herkennen in het bestaande stratenpatroon van de binnenstad en vormen de basis van het stedelijk weefsel van Bergen op Zoom.
- Wonen schil (Ws)
Dit gebied krijgt een invulling met een bebouwingstypologie die passend is bij de 19^e eeuwse schil ter plaatse.
- Wonen water gerelateerd (Ww)
Een laguneachtige waterplas vormt de kern van dit deelgebied waaromheen zich verschillende waterwoonmilieus bevinden. Een stelsel van haveneilanden, kanalen kunnen het geheel een maritieme uitstraling geven.
- Bijzondere woonvorm op de Waterschans
Door het toevoegen van woningen wordt de Waterschans onderdeel van het plan en wordt de markante positie uit het verleden benadrukt.
- Bijzondere woonvorm nabij de Markiezaatsweg
Zuidelijk van de dijk is ruimte voor een bijzondere woonvorm in het water van de Binnenschelde.
- Wonen nabij het park (Wp)
Het open karakter van het huidige Kijk-in-de-Pot dient behouden te blijven. Ten westen van de fietsroute Rectranchement wordt het park doorgezet, maar dient het een karakter te krijgen van een intieme groene omgeving met woonbebouwing. De opzet van de gebouwen dient zodanig te zijn dat een goede wisselwerking ontstaat met de hoogwaardige openbare groenruimte. Ten zuiden van De grootschalige toeristisch-recreatieve voorziening kan in het laag liggende gedeelte van het park het zoetwateroppervlak worden vergroot.
- Grootschalige detailhandel (Gd)
Tussen het nieuwe woongebied en de detailhandel langs de Van Konijnenburgweg komt een hoogwaardige gebouwde overgang tot stand.
- Grootschalige recreatie (Grv)
Het beoogde programma voor De grootschalige toeristisch-recreatieve voorziening kent de volgende onderdelen: entertainment in de vorm van een multifunctionele hal, een arcade/casino, een bowling, een kinderspeelhal, een bioscoop, een aquarium, een thermoludique, restaurants, cafés, een hotel en detailshops.
- Hoofdgroenstructuur (G)
Twee belangrijke hoofdgroenstructuren begrenzen het plan: aan noordzijde de recreatief ecologische zone van De Zoom en de Oude Buitenhaven en aan de zuidzijde het park Kijk-in-de-Pot.

Aanduidingen en relatielijnen

- Lagune
Een laguneachtige waterplas vormt de kern van het watergerelateerde woongebied.
- Waterrelatie
Voor de ruimtelijke structuur van het plan zijn een aantal waterrelaties van cruciaal belang: een vaarroute voor de kleinschalige pleziervaart lagune-Oude Binnenhaven, een waterverbinding tussen De Zeeland en de lagune, verbindingen van de Binnenschelde met het Zoommeer, verbindingen tussen de Zoom en de Oude Binnenhaven.
- Geluidwerende voorziening
Aan de noordzijde dient het plan te voorzien in een geluidwerende voorziening ten aanzien van industrielaawaai veroorzaakt door bedrijventerrein Noordland.
- Jachthaven (buitendijks en passanten)
Onderdeel van het plan is ook de aanleg van een passantenhaven van circa 50 plaatsen; deze is gesitueerd in de lagune nabij de vaarroute naar de Oude Binnenhaven.
Om de maritieme potenties van Bergen op Zoom te benutten voorziet het Masterplan daarnaast in een buitendijkse jachthaven van circa 250 plaatsen. Buitendijks wil zeggen: ten noorden van de Noordlandse Dam en ten oosten van de Rijn-Scheldeverbinding gelegen. Dit gebied ligt buiten het plangebied van het structuurplan. De locatie van deze jacht-

haven zal op basis van een nog uit te voeren locatiestudie nader worden bepaald. In de locatiestudie zullen, gelet op de ligging in de ecologische hoofdstructuur en speciale beschermingszone, de mogelijke effecten op natuurwaarden een doorslaggevende rol spelen. Daarnaast zullen daarbij ook aspecten als een goede bereikbaarheid en de wisselwerking met het woongebied worden betrokken.

- Dijk met bebouwing
De Geertruidadijk wordt kort onderbroken om toegang te geven tot de lagune en vormt een schakel tussen de schaalsprong van de Binnenschelde naar de lagune. De dijk dient te worden voorzien van robuuste woongebouwen die een antwoord geven op de schaal van de Binnenschelde. Ter plaatse van de Waterschans is juist een bescheiden ingetogen bebouwing van de dijk mogelijk met een beperkt aantal woningen.
- Bijzondere plek
Bijzondere plekken hebben een belangrijke openbare functie als ontmoetings- en oriëntatieplek: aan de Lagune, op de kop van de dijk, het plein voor het historische gebouw Zeeland en bij De Ham.
- Langzaamverkeersroute
De verschillende "bijzondere plekken" zijn verbonden door een stelsel van langzaamverkeersroutes.
- Auto ontsluiting
De hoofdontsluiting van het gebied voor autoverkeer geschiedt langs de Markiezaatsweg, de Van Konijnenburgweg en de Van Gorkumweg.
- Aanduiding buurtontsluiting
Op de structuurplankaart is een aantal buurtontsluitingen aangeduid. Hierlangs dienen de verschillende plandelen voor autoverkeer te worden ontsloten.
- Cultuurhistorische waarde
Verschillende gebouwen/complexen met een cultuurhistorische waarde dienen op een strategische wijze in het plan te worden ingepast: Groot Arsenaal, Klein Arsenaal, Watermolen, Waterschans, directeurswoning Nedalco, De Zeeland.

Relatie met Masterplan Bergse Haven

Het structuurplan heeft een sterke relatie met het eerder opgestelde Masterplan Bergse Haven. Het Masterplan kan worden beschouwd als een gewenste stedenbouwkundige opzet van het structuurplan. Het vertaalt de ambities uit het structuurplan in een concreet plan en geeft een indruk van de beoogde ruimtelijke kwaliteit die met de transformatie van de Geertruidapolder kan worden bereikt.

Modelconvenant Duurzame Ontwikkeling Woningbouw (2004)

Het Modelconvenant Duurzame Ontwikkeling Woningbouw dat op 27 mei 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld, biedt uitgangspunten voor het maken van afspraken met derden over het duurzaam ontwikkelen van nieuwe woningen. Het modelconvenant sluit aan bij het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Per wijk of buurt wordt een thematische aanpak voorgestaan (bijvoorbeeld "water", "energie" of "verkeer"). De gemeente verkoopt slechts grond voor woningbouwdoeleinden aan projectontwikkelaars en instellingen die zich, door zich te conformeren aan het convenant, verplichten maatregelen en voorzieningen in het kader van duurzaam bouwen te treffen tot een minimuminvesteringsniveau.

Dit convenant geldt ook voor Bergse Haven, dit is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Amvest/AMwonen. In principe wordt uitgegaan van de budgetneutrale maatregelen voor duurzaam bouwen. Het thema water is leidend in Bergse Haven, hiervoor zullen verdergaande maatregelen worden genomen.

Op het aspect duurzaam bouwen wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

Verkeersstructuurplan Bergen op Zoom (2004)

In het Verkeersstructuurplan staat dat de mobiliteit moet worden beheerst om locaties bereikbaar en de stad leefbaar te houden. Hierin staan voorts de kaders voor het verkeers- en mobiliteitsbeleid voor de periode 2005 tot 2015. In deze periode staat Bergen op Zoom voor een grote ruimtelijke opgave, zoals de bouw van Bergse Haven. Deze ontwikkelingen en de normale groei van het verkeer zorgen samen voor veel verkeer. Dit kan leiden tot problemen als opstoppingen, stankoverlast, geluidshinder, slechte overstekbaarheid en onveiligheid. Naast de verwachte toekomstige problemen, zijn er ook nu al verkeersknelpunten in de gemeente Bergen op Zoom, zoals de ontsluiting van het centrum en bedrijventerreinen. Het verkeersstructuurplan

hanteert drie strategieën om de mobiliteit te beheersen en de huidige en toekomstige knelpunten te ondervangen.

1. Het aanwijzen en inrichten van een comfortabel, veilig en direct fietsnetwerk.
 2. Het indelen van het wegennetwerk in twee duidelijke categorieën: verkeersaders en verblijfsgebieden.
 3. Aanpak en oplossing op maat van problemen voor vrachtverkeer en openbaar vervoer.
- Dit alles met de voorwaarde dat het centrum van Bergen op Zoom goed bereikbaar is.

De verkeersveiligheid op het wegennet wordt bevorderd door de wegen te verdelen in twee categorieën, namelijk de verkeersaders en de verblijfsgebieden. Om de bereikbaarheid en de leefbaarheid zo optimaal mogelijk te houden, is op een aantal punten in de hoofdstructuur een duidelijke keuze gemaakt voor de auto, die anders is dan in de huidige situatie. In het verkeersstructuurplan zijn wijzigingen in de autostructuur in het centrum van Bergen op Zoom aangegeven. Naast de maatregelen in het centrum, zijn maatregelen nodig om de gemeente bereikbaar en verkeersveilig te houden. Speciaal voor het vrachtverkeer van en naar de bedrijventerreinen worden op de route Randweg-Noord / Randweg-West de verkeerslichten regelingen aangepast en afgesteld op het (langzamer) optrekkend vrachtverkeer. De openbaarvervoersroutes worden ingericht om het openbaar vervoer direct en betrouwbaar af te wikkelen. Het fietsnetwerk moet een geheel zijn van logische en korte verbindingen van en naar alle belangrijke attractiepunten in Bergen op Zoom. Hiervoor moet het fietsnetwerk worden verbeterd door ontbrekende schakels in het netwerk in te vullen en oversteekvoorzieningen te verbeteren.

Welstandsnota (2004)

In de welstandsnota wordt aangegeven dat de terreinen waar in het verleden de vestingwerken gesitueerd waren (waaronder Geertruidapolder) archeologische waarden vertegenwoordigen. Het plangebied Bergse Haven wordt aangegeven als bedrijventerrein en binnenstedelijke groenzone. Bij ontwikkelingsgebieden wordt echter verwezen naar aanvullende stedenbouwkundige en/of beeldkwaliteitplannen, waarin vooraf welstandscriteria worden opgenomen in overleg met de welstandscommissie.

Meerjareninvesteringsplan onderwijshuisvesting (2001)

In het Meerjareninvesteringsplan onderwijshuisvesting wordt aangegeven dat binnen de exploitatie van nieuwbouwwijken rekening gehouden dient te worden met investeringen ten behoeve van onderwijsvoorzieningen in die wijk. Het door de gemeenteraad geoormerkte huisvestingsbudget wordt in een dergelijke situatie gevoed vanuit de exploitatie van de desbetreffende wijk. Daarnaast wordt het voor de bouw van de onderwijslocatie noodzakelijke oppervlakte om niet aan het onderwijs beschikbaar gesteld.

Beleidsnotitie Grootschalige Detailhandel (2004)

In de Beleidsnota Grootschalige Detailhandel worden allereerst de aanleidingen voor deze nota vermeld: het grotere belang en de concentratie van grootschalige detailhandel, de verplaatsingsbehoefte van enkele grootschalige winkels door de uitbreidingslocatie Bergse Haven en de noodzakelijke verplaatsing van enkele winkels in het plangebied van de Bergse Haven. Voorts wordt ingegaan op het gemeentelijk en provinciaal beleid alsmede het huidige aanbod, verplaatsingsbehoefte en verwachte vraag aan ruimte.

Specifiek is vermeld dat Bergse Haven als gevolg van de stedenbouwkundige opzet een verplaatsingscapaciteit oproept. De strip van winkels aan de Van Konijnenburgweg is circa 3.100 m² b.v.o.. Vriens-De Schelde heeft in totaal circa 3.700 m² b.v.o., maar het totale terreinoppervlak is in totaal 14.500 m². Als gevolg van de uitplaatsingen in de Bergse Haven moet circa 6.800 m² winkels worden verplaatst. Het betreft hier niet allemaal grootschalige detailhandel. Circa 1.850 m² daarvan is geen grootschalige detailhandel.

Geconcludeerd is dat Bergen op Zoom een grote opgave heeft in het bieden van vestigingsmogelijkheden voor grootschalige detailhandel. Er zijn verschillende opties in beeld. De voorkeur gaat uit naar het in samenspraak met de initiatiefnemers van De grootschalige toeristisch-recreatieve voorziening en de eigenaren van de resterende winkels aan de Van Konijnenburgweg te zoeken naar een optimalisering van de aanwezige ruimte en een goede ruimtelijke inpassing. Dat betekent dat in het bestemmingsplan Bergse Haven geen programma voor grootschalige detailhandel wordt opgenomen.

Groenstructuurplan (1995)

Het bestaande beleid ten aanzien van groen is met name vastgelegd in het gemeentelijk Groenstructuurplan uit 1995. Het groenstructuurplan geeft het groenbeleid van de gemeente Bergen op Zoom aan voor de langere termijn. In dit plan worden de belangrijkste groenstructuren in de stad Bergen op Zoom aangegeven. Een aantal daarvan zijn van belang voor de planvorming rondom de Bergse Haven. De Zoom-Oude Buitenhaven is aangegeven als een functioneel te ontwikkelen waterverbinding met de Binnenschelde. De Zoom zelf is daarbij benoemd als een ecologisch verbindend element. Het park Kijk-in-de-Pot is aangegeven als een natuurkern (natuurfunctie centraal, nadruk op natuur en landschapsbouw). De hiervoor genoemde hoofdgroenstructuren in de stad zijn in het structuurplan ingepast.

Speelruimteplan beleidsnota speelvoorzieningen 2000-2010

Het Speelruimteplan is de vertaling van de zorg die de overheid heeft dat kinderen ruimte krijgen waar zij veilig kunnen spelen. Uitgaande van de inventarisatie van alle speelvoorzieningen binnen de gemeente, gerelateerd aan de leeftijdsopbouw en aantallen kinderen per wijk, is er een beoordeling gemaakt met betrekking tot de wenselijke spreiding en kwaliteit van de speelgelegenheden per wijk. Hierbij is uitgegaan van drie leeftijdsgroepen: 0-5 jaar, 6-11 jaar en 12 tot 17 jaar. Vervolgens zijn er voorstellen gedaan om de huidige speelvoorzieningen per wijk op peil te brengen. Hiervoor zijn de benodigde investeringskosten geraamd. Tevens is een procedure opgenomen voor realisering van nieuwe speelruimte.

5.2. Provinciaal en regionaal beleid**Streekplan Brabant in balans (2002)**

Het provinciale beleid is vastgelegd in het streekplan "Brabant in balans". In het kader van het streekplan dienen uitwerkingsplannen te worden opgesteld voor stedelijke regio's. Het plan Bergse Haven is één van de verstedelijkingsopgaven die concreet wordt genoemd in het Uitwerkingsplan stedelijke regio Brabantse Buitensteden en Woensdrecht van de provincie Noord-Brabant. De doelstelling die hierin is geformuleerd voor de ontwikkeling Bergse Haven luidt als volgt: ontwikkelen van een intensief woon- en recreatiegebied, waarbij de relatie van de stad met het water wordt hersteld. Het is van belang dat bij de herontwikkeling belangen voor verstedelijking, water, natuur en cultuurhistorie hand in hand gaan. De herontwikkeling is gericht op transformatie van het huidige verouderde bedrijventerrein in een aantrekkelijk woon-werk en recreatieve omgeving met een nautische uitstraling door toepassing van innovatieve stedenbouw en architectuur van een hoogwaardige kwaliteit.

Transformatie van bestaand stedelijk gebied in plaats van uitbreiding in agrarisch gebied past goed binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant. Gestreefd moet worden naar zuinig ruimtegebruik.

Uitwerkingsplan Brabantse Buitensteden en Woensdrecht (2004)

Voor de Brabantse Buitensteden en Woensdrecht is op basis van het streekplan Noord-Brabant een uitwerkingsplan van het streekplan vastgesteld. In dit uitwerkingsplan zijn de ruimtelijke ontwikkelingen voor dit gebied tot 2015 aangegeven, met een doorkijk naar 2020.

Vermeld is dat in Bergen op Zoom wordt gestreefd naar een hoge stedelijke dynamiek. Enerzijds door herstructurering van verouderde delen van het bestaand stedelijk gebied en anderzijds door de ontwikkeling van nieuwe aantrekkelijke woon- en werkgebieden. Er zijn volop kansen aanwezig om het waterfront aan de westkant van de stad te vervolmaken gedurende de komende 25 jaar.

De inbreidings- en herstructureringslocaties hebben prioriteit. De belangrijkste opgave op de woningmarkt is te zorgen voor een zo goed mogelijke afstemming tussen vraag en aanbod, onder meer door differentiatie in woonmilieus. De geplande capaciteit van circa 8.700 woningen in Bergen op Zoom en Roosendaal, overschrijdt de planningsopgave tot 2015 met circa 1.400 woningen. Met de inbouw van deze reserve hebben beide gemeenten tot doel er zeker van te zijn dat er op 2015 circa 7.300 woningen aan de voorraad kunnen worden toegevoegd. De provincie acht dit aanvaardbaar gezien het relatief zeer grote aandeel van herstructurerings- en inbreidingslocaties in deze regio wat noopt tot een ruimere planning. Hierbij is ook rekening gehouden met de complexiteit van de planvorming van enkele grote centrumontwikkelingen.

In Bergen op Zoom gaat het voornamelijk om twee strategische woningbouwlocaties: de Zuidelijke stadsrand (Augustapolder) en de grote herstructureringslocatie Bergse Haven (circa

2.700 woningen). Gelet op de betekenis en de lange doorlooptijd van Bergse Haven is het nodig geacht reeds nu uit te spreken dat dit project ook na 2015 verder ontwikkeld moet kunnen worden. Dat de capaciteit in samenhang met andere gebieden groter is dan benodigd, vloeit voort uit de keuze voor herstructureringslocaties. Monitoring hoe de ontwikkeling van de Zuidelijke Stadsrand zich verhoudt tot Bergse Haven zal blijvend door de gemeente worden verzorgd wat betreft planning en fasering.

In het overzicht van ruimtelijke ontwikkelingen per deelgebied is Bergse Haven als deelgebied 4 opgenomen.

Structuurvisie Plus: Bergen op Zoom-Roosendaal (2001)

In de intergemeentelijke Structuurvisie Plus is door Roosendaal en Bergen op Zoom gezamenlijk een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende 30 jaar gegeven. Naast begrenzing van de verstedelijking is er bijzondere aandacht zowel voor het behoud en het versterken van de kwaliteit van het gezamenlijk buitengebied alsmede van het stedelijk gebied van de twee steden. Het complementaire karakter van beide steden komt tot uitdrukking in een positionering van Roosendaal als zakelijk centrum en Bergen op Zoom als toeristisch en cultureel centrum.

De herstructurering van de Geertruidapolder/Bergse Haven tot een nieuw waterfront is één van de sleutelprojecten uit de Structuurvisie Plus. Het plangebied is daarin weergegeven als onderdeel van de compacte stad met een stedelijk knooppunt (hoogwaardige voorzieningen).

