

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding

1.1.	Nieuw bestemmingsplan Binnenstad en beschermd stadsgezicht	blz. 3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Vigerende regelingen	4
1.4.	Opzet plantoelichting	5

2. Cultuurhistorische aspecten

2.1.	Algemeen	7
2.2.	Historie	7
2.3.	Structuur	8
2.4.	Deelgebieden	9
2.4.1.	Middeleeuwse kern	9
2.4.2.	Middeleeuws havenkwartier	13
2.4.3.	Negentiende-eeuwse schil	14
2.5.	Ontwikkelingen	17

3. Beschermd stadsgezicht

3.1.	Aanwijzing Beschermd Stadsgezicht	22
3.2.	Cultuurhistorische waarden en monumenten	22
3.3.	Archeologische waarden	24

4. Functionele analyse plangebied

4.1.	Functionele structuur	27
4.2.	Wonen	27
4.3.	Winkelvoorzieningen	29
4.4.	Horeca	30
4.5.	Voorzieningen	30
4.6.	Overige bedrijvigheid	31
4.7.	Verkeer	31
4.8.	Groenvoorzieningen	33
4.9.	Water	33
4.10.	Milieu	35
4.10.1.	Geluid	35
4.10.2.	Luchtkwaliteit en geur	36
4.10.3.	Externe veiligheid	37
4.10.4.	Bedrijven en milieuzonering	44
4.10.5.	Bodem	43
4.10.6.	Vuurwerk	44

5. Beleidsbeschrijving

5.1.	Uitgangspunten van beleid voor de binnenstad	46
5.2.	Beleid voor de functionele structuur van de binnenstad	46
5.3.	Beleid voor de ruimtelijke structuur van de binnenstad	51
5.4.	Beschermd stadsgezicht	53

6. Beleidskader	55
6.1. Rijksbeleid	55
6.2. Provinciaal en regionaal beleid	56
6.3. Gemeentelijk beleid	57
7. Bestemmingsregeling	63
7.1. Bestemmingsregeling	63
7.2. Wro/Bro en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	63
7.3. Plankaart en renvooi	64
7.4. Regels	64
7.5. Projecten en ontwikkelingslocaties	72
8. Uitvoerbaarheid	74
9. Inspraakreacties en vooroverleg	76

Bijlagen:

1. Historie
2. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
3. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten
4. Toelichting aanwijzing Bergen op Zoom beschermd stadsgezicht
5. Toelichting uitbreiding aanwijzing beschermd stadsgezicht
6. Bevi-Advies Regionale Brandweer ikv art. 13
7. Wateradvies Waterschap Brabantse Delta
8. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant
9. RMD-advies geluid voormalige gemeentewerf

1.1. Nieuw bestemmingsplan Binnenstad en beschermd stadsgezicht

Doelstellingen nieuw bestemmingsplan Binnenstad

Beschermd stadsgezicht

Voor de binnenstad van Bergen op Zoom wordt een nieuw bestemmingsplan Binnenstad opgesteld. Vaststelling hiervan is voorzien voor november 2008 in verband met afspraken inzake de uitbreiding van het "beschermd stadsgezicht" met de Rijksdienst Archeologie Cultuurlandschap en Monumenten (RACM). Hiermee is ook een belangrijke doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan genoemd. Voor de Middeleeuwse binnenstad geldt reeds het regime van beschermd stadsgezicht. Het is de bedoeling dat de 19^e eeuwse singelstructuur aan het beschermd stadsgezicht wordt toegevoegd.

Beleid, projecten en ruimtelijk/functionele structuur

Het beleid voor de binnenstad is naast bescherming van het stadsgezicht, gericht op versterking van de vitaliteit met behoud van de cultuurhistorische waarde. Belangrijk is het behoud van de binnenstad als vestigingsplaats voor belangrijke culturele instellingen en het beoefenen van cultuur. Daarnaast dienen nieuwe kansen te worden geboden voor noodzakelijke vernieuwing van enkele locaties. Dit past in het huidige beleid dat heeft geresulteerd in belangrijke vernieuwingsprojecten, zoals het Paradeproject en Ribbensterrein. In het nieuwe bestemmingsplan zullen opnieuw enkele locaties worden aangewezen waar een sterke verbetering van de stedelijke kwaliteit wordt beoogd. Er blijft sprake van een voortdurend proces van versterking en vernieuwing van de vitaliteit van de stad. Deze vernieuwing dient plaats te vinden binnen de context en kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht.

Het accent zal naast behoud als culturele vestigingsplaats, bescherming van het stadsgezicht en concrete ontwikkelingsmogelijkheden, tevens liggen op het zorgvuldig regelen van de toelaatbaarheid van functies en bouwmogelijkheden. Onder meer de concentratiegedachte inzake centrumfuncties, uitwisseling van functies in andere (aanloop)starten en appartementssplitsing zijn belangrijke aandachtspunten waarvoor een actuele regeling nodig is.

Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 en nieuwe Wro/Bro

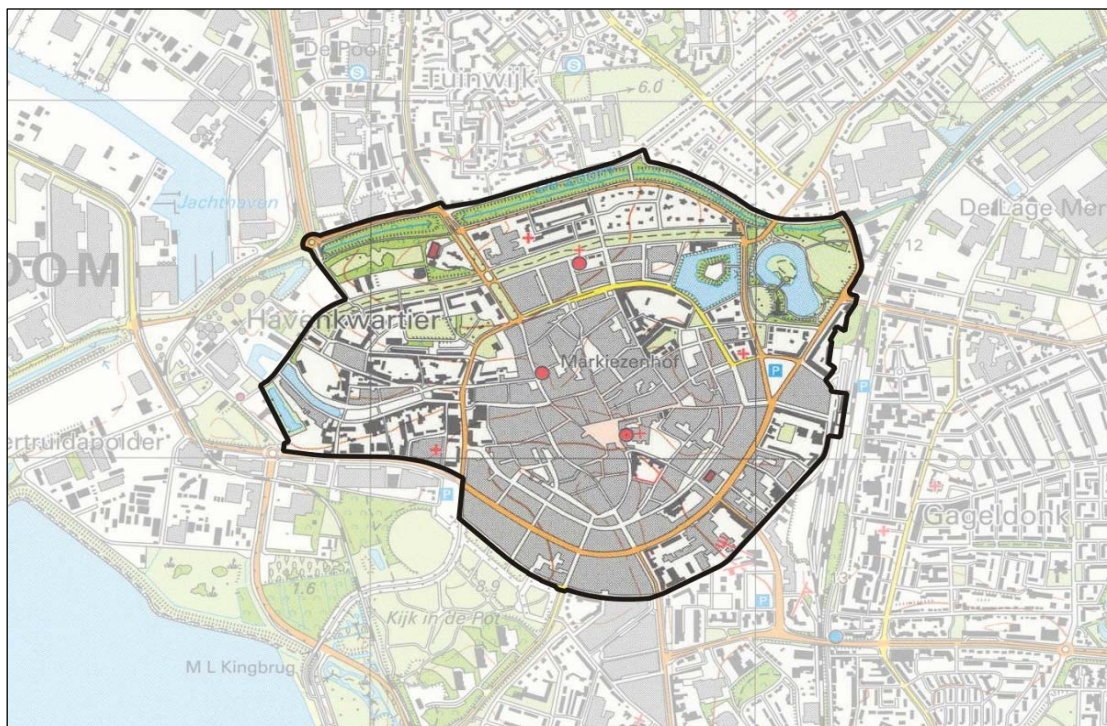
Het Ministerie VROM heeft voorjaar 2008 de definitieve versie van de nota Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 geïntroduceerd. SVBP2008 bevat een afsprakenkader voor de opzet, de structuur, van de bestemmingsregeling, zodanig dat bestemmingsplannen vergelijkbaar zijn. Dit betekent onder meer een standaardopzet voor de plankaart, vaste hoofdstukindeling van regels evenals een vaste indeling van de artikelen zelf. Daarnaast is van belang dat de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening vanaf 1 juli 2008 van kracht worden.

In dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk rekening gehouden met SVBP2008 en de Wro/Bro. Echter, een en ander is nog niet definitief en de technische specificaties en benodigde programmatuur zijn nog niet geheel beschikbaar. Hieruit volgt dat gedurende de planprocedure verdere afstemming zal plaatsvinden.

1.2. Ligging plangebied

De begrenzing van het plangebied voor de binnenstad en de negentiende-eeuwse schil is op kaart 1 aangegeven. Globaal gezien ligt het plangebied besloten tussen Boerenverdriet/Noordzijde Zoom, de Buitenvest/NS-station/Zuid(oost-west)singel en de Konijnenburgweg/Oude Vissershaven/Rijtuigenweg/Smitsvest. Het Nedalcoterrein valt buiten het plangebied, aangezien dat gebied behoort tot het plangebied Bergse Haven. Ook het terreintje "De Ham" is in het bestemmingsplan Bergse Haven opgenomen en valt daarom niet in dit plangebied.

De begrenzing van het plangebied is gebaseerd op de aanwijzing van de binnenstad van Bergen op Zoom tot beschermd stadsgezicht (besluit 10 november 1986, inschrijving in het register 29 oktober 1987). Door de voormalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg, tegenwoordig Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM), wordt het singelgebied in november 2008 aangewezen als uitbreiding van het beschermd stadsgezicht. Ook deze uitbreiding is in het plangebied opgenomen.



Figuur 1 Begrenzing plangebied

1.3. Vigerende regelingen

Voor de binnenstad vigeren momenteel veel bestemmingsplannen, die geheel of gedeeltelijk zullen worden vervangen door dit nieuwe bestemmingsplan voor de gehele binnenstad. De volgende bestemmingsplannen worden geheel of gedeeltelijk vervangen.

Tabel 1 Vigerende bestemmingsplannen

naam	vastgesteld door de gemeenteraad	goedgekeurd door Ge-deputeerde Staten
Bebouwingsvoorschriften Domeingronden	29 juni 1943	12 september 1943
Industrieterrein Geertruidapolder	26 maart 1965	22 december 1965
Kantongerecht	1 maart 2004	13 mei 2004
Lievevrouwepoort	31 januari 1975	22 oktober 1975
Markiezaatsgebied	17 december 1987	27 juli 1988
Mineurplein	24 april 2003	14 juli 2003
Moerstraatsebaan	31 augustus 1951	19 december 1951
Omgeving Oude Binnenhaven	30 september 1977	3 mei 1978
De Parade	25 oktober 1974	3 december 1975
Paraplubestemming Binnenstad	31 mei 2006	1 december 2006
Pastoor Joorenplein	25 april 1996	19 december 1996
De Poort	26 januari 1979	18 maart 1980
Stadskern West	27 februari 1981	29 september 1981
Stationsstraat	31 mei 1976	31 maart 1977
Theodorushaven	29 juli 1970	28 april 1971
Tuinwijk	26 augustus 1977	25 januari 1978
Verspreide Gebouwen Oude Stad	30 september 1977	26 april 1978
Vestinggronden Noord	28 oktober 2004	1 februari 2005
Vestinggronden Zuid	1 maart 2004	20 juli 2004
Wederopbouwplan Wassenaarsstraat	27 januari 1950	27 mei 1962
Westelijk Stadsdeel	28 oktober 1977	22 november 1978
Zuidelijk Havenkwartier	11 april 2006	20 maart 2007

Door de samenvoeging van al deze plannen tot één samenhangend bestemmingsplan voor de gehele binnenstad, wordt tegelijkertijd uitvoering gegeven aan de actualiseringsdoelstelling van de gemeente.

- Het aantal bestemmingsplannen wordt aanzienlijk gereduceerd.
- De samenhang en afstemming van de regelingen worden vergroot.
- Het plan is afgestemd op zowel consolidatie en beheer als op actuele beleidsinzichten en ontwikkelingen.

1.4. Opzet plantoelichting

In het nieuw op te stellen bestemmingsplan zal het accent liggen op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik, (met name wonen en de diverse centrumfuncties), het (zonodig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren (verruiming/uniformering) van de bestemmingsregeling. Bij het laatste is ook van belang dat invulling wordt gegeven aan de behoefte aan globalisering en flexibiliteit in de regeling. Het bestemmingsplan zal daarnaast ook moeten inspelen op gewenste ruimtelijk-functionele veranderingen in het plangebied. Gelet op deze accenten is gekozen voor de volgende opzet van het plan.

Analyse en beleid (hoofdstukken 2, 3, 4 en 5)

Cultuurhistorische aspecten (hoofdstuk 2)

Hoofdstuk 2 gaat in op het in de binnenstad ruim vertegenwoordigde cultuurhistorisch erfgoed. Aandacht wordt besteed aan het beschermd stadsgezicht, de aanwezige cultuurhistorische waardevolle monumenten en overige gebouwen. Tot slot zal een overzicht worden gegeven van recente ontwikkelingen in het plangebied.

Ruimtelijke analyse plangebied (hoofdstuk 3)

In hoofdstuk 3 wordt de ruimtelijke situatie binnen het plangebied beschreven. Na een kort overzicht van de historische ontwikkeling van Bergen op Zoom, wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke opbouw en structuur van het plangebied. Ook zal aandacht worden geschonken aan de in het gebied voorkomende archeologische waarden. Daarna wordt ingegaan op de ruimtelijke analyse (kenmerken en beeldkwaliteiten) van de hierbij te onderscheiden deelgebieden. Deze ruimtelijke analyse is van belang om inzicht te verkrijgen in de wenselijkheid van het vastleggen van aanwezige kwaliteiten in de bestemmingsregeling.

Functionele analyse (hoofdstuk 4)

Hoofdstuk 4 gaat in op de inventarisatie en analyse van de in het plangebied aanwezige functies en de daarop van toepassing zijnde beleidssectoren. Hiermee wordt de huidige functionele situatie binnen het plangebied inzichtelijk gemaakt (inclusief aandachtspunten en relevante beleidsvoornemens).

Beleidskader (hoofdstuk 5)

In hoofdstuk 5 is het gemeentelijk beleid met betrekking tot de toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkeling van de binnenstad beschreven. Het gaat daarbij om een samenhangend beleidskader voor de ontwikkeling van belangrijke beleidssectoren als wonen, woonomgeving/inrichting openbare ruimte, groenstructuur, verzorgingsstructuur, bedrijven, milieu en verkeer. Dit beleid is gebaseerd op het eveneens in dit hoofdstuk weergegeven relevante meer algemene beleidskader van rijk, provincie, regio en gemeente en de in voorgaande hoofdstukken aangegeven resultaten van de ruimtelijke en functionele analyse.

Bestemmingsregeling (hoofdstukken 6 en 7)

Op basis van in de voorgaande hoofdstukken aangegeven analyse en het beleid is de bestemmingsregeling (plankaart en regels) opgesteld. Opzet en methodiek van de bestemmingsregeling worden in hoofdstuk 6 toegelicht. De bestemmingsregeling is beschreven en toegelicht in hoofdstuk 7.

Toetsing en procedure (hoofdstuk 8)

De uitvoerbaarheid is hierin aangegeven. Daarnaast zijn de uitkomsten van de inspraak en overlegprocedure uiteengezet.

2.1. Algemeen

De ruimtelijke en historische kenmerken van de binnenstad zijn in meerdere documenten vastgelegd. De belangrijkste nota's ten behoeve van de onderbouwing van de bestemmingsregeling zijn ten aanzien van het beschermd stadsgezicht: de toelichting bij de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht, de toelichting bij de uitbreiding van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht, de monumentenkaart. In beleidsmatig opzicht zijn met name het Structuurbeeld Binnenstad, Beeldkwaliteitsplan Binnenstad en Nota openbare ruimte Binnenstad relevant.

Deze nota's bieden een overvloed aan informatie. Als ruimtelijke onderbouwing voor het bestemmingsplan wordt volstaan met de relevante delen uit deze nota's. De belangrijkste bouwstenen hiervoor vormen het Structuurbeeld en het Beeldkwaliteitsplan. De beide toelichtingen op de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht bieden vooral informatie over de ontstaansgeschiedenis van de stad en de hoofdkenmerken van de ruimtelijke structuur en bebouwing. Een samenvatting hiervan is in bijlage 1 weergegeven.

In de Nota openbare ruimte ligt het accent op de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Binnen de daarin aangegeven randvoorwaarden is de uitvoering inmiddels al in een vergevorderd stadium. Belangrijk in deze nota zijn de aangeduide karakteristieken en typologie van de verschillende ruimtes in de binnenstad.

De monumentenkaart geeft, in combinatie met de daaraan gekoppelde gegevens, inzicht in de ruimtelijk-historische kwaliteit van de bebouwing zelf.

2.2. Historie

De rijke geschiedenis is in de toelichting op de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht (bijlage 1) uitvoerig beschreven. Deze kan kort in een aantal belangrijke jaren worden samengevat.

Tabel 2 Historie binnenstad Bergen op Zoom

periode	gebeurtenis
circa 1100	Ontstaan van de nederzetting Bergen op Zoom.
tot 1213	Eén van de "vrije steden" gesticht door de heer van Breda.
1287	Land van Bergen op Zoom wordt afzonderlijke heerlijkheid.
1250-1300	Eerste omwalling dan wel ommuring.
15 ^e eeuw	Stad krijgt internationale betekenis en welvaart door jaarmarkten.
16 ^e eeuw	Het Markiezenhof wordt opgericht en het Beursplein aangelegd.
	Terugloop jaarmarkten door expansie van Antwerpen.
	Het Havenkwartier wordt binnen de wallen getrokken door oorlogen.
	Economische achteruitgang door de Tachtigjarige Oorlog.
1622	Omvorming vestiging volgens het Oud Nederlands Stelsel.
± 1628	Aanleg linie van Bergen op Zoom naar Steenberghe.
±1700	Aanleg nieuw verdedigingsstelsel.
1747	Verovering stad door Franse troepen en verwoesting van het zuidoostelijke deel van de binnenstad.
18 ^e eeuw	Bouw van diverse militaire gebouwen.
19 ^e eeuw	Bouw van de H. Maagdkerk en het Spuihuis.
±1850	Eerste aanzet tot industrialisatie.
1869	Slechting van de wallen en start met het stedenbouwkundig plan van Van Gendt.
1886	Voltooiing ontmanteling Noordfrontier, het Ravelijn op den Zoom blijft gespaard. Vestiging van de artilleriekazerne op noordelijke vestinggronden.
1940-1945	Weinig oorlogschade.
na 1945	Start bescheiden uitbreidingen: veel verhuizingen vanuit de binnenstad.
1951	Deel van binnenhaven gedempt.
1960-heden	"Plan de Ranitz" wordt vastgesteld maar alleen de Westersingel wordt hiervan gereali-seerd. De evenementenzaal de Stoelenmat wordt gebouwd. Ook vindt woningbouw plaats op het terrein van ijzergieterij Lindebaan en de Wilhelminakazerne. Damping van de voormalige buitenhaven, dat economisch verlies van de havenwijk tot gevolg heeft. Omstreeks 1970 vond er een omslag in het beleid plaats met het vaststellen van het rehabilitatieplan Havenkwartier.