Waterplan Bergen op Zoom 2002-2007, Het Water te Bergen (2000)

Het waterplan is een gezamenlijk beleidsplan van de gemeente Bergen op Zoom, het Waterschap Het Scheldekwartier, het Hoogheemraadschap van West-Brabant (tegenwoordig gefuseerd tot het Waterschap Brabantse Delta), de waterleidingsmaatschappij "Noord-west-Brabant", de provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat Directie Zeeland. In dit plan is een visie beschreven op het watersysteem en de waterketen voor de lange termijn, tot 2050. Deze visie is vertaald naar maatregelen voor de korte termijn, de planperiode 2002-2007. De waterpartners beogen hiermee gezamenlijk invulling te geven aan het herstel van een veilige, gezonde, duurzame en veerkrachtige watersysteem en een duurzame waterketen. De hoofddoelstelling van het plan is in de onderstaande 8 ambities verwoord:

- schoon oppervlaktewater en waterbodem;
- schoon grondwater;
- evenwichtige flora en fauna;
- water vasthouden en bergen;
- voorkomen wateroverlast;
- alleen zuiveren van afvalwater;
- duurzame watervoorziening;
- optimaal gebruik en beleving van water.

5.3. Nationaal beleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte zet onder meer in op het volgende:

- efficiënt en zo mogelijk meervoudig ruimtegebruik, echter geen rode contouren om de kernen;
- gemeenten moeten de mogelijkheid hebben om de eigen natuurlijke aanwas op te vangen;
- veel sterker sturende rol van water bij de ruimtelijke inrichting.

Ook wordt aangegeven dat een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied van groot belang blijft. Verdichtingsmogelijkheden moeten zo optimaal mogelijk worden benut. Revitalisering, herstructurering en transformatie van woon- en werkgebieden (waaronder soms ook bedrijfsverplaatsing) is derhalve cruciaal om de ruimtelijke doelen van deze nota te kunnen bereiken. In revitaliserings-, herstructurerings- en transformatiegebieden, maar ook elders binnen het bebouwde gebied is het van belang dat gemeenten zorgen voor behoud van gebouwen en gebouwde structuren die, in historisch perspectief, van architectonische of stedenbouwkundige betekenis zijn. De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand wordt genomen, gelijktijdig en/of in samenhang met de mogelijke ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties. Gemeenten (in samen-

werking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering. De woningbouwontwikkeling Bergse Haven past goed in dit beleid.

5.4. Conclusie

Voor Bergse Haven zijn belangrijke en richtinggevende beleidsdocumenten opgesteld: het Masterplan en het Structuurplan. Tevens passen de voornemens binnen het gemeentelijk, regionaal en nationaal beleid. Twee hoofdthema's zijn daarbij belangrijk: herstructurering door intensivering van grondgebruik voor stedelijke functies en het creëren van meer ruimte voor water.

6. Bestemmingsregeling

77

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

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

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

Doelstellingen en uitgangspunten

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat binnen de hoofdopzet van het plan bestemmingsregelingen worden opgenomen die ook rekening houden met zich wijzigende marktomstandigheden mede in relatie tot de realiseringstermijn van 20 jaar. Op zich is dan ook de hoofdopzet van het plan het uitgangspunt voor de planrealisering. Door ruimte in de regeling op te nemen voor afwijkingen (marges), is het mogelijk hiervan binnen een in de bestemmingsregeling opgenomen kader af te wijken zoals ten aanzien van woningbouw aantallen en het aantal bouwlagen. Essentieel is daarbij de realisering van een woongebied met verschillende woonmilieus in combinatie met een waternetwerk.

Een belangrijk bestanddeel van de regeling zijn de voorschriften gericht op de woonfunctie en de aard en de verschijningsvorm van de woonbebouwing in het plangebied. Bij de opbouw van de regeling wordt uitgegaan van een collectieve doelstelling die van toepassing zal zijn bij alle woningen. Deze doelstelling is om enerzijds een goede regeling voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen te bieden ten behoeve van een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de beoogde ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te bereiken.

6.2. Onderdelen voor de bestemmingsregeling

Het Masterplan Bergse Haven en Structuurplan Bergse Haven alsmede de inventarisatie, analyses en onderzoeken, zoals onder meer verricht in het kader van het MER, hebben geresulteerd in uitgangspunten voor de bestemmingsregeling. Voor de onderdelen die in de vorige hoofdstukken zijn genoemd, worden deze uitgangspunten hierna in één overzicht weergegeven.

In de hierna volgende paragrafen wordt aangegeven op welke wijze een en ander in de bestemmingsregeling is verwerkt.

Stedenbouwkundige opzet Bergse Haven

De transformatie van het gebied betekent dat de bestaande bedrijvigheid dient te worden verplaatst. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten.

- Met Nedalco is een overeenkomst gesloten waarin onder meer is vastgelegd dat het bedrijfsterrein uiterlijk 31 december 2011 aan de gemeente wordt opgeleverd alsmede een kostenverdeling.
- Voor de realisering van het plan is voorts het Plan van aanpak verwervingen Bergse Haven opgesteld, waarin wordt ingegaan op de wijze van verwerving, de verplaatsingsmogelijkheden en de verwervingskosten alsmede het overleg met belanghebbenden.
- Het is gewenst de stedenbouwkundige visie voor het plan en van de deelgebieden in de bestemmingsregeling te verwerken.

Het programma

Wonen

Het bouwprogramma dient per bouwperiode en deelgebied in de bestemmingsregeling te worden vertaald. Ten behoeve van het kunnen inspelen op wijzigende marktomstandigheden zullen marges worden aangehouden. Voor het gehele plangebied en per deelgebied worden de volgende aantallen woningen gebouwd (marge 10%, afronding meestal op 50).

Periode	Aantal woningen
2005-2010	500
2011-2015	500
2016-2020	1.250
na 2020	430
Totaal	2.680

Deelgebied	Aantal woningen	Aantal woningen met marges
Haveneilanden	424	350-500
De dijk en het Condo	473	400-550
Waterschans	248	200-300
Wal	291	250-350
Havenkwartier	890	800-1.000
Kijk in de Pot	354	300-400
Totaal	2.680	

Voorzieningen

- Detailhandel
Rekening wordt gehouden met een winkelcentrum (supermarkt, food-speciaalzaken, een apotheek, drogisterij, bloemist en andere non-foodzaken) en verspreid gelegen winkels. De totale oppervlakte aan winkels zal circa 2.500 m² tot 3.000 m² bedragen. De locatie van het winkelcentrum komt in beginsel nabij de Van Konijnenburgweg te liggen.
- Scholen
Uit deze prognose blijkt dat er een schoolgebouw nodig is met een oppervlakte van 2.500 m² (20 groepen, totaal 500 leerlingen) en een schoolplein van 600 m². Gelet op de eventuele noodzaak van kinderdagopvang wordt een totale oppervlakte van circa 5.000 m² aangehouden. Ook hiervoor verdient een locatie nabij de Van Konijnenburgweg de voorkeur.
- Sociaal-medische voorzieningen
Rekening wordt gehouden met vestiging van diverse beroepen aan huis (3 huisartsen, 3 tandartsen, 5 fysiotherapeuten en 1 á 2 andersoortige therapeuten) en een apotheek (winkelcentrum). Dit kan een ruimtesbeslag krijgen van circa 1.500 m² tot 2.000 m². Het heeft de voorkeur een gezondheidscentrum te ontwikkelen nabij het winkelcentrum. De be-

roepen in de vrije vestiging kunnen zich in principe overal vestigen, terughoudendheid is gewenst ten aanzien van de villawijken hoewel dit niet hoeft te worden uitgesloten.

- Sociaal-culturele voorzieningen
Om adequaat te kunnen inspelen op de maatschappelijke behoefte die in de toekomst kan veranderen en wordt bepaald door de uiteindelijke bewoners, wordt rekening gehouden met circa 1.500 m² aan sociaal-culturele voorzieningen. Een combinatie met de school of het gezondheidscentrum wordt voorgestaan.
- Kleinschalige bedrijfshuisvesting
In de bestemmingsregeling kunnen de gebruikelijke mogelijkheden voor beroepen en andersoortige vormen van kleinschalige bedrijvigheid worden opgenomen. In het Havenkwartier en de Ham zullen in de plint op de koppen van bouwblokken specifieke mogelijkheden worden geboden voor atelierwoningen en praktijkwoningen (20 woningen, 3.000 m²). Het is gewenst om enkele zelfstandige bedrijfsgebouwen en/of kantoorvilla's (10 gebouwen, 3.500 m²) op te nemen in het plan. Deze worden gekoppeld aan de hoofd-wegenstructuur.
- Vermaak
In de bestemmingsregeling kunnen lichte horecabedrijven toelaatbaar worden gesteld. De oppervlakte mag ten hoogste, uitgaande van 8 zaken, 2.500 m² bedragen (afgeleid uit Bergse Plaat). Ten aanzien van middelzware horeca (cafés en dergelijke), past terughoudendheid (5 zaken, 1.500 m²). Locaties liggen in het Havenkwartier of op de punt van De Dijk. Een nadere regeling inzake horeca op de begane grond of verdieping is nodig.

Aangezien de periode van realisering 20 jaar beslaat, is zijnde genoemde oppervlaktematen aan deelgebieden toegerekend. Daarbij is in verband met de gewenste "speelruimte" een beperkte ruimere maatvoering aangehouden.

Hierbij is van betekenis dat de voorzieningen met een grote verkeersaantrekkende werking rondom de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg worden gerealiseerd. In aanvulling daarop kunnen in Kijk in de Pot en in de deelgebieden De Dijk en Waterschans mogelijkheden worden geboden voor realisering van het programma. De genoemde aantallen en oppervlaktematen die in de eerste gebieden worden geprojecteerd dienen in mindering te worden gebracht op de aantallen en oppervlaktematen voor voorzieningen die in de latere fasen worden gerealiseerd.

Openbare ruimte

- Recreatie
De grotere recreatiegebieden worden in de bestemmingsregeling vastgelegd. Voorts wordt hierin de genoemde procedure aangehouden voor speelruimte.
- Groen
De substantiële groengebieden worden in de bestemmingsregeling vastgelegd.
- Water
De substantiële watergebieden worden in de bestemmingsregeling vastgelegd.
- Verkeer en parkeren
De hoofdwegenstructuur en aansluitingspunten worden in de bestemmingsregeling vastgelegd, evenals de parkeernormen (indicatief).

Onderzoeksresultaten

- Milieueffectrapport (MER) en bestemmingsplan
In het MER zijn in beginsel alle verkeers- en milieuaspecten beschreven, waarbij de optredende effecten tevens zijn getoetst aan geldende regelgeving en beleid. In de navolgende paragrafen van dit hoofdstuk worden per relevant thema kort de belangrijkste resultaten en conclusies vermeld. Tevens wordt kort aangegeven op welke wijze waar nodig de betreffende belangen in het bestemmingsplan zijn gewaarborgd. Voor nadere informatie over het verrichte onderzoek en daaruit voortkomende resultaten wordt verwezen naar het MER en de daarbijbehorende nadere onderzoeksrapporten.
Sinds de ter inzage legging van het MER en het voorontwerpbestemmingsplan is het plan, mede naar aanleiding van de resultaten van inspraak- en overlegprocedure op enkele onderdelen gewijzigd. Voor de informatie die in het MER is opgenomen is vooral de wijziging in de fasering en bestemming van het woongebied van belang (zie ook paragraaf 1.6). Daarnaast is in aanvulling op enkele onderdelen nog extra milieu-informatie beschikbaar gekomen. In de navolgende paragrafen wordt telkens aangegeven indien de informatie al dan niet gedeeltelijk afwijkt van de in het MER beschreven informatie.

- Bodem en grondwater

Het streven naar een gesloten grondbalans en een verantwoorde exploitatie (geen grondafvoer en beperking grondaanvoer) zijn essentieel voor de bestemmingslegging. Hierdoor zal namelijk binnen de planperiode van tien jaar in alle gebieden met werkzaamheden worden gestart ten behoeve van de realisering van de woningbouwontwikkeling Bergse Haven en derhalve van de toegekende bestemmingen. Er zijn geen specifieke aspecten inzake bodem en grondwater die in de bestemmingsregeling moeten worden opgenomen.

- Oppervlaktewater

De wateraspecten kunnen slechts voor een klein deel worden vertaald naar plankaart en voorschriften van dit bestemmingsplan. Relevante elementen van plankaart en voorschriften zijn:

- de bestemming Waterstaatswerken voor de Noordlandse dam;
- het opnemen van de mogelijkheid van een schutsluis in de Noordlandse dam.

De in artikel 9 Bro juncto artikel 12 lid 2 onder c bedoelde beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding is hiervoor vermeld en voorts uitvoeriger in het MER dat in die zin ook deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

In de brief van 8 maart 2005 heeft het Waterschap Brabantse Delta bericht akkoord te gaan met de waterparagraaf in het voorontwerpbestemmingsplan. Deze brief kan worden opgevat als een positief advies in het kader van de watertoets, zoals verplicht in het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Bro. De brief is als bijlage 2 opgenomen.

- Ecologie

Belangrijk is de aanleg van de geluidswal waar mogelijkheden voor flora en fauna zullen ontstaan. Dit is ook te verwachten bij de natuurvriendelijke oever aan de voet van de Waterschans. Hiermee worden belangrijke gebieden met natuurwaarden aan het gebied toegevoegd. Dit vormen mitigerende maatregelen die deel uitmaken van het plan.

In de bestemmingsregeling wordt de oostelijk gelegen sluis rechtstreeks mogelijk gemaakt. Voor een eventueel gewenste keuze voor een westelijke locatie wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Als voorwaarde wordt gesteld het voldoen aan het vereiste van een passende beoordeling inzake de Vogel- en Habitatrichtlijn en Flora- en faunawet. Het is denkbaar dat gedurende de planprocedure op basis van nader onderzoek alsnog een westelijker gelegen sluis wordt geprojecteerd. Een dergelijke aanpassing zal, gelet op het vorenstaande, dan niet als een ingrijpende aanpassing worden aangemerkt.

Tevens worden specifieke bouwbepalingen opgenomen voor de woningen ter plaatse van de rand van de Waterschans. De zone Zoom-Oude Buitenhaven krijgt een regeling die mede is gericht op realisering van natuur.

- Landschap, cultuurhistorie en archeologie

De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen blijven ongemoeid en krijgen een aanduiding met beschermende regeling: de gebouwen Groot Arsenaal, de watermolen. Tevens wordt voor de relictten van de Hampoort, de Sint-Jacobsport en de Houtpoort een aanduiding opgenomen. De Waterschans, Havenmonding, Watermolenkom, Brabantse Wal en Vestinggordel krijgen een medebestemming die gericht is op het kunnen doen van archeologisch onderzoek. Deze medebestemming is ook opgenomen voor andere archeologisch waardevolle gebieden, zoals voormalige watergangen.

- Industrielawaai

Voor de bestemmingsregeling is het volgende relevant.

- De grens van het gezoneerde industrieterrein wordt gewijzigd; binnen het plangebied geldt alleen het terrein van Nedalco binnen de voorlopige bestemming als gezoneerd industrieterrein. De bestaande grens van de geluidszone wordt, voor zover gelegen binnen het plangebied, gehandhaafd en op de plankaart opgenomen.
- Het deelgebied Kijk in de Pot kan zonder meer worden gerealiseerd.
- Ook realisering van nagenoeg het gehele deelgebied Haveneilanden kan zonder extra afschermende bebouwing plaatsvinden.
- Voor de andere deelgebieden zal bebouwing van de noordrand zorgen voor het mogelijk maken van woningbouw aan de zuidzijde (deelgebieden Waterschans en Havenkwartier).
- geluidsgevoelige bestemmingen worden in de eerstelijnsbebouwing nabij het bedrijven-terrein voorzien van een dove gevel of een vliesgevel.

- Wegverkeerslawaaï
Voor de bestemmingsregeling is relevant dat bij de woningen aan de noordzijde van de Van Konijnenburgweg wordt uitgegaan van een bijzondere bouwvorm waarbij wordt voorzien in loggia's of vliesgevels.
- Kabels en leidingen
De aanwezige planologisch relevante leidingen, zoals de gasleiding ter plaatse van de dijk, worden verlegd, bij voorkeur naar de Van Konijnenburgweg. Hieromtrent is reeds overleg gestart met de leidingbeheerders. Naar verwachting zal de benodigde overeenstemming voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden bereikt.
- Verkeer en vervoer, luchtkwaliteit en geurhinder, externe veiligheid bedrijfsactiviteiten en vervoer gevaarlijke stoffen, overige hinder door bedrijfsactiviteiten, energie en duurzaam bouwen
Er zijn geen aspecten die dienen te worden verwerkt in de bestemmingsregeling, met dien verstande dat Bevi-inrichtingen zijn uitgesloten. Er zijn geen aspecten inzake luchtkwaliteit aan de orde die moeten worden verwerkt in de bestemmingsregeling. Wel zal de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een besluit nemen over noodzakelijke verkeersmaatregelen om aan de bepalingen van het dan geldende Besluit luchtkwaliteit te voldoen.

6.3. Toelichting bestemmingsregeling

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze de hiervoor beschreven, gewenste ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Ingegaan wordt op de juridische opzet van het bestemmingsplan (het karakter van het plan, de kaart en de voorschriften). Binnen het plangebied is sprake van een geheel nieuwe ontwikkeling. Het bestemmingsplan kent in hoofdzaak een ontwikkelingskarakter.

Er is gekozen voor een bestemmingsplan met diverse planvormen (globaliteit en gedetailleerdheid van bestemmingen) en planfiguren, met name uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden.

- Voor het deelgebied Kijk in de Pot is een zogeheten directe bestemmingsregeling opgenomen. Deze regeling maakt het mogelijk dat na rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan, het deelgebied kan worden ontwikkeld. Dit is ook op zo kort mogelijke termijn gewenst.
- De deelgebieden 3 de Dijk en 4 Waterschans zijn voorzien van een uit te werken bestemming. Dat betekent dat nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, er afzonderlijke planuitwerkingen worden voorbereid en in procedure worden gebracht. Het ligt in de bedoeling deze ontwikkeling te realiseren binnen de planperiode van tien jaar.
- In de deelgebieden 3 Haveneilanden, 5 de Wal en 6 Havenkwartier wordt binnen de planperiode gestart met de eerste fase van woningbouwontwikkeling, bestaande uit het graven van water en realisering van infrastructuur. Daadwerkelijke woningbouw vindt plaats in de periode 2013-2025. In verband hiermee is een directe mogelijkheid opgenomen te starten met de eerste fase, via een wijzigingsbevoegdheid kan woningbouw totstandkomen. Hiervoor worden afzonderlijke wijzigingsplannen voorbereid en in procedure gebracht.
- Nedalco mag tot uiterlijk 31 december 2011 ter plaatse gevestigd zijn. In een overeenkomst is vastgelegd dat de gronden daarna voor woningbouw beschikbaar zijn. Gelet op deze omstandigheid is ervoor gekozen aan de betreffende gronden een voorlopige bestemming toe te kennen, zodat het bedrijf tot de genoemde datum ter plaatse gevestigd kan blijven en ook eventuele aanpassingen in de bedrijfsvoering doorvoeren.
- Dezelfde regeling wordt opgenomen voor het bedrijf van de familie Landa, omdat dit bedrijf ook tot uiterlijk de genoemde datum kan worden gehandhaafd.
- Het ligt in de bedoeling de lagune (deelgebied 1) en de groenzone aan de noordrand ook direct te realiseren. Daarbij is relevant dat alle ingrepen in de andere gebieden een bijdrage leveren aan de realisering van de Wal (deelgebied 5), waartoe ook de groenzone behoort, binnen de planperiode van tien jaar. Voor de genoemde lagune en groenzone zijn dan ook eveneens directe bestemmingen opgenomen.
- De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de deelgebieden zijn vastgelegd in de bepalingen die specifiek betrekking hebben op deze deelgebieden. Daarbij is ook rekening gehouden met de andere relevante waarden (cultuurhistorie, archeologie) en belangen en

voorwaarden (geluid, leidingen). Algemene uitgangspunten inzake de stedenbouwkundige opzet van het plan zijn overigens opgenomen in een Beschrijving in hoofdlijnen. Essentieel is dat de bestemmingsregeling voor de ontwikkelingsmogelijkheden een "ruimer" kader biedt, bijvoorbeeld ten opzichte van het Masterplan Bergse Haven.