De geschiedenis van de stad is in de huidige structuur goed afleesbaar. De binnenstad is immers een belangrijke vestigingsplaats voor culturele instellingen en activiteiten. Het Markiezenhof, de musea zoals het streek-, kermis- en cartoonmuseum), archiefonderzoek, Centrum voor de Kunsten, Schouwburg De Maagd, POP-podium en diverse accommodaties waar muziekgezelschappen en toneelverenigingen oefenen en optreden. Daarnaast is de binnenstad bij uitstek de locatie voor orgelconcerten, muziek- en zanguitvoeringen in de Gertrudiskerk, muziekkuitvoeringen in de gerestaureerde kiosk op het Thaliaplein, carillonmuziek vanaf de Peperbus. De Stichting Vastenavond, de Mariaomgang, De Vierschaar, de stichting Historische Kledij (HIK), de Stadsreuzen, het Gilde, de Borgerij, de Jeugdmonumentendag geven een extra dimensie aan de culturele betekenis van de binnenstad. Daar zorgen ook voor de culturele organisaties als In den Scherminckel (archeologie), Stichting Bezichtiging Monumenten SBM, de Vrienden van het Markiezenhof, het dialectgenootschap De Bergse Kamer, de Geschiedkundige Kring, de Vereniging Binnenstad Bergen op Zoom. Hiermee is op hoofdlijnen de culturele waarde van de binnenstad aangegeven.

2.3. Structuur

De binnenstad kent drie deelgebieden met elk zijn specifieke kenmerken, namelijk:

- de middeleeuwse kern;
- het middeleeuwse havenkwartier;
- de negentiende-eeuwse schil.



Figuur 2 Structuurbeeld

De Middeleeuwse kern

De middeleeuwse kern komt nog grotendeels overeen met de historische opbouw van vroeger. Het stratenpatroon en de bebouwing ademen nog sterk het historisch waardevol sfeerbeeld. Dit karakter en de schoonheid ervan zijn bepalend geweest voor de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Het kerngebied bestaat uit een centrumgebied en een woongebied daaromheen. Het centrumgebied wordt gekenmerkt door de centraal gelegen Grote Markt en de hierop uitkomende radialen. Beslotenheid, samenhang, licht gebogen stratenbeloop, kleinschaligheid en diversiteit van de bebouwing (ruimtelijk en functioneel) zijn belangrijke kenmerken. Grootschalige historische gebouwen vormen accenten. Voor het woongebied daaromheen gelden dezelfde kenmerken maar anders. De straten zijn korter, rechter en minder formeel. De functiemenging is beperkter.

Het Middeleeuwse Havenkwartier

Het middeleeuwse Havenkwartier kent grote schaalverschillen. De grote open ruimten van de Oude Binnenhaven en de Kaai contrasteren sterk met de kleinschalige straten en stegen aan weerszijden hiervan. De bebouwing is ook hier kleinschalig en divers in maat en vorm. Het water is minder dominant in het ruimtelijk beeld doordat een deel van de oude haven is gedempt. Met de ontwikkeling van het plan Bergse Haven, waarin water een belangrijke rol speelt, zal de betekenis van het oude havenkwartier toenemen. De stad zal weer prominent op het open water van de Binnenschelde georiënteerd zijn.

De negentiende-eeuwse schil

De negentiende-eeuwse schil ligt in concentrische stroken rond de binnenstad. De langgerekte singels bepalen de ruimtelijke structuur en de schaal van het gebied. Dwars hierop staan de radialen uit de oude binnenstad. Deze delen van de negentiende-eeuwse singels hebben een grote mate van functiemenging. Zij behoren tot de aanloopstraten van het centrum. Met hun brede profielen sluiten zij aan op de smallere radialen in de oude stad.

De bouwblokken in de schil zijn groter en hebben minder diversiteit in hun karakteristiek dan in het middeleeuwse deel. Er is een sterke functiemenging. Incidenteel komen grote monofunctionele gebouwen voor. De singels met voornamelijk woningen hebben een regelmatig ontworpen concentrisch patroon. Aan de zuidzijde zijn ze smal, aan de noordkant aanzienlijk breder met een zeer beeldbepalend groen karakter. Zij worden doorsneden door de radialen. Ook hier zijn de bouwblokken groter en hebben een minder grote diversiteit dan in het middeleeuwse deel. De bedrijvenstrook aan weerszijden van de Konijnenburgweg bevat grootschalige, vrijstaande gebouwen in een strakke rooilijn. Zij bieden plaats aan grootschalige detailhandelsfuncties, andere voorzieningen en bedrijvigheid. Het Ravelijn Op Den Zoom als voormalig verdedigingswerk en het Anton van Duinkerkenpark liggen binnen de negentiende-eeuwse schil. Samen vormen ze een groot aaneengesloten parkgebied met water. De noordwest kant van de schil bevat grote vrijstaande gebouwen in een groene setting. Deze huisvesten verschillende functies zoals woningen, scholen, voorzieningen en bedrijvigheid.

Water is maar beperkt aanwezig, hoewel het voor het havenkwartier een essentieel onderdeel van de ontstaansgeschiedenis vormt. Zo is de Grebbe volledig overkluisd. Er zijn plannen om het water in de oude havens weer terug te brengen. Door de radiaalstructuur vormen de overgangen tussen gebiedsdelen stadsentrees of poorten naar de binnenstad. Bij de herinrichting van de openbare ruimte wordt gestreefd naar versterking van het beeld hiervan.

2.4. Deelgebieden

De drie gebiedsdelen middeleeuwse kern, het middeleeuws havenkwartier en de negentiende-eeuwse schil zijn per gebied onderverdeeld in deelgebieden met elk hun eigen karakter. Per deelgebied worden deze kort beschreven.