Plankaart

De plankaart bestaat uit twee kaartbladen. Op kaartblad 1 zijn de bestemmingen opgenomen gericht op realisering van het woongebied en rekening houdend met de voorlopige handhaving van Nedalco. Op kaartblad 2 zijn de ruimtelijk relevante belangen aangegeven, zoals de leidingen en de archeologisch waardevolle gebieden.

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 de plankaart aanduidingen die gelezen moeten worden in samenhang met de bebouwingsbepalingen, die voor de onderscheiden bestemmingen zijn gegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is weergegeven in hoofdstuk III van de voorschriften.

Voorschriften

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

- Hoofdstuk I Algemene en technische bepalingen
- Hoofdstuk II Beschrijving in hoofdlijnen
- Hoofdstuk III Bestemmingsbepalingen
- Hoofdstuk IV Gebruiksbeepalingen
- Hoofdstuk V Flexibiliteitsbepalingen
- Hoofdstuk VI Strafrechtelijke, overgangs- en slotbepaling.

Hoofdstuk I Algemene en technische bepalingen

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

Begripsbepalingen

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

Wijze van meten en berekenen

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

Relatie bestemmingsplan en overige wetgeving

Het artikel legt een relatie met bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening die, door opname van het artikel, hun werking ook voor het plangebied blijven behouden. Tevens is een relatie gelegd met de Wet geluidhinder. Daarin is vastgelegd dat de woningen die worden gebouwd door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of de uitwerkingsbevoegdheid moeten voldoen aan de grenswaarde van 55 dB(A) industrielawaai en de grenswaarde van 50 dB(A) verkeerslawaa. Uitzonderingen zijn toegestaan voor woningen waarvoor een verzoek hogere waard eis toegekend (voor de vaststelling van het bestemmingsplan). Een en ander past binnen de mogelijkheden die de Wet en het Besluit op de ruimtelijke ordening in combinatie met de Wet geluidhinder voor uitwerkings- en wijzigingsgebieden bieden en is reeds in meerdere bestemmingsplannen toegepast en goedgekeurd.

In verband met externe veiligheid is voorgeschreven dat bij het projecteren van (bedrijfs)woningen en andere gevoelige objecten aan te merken gebouwen, die toelaatbaar zijn ingevolge wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden zoals opgenomen in de voorschriften van hoofdstuk III, dient te worden voldaan aan de vereiste afstanden tussen de leidingen en gevoelige objecten, zoals woningen. Bij toepassing van de uitwerkings- en wijzigingsgebieden zal een en ander op de kaart en in de voorschriften nader worden geregeld, mede in relatie tot te verleggen leidingen.

Tevens zijn bepalingen opgenomen inzake de externe veiligheid van leidingen.

Procedureregels

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

Bescherming van het plan en bestaande afstanden en andere maten

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

Hoofdstuk II Beschrijving in hoofdlijnen

In de Beschrijving in hoofdlijnen zijn op de eerste plaats de nagestreefde woonmilieus en het woningbouwprogramma vermeld. Voorts zijn bepalingen opgenomen betreffende de verkeers-, groen- en waterstructuur. De bepaling inzake realiseringsaspecten hebben betrekking op intensief ruimtegebruik (parkeergelegenheid), het energiezuinig en duurzaam bouwen en het tijdig overleg met de Regionale Brandweer en het Waterschap Brabantse Delta. Het betreft hier voornamelijk bepalingen die kwalitatief van aard zijn en te maken hebben met de daadwerkelijke inrichting van het woongebied of totstandkoming hiervan.

Hoofdstuk III Bestemmingsbepalingen

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

- Bestemmingsbepalingen

In dit onderdeel wordt de materiele inhoud van de bestemming aangegeven, dit houdt in: de functies die binnen de bestemming "als recht" zijn toegestaan. De doeleindenomschrijving vormt de eerste "toetssteen" voor bouwactiviteiten en/of gebruiksvormen. Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

- Bebouwingsbepalingen

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

De in dit hoofdstuk opgenomen bestemmingen worden hieronder artikelsgewijs toegelicht. Daarbij is relevant dat enkele directe bestemmingen reeds zijn opgenomen voor het deelgebied Kijk in de Pot. Andere bestemmingen zullen worden opgenomen wanneer de in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden worden toegepast. In de bestemmingsregeling zijn ingevolge jurisprudentie alvast voorschriften behorende bij te projecteren bestemmingen opgenomen, die thans nog niet op de plankaart voorkomen.

Wonen (W)

De in het plangebied te realiseren eengezinshuizen worden ondergebracht in de bestemming Wonen. Voor Kijk in de Pot is deze bestemming reeds op de plankaart opgenomen evenals specifieke bepalingen. Deze bepalingen sluiten aan bij de gewenste stedenbouwkundige invulling zonder dat het eindbeeld daarvan specifiek wordt vastgelegd.

De bestemming Wonen kan voorts gedetailleerd worden opgenomen bij de planwijziging en planuitwerking voor de andere deelgebieden. Hierbij gelden de volgende overwegingen.

Als woningtypen kunnen worden toegestaan: vrijstaande, halfvrijstaande woningen en blokken aaneengesloten woningen. Voor de bebouwing zal worden uitgegaan van een situering binnen op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken met een standaarddiepte van 12 meter. Ieder bebouwingsvlak mag geheel worden bebouwd. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de goothoogte en/of de bouwhoogte. Bij de woonbestemming is een regeling opgenomen inzake het medegebruik van de woning voor beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte (gedeeltelijk na vrijstelling).

Voor enkele min of meer zelfstandige niet-woonfuncties die ook een bijbehorende uitstraling hebben, kan waar nodig een subbestemming "gemengd" worden opgenomen. Hiermee worden winkels, kantoren, praktijkruimten, kleine bedrijven en lichte horecabedrijven toelaatbaar gesteld en derhalve als zodanig mogelijk gemaakt. Dit volgt uit toepassing van de planwijzigings- en planuitwerkingsmogelijkheden.

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 deel uitmaakt. 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 dan bij reguliere bewoning en is een vrijstellingsbevoegdheid nodig voor het toestaan van bijzondere woonvormen.

Ten aanzien van niet-woonfuncties is van betekenis dat de voorzieningen met een grote verkeersaantrekkende werking rondom de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg worden gerealiseerd. In aanvulling daarop kunnen in Kijk in de Pot en in de deelgebieden De Dijk en Waterschans mogelijkheden worden geboden voor realisering van het programma. De genoemde aantallen en oppervlaktematen die in de eerste gebieden worden geprojecteerd dienen in mindering te worden gebracht op de aantallen en oppervlaktematen voor voorzieningen die in de latere fasen worden gerealiseerd.

Wonen, gestapeld (WS)

Voor de diverse gestapelde wooncomplexen zal een afzonderlijke bestemming worden 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.

De bestemming is reeds toegekend aan delen van het deelgebied Kijk in de Pot. Daarin is een bepaling opgenomen om te waarborgen dat een belangrijk deel als water wordt ingericht. Tevens zijn specifieke afstands- en maatbepalingen voorzien om een open bebouwingsstructuur van de appartementengebouwen te bereiken. Op de koppen van de noordelijke bebouwingswand zijn ook niet-woonfuncties toegestaan, opgenomen met de subbestemming "gemengd".

Voor bijzondere woonvormen, zoals een gezinsvervangend tehuis of een hospice is een specifieke regeling toegevoegd. Zie de toelichting bij de bestemming Wonen. Ten aanzien van niet-woonfuncties is van betekenis dat de voorzieningen met een grote verkeersaantrekkende werking rondom de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg worden gerealiseerd. In aanvulling daarop kunnen in Kijk in de Pot en in de deelgebieden De Dijk en Waterschans mogelijkheden worden geboden voor realisering van het programma. De genoemde aantallen en oppervlaktematen die in de eerste gebieden worden geprojecteerd dienen in mindering te worden gebracht op de aantallen en oppervlaktematen voor voorzieningen die in de latere fasen worden gerealiseerd.

Voorlopige bestemming Bedrijven (VB)

De gronden van het bedrijf Nedalco zijn voorzien van de voorlopige bestemming Bedrijven met een subbestemming B(l) ethylalcoholbedrijf behorend tot categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en zijnde een geluidshinderlijke inrichting en gezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder, maar geen Bevi-inrichting zijnde, tot en met 31 december 2011. Het betreft hier een voorlopige bestemming.

Ingevolge artikel 12 WRO kunnen bij een bestemmingsplan voor een daarbij vast te stellen termijn een voorlopige bestemming en voorlopige regels omtrent het gebruik worden gesteld. De bedoeling hiervan is een mogelijkheid te bieden een bestemmingsplan in etappes uit te voeren zonder dat dit nodeloze verstarring met zich meebrengt. Een voorlopige bestemming wordt aangewezen voor een terrein waarvoor in het bestemmingsplan ook een definitieve bestemming is bepaald. Deze voorlopige bestemming heeft in de eerste plaats tot doel het bestaande gebruik zo lang en zo intensief mogelijk voortgang te doen vinden tot het moment waarop de definitieve bestemming zal worden gerealiseerd. Hierdoor is het juist mogelijk om voor de bestaande functie gebruiksveranderingen door te voeren en bouwwerken op te richten.

Voor Nedalco is duidelijk dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse voor 31 december 2011 worden beëindigd. Hierbij hoort ook de beëindiging de geluidsproducerende bedrijfsvorm en bijbeho-

rend gezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. Deze omstandigheden zorgen ervoor dat de toepassing van de voorlopige bestemming een zeer geschikt planfiguur is. Voor het bedrijf van de familie Landa aan Oude Vissershaven 11a is eveneens de voorlopige bestemming Bedrijven toegekend, met de subbestemming B(II) Bedrijf omdat ter plaatse categorie 2-bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend. Aangezien het bedrijf naast Nedalco is gelegen en verwacht mag worden dat beide bedrijven gelijktijdig worden verplaatst, wordt hiervoor dezelfde regeling opgenomen.

Uit te werken gebied voor wonen (UW)

Voor de deelgebieden de Dijk en Waterschans is de bestemming Uit te werken gebied voor wonen opgenomen. De gronden zijn daarmee bestemd voor het wonen en daarbijbehorende voorzieningen, bouwwerken, paden, tuinen, erven, wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water en met de daarbijbehorende bouwwerken. Deze gronden komen na realisering van Kijk in de Pot, voor woningbouw in aanmerking.

In de bepaling is opgenomen dat planuitwerking gericht moet zijn op het realiseren van een woongebied met verschillende woonmilieus in combinatie met een waternetwerk. Voor de afzonderlijke deelgebieden zijn specifieke regels opgenomen ten aanzien van het woningtype en de situering hiervan, de bouwhoogte en voorts waar nodig, de ontsluiting en breedte van watergangen. Voorts zijn in het voorschrift bepalingen vermeld inzake het aantal woningen. Deze regels zijn bepalend voor het toekennen van gebruiks- en bouwmogelijkheden (intenties voor de bestemmingslegging); de gronden zijn derhalve niet direct bestemd voor de soort woningen. Realisering van de deelgebieden levert ook een bijdrage aan de realisering van De Wal.

Naast woningbouw, zijn ook voorzieningen en dergelijke toelaatbaar gesteld. Voorzieningen en bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking, zoals scholen en supermarkten, dienen te worden geprojecteerd in gebouwen langs de Van Konijnenburgweg of Markiezaatsweg dan wel binnen een afstand van ten hoogste 175 meter van één van deze wegen, met dien verstande dat horecabedrijven tevens zijn toegestaan in delen van het onderhavige gebied. Kleinschalige voorzieningen en bedrijven tot een oppervlakte van ten hoogste 400 m² per voorziening of bedrijf, mogen ook buiten de hiervoor genoemde afstand en gebieden worden gerealiseerd in "plinten" van gebouwen. Ten aanzien van de niet-woonfuncties is van betekenis dat er in de realisering van het woongebied een driedeling aan de orde is. Er wordt vanuit gegaan dat het programma wordt gerealiseerd in het gebied rondom de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg. Dat betekent dat in Kijk in de Pot en in de deelgebieden De Dijk en Waterschans ondergeschikte mogelijkheden kunnen worden geboden, in aanvulling op het vorenstaande programma.

De hiervoor bedoelde bepalingen die moeten worden gehanteerd bij verdere planuitwerking, zijn op hoofdlijnen afgeleid uit het Masterplan Bergse Haven.

Toekomstig woongebied (TWG)

De bestemming Toekomstig woongebied (TWG) staat directe realisering van verkeers-, ontsluitings-, groen- en waterstructuur toe, bestaande uit: het graven van een waterstructuur, realisering van een wegenstructuur, realisering van een groenstructuur, realisering van een geluidsafschermende voorziening in de vorm van een grondwal (ontgraven en grondopslag), doeleinden van openbaar nut, het bouwrijp maken een en ander zonder de gebouwen behorende bij een woongebied. Hiermee is geregeld dat alvast kan worden gestart met de genoemde werkzaamheden. Dit is ook noodzakelijk en beoogd binnen de planperiode van tien jaar.

Aansluitend kunnen wijzigingsbevoegdheden worden toegepast voor verdere realisering van het woongebied met dus de daarbijbehorende voorzieningen. In de wijzigingsregels zijn nadere bepalingen opgenomen zoals bij de uit te werken bestemming, onderscheiden per deelgebied. Ten aanzien van niet-woonfuncties is van betekenis dat de voorzieningen met een grote verkeersaantrekkende werking rondom de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg worden gerealiseerd. In aanvulling daarop kunnen in Kijk in de Pot en in de deelgebieden De Dijk en Waterschans mogelijkheden worden geboden voor realisering van het programma. De genoemde aantallen en oppervlaktelaten die in de eerste gebieden worden geprojecteerd dienen in mindering te worden gebracht op de aantallen en oppervlaktelaten voor voorzieningen die in de latere fasen worden gerealiseerd.

Centrumgebied (C)

De bestemming kan worden opgenomen voor de bebouwing die wordt gerealiseerd langs hoofdwegen met centrumfuncties. Binnen de bestemming is de woonfunctie op de verdiepingen direct toelaatbaar. Op de begane grond zijn winkels, dienstverlenende bedrijven, kantoren en/of praktijkruimten en horecabedrijven toegestaan.

Deze bestemming is nader gespecificeerd voor het Arsenaal. De regeling is afgestemd op de gewenste situatie ter plaatse rekening houdend met gesloten overeenkomsten.

Detailhandel (D)

Voor solitaire detailhandelsvestigingen kan de bestemming Detailhandel worden opgenomen. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van het duidelijk op de kaart begrenzen van de bouw mogelijkheden voor woningen door middel van een op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor het gehele bebouwingsvlak wordt de hoogte aangegeven.

Horeca (H)

Aan zelfstandige horecavoorzieningen wordt zo nodig een afzonderlijke bestemming Horeca toegekend. De toelaatbaarheid van de horecabedrijven is gekoppeld aan een Staat van Horeca-activiteiten (zie bijlage 6). Voor de bebouwing wordt uitgegaan van het duidelijk op de kaart begrenzen van de bouw mogelijkheden voor woningen door middel van een op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor het gehele bebouwingsvlak wordt de hoogte aangegeven.

Horecabedrijven zijn in beginsel uitsluitend op de begane grond toelaatbaar. In incidentele situaties kan hiervan worden afgeweken. Een voorbeeld is het paviljoen op de kop van de Dijk. Dan zal moeten worden aangetoond dat aan veiligheidsvoorschriften wordt voldaan.

Kantoren (K)

Voor kantoren kan de bestemming Kantoren worden opgenomen. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van het duidelijk op de kaart begrenzen van de bouw mogelijkheden voor woningen door middel van een op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor het gehele bebouwingsvlak wordt de hoogte aangegeven.

Maatschappelijk (M)

De bestemming is specifiek opgenomen voor de in het plangebied te projecteren educatieve, medische, religieuze, sociale en culturele voorzieningen, evenals voor nutsvoorzieningen. Een optie is om bebouwingspercentages op te nemen voor het afzonderlijke bebouwingsvlak met een eigen hoogtemaat en niet voor het aangrenzende bebouwingsvlak. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor het gehele bebouwingsvlak is de hoogte aangegeven.

Recreatie (R)

De bestemming Recreatie is gereserveerd voor onder meer de recreatieve zone aan de noordzijde met een medebestemming gericht op realisering van natuurwaarden. Ook kan voor die zone worden gekozen voor een groenbestemming (met natuurcomponent).

Bedrijven (B)

Deze bestemming kan worden toegevoegd aan bedrijven die in deelgebieden worden geprojecteerd. Binnen de bestemming zijn slechts bedrijven/inrichtingen toegestaan met maximaal milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 5). Vrijstelling mag 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. Per bedrijfsperceel kan de (on)mogelijkheid van uitbreiding van bedrijfsgebouwen worden beoordeeld en op de kaart aangegeven. Bedrijfswoningen, voor zover noodzakelijk, worden alleen aan de straatzijde toelaatbaar gesteld. Voor het gehele bebouwingsvlak is de hoogte aangegeven.

Op de plankaart is voor de bouwvlakken de bestemming met subbestemming opgenomen. Die regeling is ook van toepassing op de gronden met de nadere aanwijzing (z). In verband met de overzichtelijkheid van de plankaart is bij de B(z)-aanduiding de volledige bestemmingsaanduiding weggelaten. Door een bepaling in lid 1 is een en ander kortgesloten.

Autoboxen (AB)

Voor realisering van autoboxen in het plangebied is een aparte bestemming opgenomen. Dit om te verduidelijken dat het hier om garages gaat die niet aan een specifieke woning gerelateerd zijn. Op de kaart wordt een bebouwingsvlak aangegeven die geheel mag 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.

Groen (G)

De gronden met deze bestemming betreffen de te ontwikkelen gebieden met (openbare) groenvoorzieningen die specifiek binnen de ruimtelijke hoofdopzet van het plan van belang zijn. Binnen de bestemming is de bouw van straatmeubilair toegestaan.

Verkeer (V)

De bestemming wordt opgenomen voor de wegen, parkeervoorzieningen, langzaamverkeersroutes en bermen. Binnen de bestemming is het oprichten van straatmeubilair, zoals nutsvoorzieningen enabri's, toegestaan. Tevens is expliciet aangegeven dat geluidsafschermende voorzieningen toelaatbaar zijn. Deze zijn met name langs de Van Konijnenburgweg en/of Markiezaatsweg noodzakelijk. De inrichting van de wegen is, in verband met het bepaalde in het Bro 1985, nader aangegeven (aantal rijstroken). Voor de hoofdontsluitingswegen is een afzonderlijke subbestemming als gebiedsontsluitingsweg opgenomen.