2.4.1. Middeleeuwse kern

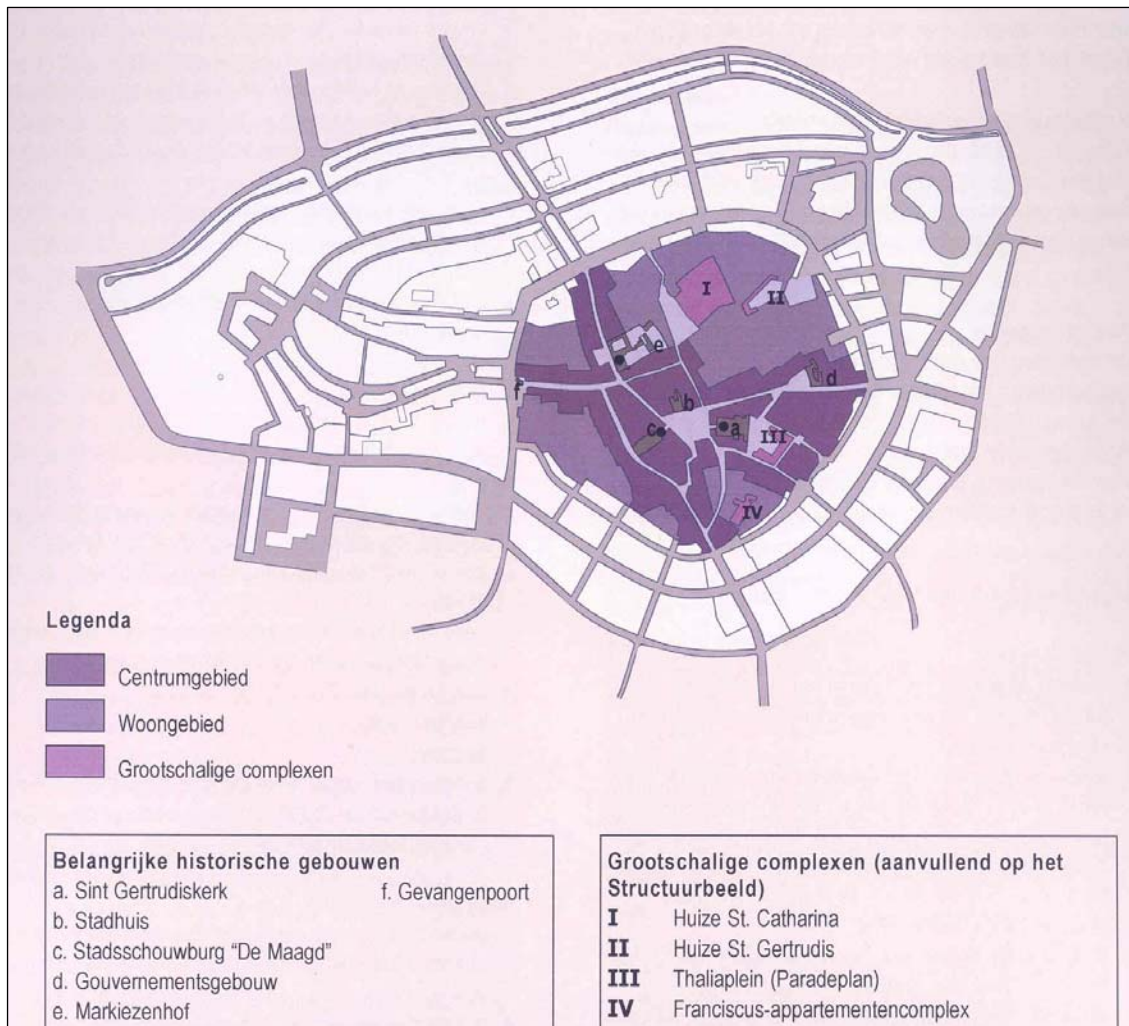
Centrumgebied

Kenmerken

Kenmerkend is de gesloten bebouwing langs de radiale straten gericht op de Grote Markt. Van oudsher liggen hieraan de belangrijkste functies. Het centrumgebied is later uitgebreid met het "vierkantje" ten noorden van de Grote Markt en het Paradeplan in het gebied tussen de Huijbergsestraat en de Wouwestraat. Grootschalige gebouwen zoals de Gevangenpoort, de St.

Gertrudiskerk, het Markiezenhof, stadsschouwburg De Maagd en het Stadhuis aan de Grote Markt vormen belangrijke accenten in de historische stad. De belangrijkste kenmerken zijn:

- het fijnmazig netwerk van pleinen, straten en steegjes;
- de diversiteit van de bebouwing in maat en verschijningsvorm;
- de concentratie van monumentale panden aan deze radialen;
- de gesloten bouwblokken met een aaneengesloten rooilijn;
- de integratie van grootschalige gebouwen in deze blokken en rooilijnen;
- de bebouwing van meestal twee lagen met kap, soms afgewisseld met drie of vier lagen met kap;
- de wisselende, vaak relatief hoge begane grondlaag;
- vaak wisselende goothoogtes van afzonderlijke panden;
- de herkenbaarheid van de historische parcellering;
- een zeer afwisselend straat- en gevelbeeld;
- de regelmatige verticale gevelopbouw met de raamopeningen in verticale assen;
- veel lijstgevels uit de achttiende en negentiende eeuw;
- een variatie van gemetselde en zeer veel gepleisterde en gewitte gevels;
- veel schilddaken met de nok loodrecht op de straat;
- zadeldaken met de nokrichting evenwijdig aan de straat overwegend in de Rozemarijnstraat, Koevoetstraat, Kerkstraat, Huijbergsestraat, deel Potterstraat en het Zuivelplein;
- een hoge mate van functiemenging met veelal wonen op de verdieping.



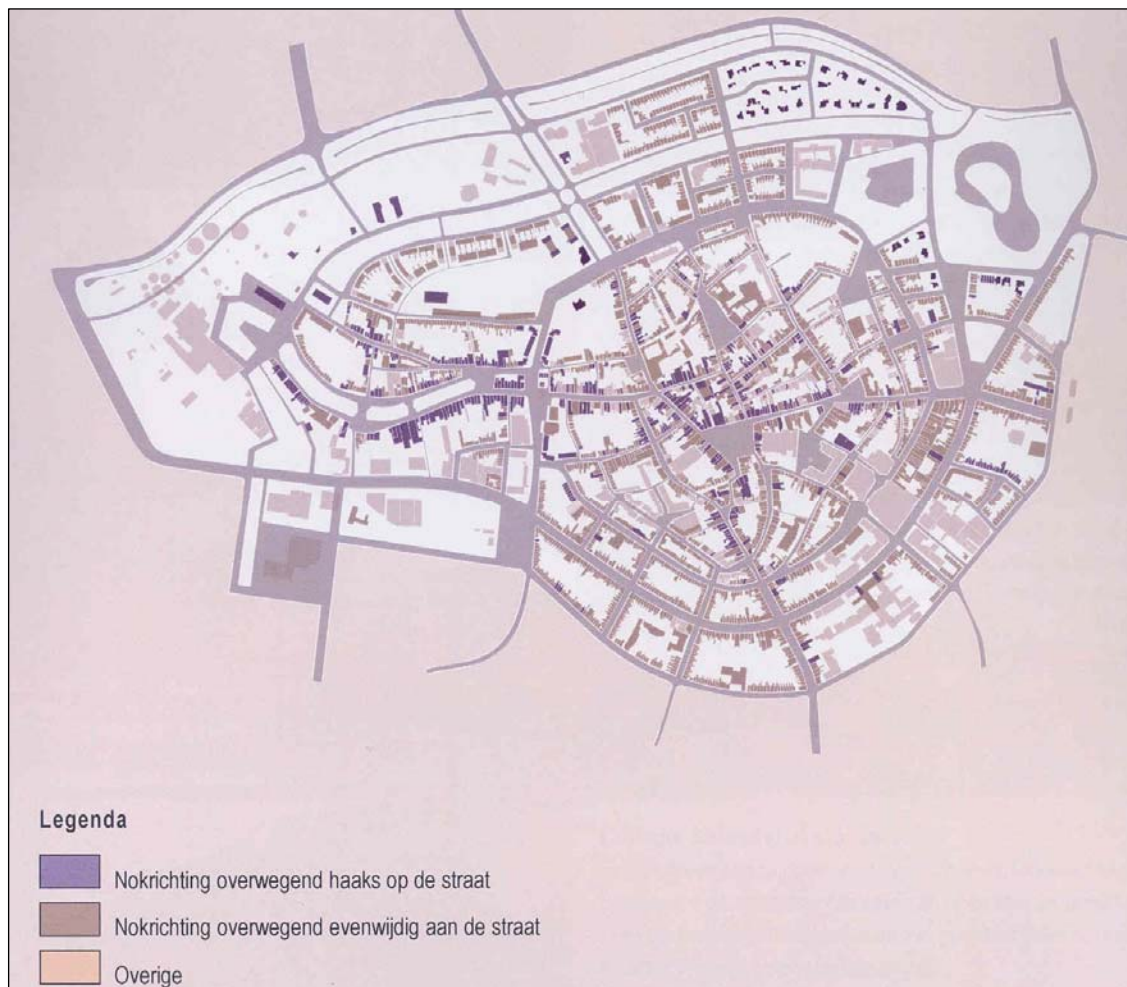
Figuur 3 Middeleeuwse kern

Beleidsrichting

In het beeldkwaliteitplan zijn richtlijnen gegeven voor de bouw mogelijkheden op basis van de beschreven karakteristiek. Relevant zijn:

- strakke rooilijn, die het beloop van de straat volgt;
- (vrijwel) aaneengesloten bebouwing zonder zij- of voorerven;
- gesloten hoeken;
- langs stegen tuinmuren;
- grote groene binnenterreinen vrijhouden van bebouwing;
- parkeren alleen inpandig of op eigen erf; niet aan de radialen;
- peil begane grond en eerste verdieping aansluiten of relateren aan belendingen/straatbeeld;
- handhaving van fijne korrel en grote diversiteit in maten en verschijningsvorm;
- aan radialen gevelhoogte minimaal 8 meter en maximaal 12 meter;
- aan stadsstraten gevelhoogte minimaal 4 meter en maximaal 9 meter;
- over het algemeen (geringe) verschillen met belendingen;
- kap met nokrichting over het algemeen loodrecht op de straat;
- in specifieke straten nokrichting evenwijdig aan de straat (zie figuur 4 kappenkaart);
- aan radialen maximale hoogte kap 15 meter;
- aan stadsstraten maximale hoogte kap 12 meter;
- kaphelling tussen 45° en 60°;
- gevels in beige, oranje-rood tot donkerbruine baksteen en pleisterwerk of geschilderd baksteen van wit, crème tot lichtgrijs;
- daken in gebakken pannen, overwegend oranje/rood genuanceerd.

De kappenkaart is vertaald op de Cultuurhistorische waardenkaart van dit bestemmingsplan.



Figuur 4 Kappenkaart

Woongebied

Kenmerken

Het patroon kent hier minder formele, korter en rechtere straten en stegen, die min of meer evenwijdig aan de Grote Markt lopen. De bebouwing is ook hier kleinschalig en divers in maat en verschijningsvorm, en aaneengesloten in de rooilijn. De panden bestaan meestal uit twee bouwlagen met kap, afgewisseld met één of drie bouwlagen met kap. De panden zijn doorgaans smaller en er staan minder monumenten. De panden hebben merendeels zadeldaken met de nok evenwijdig aan de straat. Incidenteel komen nog schilddaken met de as loodrecht op de straat voor.

Er is een geringe mate van functiemenging met enige horeca en maatschappelijke functies. In het noordoost kwadrant is enige detailhandel, cultuur en zakelijke dienstverlening aanwezig. In enkele straten is de opslagfunctie zo dominant dat deze het straatbeeld en de leefbaarheid bedreigt (vooral de Scholiersberg, St. Antoniusstraat, Nieuwstraat en Cromwielstraat).

Enkele open groene binnengebieden op particuliere gronden binnen de gesloten bouwblokken dragen bij aan de sfeer van de binnenstad, zoals ten oosten van de Steenbergsestraat, ten zuiden van de Lievevrouwestraat en ten oosten van de Hoogstraat en Dumontdreef.

Beleidsrichting

Voor dit gebied gelden in principe dezelfde richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan als voor het centrumgebied.

Grootschalige complexen

Kenmerken

Dergelijke gebouwencomplexen komen van oudsher in de binnenstad voor. Het Markiezenhof springt het meest in het oog, maar ook het Gouvernementshuis (voormalig militair hospitaal) behoort hier toe. Laatstgenoemde is nu een winkelcentrum. Andere complexen zijn:

- het Thaliaplein ofwel De Parade (winkelgebied);
- zorgcentrum Huize St. Catharina aan het Catharinaplein;
- het ABG-complex aan de Zuid-Oostsingel;
- appartementencomplex de St. Franciscusberg aan de Schoolstraat;
- Huize St. Gertrudis (ouderenhuisvesting) aan de Goudenbloemstraat.

Deze complexen zijn grotendeels opgenomen in het stedelijk weefsel. Zij voegen zich in de structuur van bouwblokken en volgen de rooilijnen. Ook de bouwhoogte en de gevelopbouw sluiten aan op die van de omgeving.

Kenmerkend zijn de eenduidige functie en de grote binnenterreinen. Deze hoven of gemeenschappelijke tuinen zijn vaak (semi-)openbaar en bieden vaak informele routes en rustige verblijfsruimten.

Ontwikkelingen

Het zorgcentrum Huize St. Catharina en het ABG-complex worden gemoderniseerd. Momenteel zijn hiervoor plannen in voorbereiding. Voor het St. Gertrudishof is een aanpassing uitgevoerd. Het plan voor De Parade is geheel gerealiseerd.

Beleidsrichting

Het beeldkwaliteitplan geeft de volgende richtlijnen:

- strakke rooilijnen, gesloten bouwblokken, en gesloten hoeken conform het algemene streefbeeld voor de binnenstad;
- bebouwing op het binnenterrein mogelijk als onderdeel van het complex mits voldoende afstand tot de bestaande bebouwing;
- ingang uitstraling geven en situeren aan belangrijkste straat;
- parkeren op eigen terrein of inpandig met één gemeenschappelijke toegang;
- hoogte gevels afhankelijk van plek in bouwblok;
- aan radialen minimaal 8 meter, maximaal 12 meter;
- aan stadsstraten minimaal 4 meter en maximaal 9 meter;
- specifieke kapvorm mogelijk in afwijking van karakteristiek (nok loodrecht op de straat);
- materiaal gevel afhankelijk van plek, passend in omgeving;
- daken met gebakken pannen, voorkeur rood/oranje eventueel grijs.

2.4.2. Middeleeuws havenkwartier

Havenkwartier

Kenmerken

Dit middeleeuwse kwartier kent grote schaalverschillen in de openbare ruimte. De weidse havenstrook contrasteert sterk met de smalle dwarsstraten en stegen. De havensfeer van water en kaaien wordt versterkt door hieraan gerelateerde bijzondere gebouwen zoals het Spuihuis, het sluishuisje en de Watermolen. Ook industriële gebouwen, een pakhuis en het Groot Arse-naal geven dit gebied een meerwaarde. Functioneel is de bedrijvigheid sterk teruggelopen en vervangen door culturele en recreatieve functies. Ook is er nog veel horeca aanwezig, vooral in de Dubbelstraat.

De bebouwing heeft een grote diversiteit. Veel kenmerken van de oude binnenstad worden ook hier aangetroffen zoals aaneengesloten bebouwing in de rooilijn, veel monumenten, twee tot drie bouwlagen met kap en wisselende goothoogtes. Verschillen met de binnenstad zijn er ook. Karakteristiek zijn de opvallende verspringingen in de rooilijn, de minder formele wat lossere gevelopbouw en de privé-stoeppen aan de Noordzijde Haven.



Figuur 5 Middeleeuws havenkwartier

Ontwikkelingen

Het Ribbens-terrein, gelegen tussen de Noordzijde haven en de Dubbelstraat, is geherstructureerd. Op deze bedrijfslocatie is op een bijzonder fraaie wijze woningbouw ontwikkeld. Het plan is in zijn stedenbouwkundige opzet en architectuur toegesneden op de historisch gevoelige omgeving. Voor het Havenkwartier is een plan in ontwikkeling. Hierin worden voorstellen gedaan

voor herstructurering van onder andere enkele bedrijfslocaties. De gemeentewerf komt in aanmerking voor herstructurering.

Beleidsrichting

In principe gelden hier dezelfde richtlijnen als voor de binnenstad. Bebouwing in de rooilijn, aaneengesloten, gesloten hoeken, tuinmuren, handhaven van de fijne korrel en grote diversiteit kappen en materiaaltoepassingen. Afwijkend of aanvullend zijn:

- geen voorerven, beperkte zijerven met afscheiding van het openbaar gebied (hekken);
- privé-stoepen aan Noordzijde Haven tussen Spui en Havenstraat handhaven;
- stoepen aan Zuidzijde Haven handhaven;
- terugdringen van verstoringen in de geleding ten gevolge van extreem grote panden;
- hoogte gevels aan de Oude Haven minimaal 8 meter, maximaal 12 meter, in overige straten minimaal 4 meter en maximaal 7 meter;
- aandacht voor genuanceerde kleurverschillen in straatwanden.

2.4.3. Negentiende-eeuwse schil



Figuur 6 Negentiende-eeuwse schil

Negentiende-eeuwse schil-noord

Kenmerken

In de negentiende eeuw heeft rond de Middeleeuwse kern na het slechten van de vestingwerken de stadsuitleg plaatsgevonden in de vorm van concentrische ringen. De Noordsingel vormt de aanhechting van de oude rafelige kernrand aan de nieuwe uitbreiding. De tweede en derde ring hebben zeer brede, groene profielen. Zij vormen traditionele singels, die ook als lommerrijke promenades werden gebruikt. Bolwerk-zuid, Bolwerk-noord en de Rijtuigweg hebben laanbeplanting. De derde ring van Noordzijde-Zoom en Zuidzijde-Zoom bevat ook de turfvaart De Zoom.

De noordelijke schil is grotendeels tussen 1920 en 1940 gerealiseerd. Dit in de relatief gelijkvormige bouwwijze en architectuurstijl herkenbaar. De gegoede burgerij en de middenstand vonden hier hun huisvesting. De gesloten bouwblokken zijn tamelijk eenvormig. Variatie ontstaat vooral door rooilijnverspringingen en de menging met grootschalige functies. In de noordelijke schil springen drie gebieden er nadrukkelijk uit.

- De Burgemeester Stulemeijerlaan, die als radiaal een voortzetting vormt van de Steenbergsestraat. Aan deze straat staan veel monumenten.
- De Van Overstratenlaan, Zuidzijde Zoom en Bolwerk-Noord, bevat gebieden met vrijstaande villa's op grote groene kavels. Dit wijkt sterk af van de gesloten bouwblokken in de omgeving. Ook op diverse hoeken komt dit voor. Enkele villa's hebben andere dan woonfuncties.
- De Wilhelminakazerne. Langs de Rijtuigweg-Zuid staan gesloten bouwblokken met appartementen als een eigentijdse invulling. Het overige deel is een parkachtige omgeving met verspreid nog diverse oude militaire gebouwen, die inmiddels monument zijn.

De bebouwing bestaat over het algemeen uit twee tot drie lagen met kap. Langs de Burgemeester Stulemeijerlaan is de bebouwing hoger vanwege de grotere verdiepingshoogte. De meeste panden hebben lijstgevels met zadel- of mansardedaken met de nok parallel aan de straat. Ook de vrijstaande of twee-aaneen geschakelde woningen in het groen hebben forse afmetingen. Ze hebben doorgaans twee bouwlagen met veelvormige kapconstructies. De inrichting van de tuinen en de groene erfafscheidingen hebben een toegevoegde waarde. De bebouwing rond het Wilhelminaterrein bestaat uit drie tot vier lagen. De doorsteken hebben twee lagen. Alle gebouwen hebben een plat dak.

Beleidsrichting

De gangbare richtlijnen van de oudere deelgebieden zijn over het algemeen ook hier van toepassing. Handhaving van de karakteristieke geleding, rooilijnen, gesloten bebouwingspatroon en specifieke architectuurkenmerken. Bijzondere aandachtspunten zijn:

- algemene gevelhoogte minimaal 4 meter, maximaal 10 meter, op specifieke locaties is 12 meter toelaatbaar;
- kap met over het algemeen nokrichting parallel aan de straat en een maximale nokhoogte van 14 meter;
- voor villa's minimale gevelhoogte van 6 meter en maximaal 10 meter. Voorkeur voor kappen met samengestelde vorm en maximale nokhoogte van 14 meter. Een enkel plat dak is toelaatbaar met een maximale hoogte van 10 meter;
- voor de Wilhelminakazerne is een gevelhoogte van 12 meter mogelijk langs de Rijtuigweg en op de koppen. Langs het Wilhelminaveld is maximaal 9 meter mogelijk, langs de doorsteken maximaal 6 meter. Toevoeging van kappen op de maximale gevelhoogte is toelaatbaar mits de nok parallel aan de straat en maximaal 12 meter is.