Het appartementencomplex langs de noordrand van Kijk in de Pot kan in westelijke richting worden vergroot indien wordt voldaan aan de afstandsindicaties behorend bij het noordwestelijk gelegen garagebedrijf (spuitinrichting). In de huidige situatie is dat niet het geval. Bij een gewijzigde situatie van de hiervoor opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Verkeer (rail) (VR)

De bestemming is opgenomen voor het gedeelte van het raccordementsspoor. Er wordt van uit gegaan dat het gedeelte vanaf de zuidgrens van het plangebied tot aan de grootschalige toeristisch-recreatieve voorziening wordt gehandhaafd. Dat gedeelte is als zodanig bestemd. Het andere deel zal worden gesaneerd. Hiervoor is derhalve geen bestemming opgenomen.

Water (WA)

Enkele reeds bestaande watergangen hebben de bestemming Water gekregen. Ook de lagune en andere toekomstige watergangen tussen eilanden kunnen deze bestemming krijgen.

Ter plaatse van het water tussen het Condo en de Markiezaatsweg is de aanduiding (ip) opgenomen. Hiermee wordt geregeld dat ter plaatse een drijvend waterpaviljoen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m² toelaatbaar is.

Waterstaatswerken (WST)

Aan de Noordlandsedijk is de bestemming Waterstaatswerken toegekend. Ter plaatse van de toekomstige oostsluis is de subbestemming "sluizencomplex" opgenomen. Via een wijzigingsbevoegdheid kan ook een aan de westzijde worden gesitueerd, onder voorwaarden dat wordt voldaan aan relevante wetgeving.

Langs de noordrand van deze bestemming ligt het Vogelrichtlijngebied van het Zoommeer en een deel hiervan behoort tot de EHS. Aan de bestemming is een regeling toegevoegd die bescherming biedt aan deze ecologische belangen.

Archeologisch waardevol gebied

Er zijn archeologisch waardevolle gebieden die bescherming behoeven om veilig te stellen dat nader onderzoek mogelijk is. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen alsmede een wijzigingsbevoegdheid om de archeologische bestemming te kunnen verwijderen nadat gebleken is dat er geen te beschermen (meer) aanwezig zijn.

Leidingen

De bestaande leidingen zijn als zodanig bestemd. Het is de bedoeling enkele leiding te verleggen naar de Van Konijnenburgweg en/of Markiezaatsweg. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Hoofdstuk IV Gebruiksbepalingen

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

Algemene gebruiksbepalingen

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

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

a. Seksinrichtingen

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

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

b. Smartshops

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

ling op de omgeving is van dien aard dat dergelijke voorzieningen niet in dit plangebied thuishoren.

c. Vliegende winkels

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

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

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

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

Hoofdstuk V Flexibiliteitsbepalingen

Algemene vrijstellingsbepalingen

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

Algemene en specifieke wijzigingsbepalingen

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

Voor zendmasten is een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze zijn evenwel uitgesloten ter plaatse van de lagune (deelgebied 1) en de waterschans (deelgebied 5) en binnen 250 meter van de lagune.

Hoofdstuk VI Straf-, Overgangs- en Slotbepaling

Strafbepaling

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

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

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

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van Bergse Haven vindt plaats tussen 2006 en 2023 waarin in totaal circa 2.700 woningen worden gerealiseerd. Het ruimtegebruik binnen het plangebied zal per deelgebied stedenbouwkundig worden uitgewerkt.

Voor het "Masterplan Bergse Haven", is een voorlopige (grond)exploitatie berekening gemaakt. In deze exploitatie is rekening gehouden met de ontwikkeling van woningen en voorzieningen en een passantenjachthaven en andere gebruikelijke kostenposten. Deze berekening sloot op een tekort van circa € 24 miljoen. Daarbij is destijds geen rekening gehouden met de mogelijkheid tot het verkrijgen van subsidies.

Voor de bepaling van de bijdrage per woning aan de grondexploitatie is gebruikgemaakt van gedifferentieerde grondquotes. In de thans opgestelde berekening wordt uitgegaan van opbrengsten die in verhouding staan tot de hoge kwaliteit van het plan. Opgeteld gaat het om circa € 197 miljoen (prijsspeil 2005).

Aan de kostenkant zijn de gebruikelijke posten opgenomen, waaronder verwervingen, het bouw en woonrijp maken en een aantal afdrachten aan fondsen. Dit zijn de fondsen stedelijke herstructurering en bovenwijkse voorzieningen. Opgeteld gaat het om een bedrag van € 211 miljoen (prijsspeil 2005). Een belangrijke factor hier is de verwervingsom voor Nedalco (€ 60 miljoen valutadatum: 2008). Bovendien lopen de rentekosten flink op, als gevolg van de lange looptijd van het plan. Tezamen zijn deze factoren in belangrijke mate verantwoordelijk voor het hiervoor genoemde tekort.

Met het plan Bergse Haven wordt een nieuwe stadswijk voor Bergen op Zoom ontwikkeld aan en in het water die door de geprojecteerde ligging de binnenstad weer met het water verbindt. Een unieke mogelijkheid om het historische havenfront van de stad te reconstrueren en op een moderne wijze te herontwikkelen. Het plan wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan woonmilieus gelegen rond en centrale lagune. Op die basis is door de provincie Noord-Brabant inmiddels een bijdrage van € 10 miljoen toegekend, en door de minister van VROM een bijdrage van € 5 miljoen toegezegd. In de grondexploitatie is daarom rekening gehouden met een post bijdragen en subsidies van circa € 21 miljoen. Rekening houdend met de verwachte kostenstijgingen, opbrengstenstijging, renteverliezen en looptijd van het plan is sprake van een sluitende exploitatie.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de exploitatieopzet voor de ruimtelijke en planologische plannen sluitend is en de beoogde ontwikkeling van het plan Bergse Haven daarmee financieel-economisch haalbaar wordt geacht.

7.2. Handhaving

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

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

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

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

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

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

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

8. Resultaten procedures Structuurplan, MER en bestemmingsplan⁹³

8.1. Klankbordgroep

Gedurende de totstandkoming van de Lange termijn visie Geertruidapolder en het Masterplan heeft steeds een interne en externe klankbordgroep het proces begeleid. De interne klankbordgroep bestond daarbij uit een afvaardiging van de gemeenteraad. De externe klankbordgroep bestond uit verschillende belangengroepering zoals: Vereniging Binnenstad, Stichting Bewoners Belangen Geertruidapolder (SBBG), Industriële Kring Bergen op Zoom (IKB), Watersportvereniging De Schelde (WSVS), Zeeverkennergroep Karel Doorman (ZKVKD), Benegora Leefmilieu, Kanovereniging Zeewitoe, Wijkcommissie Bergse Plaat, IVN Groene Zoom, Stichting Halwana, Stichting Arsis Kunst, Surfvereniging de Kreekrakkers, BOB MGH en de Rijksdienst voor de monumentenzorg. Steeds bij belangrijke beslismomenten rondom de Bergse Haven zijn deze klankbordgroepen bij elkaar geroepen. Ook bij het vervolgtraject, zoals bij de totstandkoming van het structuurplan en bestemmingsplan, wordt deze klankbordgroep geconsulteerd.

8.2. Resultaten procedure Structuurplan en startnotitie MER

Het Structuurplan heeft in 2004 de inspraak- en overlegprocedure doorlopen alsmede de vaststellingsprocedure (2004/2005). Tevens is de procedure gevolgd voor de Startnotitie MER. In dat kader zijn diverse reacties ingediend. Geconstateerd is dat enkele reacties betrekking hebben op aspecten die niet direct thuishoren in het Structuurplan of in de MER, maar veel meer betrekking hebben op het bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk zijn de reacties of delen van de reacties, die relevant zijn voor het bestemmingsplan kort samengevat en van een beantwoording voorzien. Hiermee wordt voorkomen dat die reacties in het kader van de bestemmingsplanprocedure opnieuw moeten worden ingebracht. Tevens wordt hiermee zo goed mogelijk inzicht gegeven op welke wijze de bedoelde reacties in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

Reacties of delen ervan die geen betrekking op het bestemmingsplan hebben, zijn achterwege gelaten. Voor een beantwoording van die reacties wordt korthedshalve verwezen naar het Structuurplan.

Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (overlegreactie voorontwerpstructuurplan, 11 oktober 2004)

Reactie

a. Kwalitatief programma wonen

Aandacht wordt gevraagd nader in te gaan op de kwalitatieve aspecten van het woningbouwprogramma. Het gaat daarbij om de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad op het gebied van wijkdifferentiatie, prijsklassendifferentiatie, eigendomssituatie en woningtypologie. Differentiatie in wijken en een onderscheidend programma voor Bergse Haven zijn belangrijk.

b. Economische haalbaarheid en fasering

Gevraagd wordt in te gaan op de economische haalbaarheid en de behoefte en haalbaarheid van het programma. Tevens is inzicht nodig in de afstemming op andere ontwikkelingen.

c. Ruimte voor niet-woonfuncties

Er zijn mogelijkheden voor niet-woonfuncties, zoals een supermarkt en horeca. Daarbij is afstemming op de aard en schaal van het gebied nodig.

d. Calamiteitenontsluiting

Er zijn toereikende calamiteitenontsluitingen nodig, met name voor de eilanden.

e. Industrielawaai

Inzicht is nodig in de tijdelijke en uiteindelijke situatie inzake Industrielawaai.

f. Externe veiligheid

Inzicht is nodig in de externe veiligheid.

*Overwegingen*a. Kwalitatief programma wonen

In paragraaf 3.2 is ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van het woningbouwprogramma. Daarbij is ook aandacht besteed aan de afstemming met andere ontwikkelingen. Tevens zijn in samenvattingen de resultaten van de verrichte woningmarktonderzoeken opgenomen. In paragraaf 5.1 is het actuele Beleidsplan Wonen Bergen op Zoom 2004-2008 beschreven. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan Bergse Haven door de bijzondere kwaliteiten op zich al een bijzondere aantrekkingskracht heeft op de woningmarkt. Tevens wordt ingezet op een ander woningmarktsegment dan in andere gebieden gebruikelijk was en is. Daarnaast is als uitgangspunt genomen dat bij de planwijziging- of uitwerkingen steeds rekening moet worden gehouden met marktomstandigheden en trends. De onderzoeksresultaten en het Beleidsplan bieden hierin inzicht en vormen hiervoor het toetsingskader. Een en ander past binnen het uitwerkingsplan van het Streekplan.

b. Economische haalbaarheid en fasering

In paragraaf 3.2 is inzicht geboden in de afstemming op andere woningbouwplannen in Bergen op Zoom. Tevens is ingegaan op de fasering van het plan zelf en de relatie met andere ontwikkelingen. De daarop volgende paragrafen besteden aandacht aan de behoefte en haalbaarheid van de niet-woonfuncties (voorzieningen). Daarbij is nadrukkelijk een vergelijking gemaakt met de ontwikkeling van Bergse Plaat en de ervaringen die daarbij zijn opgedaan. Paragraaf 7.1 biedt inzicht in de economische uitvoerbaarheid.

c. Ruimte voor niet-woonfuncties

In paragraaf 3.3 is uitvoerig ingegaan op het programma voor niet-woonfuncties, gerelateerd aan planologische kengetallen en ervaringen op de Bergse Plaat. Tevens is daarbij aandacht besteed aan de meest gewenste locaties. De op basis hiervan geformuleerde uitgangspunten zijn vertaald in de bestemmingsregeling.

d. Calamiteitenontsluiting

De situering en hoofdontsluiting van de eilanden ligt globaal vast. Voor de planuitwerkingen en planwijziging is als voorwaarde opgenomen dat expliciet aandacht dient te worden besteed aan toereikende, meervoudige calamiteitenontsluitingen. Hiermee bevat het bestemmingsplan voldoende waarborgen.

e. Industrielawaai

In de MER is uitvoerig aandacht besteed aan Industrielawaai. Daaruit blijkt dat een groot deel van het woongebied zonder meer kan worden ontwikkeld. Het noordelijk deel is belangrijk voor realisering van geluidsafschermende bebouwing aan de noordzijde. Hieruit blijkt dat voor deelgebied kan worden volstaan met "tijdelijke ontheffingen". In het op te stellen Verzoek hogere grenswaarde zal hierop nader worden ingegaan. Belangrijk is dat met het beschikbaar komen van het Nedalcoterrein (31 december 2011) en de gewenste realisering van het woongebied ter plaatse, met zich meebrengt dat de noordelijke geluidsafschermende bebouwing op de wal actueel wordt. Op basis hiervan is wat betreft de overschrijding van de voorkeursgrenswaarden van Industrielawaai ook een fasering aan te brengen.

f. Externe veiligheid

De MER heeft geresulteerd in inzicht in de externe veiligheid. Gebleken is dat hieromtrent geen problemen zijn te verwachten. Op detailniveau is nog aandacht nodig inzake een garagebedrijf. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat dit tot (blijvende) knelpunten zal leiden. Tevens is de Bevi-regeling in werking getreden. Dit aspect wordt momenteel onderzocht. Dat is ook in de toelichting als zodanig vermeld. De bedoelde onderzoeksresultaten zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden gerapporteerd.

*Conclusie*a. Kwalitatief programma wonen

Aan het kwalitatieve woningbouwprogramma is voldoende aandacht besteed. Het rekening houden met marktomstandigheden binnen de kaders van de onderzoeksresultaten en het Beleidsplan is daarbij relevant. Voorts is essentieel dat het plan zelf een bijzondere aantrekkingskracht zal hebben en wordt ingezet op een ander woningmarktsegment dan in andere gebieden gebruikelijk was en is.

b. Economische haalbaarheid en fasering

De toelichting is toereikend wat betreft het inzicht dat geboden is in de economische uitvoerbaarheid en de behoefte en haalbaarheid van het programma.

c. Ruimte voor niet-woonfuncties

De toelichting bevat voldoende inzicht in het programma van niet-woonfuncties (omvang, locatie). Dit is ook vertaald in de bestemmingsregeling.

d. Calamiteitenontsluiting

In het bestemmingsplan, waaronder de regeling, zijn waarborgen opgenomen voor realisering van toereikende calamiteitenontsluitingen.

e. Industrielawaai

Er is voldoende inzicht, vanuit de MER, in Industrielawaai. In het op te stellen Verzoek hogere grenswaarde zal dit nader aandacht krijgen, waarbij de fasering (tijdelijkheid) ook een plaats krijgt.

f. Externe veiligheid

Er is voldoende inzicht in de externe veiligheid. Knelpunten zijn niet te verwachten. Om voldoende zekerheid te krijgen, zeker wat betreft de Bevi-inrichtingen, vindt nog nader onderzoek plaats. Dit zal in het ontwerpbestemmingsplan worden gerapporteerd.

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant (overlegreactie voorontwerp-structuurplan, 1 december 2004)

Reactie

a. Verplaatsing bedrijven

Inzicht wordt gevraagd in de verplaatsing van de gevestigde bedrijven.

b. Industrielawaai

Verzocht wordt ook rekening te houden met het Industrielawaai van Noordland.

Overwegingen

a. Verplaatsing bedrijven

Tot op heden heeft de gemeente actief gereageerd op verzoeken van bedrijven om te bezien of verplaatsing tot de mogelijkheden zou behoren. Dit vloeit ook voort uit de gevestigde Wet voorkeursrecht gemeenten. In voorkomende situaties zijn voor zover dit mogelijk was, afspraken gemaakt. Voor het toekomstig beleid is een plan in voorbereiding zodat een adequaat en zorgvuldig verplaatsingsbeleid is gewaarborgd. Daarbij is van belang dat de gemeente in ieder geval gronden gereserveerd houdt voor verplaatsingen. Voorts zullen met de eigenaren en/of gebruikers van enkele individuele winkels en burgerwoningen individuele afspraken worden gemaakt. Dit maakt ook deel uit van het in voorbereiding zijnde plan. Paragraaf 2.1 bevat hiervan een uitvoerigere beschrijving.

b. Industrielawaai

In de MER is uitvoerig aandacht besteed aan het aspect Industrielawaai van de bedrijventerreinen aan de noordzijde, waaronder Noordland. Tevens wordt momenteel zorg gedragen voor een adequate afstemming hiervan. Paragraaf 4.7 gaat hier nader op in.

Conclusie

a. Verplaatsing bedrijven

Er is een verwervings- en verplaatsingsplan in voorbereiding. Begin 2005 zal dit worden vastgesteld.

b. Industrielawaai

Op adequate wijze vindt afstemming plaats tussen de geluidszonering van de bedrijventerreinen en de woningbouwontwikkelingen. Paragraaf 4.7 bevat hiervan een overzicht.

Vereniging Binnenstad Bergen op Zoom (zienswijze ontwerpstructuurplan, 8 november 2004)

Reactie

a. Waterschans

Gevraagd wordt de Waterschans niet te bebouwen.

b. Kijk in de Pot

Gepleit wordt voor een open bebouwingsstructuur, zichtlijnen en eventueel compensatie van niet te realiseren woningen elders.

c. Cultuurhistorie

Gevraagd wordt nader in te gaan op de cultuurhistorische waarden en deze te vertalen in het stedenbouwkundig plan.

*Overwegingen*a. Waterschans

Beperkte bebouwing van de Waterschans is noodzakelijk gelet op de economische uitvoerbaarheid. Er zijn wel specifieke regels opgenomen ter beperking van de visuele effecten hiervan. Essentieel is dat herstel van de waterschans uitsluitend mogelijk is door het plan Bergse Haven te realiseren. Hierop wordt in bijlage 3 nader en uitvoerig ingegaan.

b. Kijk in de Pot

Zoals aangegeven in het Structuurplan is de stedenbouwkundige opzet van dit deelgebied nader uitgewerkt. Daarbij is er voor gekozen nadrukkelijk uit te gaan van een open bebouwingsstructuur en realisering van het concept wonen in een parkachtige omgeving. Een en ander is in de bestemmingsregeling specifiek vastgelegd.

c. Cultuurhistorie

De cultuurhistorische aspecten zijn in de MER uitvoerig weergegeven. Daarbij is ook ingegaan op de vertaling hiervan in de stedenbouwkundige opzet. Relevant is de keuze voor voortzetting van de structuur van de binnenstad. Voorts wordt verwezen naar bijlage 3.

*Conclusie*a. Waterschans

Bebouwing op de Waterschans is noodzakelijk. Specifieke regels beperken de visuele effecten. Bijlage 3 bevat een uitvoerige motivering hieromtrent.

b. Kijk in de Pot

Het bestemmingsplan gaat uit van een open bebouwingsstructuur, wonen in een parkachtige omgeving. Dit is ook in de bestemmingsregeling vertaald.

c. Cultuurhistorie

Bijlage 3 bevat een uitvoerige uiteenzetting van de cultuurhistorische aspecten. Daarin zijn ook de gemeentelijke visie en keuze verwoord inzake de inpassing hiervan in de stedenbouwkundige opzet van het plan.

P. Elion, Colijnspolder 10, 4617 MK, Bergen op Zoom (zienswijze ontwerpstructuurplan, 6 november 2004)*Reactie*a. Woningbouwprogramma

Inzicht wordt gevraagd in het woningbouwprogramma.

b. Nedalco

Gevraagd wordt naar de invloed van Nedalco op de woningbouwontwikkelingen.

c. Voorzieningen

Verzocht wordt inzicht te bieden in het programma voor voorzieningen.

*Overwegingen*a. Woningbouwprogramma

Paragraaf 3.2 bevat een uitvoerige beschrijving van het woningbouwprogramma. Daarbij is aangegeven dat het woningbouwprogramma bijzondere kwaliteiten zal hebben gelet op de aard van het plan en ter voorkoming van concurrentie ten opzichte van andere ontwikkelingen.

b. Nedalco

In de MER is uitvoerig ingegaan op de milieusituatie van Nedalco. Een samenvatting van de relevante onderzoeksresultaten zijn in paragraaf 4.7, 4.10 en 4.11 opgenomen. Daaruit blijkt dat Nedalco geen knelpunten veroorzaakt voor de woningbouwontwikkeling.

c. Voorzieningen

In paragraaf 3.3 is uitvoerig ingegaan op het programma voor niet-woonfuncties, gerelateerd aan planologische kengetallen en ervaringen op de Bergse Plaat. Tevens is daarbij aandacht besteed aan de meest gewenste locaties. De op basis hiervan geformuleerde uitgangspunten zijn vertaald in de bestemmingsregeling.

*Conclusie*a. Woningbouwprogramma

Het bestemmingsplan biedt het gewenste inzicht in het woningbouwprogramma.

b. Nedalco

Nedalco heeft geen knelpunten tot gevolg voor de woningbouwontwikkeling.

c. Voorzieningen

De toelichting bevat voldoende inzicht in het programma van niet-woonfuncties (omvang, locatie). Dit is ook vertaald in de bestemmingsregeling.

IVN Groene Zoom (zienswijze ontwerpstructuurplan, 3 november 2004)

Reactie

a. Ecologische verbindingszone

Verzocht wordt de ecologische waarden van de groenstructuur te vergroten.

b. Kijk in de Pot

Nadere aandacht wordt gevraagd voor de ecologische en landschappelijke waarden in het gebied Kijk in de Pot.

c. Waterschans

Verzocht wordt de rand van de Waterschans onbebouwd te laten.

Overwegingen

a. Ecologische verbindingszone

Ter plaatse van de groene wal aan de noordzijde worden binnen de groenstructuren ecologische waarden voorzien. Deze kunnen door specifieke bestemmingsleggingen ook als zodanig in de toekomst worden beschermd. Voorts wordt aan randen van de Waterschans een natuurvriendelijke oever aangelegd. Een en ander wordt uitvoerig toegelicht in paragraaf 4.4 en heeft ook zijn vertaling in de bestemmingsregeling gekregen.

b. Kijk in de Pot

In paragraaf 4.4 is aangegeven dat er geen sprake is van relevante natuurwaarden in het gebied Kijk in de Pot. Er zijn wel landschappelijke waarden van belang. Die hebben geleid tot een uitgewerkt stedenbouwkundig plan waarin het wonen in een parkachtige omgeving, met doorzichten aan de zuidzijde, in de bestemmingsregeling is vertaald.

c. Waterschans

Beperkte bebouwing van de Waterschans is noodzakelijk gelet op de economische uitvoerbaarheid. Er zijn wel specifieke regels opgenomen ter beperking van de visuele effecten hiervan. Essentieel is dat herstel van de waterschans uitsluitend mogelijk is door het plan Bergse Haven te realiseren. Hierop wordt in bijlage 3 nader en uitvoerig ingegaan.

Conclusie

a. Ecologische verbindingszone

In de toelichting is aangegeven dat de ecologische waarden binnen de groenstructuren worden vergroot, onder meer ter plaatse van de randen van de Waterschans (natuurvriendelijke oevers). Tevens is dit in de bestemmingsregeling vertaald.

b. Kijk in de Pot

Uitgangspunt is geweest het realiseren van een woonconcept dat recht doet aan de landschappelijke waarden in Kijk in de Pot. Er is geen aanleiding rekening te houden met ecologische waarden, omdat deze te beperkt zijn.

c. Waterschans

Bebouwing op de Waterschans is noodzakelijk. Specifieke regels beperken de visuele effecten. Bijlage 3 bevat een uitvoerige motivering hieromtrent.

A.C.M. Hermans, Zuid-Westsingel 244; M. Mijland Den Teuling, Zuid-Westsingel 238; P. Mulders de Bruijn, Zuid-Westsingel 240; E. de Weerd, Zuid-Westsingel 250; F.M. Snepvangers en M. Dietvorst, Zuid-Westsingel 246; Fam. Veraart-Soeters, Zuid-Westsingel 242; H. Reijnders, Zuid-Westsingel 236; A. Leijten Zuid-Westsingel 248; M. Verbiest, Zuid-Westsingel 264; P. Meeus, Zuid-Westsingel 252; D. Diepenhorst, Zuid-Westsingel 232; Fam. Nuijten, Zuid-Westsingel 234 (inspraakreactie voorontwerpstructuurplan, augustus 2004)

Reactie

Er bestaan bezwaren tegen de geplande woningbouw op de hoek van de Woonboulevard en de Zuid-Westsingel, omdat het uitzicht wordt aangetast, er gevreesd wordt voor windhinder en be-
loofd is dat er een stadspark zou komen.

Overwegingen

Bij de stedenbouwkundige uitwerking van het plan voor Kijk in de Pot is rekening gehouden met de ingediende reactie, zodanig dat thans wordt voorgestaan voldoende afstand tussen de be-

staande woningen en de nieuwe appartementencomplexen en grondgebonden woningen aan te houden. Dit heeft geleid tot een nuancering op het globale beeld uit het Masterplan en Structuurplan. Hieromtrent heeft ook nader overleg plaatsgevonden.

Conclusie

Er wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de inspraakreactie, zodanig dat er voldoende afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing wordt aangehouden. Hieromtrent is in artikel 24 een bepaling opgenomen.

8.3. Resultaten inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan

Procedure

De inspraakprocedure van het bestemmingsplan is op 7 maart gestart en op 4 april 2005 geëindigd. Op 15 maart 2005 heeft de inspraakbijeenkomst plaatsgevonden. In de Overleg- en inspraaknota Voorontwerp bestemmingsplan Bergse Haven MER Bergse Haven zijn de reacties samengevat en beantwoord. Hierna worden kort de belangrijkste reacties en bijbehorende beantwoording vermeld. Het besprekingsverslag is als bijlage 7 opgenomen.

Gebruikers en eigenaren percelen

Inspraakreactie

Eigenaren en gebruikers hebben aangegeven niet te willen vertrekken van de huidige locatie en willen graag van alle informatie omtrent het plan op de hoogte worden gehouden.

Beantwoording

De ontwikkelingen in de Bergse Haven hebben reeds een lang voorbereidend traject ondergaan. Uit dit traject is naar voren gekomen dat de huidige Geertruidapolder een geschikte locatie is om tot de herstructurering van het gebied te komen die zorgt voor een goede aansluiting met de binnenstad en een terugkeer van het water in de binnenstad. De gemeenteraad heeft hiertoe bij vaststelling van de Lange Termijn Visie Geertruidapolder en omgeving in zijn vergadering van februari 2002 besloten.

In samenwerking met marktpartijen is het Masterplan opgesteld dat de meest gewenste stedenbouwkundige invulling en de beoogde ruimtelijke kwaliteit aangeeft. Aansluitend op het Masterplan is een Structuurplan opgesteld dat de samenhang brengt in alle ruimtelijke ontwikkelingen, die rondom de transformatie van de Geertruidapolder spelen. De ontwikkelingen in de Bergse Haven zullen ongeveer 20 jaar beslaan. In vervolg op het structuurplan is een bestemmingsplan opgesteld waarin het planologisch en juridisch kader van het plangebied is neergelegd. Dit houdt in dat vastgelegd wordt wat de bestemming van de grond is (bijvoorbeeld woningbouw, recreatie, kantoren, en horeca). Op een kaart – de plankaart – staan de verschillende bestemmingen aangegeven. Het bestemmingsplan bestaat verder uit voorschriften, een toelichting en eventuele bijlagen. In de voorschriften wordt omschreven wat wel en niet mag binnen de aangegeven bestemmingen. Het kan hierbij gaan om voorschriften ten aanzien van bebouwing en/of gebruik. Het bestemmingsplan Bergse Haven is mede onderbouwd door de milieueffectrapportage Bergse Haven.

Zoals aangegeven is het de bedoeling dat er een waterrijke woonwijk ontstaat als schakel tussen de Binnenschelde en de Binnenstad. De ruimtelijke samenhang van het stedenbouwkundig plan (verschillende woonmilieus gesitueerd rondom de lagune) is zodanig van belang dat inpassing van bestaande bedrijven niet mogelijk is. Het wonen staat voorop en het werken is hieraan ondergeschikt. Dit betekent onder andere dat het door u benodigde perceel en bedrijfsruimte niet te realiseren is in dit woongebied.

Onderdeel van de planvorming voor Bergse Haven is het verwerven van de huidige eigendommen in de Geertruidapolder. Er is een Plan van Aanpak Verwervingen Bergse Haven opgesteld waarin het beleid wordt vastgelegd op welke wijze de percelen zullen worden verworven.

Het uitgangspunt is om tot minnelijke overeenstemming te komen. Mocht dit onverhoopt niet lukken, dan zal door middel van onteigening tot verwerving moeten worden overgegaan. Het gehele plangebied wordt gefaseerd tot ontwikkeling gebracht. De grondverwerving zal worden afgestemd op de voortgang van het bouwproces. Op een tekening die onderdeel uitmaakt van het Plan van Aanpak is aangegeven in welke volgorde de gemeente volgens de huidige inzicht-

ten over welk deel van de Geertruidapolder moet kunnen beschikken. Indien bedrijven of particulieren vooruitlopend op dat moment zelf hun perceel willen verkopen, is de gemeente in beginsel en onder nader overeen te komen voorwaarden bereid hun perceel aan te kopen tegen de economische (vermogens)waarde en de (redelijke) kosten, die de eigenaar moet maken om tot een juiste waardebeoordeling te komen, te vergoeden. Indien de grond niet via een minnelijke weg kan worden verkregen, volgt hierop de eventuele onteigening op basis van de Onteigeningwet.

De gemeente beschikt voor de bedrijven die uit de Geertruidapolder moeten worden verplaatst over een aantal alternatieve locaties. De locaties worden genoemd in hoofdstuk 5 van het Plan van Aanpak. Er zijn terreinen die geschikt zijn voor grotere bedrijven (vanaf 5.000 m²), maar er is ook een terrein met kavels van 500 m² voor de kleinere bedrijven. Voor de bedrijven die alleen een terrein willen huren om daar met name tijdens de wintermaanden te kunnen verblijven, wordt in plandeel De Schans 6e fase een speciaal terrein ingericht. Ieder bedrijf kan zich inschrijven voor elke locatie, mits aan de vestigingseisen wordt voldaan, de bedrijfsvoering in de Geertruidapolder wordt beëindigd en het perceel aan de gemeente wordt verkocht. De vestigingseisen, voortkomend uit het bestemmingsplan, milieuwetgeving, bouwverordening en dergelijke, verschillen per locatie. De belangrijkste eisen worden per locatie genoemd in hoofdstuk 5 van het Plan van Aanpak.

Voor de verwervingen en de gronduitgifte wordt een verwervingsteam geformeerd, zodat er een aanspreekpunt is voor de bedrijven en particulieren. Over zaken die voor alle bedrijven en particulieren van belang zijn, voert de gemeente overleg met de Stichting Bewoners Belangen Geertruidapolder. De onderhandelingen over aan- en verkoop van eigendommen worden per bedrijf of individu gevoerd.

Het plangebied zal gefaseerd worden gerealiseerd. Reeds een groot gedeelte van het plangebied is in eigendom van de gemeente en deze deelgebieden zullen als eerste worden ontwikkeld, zoals het deelgebied Kijk in de Pot. De verdere planning van het gebied betekent dat de percelen ten westen van de Dr. Ir. Van Veenweg omstreeks 2010 en de percelen ten oosten van deze weg omstreeks 2014 in eigendom van de gemeente moeten zijn.

De gemeente maakt geen onderscheid tussen de bewoners van de gemeente Bergen op Zoom en zal trachten met een ieder tot overeenstemming te komen. Er is uiteraard begrip voor de inspanningen die eigenaren en gebruikers altijd in de Geertruidapolder hebben gepleegd.

Uit het vorenstaande komt naar voren dat het huidige bedrijf/woning niet in te passen is in het nieuwe woongebied en dat in het Plan van Aanpak Verwervingen kan worden teruggevonden wat de financiële gevolgen zullen zijn, wanneer de gesprekken omtrent minnelijke schikking worden opgestart. Indien iemand onverhoopt eerder zou willen vertrekken, zelfstandig een eigen locatie heeft gevonden of tegen bepaalde problemen aanloopt omtrent de bedrijfsvoering dan kan contact worden opgenomen met de gemeentelijke coördinator. Een afschrift van het Plan van Aanpak Verwervingen is op te vragen bij het secretariaat van de afdeling Beleid, Ruimte en Volkshuisvesting, bereikbaar onder nummer: 0164 277419.

De in het voorontwerp in de bijlage opgenomen lijst en kaart van de aanwezige bedrijven is wegens onjuistheid in het ontwerpbestemmingsplan verwijderd.

Effecten voor de Zuid-Westsingel

Inspiraakreactie

In reacties is aangegeven dat er bezwaren bestaan tegen de plannen betreffende "Bergse Haven" aangezien:

- er dicht bij de Zuid-Westsingel bouwhoogtes van 7 à 8 bouwlagen mogelijk zijn, wat gevolgen heeft voor de daglicht toetreding en de privacy;
- 22 meter van de woningen aan de Zuid-Westsingel tot aan de nieuwe bebouwing is te kort, er is ruimte genoeg om hiermee te schuiven;
- de zichtlijnen van het historische centrum tot aan het water zal door de nieuwbouw verloren gaan;
- er verkeersoverlast verwacht wordt: de Zuid-Westsingel mag nooit een ontsluitingsweg worden voor gemotoriseerd verkeer;
- er gevreesd wordt voor windhinder;
- er niet geluisterd is naar de eerdere bezwaren omtrent geplande bebouwing;

Reclamanten sluiten af met dat zij geen bezwaar hebben tegen de bebouwing in deelgebied Kijk in de Pot, maar wel tegen de geplande locaties van de bebouwing en de daarmee in samenhang zijnde verkeers- en windhinder.

Beantwoording

Daarop is in de genoemde nota als volgt gereageerd. Inmiddels is het deelgebied Kijk in de Pot stedenbouwkundig verder uitgewerkt en daarbij is rekening gehouden met de diverse bezwaren en opmerkingen. Een belangrijke wijziging is gelegen in het vervangen van de appartementen langs het retranchement door grondgebonden woningen en het vervangen van de grondgebonden woningen door appartementengebouwen in het gebouw langs de meubelboulevard.

- Er zal geen bebouwing worden gerealiseerd binnen een afstand minder dan 50 meter vanaf de hoek van de bebouwing in de Zuidwestsingel. Het kopgebouw van de bebouwing wand langzij de meubelboulevard zal maximaal 5 tot 6 bouwlagen hoog worden en het kopgebouw langs het retranchement kan maximaal 4 bouwlagen worden. Door het vergroten van de bebouwingsafstand en het aanpassen van de bebouwingshoogte is tegemoetgekomen aan de vrees voor daglichtvermindering. Ook zal de nieuwbouw nauwelijks aanleiding geven tot aantasting van de privacy, gelet op de afstand (min. 50 m) van de geplande nieuwbouw tot de bestaande bebouwing.
- In het uitgewerkt plan is de bebouwing opgeschoven en zal niet binnen een afstand van 50 meter van de Zuidwestsingel bebouwing plaatsvinden. Ter plaatse van de Zuidwestsingel zal een voorplein worden gecreëerd dat zorgt voor een hoogwaardige overgang van stedelijk gebied naar parkgebied. Het plein vormt hierdoor een schakel tussen het park, de binnenstad en het nieuwe woongebied.
- Door de aanleg van een voorplein aansluitend aan het Geertruidaplein is het blik- of zichtveld aanzienlijk vergroot ten opzichte van het eerdere stedenbouwkundige plan. Door het voorplein is er meer zichtruimte van de binnenstad richting de Binnenschelde.
- De Zuidwestsingel is in het Verkeersstructuurplan niet opgenomen als een hoofdontsluitingsweg voor verkeer. Dit Verkeersstructuurplan is in mei 2005 door de raad vastgesteld. Er zal ook geen autoverbinding gemaakt worden tussen de Zuidwestsingel en het deelgebied Kijk in de Pot. Dit deelgebied zal worden ontsloten vanaf de Markiezaatsweg.
- Doordat de bebouwing in hoogte is afgenomen en de afstand van de bebouwing ten opzichte van de Zuidwestsingel is vergroot (tot 50 meter) is windhinder nu niet meer extra te verwachten.
- Gedurende het gehele voorgaande traject is aangegeven dat dit deelgebied nog nader zou worden uitgewerkt en dat de bezwaren en opmerkingen zouden worden meegenomen. De nieuwe inrichting van het deelgebied Kijk in Pot laat zien dat wel degelijk geluisterd naar de eerdere opmerkingen en bezwaren.

De inrichting van Kijk in de Pot is tevens met de bewoners van de Zuidwestsingel op verschillende momenten besproken. Het nu voorliggende stedenbouwkundige plan is onlangs nog met de bewoners besproken op 2 juni 2005.

Stedenbouwkundige opzet

Inspiraakreactie

De Vereniging Binnenstad heeft in de reactie aangegeven dat de eerder ingediende reacties in het kader van het Masterplan en Structuurplan als ingelast is te beschouwen. De Vereniging geeft voorts aan dat de essentie van het Masterplan gehandhaafd dient te blijven en dat dit beter in de voorschriften van het bestemmingsplan dient te worden vertaald. Op dit moment is dat nog niet voldoende gebeurd.

- Kijk in de Pot
 - Reclamant geeft voorts aan dat zij tegen het bebouwingsvoorstel van Kijk in de Pot is:
 - De hoeken mogen niet hoger worden dan 5 à 6 lagen;
 - Hoek nabij Geertruidaplein dient aanzet voor pleinwand te vormen;
 - Bebouwingszone langs fietspad is niet acceptabel;
 - Onvoldoende is vastgelegd dat in het zuidelijke gedeelte de functie water wordt uitgebreid;
 - Het park dient in het middengebied binnen te dringen;
 - Het huidige voorstel doet afbreuk aan het ambitieniveau zoals gesteld in het Masterplan en is in strijd met het beleid zoals neergelegd in het Groenstructuurplan.

- Dijkwoningen Waterschans
Reclamant geeft aan dat het bebouwen van de dijk niet aanvaardbaar is, omdat de aanwezige unieke ruimtelijke kwaliteiten verder worden aangetast. Wanneer Bergen op Zoom zich profileert als vestingstad is het tegen de ambities in om de dijk te bebouwen.
 - Cultuurhistorische waarden
Onvoldoende is onderzoek gedaan naar de waarde, het aantal en de inpassing van de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied. Ook worden de cultuurhistorische waarden onvoldoende en onvolledig in de voorschriften beschermd.
 - De Ham
De vereniging geeft aan tegen de bebouwing op de Ham te zijn.
 - Bebouwing Havenkwartier
De afscherming van het Havenkwartier richting Theodorushaven dient volgens reclamant niet te plaats te vinden middels een aarden wal, maar op een andere wijze.
- Reclamant sluit met de zin dat zij vindt dat eerdere reacties onvoldoende zijn weergegeven in het voorontwerpbestemmingsplan en verzoeken dan ook dit te corrigeren.

Beantwoording

Als reactie is op de eerste plaats gesteld dat de eerder ingediende reacties in het kader van het Masterplan en het Structuurplan afdoende zijn beantwoord. Verwezen wordt naar deze stukken. De essentie van het Masterplan is het uitgangspunt voor de stedenbouwkundige uitwerking, maar gezien de lange looptijd van het plan is het gewenst dat er een bepaalde bandbreedte en flexibiliteit mogelijk is bij de uiteindelijk realisering. In de voorschriften wordt hiermee rekening gehouden. Zeker nu de bestemmingsregeling een andere opzet heeft gekregen kan beter in worden gegaan op de aanwezige waarden en marktomstandigheden.