Negentiende-eeuwse schil-zuid

Kenmerken

Het gebied van de zuidelijke schil heeft dezelfde concentrische opbouw als aan de noordzijde van de Middeleeuwse kern. Het verschil zit vooral in de meer compacte structuur en de eenvoudiger bebouwingswijze. Ook hier is de oude kernrand aangeheeld. Veel sterker dan aan de noordzijde is hier het doorlopende patroon van de radialen zoals de Stationstraat, de Burgemeester van Hasseltstraat en de Antwerpsestraat. Deze radialen herbergen ook rijker geornamenteerde veelal monumentale bebouwing. De profielen van de ringen zijn relatief breed maar hebben niet de groene uitstraling van het noordelijk deel.

Het zuidelijk deel is in de periode tussen 1870 en 1910 grotendeels gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van arbeiders en middenstand. Ten westen van de Antwerpse straat is de bebouwing laag, ten oosten hiervan hoger. Hier is ook meer sprake van functiemenging. Langs de radialen en het gebied tussen de St. Josephstraat en Wassenaarstraat komt veel detailhandel en dienstverlening voor.

Ontwikkelingen

In het beeldkwaliteitsplan zijn zogenaamde dissonanten opgenomen. Herstructurering van dergelijke plekken zal de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de binnenstad versterken. Concrete plannen zijn niet ontwikkeld. Binnen afzienbare tijd worden deze wel verwacht voor het ABG-complex en in de omgeving van het station.

Beleidsrichting

Hier geldt hetzelfde al eerder beschreven beleid gericht op behoud van de ruimtelijke samenhang en karakteristiek van de bestaande omgeving. Voor mogelijke herstructureringslocaties zullen aanvullende richtlijnen worden opgesteld.

Ten aanzien van de gevelhoogte is hier een lagere hoogte van minmaal 3 meter toelaatbaar. Voor het overige gelden hier dezelfde richtlijnen als voor het noordelijk singelgebied.

Vestingwerken/park

Kenmerken

Het Ravelijn Op den Zoom vormt het meest tastbare overblijfsel van de vestingwerken. Vorm, hoogteverschil, beplantingswijze en het omringende water geven het zijn specifiek karakter. Het ernaast gelegen Anton van Duinkerkenpark maakt dit groengebied aan de noordoostzijde van de binnenstad robuuster. Het park is een Engelse landschapsstijl ontworpen. Het eilandje in een ruime omringende waterpartij sluit goed aan bij de historische opbouw van het ravelijn.

Beleidsrichting

Paviljoenachtige bebouwing is in beide parken mogelijk. In elk park is slechts één paviljoen toelaatbaar met een maximaal bebouwd oppervlak van 250 m², een maximale gevelhoogte van 4 meter en bij toepassing van een kap en maximale nokhoogte van 7 meter.

Van Konijnenburgweg

Kenmerken

Er is een duidelijk verschil tussen de noord- en zuidzijde. Het noordelijk deel grenst aan het oude havengebied. De oude kleinschalige bedrijvigheid is weggetrokken. Het monumentale gebouw van het Instituut voor Rationele Suikerproductie herinnert aan deze industriële periode. Aan de oostzijde zijn kleine woningbouwblokken gerealiseerd in het ontwikkelingspatroon van de negentiende-eeuwse schil. Latere ingrepen zoals de Stoelenmat en de brandweerkazerne passen niet in dit karakteristieke patroon.

Het gebied aan de zuidzijde is pas in de tweede helft van de twintigste eeuw ontwikkeld. De grootschaligere en steenachtige invulling van dit gebied wijkt duidelijk af van de aangrenzende negentiende-eeuwse omgeving. Alleen het gebouw "De Zeeland" aan de Markiezaatsweg verwijst naar de industriële periode. Het gebied kent een strakke ruimtelijke opzet met doosvormige gebouwen. Hier zijn grootschalige detailhandel en bedrijfsfuncties gesitueerd.

Ontwikkelingen

In het beeldkwaliteitsplan vormt de omgeving van de Konijnenburgweg een potentieel herstructureringsgebied. Verbetering van de ruimtelijke samenhang en kwaliteit zal gericht moeten zijn op een goede balans tussen verschillende karakteristieken van het oude havenkwartier, de negentiende-eeuwse schil en de meer eigentijdse functionele structuur. Concrete plannen worden in 2008 gepresenteerd.

Beleidsrichting

Voor de winkels en bedrijven aan de zuidzijde gelden enige algemene regels:

- strakke rooilijn conform het stratenbeloop;
- maximaal 70 % bebouwd oppervlak;
- parkeren op eigen terrein, tussen gebouwen of gezamenlijk op openbaar terrein zoveel mogelijk handhaven van karakteristiek van het gesloten bouwblok;

- minimum hoogte begane grond 3 meter 50;
- gevelhoogte maximaal 12 meter;
- Bij kappen maximale nokhoogte van 14 meter.

Bij een concrete planontwikkeling worden de ruimtelijk kwalitatieve randvoorwaarden uitgewerkt.

2.5. Ontwikkelingen

In de binnenstad zijn plannen in uitvoering of deze worden voorbereid. Omvang en aard kunnen daarin variëren. Een kort overzicht van lopende plannen biedt inzicht in de ontwikkelingen.



Zuidelijk Havenkwartier

De herstructurering van dit gebied tussen de Zuidzijde Haven en de Van Konijnenburgweg beoogt het tot stand brengen van een goede ruimtelijke schakel tussen de binnenstad en het gebied van de Bergse Haven/Kijk-in-de-Pot. Het voormalige PNEM-terrein is gesaneerd ten behoeve van een kleinschalig woonbuurtje bij de Fabriekstraat en gecombineerde functies aan de Van Konijnenburgweg. Met deze forsere bebouwing krijgt de Van Konijnenburgweg een duidelijkere functie als stadsentree. Een beeldkwaliteitplan waarborgt een passende uitstraling van de nieuwbouw. De planologische procedure is afgerond.

Ontwikkelingsplan Havenkwartier

In het bestemmingsplan Bergse Haven is een nieuw "havenkwartier" voor Bergen op Zoom aan en in het water voorzien. Zodoende krijgen de Deltawateren weer een verbinding met de binnenstad. Deze beoogde ontwikkeling vraagt om een goede ruimtelijke samenhang, niet alleen tussen het nieuwe en het oude havenkwartier, maar ook met de oude stadskern. Het oude havenkwartier vormt hierin een belangrijke schakel zowel in programmatische als in ruimtelijke betekenis.

Deze ontwikkeling zorgt voor een versterking van de economische functie van de binnenstad en in het bijzonder van het westelijke deel van het kernwinkelgebied met haar vele speciaalzaken.

Open verbinding

Daarnaast leeft bij velen een lang gekoesterde wens, om in aansluiting op de plannen voor Bergse Haven, een open vaarverbinding tussen het Zoommeer en de historische binnenstad te realiseren door het weer openleggen van de oude kaai. Dit vormt dan het sluitstuk van een ontwikkeling om de stad weer haar historische relatie met het water terug te geven, die is ingezet met de ontwikkeling van de Bergse Plaat en de aanleg van het recreatiemeer de Binnenschelde met de daarbij horende recreatieve voorzieningen. Daarnaast spelen nog een aantal andere

aanleidingen een rol voor het opstellen van de ontwikkelingsvisie voor het Havenkwartier zoals de mogelijke verplaatsing van de brandweerkazerne, de verplaatsing van de gemeentewerf en de restauratie van de watermolen.

Doelstellingen

Ten behoeve van het Ontwikkelingsplan voor het oude Havenkwartier zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- het oude Havenkwartier is een ruimtelijk en functioneel onderdeel van de historische binnenstad. Het moet een belangrijke schakel gaan vormen tussen de oude stadskern en het nieuwe havenkwartier "de Bergse Haven";
- het versterken van het nautische karakter;
- het versterken van het monumentale, binnenstedelijke karakter;
- het versterken van de diversiteit aan functies;
- bijdragen aan een samenhangend toeristisch recreatief product "Bergen op Zoom" op het vlak van (water-)recreatie en cultuurhistorie;
- de toeristische potenties benutten om de economische functies binnen het Havenkwartier te versterken.

Masterplan

Voor het oude Havenkwartier wordt een masterplan opgesteld, dat in ieder geval aandacht besteedt aan nieuwbouw op de gemeentewerf, opwaardering van verspreide complexen, een gefaseerde herinrichting van de Westersingel en omgeving en de vernieuwing van het hoofdrioel (als aanzet voor een "open Kaai").

Het doel van het masterplan is het opstellen van een uitvoeringsgericht ontwikkelingsplan voor het oude Havenkwartier. Het betreft hier de eerste fase van het project, de beleidsfase, waarin een studie wordt verricht naar de wenselijkheid en haalbaarheid van diverse verbeteringsprojecten.