- Kijk in de Pot
Het deelgebied Kijk in de Pot is doorontwikkeld, hierbij is rekening gehouden met de diverse ingekomen reacties/ bezwaren. Het huidige plan gaat uit van een lagere bebouwingshoogte, met uitzondering van het hoekgebouw bij de Zeeland. De bebouwing grenzend aan de meubelboulevard zal bestaan uit een appartementengebouw dat vanaf het Geertruidaplein in hoogte oploopt van respectievelijk 4-5 lagen tot 7-8 lagen richting De Zeeland. Het overige deel van het plan krijgt een bebouwingshoogte van maximaal 3 lagen met uitzondering met uitzondering van enkele specifieke hoeklocaties en de drie appartementengebouwen ten zuiden van het raccordementsspoor.
Bij het Geertruidaplein wordt voorzien in een voorplein dat een schakel zal vormen met de binnenstad, de nieuwe bebouwing en het park Kijk-in-de-Pot. Deze opzet houdt alle mogelijke toekomstige opties voor het Geertruidaplein open.
In de bebouwingszone langs het fietspad zijn de appartementengebouwen in het noordelijk gedeelte van het plangebied vervangen door grondgebonden woningen van maximaal 3 lagen hoog (hoeklocatie uitgezonderd, maximaal 4 lagen). Hierdoor blijven de zichtlijnen vanuit de Binnenschelde naar de binnenstad beter gewaarborgd. Hierbij is tevens rekening gehouden met de hoogteverschillen in het gebied.
In artikel 7 van de voorschriften van het bestemmingsplan is gewaarborgd dat tenminste 30% van het zuidelijke deel van het gedeelte Kijk in de Pot met water zal worden ingericht. Gelet op alle ingekomen reacties en bezwaren, de besprekingen in de klank en begeleidingsgroepen hebben wij er voor gekozen om voor het woongebied Kijk in de Pot meer te kiezen voor "wonen aan het park" dan "wonen in het park". Wonen aan het park betekent een meer veilige en geborgen woonomgeving. Wel zal gezorgd worden dat dit gebied voldoende groene elementen bevat zodat het idee van wonen aan het park in een groene setting voldoende allure krijgt.
De raad heeft in de lange termijn visie voor Geertruidapolder aangegeven hoe de gemeente wenst om te gaan met het gewenste groen in de nieuwe wijk de Bergse haven. Door deze visie is zij afgestapt en hetgeen in het enigszins verouderde Groenstructuurplan staat vermeld dat toentertijd nog niet is ingegaan op de ontwikkelingen in de Geertruidapolder.
- Dijkwoningen Waterschans
De inpassing van woningbouw op de dijk van de Waterschans tegenover de aanwezige cultuurhistorische waarden en natuurlijke waarden is in de MER nader onderzocht. In het uiteindelijke voorkeursalternatief wordt vanwege economische redenen voorgesteld de woningen op de dijk te handhaven. Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking worden

deze woningen echter zodanig zorgvuldig ingepast, met als doel het waardevolle cultuur-historische beeld op de Waterschans nauwelijks aan te tasten.

- Cultuurhistorische waarden

In de planopzet is zeer nadrukkelijk gekeken naar de cultuurhistorische aspecten in het plangebied en hoe we deze konden vertalen in het stedenbouwkundig plan. Dit heeft geresulteerd in de keuze voor de doorzetting van de 19e eeuwse singelstructuur rondom de binnenstad in het plangebied. Daarbij wordt het middeleeuwse havenkwartier omarmd door de singelstructuur met centraal de nieuwe vaargeul die de lagune in het plan Bergse Haven verbindt met de Oude Binnenhaven. Het doortrekken van deze 19e eeuwse singelstructuur die in de huidige situatie een belangrijke rol speelt in de structuur van de stad, vormt de basis voor de cultuurhistorische invulling van het stedenbouwkundig plan. Juist omdat deze structuur meer herkenbaar is in het huidige stedenbouwkundige patroon, is niet gekozen om de omwallingstructuur van Menno van Coehoorn opnieuw te reconstrueren.

De totstandkoming van deze keuze is tevens verder uitgewerkt in het Milieueffectrapport (MER) Bergse Haven (hoofdstuk 9). Paragraaf 9.3 Cultuurhistorische en archeologische waarden uit het MER is tevens opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uiteraard zal waar mogelijk na archeologische onderzoek relicten uit de historie kenbaar worden gemaakt.

- De Ham

Als onderdeel van het Masterplan is besloten om bebouwing op de Ham in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk te maken. Dit om een intiem havenkwartier te doen ontstaan. Wanneer het Hamplein open zou blijven ontstaat een te breed uiteenlopende ruimte, die geen invulling geeft aan het gewenste hoogstedelijke karakter van dit plandeel. Juist door gebogen bebouwingslijnen te gebruiken in combinatie met zichtlijnen die worden beëindigd door een gebouw, wordt vormgegeven aan het doortrekken van het Middeleeuwse karakter van het Havenkwartier. Wanneer uiteindelijk gekozen wordt voor een (gedeeltelijke) bebouwing van het Hamplein dan zal dit uiterst zorgvuldig worden ingepast en zal rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van de locatie en de directe omgeving.

- Bebouwing Havenkwartier

Op het gedeelte van het Nedalco terrein, grenzend aan bedrijventerrein Theodorushaven wordt voornamelijk voorzien in een bebouwingswand als geluidwering voor de achterliggende woningen in het havenkwartier.

De samenvatting van de ingediende reacties in de eerdere trajecten is om een globaal overzicht te geven van de eerdere reacties die in dit kader zijn ingediend. Hier is geen sprake van een volledige beantwoording. Daarvoor wordt verwezen naar de stukken zelf.

8.4. Resultaten overlegprocedure voorontwerpbestemmingsplan

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het ontwerpplan toegezonden aan de volgende instanties.

- a. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
- b. De Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant
- c. De Inspectie VROM regio zuid
- d. Waterschap Brabantse Delta
- e. Gasunie
- f. Essent
- g. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
- h. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij
- i. SEOB
- j. Ministerie Economische Zaken
- k. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant
- l. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek
- m. KPN Telecom
- n. Pro Rail Infraprojecten
- o. Regionale Brandweer

In de Overleg- en inspraaknota Voorontwerp bestemmingsplan Bergse Haven MER Bergse Haven zijn de reacties samengevat en beantwoord. Hierna worden kort de belangrijkste aanpassingen van het bestemmingsplan vermeld.

Opzet bestemmingsregeling

De provincie Noord-Brabant heeft voorgesteld de opzet van de bestemmingsregeling aan te passen, rekening houdend met de planperiode van 10 jaar. Er is thans gekozen voor een bestemmingsplan met diverse planvormen (globaliteit en gedetailleerdheid van bestemmingen) en planfiguren, met name uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden.

- Voor het deelgebied Kijk in de Pot is een zogeheten directe bestemmingsregeling opgenomen. Deze regeling maakt het mogelijk dat na rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan, het deelgebied kan worden ontwikkeld. Dit is ook op zo kort mogelijke termijn gewenst.
- De deelgebieden 3 de Dijk en 4 Waterschans zijn voorzien van een uit te werken bestemming. Dat betekent dat nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, er afzonderlijke planuitwerkingen worden voorbereid en in procedure worden gebracht. Het ligt in de bedoeling deze ontwikkeling te realiseren binnen de planperiode van tien jaar.
- In de deelgebieden 3 Haveneilanden, 5 de Wal en 6 Havenkwartier wordt binnen de planperiode gestart met de eerste fase van woningbouwontwikkeling, bestaande uit het graven van water en realisering van infrastructuur. Daadwerkelijke woningbouw vindt plaats in de periode 2013-2025. In verband hiermee is een directe mogelijkheid opgenomen te starten met de eerste fase, via een wijzigingsbevoegdheid kan woningbouw totstandkomen. Hiervoor worden afzonderlijke wijzigingsplannen voorbereid en in procedure gebracht.
- Nedalco mag tot uiterlijk 31 december 2011 ter plaatse gevestigd zijn. In een overeenkomst is vastgelegd dat de gronden daarna voor woningbouw beschikbaar zijn. Gelet op deze omstandigheid is ervoor gekozen aan de betreffende gronden een voorlopige bestemming toe te kennen, zodat het bedrijf tot de genoemde datum ter plaatse gevestigd kan blijven en ook eventuele aanpassingen in de bedrijfsvoering doorvoeren.
- Het ligt in de bedoeling de lagune (deelgebied 1) en de groenzone aan de noordrand ook direct te realiseren. Daarbij is relevant dat alle ingrepen in de andere gebieden een bijdrage leveren aan de realisering van de Wal (deelgebied 5), waartoe ook de groenzone behoort, binnen de planperiode van tien jaar. Voor de genoemde lagune en groenzone zijn dan ook eveneens directe bestemmingen opgenomen.
- De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de deelgebieden zijn vastgelegd in de bepalingen die specifiek betrekking hebben op deze deelgebieden. Daarbij is ook rekening gehouden met de andere relevante waarden (cultuurhistorie, archeologie) en belangen en voorwaarden (geluid, leidingen). Algemene uitgangspunten inzake de stedenbouwkundige opzet van het plan zijn overigens opgenomen in een Beschrijving in hoofdlijnen.

Essentieel is dat de bestemmingsregeling voor de ontwikkelingsmogelijkheden een "ruimer" kader biedt, bijvoorbeeld ten opzichte van het Masterplan Bergse Haven.

Overige aspecten bestemmingsregeling

Voorts zijn de volgende aanpassingen in de bestemmingsregeling doorgevoerd.

- Een nadere toedeling van het woningbouwprogramma naar locaties.
- Het opnemen van voorwaarden in de Beschrijving in hoofdlijnen inzake zuinig en duurzaam bouwen en overleg met Regionale brandweer en Waterschap Brabantse Delta.
- Het gebied met de bestemming ter bescherming van de archeologische waarden is vergroot (onderzoeksplicht).

Milieu

Tijdens de inspraak- en overlegprocedure is nader onderzoek verricht naar de effecten van de Wet geluidhinder, externe veiligheid, Besluit Luchtkwaliteit en vergelijkbare milieuaspecten. Hoofdstuk 4 is op dit onderdeel geactualiseerd en aangevuld.

8.5. Inspraak- en adviesreacties MER Bergse Haven

Procedure

De inspraakprocedure van het MER is op 3 maart 2005 gestart en op 30 maart geëindigd. Op 15 maart 2005 heeft de inspraakbijeenkomst plaatsgevonden. In de Overleg- en inspraaknota

Voorontwerp bestemmingsplan Bergse Haven MER Bergse Haven zijn de reacties samengevat en beantwoord. Hierna worden de ingekomen reacties en bijbehorende beantwoording vermeld.

IVN Groene Zoom

Inspiraakreactie

De inspraakreactie betreft een gecombineerde inspraak voor zowel het bestemmingsplan als het MER.

- Het is aan te bevelen ook bij deze planontwikkeling reeds meer rekening te houden met de te realiseren jachthaven zeker in relatie met het Vogelrichtlijngebied.
- Hoofdontsluitingsstructuur: Bij de effecten van verkeer wordt uitgegaan van de aanleg van de zuidelijke randweg door de Augustapolder, terwijl realisering hiervan nog niet vast staat.
- Vogelrichtlijn: Er wordt in het MER alleen aandacht besteed aan de drie vogelsoorten waarvoor het gebied is geselecteerd, gelet op het aanwijzingsbesluit voor dit Vogelrichtlijngebied is dit niet voldoende. Er dient nog geen rekening te worden gehouden met de jachthaven en er dient te worden uitgegaan van maximale mitigatie van negatieve effecten. De nu gegeven conclusies over de effecten zijn te voorbarig, enkel bij het niet meenemen van de jachthaven en de sluis zullen er geen significante effecten op het Vogelrichtlijngebied te verwachten zijn.
- Ecologie: De natuurstreken uit het Masterplan en Structuurplan betreffende de ecologische verbindingsschakel dienen te worden gewaarborgd. De uit ecologisch punt gewenste verbinding tussen de Zoom en de Binnenschelde dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen. De ecologische verbindingsschakel (ook het water) dient in zijn geheel de medebestemming natuur te krijgen.
- Waterbeheer: Er dient een keuze te worden gemaakt voor een verbeterd gescheiden rioolstelsel in het gehele plangebied. Ter verbetering van de waterkwaliteit in de Binnenschelde wordt voorgesteld om de bodem met zand af te dekken, hard substraat aan te brengen en driehoeksmosselen uit te zaaien. Er dient geen gebruik te worden gemaakt van het kwelwater in de Augustapolder als zijnde een natte natuurstreek.
- Woningbouw: in deelgebied Kijk in de Pot dienen de kogelvangers te worden ingepast. Voorts dient de waterschans onbebouwd te blijven uit oogpunt van landschap, cultuurhistorie en natuurwaarden. Als compensatie hiervoor kunnen de bouw mogelijkheden zuidwestelijk van de Geerttruidadijk verruimd worden. Tevens is reclamant van mening dat een te groot aantal woningen aan te hoge geluidsbelasting zullen worden blootgesteld.
- Cultuurhistorie: De Rijksweg en de Oude Visserhaven dienen te worden betrokken bij het realiseren van de open waterverbinding van de binnenstad naar de Binnenschelde. Het hoofdgebouw van Nedalco en de schoorsteen dienen te worden opgenomen als cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Om de watermolen te beschermen dient dit tevens te worden opgenomen in het plangebied en het opslagterrein van de gemeente dient een andere bestemming te krijgen.
- Railverkeerslawaaï dient te worden opgenomen in het akoestisch onderzoek nu men voornemens is het raccordementspoor te behouden als ontsluiting van de Bergse Haven.
- In hoeverre heeft het niet realiseren van De grootschalige toeristisch-recreatieve voorziening invloed op het MER Bergse Haven?

Beantwoording

- De jachthaven wordt buiten het plangebied van de Bergse haven gehouden met name omdat nog niet bekend is waar de jachthaven zal worden gerealiseerd. Er zal in het kader van de jachthaven een aparte m.e.r.-procedure worden doorlopen. In het kader van deze MER zullen alle van belang zijnde elementen worden onderzocht.
 - Het bestemmingsplan Zuidelijke Stadsrand is door de provincie onlangs gedeeltelijk goedgekeurd. De voorgestane wijziging van de hoofdontsluitingsstructuur is daarbij goedgekeurd door de provincie. De aanleg van de zuidelijke randweg is daarom voor het plan Bergse Haven een uitgangspunt.
 - In het ontwerpbestemmingsplan heeft de doorgetrokken Zoom naar de Waterschans een groenbestemming gekregen met een nadere aanduiding natuur. Ook deelgebied III van de bestemming Toekomstig Woongebied zal bij planwijziging eenzelfde bestemming krijgen.
 - In het deelgebied Kijk in de Pot is onderzocht of de kogelvangers konden worden ingepast. Dit was helaas niet mogelijk, wel worden restanten van de renbaan in het deelgebied ingepast.
- De inpassing van woningbouw op de dijk van de Waterschans tegenover de aanwezige

cultuurhistorische waarden en natuurlijke waarden is in de MER nader onderzocht. In het uiteindelijke voorkeursalternatief wordt vanwege economische redenen voorgesteld de woningen op de dijk te handhaven. Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking worden deze woningen echter zodanig zorgvuldig ingepast, met als doel het waardevolle cultuurhistorische beeld op de Waterschans nauwelijks aan te tasten. De woningen die niet voldoen aan de geluidsbelasting van 50 dB(a) zullen worden voorzien van geluidwerende voorzieningen zodat de vereiste binnenwaarde van 35 dB(a) zal worden gehaald. Tevens zal een ontheffing Wet geluidhinder bij de provincie worden aangevraagd voor de woningen waar dit noodzakelijk voor is.

- De vissershaven sluit aan op de open waterverbinding die tussen de lagune en de oude binnenhaven tot stand wordt gebracht. Deze waterverbinding loopt parallel aan de Rijtuigweg. Bij de nadere uitwerking van het gebied zal worden bekeken of de schoorsteen kan worden ingepast. De watermolen en de gemeentewerf maken deel uit van het ontwikkelingsplan Havenkwartier. In dit ontwikkelingsplan is op termijn voorzien in een andere invulling van de gemeentewerf in aansluiting op de Watermolen en in interactie met de Bergse Haven.
- Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat Fun City zal worden gerealiseerd en wordt er niet vooruitgelopen op eventuele andere invullingen van het gebied.

MER commissie

Adviesreactie

De commissie is van oordeel dat de essentiële informatie in het MER aanwezig is. De Commissie acht het verder aannemelijk gemaakt dat door het treffen van de in het MER beschreven mitigerende maatregelen er geen sprake zal zijn van significante gevolgen op de kwalificerende soorten van het gebied als gevolg van woningbouw in Bergse Haven. Voorts geeft zij nog de volgende opmerkingen/aanbevelingen:

- De commissie acht aannemelijk gemaakt dat door het treffen van de in de MER beschreven mitigerende maatregelen er geen sprake zal zijn van significante gevolgen op de kwalificerende soorten van het gebied als gevolg van woningbouw in de Bergse Haven.
- De commissie adviseert de te treffen maatregelen expliciet vast te leggen in het bestemmingsplan.
- De commissie adviseert om door het opstellen van een bodembeheersplan te komen tot een zo maximaal mogelijk hergebruik van vrijkomende grond in de te realiseren geluidswal.
- De commissie adviseert om bij de besluitvorming gedetailleerdere informatie te geven over de mogelijke knelpunten in de toekomstige verkeersafwikkeling. Op basis van deze informatie kan waar nodig, ingegaan worden op de concrete maatregelen die getroffen kunnen worden om problemen te beperken c.q. te voorkomen.

Beantwoording

In het bestemmingsplan zijnde volgende aspecten vastgelegd.

- Mede om te voldoen aan de vereisten van de Flora- en faunawet zijn in het plan verschillende natuurgerichte maatregelen opgenomen:
 - algehele verbetering van de waterkwaliteit;
 - natuurvriendelijke oevers Binnenschelde (aansluitend aan het plangebied);
 - hard substraat in de Binnenschelde ten behoeve van driehoeksmosselen;
 - waterpartijen ten zuiden van De grootschalige toeristisch-recreatieve voorziening voor opvang van kwel;
 - ontwikkeling van de geluidswal en de Zoom als groene verbindingszone;
 - geïsoleerd water van de uitloper van de Zoom (Oude Buitenhaven bij de Waterschans) met een zeer goede waterkwaliteit; optimale natuurgerichte inrichting en beheer van het openbaar gebied van de Waterschans;
 - specifieke maatregelen aan gebouwen en in de geluidswal voor vleermuizen.Deze maatregelen worden uitvoerig beschreven in het onderzoeksrapport *Ecologisch onderzoek Bergse Haven (bijlagenrapport B)*.
- Ten aanzien van de bodemverontreiniging worden plannen uitgewerkt om op een zo verantwoorde en doelmatig mogelijke wijze om te gaan met bodemverontreinigingen. Daarbij wordt gestreefd naar het zo maximaal mogelijk hergebruiken van grond in de geluidswal.

- Inmiddels is een start gemaakt met opstellen van de ruimtelijke ontwerpcontouren voor de corridor Van Gorkumweg, Van Konijnenburgweg, Markiezaatsweg, inclusief een ondertuning van het spoor en het verleggen van de Markiezaatsweg zoals opgenomen in het bestemmingsplan Augustapolder. De verkeerskundige randvoorwaarden en mogelijkheden worden daarbij onderzocht.

8.6. Overige aanpassingen bestemmingsplan en MER Bergse Haven

Milieuonderzoek

Hoofdstuk 4 bevat in beknopte vorm de resultaten en conclusies van het voor het bestemmingsplan verrichte milieuonderzoek. Het overgrote deel van de hier beschreven onderzoeken zijn in meer uitgebreide vorm beschreven in het milieueffectrapport (MER) woningbouwontwikkeling Bergse Haven. Voor enkele thema's is ten behoeve van het MER of in aansluiting daarop specifiek onderzoek uitgevoerd waarvan de resultaten zijn opgenomen in afzonderlijke rapportages dan wel in een bijlage bij deze plantoelichting. Het MER en deze rapporten liggen te samen met het bestemmingsplan ter inzage en bevatten een deel van de onderzoeken als bedoeld in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (hierna Bro) juncto artikel 12 (in het bijzonder lid 2 onder a en c) Bro.

Handboek Digitaal Bestemmingsplan

Door het college van burgemeester en wethouders is het Handboek Digitaal Bestemmingsplan "Richtlijnen voor de kaart en de voorschriften" in april 2005 vastgesteld. Dit handboek is samengesteld omdat de gemeente Bergen op Zoom de ambitie heeft om object gerichte bestemmingsplannen te gaan ontsluiten via intra- en internet. Hiervoor zijn eenduidige en duidelijk raadpleegbare bestemmingsplannen nodig. De burger kan thuis of aan het frontoffice bestemmingsplannen raadplegen en zal direct over de juiste informatie beschikken. Andere aspecten zijn:

- intensieve uitwisseling van ruimtelijke plannen met adviesbureaus en andere overheidsinstanties. Voor alle partijen is het van belang dat dit volgens bepaalde richtlijnen plaatsvindt. Het implementeren van de gegevens in de geo-systemen zal daardoor sneller en efficiënter plaatsvinden;
- in 2000 heeft het ministerie van VROM de doelstelling uitgesproken dat in 2005 70% van alle nieuwe ruimtelijk plannen digitaal uitwisselbaar zijn;
- het actualiseringstraject van alle bestemmingsplannen.

Deze aspecten vormen de aanleiding voor het opstellen van dit "Handboek Digitaal Bestemmingsplan". Naast algemene informatie over de verschillende soorten digitale plannen, IMRO coderen en applicaties komen ook uitgangspunten, richtlijnen en specifieke technische aspecten aan de orde. Daar waar het handboek ingaat op het aspect IMRO coderen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de standaard die is uitgegeven door het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV). Deze standaard is vastgelegd in het handboek "Op de digitale leest". Dit zijn standaard aanbevelingen voor de kaart en de voorschriften van een digitaal uitwisselbare bestemmingsplan.

Een van de elementen uit het handboek betreft een standaardrenvooi, waarin de namen van de bestemmingen zijn vastgelegd. In verband hiermee zijn de oorspronkelijke bestemmingsnamen aangepast.

Het bestemmingsplan Bergse Haven heeft vanaf 27 juni 2005 tot en met 25 juli 2005 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de tervisielegging zijn er 65 zienswijzen ingediend, een deel betreft een gelijkkluidende zienswijze, door enkele reclamanten zijn meerdere zienswijzen ingediend en enkele zienswijzen zijn voorzien van meerdere ondertekenaars. Twee zienswijzen zijn buiten de termijn ingediend. De zienswijzen zijn inhoudelijk samengevat alsmede van commentaar voorzien. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage A van het vaststellingsbesluit. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Tevens hebben ambtshalve overwegingen geresulteerd in wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Tijdens de voorbereiding van het raadsvoorstel zijn namelijk enkele onvolkomenheden in het ontwerpbestemmingsplan geconstateerd die ambtshalve aanpassing rechtvaardigen. De meeste voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op tekstuele aanpassingen, aanpassingen naar aanleiding van nadere onderzoeken in verband met de wijzigingen in Besluit luchtkwaliteit 2005 en in het kader van externe veiligheid. Tevens is de grondexploitatie door het toekennen van subsidies gewijzigd en dat heeft zijn uitwerking in de paragraaf "Economische uitvoerbaarheid". Hierna worden de wijzigingen beschreven.

Toelichting

- De ontwikkelingen inzake Fun City geven aanleiding om in de toelichting de naam te veranderen in toeristisch-recreatieve voorziening.
- In paragraaf 1.7, onder Hoofdstuk 8 wordt de laatste zin gewijzigd in: "Er is tevens een separate Overleg- en inspraaknota Bergse Haven waarin alle adviezen en reacties zijn weergegeven en beantwoord."
- Naast "het gewone wonen" komt er steeds meer belangstelling voor "het wonen op het water". Vandaar dat in paragraaf 3.2 Wonen is toegevoegd dat bij de verdere uitwerking van het gebied tevens bekeken zal worden of er zich in het gebied mogelijkheden voordoen om een aantal ligplaatsen te creëren voor woonboten.
- Paragraaf 4.4 "Ecologie" is nog aangepast op het onderdeel flora en fauna.
- Door Gedeputeerde Staten is een hogere grenswaarde vastgesteld. Dit wordt vermeld in paragraaf 4.7 en 4.8. het besluit is toegevoegd als bijlage.
- Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is op 5 augustus 2005 in werking getreden. Naar aanleiding daarvan is paragraaf 4.9 aangepast evenals bijlage 4.
- Paragraaf 4.12 is aangevuld inzake het radarverstoringsgebied.
- De VINEX is inmiddels vervangen door de Nota Ruimte. Als gevolg hiervan komt de eerste zin in de tekstpassage onder Nota Ruimte in paragraaf 5.3 te vervallen.
- In paragraaf 6.2 worden de onderdelen van de bestemmingsregeling beschreven. Ten aanzien van de onderzoeksresultaten betreffende industrielawaai wordt dit deel van de toelichting aangevuld met de vermelding van het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen voorzien van een dove gevel of een vliesgevel in de eerstelijnsbebouwing nabij het bedrijventerrein.
- Omtrent de economische uitvoerbaarheid hebben zich de afgelopen maanden belangrijke ontwikkelingen voorgedaan. Paragraaf 7.1 Economische uitvoerbaarheid is naar aanleiding hiervan geactualiseerd.
- In paragraaf 8.3 is de inspraakperiode foutief vermeld. Dit wordt aangepast in 7 maart tot en met 4 april 2005.

Voorschriften

- Door Gedeputeerde Staten is het verzoek hogere grenswaarde toegekend. Dit wordt vermeld in artikel 3 lid 2. Tevens zijn enkele artikelen hierdoor aangevuld.
- Ten behoeve van intensief ruimtegebruik is in artikel 6 een inspanningsverplichting opgenomen om het parkeren zoveel mogelijk onder appartementengebouwen te realiseren. Ter aanvulling wordt opgenomen dat bij aanleg van parkeergelegenheid voor winkels, kantoren en bedrijven zoveel mogelijk wordt gestreefd naar parkeervoorzieningen op het eigen terrein en/of meervoudig gebruik.
- Ter afscherming van het industrielawaai wordt een groenwal aangelegd met daarop woningbouw. Ter verduidelijking van de gewenste situatie wordt aan artikel 6 toegevoegd

met de situatie dat de woningbouwontwikkeling niet zou plaatsvinden (de autonome ontwikkeling). In deze autonome ontwikkeling zijn alle bekende ontwikkelingen in Bergen op Zoom betrokken.

Bijdrage door bedrijvigheid

Het verrichte onderzoek richt zich uitsluitend op de effecten van het lokale verkeer op de plaatselijke luchtkwaliteit. De beschikbare rekenmethodes bieden geen mogelijkheid om kwantitatief rekening te houden met (wijzigingen) in de immissie vanuit bedrijven. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de immissie vanuit industriële en agrarische bedrijven is verdisconteerd in de gegevens van de achtergrondconcentratie. Uit divers onderzoek blijkt ook dat de lokale invloed vanuit bedrijven op de luchtkwaliteit zeer gering is. Verwezen wordt onder andere naar de recente brief van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 27 april 2005 waarin wordt gesteld: *"Voor wat betreft de provinciale inrichtingen melden wij u het volgende. Wij hebben verspreidingsberekeningen uitgevoerd (gebaseerd op gegevens uit 2003) op locaties met de hoogste concentraties in de leefomgeving rondom de emissiebronnen met de hoogste emissies in Brabant. Uit deze berekeningen blijkt, dat de bijdrage van de betreffende bedrijven aan de achtergrondconcentraties zeer beperkt is ..."*.

Voor het plangebied Bergse Haven en omgeving mag worden verwacht dat de (lokaal geringe) effecten van toekomstige ontwikkelingen elkaar ongeveer in evenwicht houden. Tegenover het verdwijnen van de bedrijvigheid uit de Geertruidapolder (met als belangrijkste bedrijf Nedalco) staat de toegenomen bedrijvigheid op het terrein Noordland.

Onderzoek luchtkwaliteit ter plaatse van de woningbouwontwikkeling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast ook te worden nagegaan wat de luchtkwaliteit is ter plaatse van nieuw te realiseren functies. De luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuw te realiseren functies langs de belangrijkste wegen is daarbij getoetst aan de geldende grenswaarden. Onderzocht is de luchtkwaliteit ten gevolge van verkeer op de Van Konijnenburgweg (tussen de Van Gorkumweg en de Markiezaatsweg) en de Markiezaatsweg (tussen de Van Konijnenburgweg en de Gertrudisboulevard).

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het programma Promill Spatial dat voor luchtkwaliteit gebaseerd is op het CAR II-programma²⁾. Het CAR programma is opgesteld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van Directoraat-Generaal Milieubeheer, Directie Lucht en Energie. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit. Het programma kan berekeningen uitvoeren voor (onder meer) de maatgevende stoffen fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CAR II-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het immissiepunt (bijvoorbeeld woningen) tot de wegas van minimaal 5 en maximaal 30 m (voor snelwegen tot 300 m). De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven het maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden. Het CAR II-programma kan niet voor de jaren 2005 en 2025 rekenen. Voor het berekenen van de luchtkwaliteit in 2005 worden de geschatte verkeersintensiteiten voor 2005 gebruikt met het scenario van 2004. Voor het berekenen van de luchtkwaliteit in 2025 worden de geschatte verkeersintensiteiten voor 2025 gebruikt met het scenario van 2020.

Uitgangspunten

Fasering woningbouw

In totaal wordt in het plan de realisatie van 2.680 woningen mogelijk gemaakt. Voor de berekeningen zijn – afgestemd op de bepalingen in de planvoorschriften – de volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling in Bergse Haven gehanteerd.

- In 2010 zijn in Bergse Haven 500 woningen gerealiseerd (het maximale aantal dat volgens de voorschriften tot dan mag worden gerealiseerd). Het industrieterrein Geertruidapolder is dan voor een vrij groot deel nog in gebruik (onder andere Nedalco).
- In 2015 zijn in Bergse Haven 1.050 woningen gebouwd (alle woningen die tot 2010 zijn gerealiseerd alsmede alle woningen die met gebruikmaking van de uitwerkingsbevoegdheid kunnen worden gebouwd op basis van het bestemmingsplan). De bedrijfsactiviteiten in de Geertruidapolder zijn (vrijwel) geheel beëindigd. Er is nog wel rekening gehouden met het in deze periode te verwachten bouwverkeer voor Bergse Haven.
- In 2020/2025 zullen alle 2.680 woningen naar verwachting gerealiseerd zijn.

²⁾ Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 4.0, maart 2005. Dit rekenmodel is integraal opgenomen in het gebruikte programma Promill Spatial waarin rechtstreeks de gegevens van het gemeentelijke verkeersmodel kunnen worden ingevoerd.

Autonome ontwikkeling

De bouw van de woningen in Bergse Haven komt in de plaats van de activiteiten op het industrieterrein Geertruidapolder. In de autonome ontwikkeling (dus zonder woningbouwontwikkeling) zou dit bedrijventerrein blijven voortbestaan. In de verkeersprognose is hierbij alleen rekening gehouden met een algemene autonome toename van het autoverkeer. Er is geen rekening gehouden met de (op zich realistische) mogelijkheid dat, indien de woningbouw in de Bergse Haven niet plaats zou vinden, op grond van de geldende planologische regeling gaandeweg weer een intensivering van het bedrijventerrein zou plaatsvinden³⁾.

Maatregelen gemeente Bergen op Zoom

Door het verdwijnen van de bedrijvenfunctie in de Geertruidapolder zijn, ook om andere redenen, verkeersmaatregelen mogelijk en wenselijk om het resterende bedrijvenverkeer naar de Theodorushaven en Noordland niet meer of in veel mindere mate door het plangebied – en in het verlengde daarvan de route via de ring rond de binnenstad en via de Markiezaatsweg – te leiden en zo veel mogelijk gebruik te laten maken van de route via de Randweg-Noord die voor dat doel meer geschikt is. Het betreft in de eerste plaats een nachtelijk rijverbod voor vrachtauto's op alle betrokken wegen met uitzondering van de Randweg-Noord en Randweg-West. Tevens is voorzien in een ingrijpende aanpassing van de aansluiting van de Van Konijnenburgweg noord op de Van Gorkumweg waardoor het doorrijden van vrachtauto's vanuit het industrieterrein naar de Van Konijnenburgweg zuid zeer onaantrekkelijk wordt gemaakt. Met het bedrijfsleven is over de verkeersmaatregelen overleg gevoerd. In de verkeersprognose is in verband hiermee voor de situatie met een ontwikkeling van Bergse Haven een wijziging in het aandeel van het vrachtverkeer voorspeld.

Effect van extra maatregelen van rijk en provincie

Het voor dit onderzoek gebruikte CAR-programma houdt nog geen rekening met de recent aangekondigde extra maatregelen van rijk en provincie. Het kabinet heeft zeer recent een pakket van maatregelen vastgesteld waarmee op nationaal niveau een sterke impuls wordt gegeven om in Nederland aan de Europese grenswaarden te kunnen voldoen. Voor wat betreft fijn stof vormt daarbij de versnelde invoering van roetfilters op dieselauto's en de versnelde invoering van schone typen vrachtauto's (Euro 4/5 en op termijn hoger) een belangrijk onderdeel. Uit recent onderzoek blijkt dat vooral langs stedelijke hoofdwegen alleen al door deze maatregel een relevante reductie van de bijdrage van het lokale verkeer aan de fijn stofconcentraties kan worden bereikt⁴⁾. Ten behoeve van dit plan is op grond van het genoemde onderzoek een betrouwbare raming opgesteld van het verwachte effect op de lokale immissie in het plangebied (zie paragraaf B4.4).

Uit ander recent in opdracht van het ministerie van VROM uitgevoerd onderzoek⁵⁾ blijkt dat de door het kabinet vastgestelde extra maatregelen van het rijk ook een zeker gunstig effect zullen hebben voor de achtergrondconcentratie van stikstofdioxide en (in minder mate) fijn stof in Nederland. Kort samengevat kan uit dit onderzoek het volgende worden opgemaakt. In 2010 kan door rijksmaatregelen, uitgaande van een hoog ambitieniveau, een extra reductie van de achtergrondconcentraties in Bergen op Zoom worden bereikt van circa $1,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 en van ca. $0,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} . Voor 2015 bedragen deze waarden circa $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2) respectievelijk circa $1,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}). Het door het kabinet vastgestelde pakket aan maatregelen kan als behoorlijk ambitieus worden betiteld, maar komt (nog) niet overeen met het in het onderzoek bedoelde hoge ambitieniveau. In het onderzoek in paragraaf B4.4 is daarom met een bescheiden bijdrage gerekend.

Zeer recent heeft ook de provincie Noord-Brabant aangekondigd binnen haar mogelijkheden eveneens nadere maatregelen te willen treffen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Het meest van belang zijn de voorgestelde maatregelen om de fijn stofemissie van de intensieve landbouw in relevante mate te reduceren. Het betreffende maatregelenpakket is echter nog niet vastgesteld. Met de te verwachten gunstige effecten van deze maatregelen is in dit onderzoek daarom geen rekening gehouden.

³⁾ In het onderzoek ten behoeve van ontwerpplan was wel met deze mogelijkheid rekening gehouden. Omdat een dergelijke ontwikkeling niet zeker gesteld is, is hiermee in dit nieuwe onderzoek geen rekening meer gehouden.

⁴⁾ CE, Top tien voor een betere luchtkwaliteit, Delft mei 2005.

⁵⁾ DHV Ruimte en Mobiliteit/ TNO/ RIGO, Lucht voor ruimtelijke plannen, Amersfoort september 2005.

4.3 Invoergegevens

Verkeersintensiteiten en meetafstanden

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten is het verkeersmodel voor de gemeente Bergen op Zoom zeer recent geactualiseerd (opgesteld door bureau Goudappel Coffeng). De resultaten van de verkeersprognose zijn voor de meest relevante wegvakken weergegeven in tabel 4.1. De tabel geeft per wegvak tevens inzicht in de minimale afstanden voor de mogelijke blootstelling van mensen aan luchtverontreiniging nabij deze wegen.

Tabel 4.1 Verkeersintensiteiten relevante wegvakken (weekdaggemiddelde in mvt/etmaal)

weg(gedeelte)	minimale afstand blootstelling (m)	2005	2010		2015		2025	
			auto-noom	ontwikkeling Bergse Haven	auto-noom	ontwikkeling Bergse Haven	auto-noom	ontwikkeling Bergse Haven
Van Konijnenburgweg (twv Markiezaatsweg)	8*	12998	10574	12214	13511	16467	16140	21588
Markiezaatsweg (tzv Konijnenburgweg)	12,5**	10756	11242	12756	14860	17992	16987	22566
Markiezaatsweg (tzv. Augustapolder)	9,5**	9787	12974	13667	17900	19159	19870	21899
Auvergnestraat	5	6056	6742	6725	6640	7588	7412	9168
Rooseveltlaan (twv Churchillaan)	11 tot 13	12064	13787	13797	13643	13823	14821	15235
Van Gorkumweg (tov Van Konijnenburgweg)	7,5	10479	9823	11157	12820	15226	15804	19774
Boerenverdriet (tov Randweg west)	5	8000	10832	11293	11813	12511	13273	14506
Randweg West (tnv Lelyweg)	16	15129	15474	16225	16780	18263	19196	21735
Randweg Noord (twv Marconilaan)	16	22899	18230	18694	19441	20365	21778	23381

* in 2005: 6 m

** in 2005: 5 m

Voertuigverdeling

In tabel 4.2 zijn voor deze wegvakken de gehanteerde voertuigverdelingen vermeld. Voor de autonome situatie is aangesloten bij de voertuigverdeling die volgt uit de beschikbare verkeerstellingen; voor de toekomstige situaties inclusief de woningbouwontwikkeling is de voertuigverdeling geraamd, rekening houdend met het effect van de vervanging van het bedrijventerrein Geertruidapolder door een woongebied en met het effect van de vaststaande maatregelen voor vrachtverkeer van en naar de industrieterreinen Theodorushaven/Noordland.