Bij de haalbaarheid wordt niet alleen gekeken naar de technische en financiële, maar ook naar de maatschappelijke aspecten. Het is niet de bedoeling om de resultaten van de haalbaarheidsstudie vast te leggen in een uitgebreide beleidsnota, maar meer in de vorm van een concreet ontwikkelingsplan, waarin een aantal concrete deelprojecten worden voorgesteld, die voor realisatie in aanmerking kunnen komen.

Bij de ontwikkeling van het Masterplan wordt eerst overleg gevoerd met vertegenwoordigers uit het gebied. Hierbij zal ook worden gekeken naar de rol die diverse partijen kunnen spelen bij de verdere ontwikkeling en realisatie van de diverse verbeteringsprojecten.

Gemeentewerf

In dit plandeel wordt door middel van een tweetal routes een relatie gelegd tussen de oude Havenkwartier en de nieuwe woonwijk de Bergse Haven.

Een meer functionele verbinding tussen het oude en het nieuwe havenkwartier wordt gerealiseerd door middel van het opwaarderen van het Wagenpleintje als een woonstraat met een binnenstedelijk profiel.

De watermolen wordt opgenomen in een nieuwe, meer informele route tussen de Zuidzijde Haven en de Vissershaven door het weer openen van de Watermolenstraat. Deze verbinding gaat onderdeel uitmaken van een toeristisch/ recreatieve wandelroute, die de oude binnenhaven via de Watermolenstraat verbindt met de beoogde recreatieve ontwikkelingen langs de Markiezaatsweg en de Boulevard langs het recreatiemeer de Binnenschelde.

De fraai gerestaureerde watermolen ligt thans nog verscholen tegen de achterzijden van de bebouwing van de Zuidzijde Haven. Indachtig de Belvédère benadering is gebruik gemaakt van historische gegevens als een inspiratiebron voor de herontwikkeling van het gebied rondom de watermolen. De werking van de voormalige getijdenmolen is in het voorstel inzichtelijk gemaakt door middel van het aanbrengen van een nieuw waterbekken aan de zuidzijde van de watermolen met een hogere waterstand. Dit laatste als een verwijzing naar het vroegere waterreservoir de Houwer.

Gelet op het karakter van het Havenkwartier leent dit deel van de wijk zich goed voor een menging van functies wonen en kleinschalige bedrijvigheid in het verlengde van de oude watermolen. Geopteerd wordt voor een menging van functies, waarbij naast het wonen ook een vorm van (ambachtelijke) bedrijvigheid wordt opgenomen, die in zekere zin verwijst naar de bedrijvigheid rondom de vroegere haven. De gerestaureerde watermolen kan hiervoor een kristallisatiepunt

vormen. De bedrijfsgebouwen van Bakx kunnen, hoewel sprake is van een op zich weinig fraaie gesloten gevel, bijdragen aan de gewenste functiemenging binnen het oude Havenkwartier. Gedacht kan hierbij worden bijvoorbeeld aan een thematische ontwikkeling zoals ook gebeurd is bij Interium.

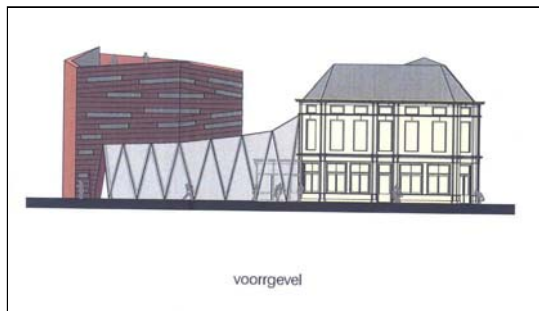
In het plan de Bergse Haven wordt de van Konijnenburgweg getypeerd als een stadsstraat met gesloten straatwanden. De verkavelingopzet voor het terrein van de gemeentewerf voorziet in een gesloten bouwblok. Aan de zijde van de van Konijnenburgweg zijn appartementen voorzien in drie en vier bouwlagen met een kap, waarbij ook in de kap kan worden gewoond. Op de kop nabij de rotonde van het Papagaaienplein is een hoger ruimtelijk accent mogelijk van vijf bouwlagen. De hoogte is afgestemd zijn op het relatief brede profiel van deze (beoogde) stadsstraat. Op de begane grond zijn eventueel ook andere bestemmingen mogelijk in de vorm van dienstverlenende functies.

Aan de kant van de Vissershaven zijn woningen gelegen, die qua schaal meer afgestemd zijn op de bebouwingskarakteristiek van de omgeving van de Vissershaven. Naast of in combinatie met het wonen zijn hier ook goed functies mogelijk zoals ambachtelijke bedrijvigheid, atelier-, galerieruimten etc, die de informele toeristische route langs de watermolen verlevendigen.

Het betreft hier een stedenbouwkundig planconcept, dat nog de nodige flexibiliteit heeft om verder te worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en een architectonisch ontwerp.

Stationszicht

Op de hoek Stationsstraat/Stationsplein wordt een nieuw gebouw gerealiseerd achter het hoekpand.



Van de herstructurering maakt ook het bestaande hoekpand Stationsstraat 42/44 deel uit. In het herstructureringsplan van RO&RD Architecten wordt gedacht aan een horecavoorziening, appartementen in het bestaande gebouw en in de nieuwbouw langs het Stationsplein. Opvallend is een glazen verbinding tussen het bestaande pand en de nieuwbouw achterop het perceel. In dit tussendeel wordt een restaurant gesitueerd. Stationsstraat 42/44 wordt gehandhaafd.

Daarachter worden gebouwen gerealiseerd met een hoogte van 4 tot 5 bouwlagen. Een en ander is een initiatief van Woningstichting Soomland.

Herinrichting binnenstad

De Nota Openbare Ruimte vormde de start van een ingrijpende herinrichting van de binnenstad. Inmiddels zijn al grote delen van dit plan uitgevoerd zoals de belangrijkste winkelstraten, de Grote Markt, het Beursplein, het Gouvernementsplein en de Stationsstraat. Conform de richtlijnen van deze nota wordt de verfraaiing van de historische binnenstad voortgezet.

ABG-complex

Het gebied tussen de Van Dedemstraat en de Zuid-oostsingel is onderdeel van de negentiende-eeuwse schil. In dit gebied ligt het ABG-complex (Algemeen Burgerlijk Gasthuis). Aan de Zuid-oostsingel is de stedenbouwkundige invulling amorf. Gestreefd wordt naar een kwalitatieve verbetering. Aan de overzijde van de Zuid-oostsingel is het project "Plein 13" gerealiseerd. Voor het ABG-complex zijn plannen in voorbereiding. Vanuit de gemeente worden de initiatieven voor herstructurering ondersteund. Randvoorwaarden en aandachtspunten daarbij zijn het programma wat betreft woningen (beperkt reguliere woningbouw) en een functioneel programma dat vooral is afgestemd op de locatie zelf. Ook een bredere, meer openbare, opzet wordt vanuit de zorg wenselijk geacht.

Zorgcentrum Sint Catharina

Vivensis heeft plannen om het Zorgcentrum St. Catharina aan het Sint Catharinaplein te herstructureren. De huidige locatie is te beperkt om de huidige capaciteit van 262 plaatsen te blijven huisvesten binnen de hedendaagse normen en benodigde ruimtebehoefte. De huidige capaciteit wordt (tijdelijk) elders in de gemeente ondergebracht. Doelstelling van de herstructurering is het creëren van een kern ten behoeve van intramurale bewoners. Daarnaast bestaat een deel van capaciteit van het verzorgingshuis uit extramurale woningen.

De voorgenomen herstructurering biedt kansen om tot een kwaliteitsverbetering te komen, niet alleen op het gebied van wonen en zorg, maar ook wat betreft de ruimtelijke en functionele inpassing van het complex in de oude binnenstad. Ten behoeve van de herstructurering van het zorgcentrum Sint Catharina zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld.

- De goothoogte dient ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, zo veel mogelijk te worden teruggebracht naar 9 meter.
- De wanden aan de straatzijde dienen te worden gesloten.
- De kapel in het midden dient vrij te komen te staan.
- Toepassing van een kap is vereist.
- Aan het Sint Catharinaplein kunnen enkele functies worden toegestaan zodat het plein levendiger wordt (voornamelijk dienstverlening, lichte horeca, kantoren of maatschappelijke voorzieningen).

3.1. Aanwijzing Beschermd Stadsgezicht

Aanwijzing

Het grootste deel van de binnenstad van Bergen op Zoom is december 1986 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het omvat het middeleeuws centrum, de Stationsstraat, de Antwerpsestraat en de oude haven. Ondanks dat in dit gebied een aantal structurele verstoringen is opgetreden, komt het in hoge mate overeen met de middeleeuwse stadsplattegrond. Het bebouwingsbeeld is hierdoor historisch waardevol en het beschermen waard. In oktober 1987 is het beschermd stadsgezicht in het register ingeschreven. Ingevolge de Monumentenwet 1988 moet deze bescherming geëffectueerd worden in een hierop toegesneden bestemmingsplan.

Het doel van de aanwijzing als beschermd stadsgezicht is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende, structuur en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als een zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied.