Tabel 4.2 Voertuigverdelingen (percentage Lichte/ Middelzware/ Zware motorvoertuigen, dagperiode)

weg(gedeelte)	2005	2010		2015		2025	
		autonoom	ontwikkeling Bergse Haven	autonoom	ontwikkeling Bergse Haven	autonoom	ontwikkeling Bergse Haven
Van Konijnenburgweg (twv Markiezaatsweg)	89,3/5,7/4,0	91,5/4,8/2,7	93,0/3,8/2,2	91,5/4,8/2,7	93,0/3,8/2,2	91,5/4,8/2,7	93,0/3,8/2,2
Markiezaatsweg (tzv Konijnenburgweg)	91,5/4,8/2,7	91,5/4,8/2,7	93,0/3,8/2,2	91,5/4,8/2,7	93,0/3,8/2,2	91,5/4,8/2,7	93,0/3,8/2,2
Markiezaatsweg (tzv, Augustapolder)	91,5/4,8/2,7	91,5/4,8/2,7	93,0/3,8/2,2	91,5/4,8/2,7	93,0/3,8/2,2	91,5/4,8/2,7	93,0/3,8/2,2
Auvergnestraat	89,0/8,5/1,5	89,0/8,5/1,5	93,8/4,0/1,2	89,0/8,5/1,5	93,8/4,0/1,2	89,0/8,5/1,5	93,8/4,0/1,2
Rooseveltlaan (twv Churchillaan)	93,9/3,9/1,2	89,0/8,5/1,5	93,9/3,9/1,2	89,0/8,5/1,5	93,9/3,9/1,2	89,0/8,5/1,5	93,9/3,9/1,2
Van Gorkumweg (tov Van Konijnenburgweg)	89,3/5,7/4,0	89,3/5,7/4,0	87,6/6,8/4,6	89,3/5,7/4,0	87,6/6,8/4,6	89,3/5,7/4,0	87,6/6,8/4,6
Boerenverdriet (tov Randweg west)	93,9/3,9/1,2	89,0/8,5/1,5	93,9/3,9/1,2	89,0/8,5/1,5	93,9/3,9/1,2	89,0/8,5/1,5	93,9/3,9/1,2
Randweg West (tnv Lelyweg)	89,3/5,7/4,0	89,3/5,7/4,0	87,6/6,8/4,6	89,3/5,7/4,0	87,6/6,8/4,6	89,3/5,7/4,0	87,6/6,8/4,6
Randweg Noord (twv Marconilaan)	89,3/5,7/4,0	89,3/5,7/4,0	87,6/6,8/4,6	89,3/5,7/4,0	87,6/6,8/4,6	89,3/5,7/4,0	87,6/6,8/4,6

Overige invoergegevens

Voor de berekening van de luchtkwaliteit is daarnaast nog een aantal basisgegevens relevant, zoals de gemiddelde snelheid op deze wegen en het wegprofiel (wel/niet veel bomen en/of gebouwen). Tabel 4.3 biedt een overzicht van deze invoergegevens voor de hiervoor genoemde meest relevante wegvakken.

Tabel 4.3 Overige invoergegevens (gelijk voor alle prognosejaren en varianten)

weg(gedeelte)	wegtype	bomenfactor	snelheidtype
Van Konijnenburgweg (twv Markiezaatsweg)	2 : basistype	1,25: niet aaneengesloten boomkronen	Ve: doorstromend stadsverkeer
Markiezaatsweg (tzv Konijnenburgweg)	2 : basistype	1 : vrijwel geen bomen	Ve: doorstromend stadsverkeer
Markiezaatsweg (tzv, Augustapolder)	2 : basistype ¹	1 : vrijwel geen bomen ¹	Ve: doorstromend stadsverkeer
Auvergnestraat	3b: street canyon	1 : vrijwel geen bomen	Vc: normaal stadsverkeer
Rooseveltlaan (twv Churchillaan)	2 : basistype	1,25: niet aaneengesloten boomkronen	Ve: doorstromend stadsverkeer
Van Gorkumweg (tov Van Konijnenburgweg)	2 : basistype	1,25: niet aaneengesloten boomkronen	Ve: doorstromend stadsverkeer
Boerenverdriet (tov Randweg west)	2 : basistype	1 : vrijwel geen bomen	Ve: doorstromend stadsverkeer
Randweg West (tnv Lelyweg)	2 : basistype	1 : vrijwel geen bomen	Vd: stagnerend stadsverkeer
Randweg Noord (twv Marconilaan)	2 : basistype	1 : vrijwel geen bomen	Vc: normaal stadsverkeer

¹ In 2005 afwijkend wegtype en bomenfactor (situatie voor de beoogde verlegging van de weg)

4.4. Resultaten onderzoek naar gevolgen voor de luchtkwaliteit

Onderzoek CAR-model

Jaargemiddelde NO_2 en PM_{10}

Op basis van vorenstaande gegevens is allereerst met behulp van het CAR-model onderzoek uitgevoerd naar de huidige en te verwachten luchtkwaliteit langs de eerder genoemde wegen. Daaruit is gebleken dat de grenswaarden voor de jaargemiddelden van stikstofdioxide en van fijn stof ($40 \mu\text{m}^3$) noch in het plangebied noch langs de aansluitende wegen overschreden. In tabel 4.4 zijn de berekende waarden voor de meest drukke toevoerwegen weergegeven. Verwacht mag worden dat dit beeld, vooral wat betreft NO_2 , door de extra maatregelen van het rijk de komende jaren nog gunstiger zal worden. Omdat ook zonder deze maatregelen reeds aan de grenswaarden wordt voldaan, wordt hier niet verder op ingegaan.

Tabel 4.4 Concentraties $\text{NO}_2/\text{PM}_{10}$ * (jaargemiddelden in μm^3) bij ontwikkeling Bergse Haven

weg(gedeelte)	2005		2010		2015		2025	
	NO_2^{**}	PM_{10}	NO_2	PM_{10}	NO_2	PM_{10}	NO_2	PM_{10}
Van Konijnenburgweg (twv Markiezaatsweg)	37,8	25,3	25,4	27,9	25,4	28,1	26,1	28,3
Markiezaatsweg (tzv. Augustapolder)	37,6	25,9	28,8	29,1	28,8	29,7	29,1	29,8
Rooseveltlaan (twv Churchillaan)	32,9	24,3	25,2	27,8	23,8	27,3	23,6	27,2
Randweg Noord (twv Marconilaan)	39,5	26,4	28,9	28,4	26,9	27,9	26,8	27,9

* inclusief aftrek zeezout

** grenswaarde voor NO_2 in 2005 nog niet van toepassing

24-uurgemiddelde van fijn stof

De grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde van fijn stof (maximaal 35 overschrijdingen van de grenswaarde van $50 \mu\text{m}^3$) wordt op een beperkt aantal locaties nog wel overschreden. Deze locaties zijn weergegeven op de plots in bijlage 8. In deze bijlage zijn 7 plots opgenomen; deze hebben betrekking op:

- het jaar 2005 (huidige situatie);
- de jaren 2010, 2015 en 2025 (autonome ontwikkeling en ontwikkeling Bergse Haven).

In de plots is voor de gehele kern Bergen op Zoom het aantal overschrijdingen per jaar weergegeven van de grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde van fijn stof, voor zover deze de grenswaarde overschrijden. In verschillende kleuren is aangegeven hoe groot de overschrijding is en voor een aantal locaties is de waarde ter plaatse aangegeven. Opgemerkt wordt dat in de getallen van plots de aftrek van zeezout niet is toegepast. Er wordt in deze plots uitgegaan van een met deze aftrek opgehoogde grenswaarde (maximaal 41 overschrijdingen per jaar). Door de plots van de autonome situatie te vergelijken met de plots van de woningbouwontwikkeling, kan de bijdrage van de ontwikkeling worden bepaald. In tabel 4.5 worden de resultaten voor de belangrijkste wegvakken inclusief de aftrek van zeezout vermeld (grenswaarde maximaal 35 overschrijdingen per jaar).

Tabel 4.5 Aantal overschrijdingen grenswaarde PM₁₀ 24-uurgemiddelde (op grond van CAR-model, incl. aftrek zeezout)

weg(gedeelte)	2005	2010		2015		2025	
		autonoom	ontwikkeling Bergse Haven	autonoom	ontwikkeling Bergse Haven	autonoom	ontwikkeling Bergse Haven
Van Konijnenburgweg (twv Markiezaatsweg)	19	32	33	33	34	32	35
Markiezaatsweg (tzv Konijnenburgweg)	21	32	32	33	33	31	34
Markiezaatsweg (tzv. Augustapolder)	22	39	39	42	42	41	43
Auvergnestraat	24	38	37	35	35	34	36
Rooseveltlaan (twv Churchillaan)	14	34	32	30	29	30	29
Van Gorkumweg (tov Van Konijnenburgweg)	22	34	36	34	36	34	38
Boerenverdriet (tov Randweg west)	15	37	36	35	34	34	34
Randweg West (tnv Lelyweg)	21	36	37	34	35	33	35
Randweg Noord (twv Marconilaan)	25	35	36	32	33	32	33

vet = aantal overschrijdingen op grond van CAR-model boven grenswaarde van 35 maal

Conclusies 24 uurgemiddelde fijn stof

Uit deze gegevens en bijlage 8 kunnen op hoofdlijnen de volgende conclusies worden getrokken.

- In 2005 wordt de grenswaarde op geen van de relevante toevoerwegen naar Bergse Haven overschreden. Overschrijdingen zijn er alleen langs de toegang tot het industrieterrein Noordland, de Halsterseweg ten noorden van de randweg en op de Wouwseweg⁶⁾.
- In 2010 moet langs diverse hoofdverkeersroutes in Bergen op Zoom wel rekening worden gehouden met een (meestal geringe) overschrijding van deze grenswaarde. Binnen het plangebied treden echter ook dan geen dergelijke overschrijdingen meer op.
- Nabij de toevoerwegen buiten het plangebied zijn er in 2010 overschrijdingen van de grenswaarden langs het meest zuidelijke deel van de Markiezaatsweg, langs de route Van Gorkumweg - Randweg-Noord en langs het Boeren verdriet en de Auvergnestraat. In sommige toetsjaren verslechtert de luchtkwaliteit volgens dit rekenmodel als gevolg van de ontwikkeling langs een deel van deze wegen (Markiezaatsweg en route Van Gorkumstraat – Randweg-Noord). Opgemerkt wordt dat het hier uitsluitend locaties direct langs de weg betreft; ter plaatse van de woningen wordt de grenswaarde ook in de genoemde jaren niet overschreden.
- In 2015 en 2025 neemt het aantal wegvakken met overschrijdingen af. In 2025 resteren volgens deze berekeningen met het CAR-model alleen nog (extra) overschrijdingen nabij de Van Gorkumweg, het zuidelijke deel van de Markiezaatsweg en de Auvergnestraat.

Raming effecten extra rijksmaatregelen

Zoals hiervoor reeds is aangegeven is in de vorenstaande resultaten van het CAR-model nog geen rekening gehouden met het te verwachten gunstige effect van de recent vastgestelde rijksmaatregelen. De vastgestelde rijksmaatregelen zullen in zekere mate effect hebben op de

⁶⁾ Opgemerkt wordt dat het rekenmodel, dat is gebaseerd op in opdracht van het ministerie van VROM aangeleverde basisbestanden, rekent voor 2005 met de achtergrondconcentraties van het meteorologisch gunstige jaar 2004. Het gegeven beeld is daardoor vooral representatief voor het jaar 2004. De achtergrondconcentraties van de jaren 2001 tot en met 2003 lagen relevant hoger. Dit gegeven is echter voor de toetsing van de planontwikkeling niet verder relevant.

achtergrondconcentratie en vooral ook op de emissie, en dus ook de immissie, van het lokale verkeer. Hierna wordt op beide effecten nader ingegaan.

Effect op achtergrondconcentratie

In paragraaf 4.2 is reeds een recent in opdracht van het ministerie van VROM uitgevoerd onderzoek genoemd waaruit blijkt dat de door het kabinet vastgestelde extra maatregelen van het rijk ook een zeker gunstig effect zullen hebben voor de achtergrondconcentratie van stikstofdioxide en (in minder mate) fijn stof in Nederland. Voor fijn stof kan in 2010, uitgaande van een hoog ambitieniveau, een extra reductie van de achtergrondconcentraties in Bergen op Zoom worden bereikt van circa $0,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor 2015 bedraagt deze reductie circa $1,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}). Het door het kabinet vastgestelde pakket aan maatregelen kan als behoorlijk ambitieus worden betiteld, maar komt (nog) niet overeen met dit hoge ambitieniveau. Verwacht mag worden dat met het vastgestelde pakket minimaal de helft van de voor een hoog ambitieniveau geraamde reducties kan worden bereikt. Vertaald naar het 24 uurgemiddelde⁷⁾ betekent dit dat in 2010 het aantal overschrijdingen met 1 zal afnemen en in 2015 met 3. Het onderzoek gaat niet in op de effecten voor het jaar 2025. In dit onderzoek wordt dit effect gelijkgesteld met het effect in 2015.

Effect op bijdrage lokaal verkeer

De versnelde invoering van roetfilters op dieselauto's en de versnelde invoering van schone typen vrachtauto's zal daarnaast ook een relevant effect hebben op de bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging. Het in paragraaf 2.4 al genoemde onderzoek laat zien dat, afhankelijk van de penetratiegraad (het aandeel van dieselloertuigen dat van een 'roetfilter' is voorzien), de lokale emissie van het verkeer en dus ook lokale immissie als volgt worden gereduceerd.

Tabel 4.6 Effect rijksmaatregelen op lokale emissie/ immissie van fijn stof

penetratiegraad roetfilters	20%	50%	80%
reductie lokale emissie PM_{10}	15%	40%	65%

bron: CE, Top tien voor een betere luchtkwaliteit, Delft mei 2005.

Op basis van het door het kabinet vastgestelde pakket van rijksmaatregelen mag worden verwacht dat in 2010 een penetratiegraad van deze maatregelen bij dieselloertuigen van circa 30% zal zijn bereikt, in 2015 van minimaal 50% en in 2025 van 80%. Op basis van het genoemde onderzoek kan daaruit worden afgeleid dat de lokale emissie van het verkeer, en dus ook lokale immissie, in 2010 met circa 22%, in 2015 met circa 40% en in 2025 met circa 65% zal worden gereduceerd. Deze raming komt redelijk overeen met de door het kabinet zelf aangegeven inschatting volgens welke in 2010 de totale Nederlandse fijn stofemissie met circa 15% zal zijn verminderd⁸⁾. Daarbij is van belang dat het vastgestelde pakket van rijksmaatregelen zich voor wat betreft fijn stof heel sterk richt op reductie van emissies door het verkeer, terwijl het verkeer slechts circa 50% van de Nederlandse emissie veroorzaakt; met andere woorden ook volgens de inschatting van het kabinet zal er in 2010 sprake zijn van een emissiereductie van het verkeer van meer dan 20%. De hier gehanteerde uitgangspunten voor de te verwachten reductie hebben bovendien uitsluitend betrekking op de lokale emissie/immissie langs bepaalde wegen, de inschatting van het kabinet heeft betrekking op de totale emissie van al het verkeer dat landelijk gezien in omvang nog aanzienlijk toeneemt.

Effecten in het plangebied

Op basis van deze uitgangspunten is nagegaan welke situatie langs betrokken wegen er zal ontstaan, indien ook rekening wordt gehouden met de extra rijksmaatregelen. Daarbij is enerzijds een algemene reductie van het achtergrondniveau toegepast zoals hiervoor genoemd. Voor het effect van het lokale verkeer is per weg berekend tot welke reductie de extra rijksmaatregelen zullen leiden. Tabel 4.6 geeft een overzicht van de resultaten voor het 24 uurgemiddelde van fijn stof.

⁷⁾ Hierbij is uitgegaan van de statistische relatie tussen het jaargemiddelde en het 24 uurgemiddelde die ook ten grondslag ligt aan de betreffende berekeningen in het CAR-programma. Volgens deze rekenmethode betekent $1,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ reductie in het jaargemiddelde circa 5,5 minder overschrijdingen van het 24 uurgemiddelde.

⁸⁾ zie de brief van de minister en staatssecretaris van VROM van 20 september 2005 (Tweede Kamer, vergaderjaar 2005-2006, 30175, nr. 10)

4.5. Resultaten onderzoek luchtkwaliteit ter plaatse van woningbouwontwikkeling

In de voorgaande paragraaf zijn de effecten van de ontwikkeling in Bergse Haven getoetst voor de luchtkwaliteit in de open lucht direct langs de betrokken wegen. De betreffende gegevens hebben, zoals al eerder genoemd, géén betrekking op de luchtkwaliteit bij woningen.

De luchtkwaliteit bij woningen wordt hier nog wel in beeld gebracht voor het plangebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe functies voldoet aan de geldende grenswaarden. Daarvoor is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit nabij de meest drukke wegen in het plangebied, zijnde de Van Konijnenburgweg (tussen de Van Gorkumweg en de Markiezaatsweg) en de Markiezaatsweg (tussen de Van Konijnenburgweg en de Gertrudisboulevard). Voor de Van Konijnenburgweg is gerekend op 12 m uit de as van deze weg en voor de Markiezaatsweg op 18 m uit de as van deze weg. Gerekend is vanaf 2010, het eerste tijdstip dat een relevant deel van het nieuwe woongebied in gebruik zal zijn.

Tabel 4.8 Berekeningsresultaten ter plaatse van de nieuwe functies in Bergse Haven (incl. de ontwikkeling van Bergse Haven en incl. aftrek zeezout)

weg	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde (in µg/m ³)	fijn stof (PM ₁₀) jaargemiddelde (in µg/m ³)	Fijn stof (PM ₁₀) 24-uurgemiddelde (aantal overschrijdingen per jaar)
Grenswaarde	40	40	35
In 2010			
Van Konijnenburgweg	23	27	28
Markiezaatsweg	23	27	28
In 2015			
Van Konijnenburgweg	26	28	33
Markiezaatsweg	24	28	30
In 2025			
Van Konijnenburgweg	27	28	33
Markiezaatsweg VK-G	24	27	30

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de woningbouwontwikkeling, in alle onderzochte jaren aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit wordt voldaan.

4.6. Conclusie

Samenvattend kunnen uit het verrichte onderzoek de volgende conclusies worden getrokken.

- De grenswaarden voor stikstofdioxide en voor het jaargemiddelde van fijn stof worden noch in het plangebied noch langs de aansluitende wegen overschreden.
- De grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde van fijn stof wordt op basis van berekeningen met het CAR-model/ Promill Spatial langs geen van de wegen binnen het plangebied maar wel langs sommige toevoerwegen in de omgeving in enige mate overschreden.
- Op sommigen van deze routes heeft de ontwikkeling geen verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg. Dit is volgens dit rekenmodel (in sommige toetsingsjaren) wel het geval langs de route Van Gorkumweg – Randweg-Noord, langs het zuidelijke deel van de Markiezaatsweg en langs de Auvergnestraat.
- Het gebruikte rekenmodel houdt echter nog geen rekening met de effecten van de vastgestelde extra rijksmaatregelen. In het verrichte onderzoek is daarom tevens een berekening van deze effecten uitgevoerd. Op grond daarvan blijkt dat in alle toetsingsjaren langs alle betrokken wegen wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden uit het Besluit lucht-

kwaliteit. Dit geldt ook voor de wegen waar met het rekenmodel een verslechtering van de luchtkwaliteit was geconstateerd.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het plan kan voldoen aan het Besluit luchtkwaliteit 2005. In alle toetsjaren kan aan de grenswaarden respectievelijk de toetsingscriteria uit het Besluit luchtkwaliteit worden voldaan.