Uitbreiding

Een aanvraag voor uitbreiding van het beschermd stadsgezicht is in 2007 opgesteld. Hierin zijn de noordelijke en zuidelijke concentrische singels om de middeleeuwse kern opgenomen. Het singelgebied is een gebied waar de oude militaire vestingwerken vervangen zijn door staduitleg. Het geheel heeft door het strakke en herkenbare stramien van de ingenieur der Genie F.W. Van Gendt een hoge historische waarde en is derhalve het beschermen waard. Deze aanvraag zal door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en de Monumenten worden gehonoreerd, gelijktijdig met de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan de aanwijzing tot uitbreiding van het beschermd stadsgezicht.

Het Nedalcoterrein aan de westzijde van deze negentiende-eeuwse schil is opgenomen in het bestemmingsplan Bergse Haven aangezien het daar een essentieel onderdeel van vormt. De Rijksdienst heeft daarmee ingestemd.

Toelichting

In bijlage 1 is de toelichting op de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht voor zowel het oudste gedeelte (1986) als voor de toevoeging van het singelgebied (2002) opgenomen.

3.2. Cultuurhistorische waarden en monumenten

De cultuurhistorie van de stad komt in de gebouwde omgeving, in bijzonder in de binnenstad, zeer sterk tot uiting. Deze vormt een zeer belangrijke bouwsteen voor het bestemmingsplan. Deze cultuurhistorische waarden zijn in diverse stukken vastgelegd.

Aanwijzing Beschermd Stadsgezicht

De stedenbouwkundig-historische kwaliteiten zijn in de toelichting van de aanwijzing beschreven. De toelichting gaat vergezeld van een kaart ("historische kwaliteitskaart binnen het gebied beschermd stadsgezicht, laatst gewijzigd 1 december 1987) waarop staan aangegeven:

- de begrenzing van het beschermd stadsgezicht conform de aanwijzing en beschikking door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)
- de monumenten (de rijksmonumenten die op de monumentenlijst staan);
- de beeldbepalende panden (panden die een meerwaarde geven aan de betreffende historische omgeving).

Aanwijzing uitbreiding Beschermd Stadsgezicht

In de toelichting worden de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden aangegeven en met historische kaartjes verduidelijkt. De toelichting beperkt zich tot een schriftelijke onderbouwing. Alleen de bestaande en toe te voegen begrenzing van het beschermd stadsgezicht zijn op kaart aangegeven.



Figuur 7 Begrenzing beschermd stadsgezicht

Monumentennota 2004-2008

In de nota "Bergen op Zoom, Monument op de Brabantse Wal" is een integraal beleid voor monumenten vastgelegd. Doelstellingen zijn gekoppeld aan financiële mogelijkheden. De aandacht gaat vooral uit naar de cultuurhistorie in brede zin, de instandhouding van de monumenten en de ruimtelijke inrichting en vormgeving. Intern wendt de gemeente hiervoor onder meer het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) aan. Extern wordt gestreefd naar samenwerking met private partners zoals een Stichting Stadsherstel. Als toetsingskader zijn de Welstandsnota en het "drieluik" van belang. In de welstandsnota wordt expliciet aandacht besteed aan de monumenten. De monumentencommissie is opgenomen in de welstandscommissie. Het "drieluik", bestaande uit het Structuurbeeld, het Beeldkwaliteitplan en een Nota Openbare Ruimte, bevat een uitvoerige stedenbouwkundige analyse en geeft duidelijke criteria voor toetsing van uitvoeringsgerichte plannen.

In de monumentennota is een bijlage opgenomen met een adressenlijst van alle rijks- en gemeentelijke monumenten (gedateerd 1 januari 2005). Het betreft alle panden in de gemeente die respectievelijk op de rijks- en gemeentelijke monumentenlijst staan.

Cultuurnota

In de nota "Kansrijk in Cultuur" van 2001 wordt onder meer aandacht besteed aan het hergebruik van grote monumenten. Zo wordt vanuit het concept van culturele planologie gestreefd

naar een combinatie van een culturele en een toeristische invulling van het erfgoed. Met de rijkdom van de binnenstad moet zorgvuldig worden omgegaan zonder deze dood te knuffelen. Concreet wordt onderzoek naar de mogelijkheden voor hergebruik van het Ravelijn en het Groot Arsenaal voorgesteld.

Conclusie

In de toelichting van de beide aanwijzingen van het beschermd stadsgezicht zijn de cultuurhistorische waarden op stedenbouwkundig niveau beschreven. In het drieluik is dit nader uitgewerkt en globaal op kaart aangegeven. Voor de onderbouwing van cultuurhistorische waarden in de binnenstad zijn de volgende bronnen van belang:

- de begrenzing van het beschermd stadsgezicht (kaarten bij aanwijzing);
- het overzicht van monumenten en beeldbepalende panden (historische kwaliteitskaart bij aanwijzing) met adressenlijst van rijks- en gemeentelijke monumenten (Monumentennota);
- de kaart daklandschap binnenstad (Structuurbeeld);
- een overzichtskaart waarop de cultuurhistorische waarden met begrenzing beschermd stadsgezicht, rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden, het kappenplan en de hoogte en breedte van bebouwing op wordt weergegeven.

3.3. Archeologische waarden

Archeologie en ruimtelijk beleid

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

Archeologie en plangebied

De bewoningsgeschiedenis van de stadskern Bergen op Zoom gaat terug tot de Romeinse Tijd. De vondst in 2002 van een Romeinse nederzetting onder het Thaliaplein geldt als een zeer belangrijke ontdekking. Ook in de vroege middeleeuwen (7^e-8^e eeuw) woonden er mensen in en rond de stadskern, hoewel de sporen daarvan uiterst schaars zijn. Van de 10^e en de 11^e eeuw s de binnenstad permanent bewoond geweest. Ontstaan als een kleine agrarische nederzetting rondom het Marktveld, groeide Bergen op Zoom in de 13^e eeuw uit tot een kleine versterkte stad en vormde samen met Breda een politiek-economisch centrum. In de late middeleeuwen ontwikkelde Bergen op Zoom zich tot een marktstad die haar economisch hoogtepunt in de late 15^e en de vroege 16^e eeuw.

Bij opgravingen wordt veel teruggevonden van de vroege stadsontwikkeling, in de vorm van terreininrichting, huizenbouw en materiele cultuur. Dankzij de eeuwenlange kunstmatige ophogingen, een typisch stedelijk verschijnsel, zijn de oude bewoningslagen vaak verrassend goed bewaard gebleven.

De vestingwerken van Bergen op Zoom en omgeving nemen een speciale plaats in. De vestinggordel rond de historische stadskern bevat resten van de middeleeuwse omwalling, de bastions uit de 16^e en 17^e eeuw en de uitgestrekte 18^e eeuwse werken van Menno van Coehoorn. Opgraving in dit terrein hebben al diverse resten opgeleverd, waarvan de aarden omwalling de belangrijkste is. De werken van Coehoorn zijn vrijwel volledig geslecht tussen 1880 en 1900. Toch worden er regelmatig resten teruggevonden, zoals de onderaardse tegenmijn-gangen en sorties. Deze leveren veel informatie op over het militaire stadsverleden. De vestinggordel ver-

Het bestemmingsplan vormt een uitstekend instrument om dit proces vorm te geven. In het bestemmingsplan kunnen terreinen worden aangemerkt als archeologisch waardevol, eventueel worden beschermd, of ondervoorwaarden (zoals onderzoek) worden vrijgegeven voor bodemingrepen. In de komende jaren vindt een actualiseringplaats van bestemmingsplannen. Dit biedt gelegenheid om de archeologisch waardevolle terreinen in de diverse plannen op te nemen.

De archeologische waardenkaart

Het is van groot belang inzicht te hebben in de verspreiding van de archeologische waardevolle plaatsen binnen de gemeente. Reeds in 1994 is een begin gemaakt met het opstellen van een dergelijke kaart. Zo is de gehele historische binnenstad opgenomen als archeologisch zeer waardevol. Momenteel zijn er echter nog veel terreinen waar van onvoldoende bekend is. Ook zijn er terreinen die op de provinciale waardenkaart wel als waardevol zijn aangeduid maar waar van de waarde veel geringer of zelfs nihil is. Met andere woorden, veel extra inventariserend onderzoek is nodig. Dit gebeurt in de regel door zogenaamde "Aanvullende Archeologische Inventarisaties" bestaande uit grondboringen, veldkarteringen en proefsleuven. Dit aanvullend onderzoek zal zich met name voordoen bij actualisering van de bestemmingsplannen maar ook bij concrete bouwplannen. Ook in het bestemmingsplan kan namelijk sprake zijn van een "mogelijke archeologische waarde", die nader vastgesteld moet worden. Niet alles is immers van tevoren met zekerheid bekend. Buiten de reguliere opgravingen zal er dus regelmatige en dergelijk verkennend onderzoek noodzakelijk zijn.

Archeologische monumenten

Sommige archeologische vindplaatsen vertegenwoordigen een zodanige waarde, dat ze ter plekke behouden en beschermd dienen te worden. Bergen op Zoom bezit geen door het rijk aangewezen archeologische monumenten maar kan wel zelf op basis van de gemeentelijke monumentenverordening archeologische monumenten aanwijzen. In de huidige gemeentelijke monumentenverordening is opname van archeologische monumenten nog niet mogelijk; deze zal daartoe aangepast moeten worden. Een aanwijzing van een terrein als archeologisch monument vergt ook bepalingen omtrent het bodemgebruik met name op agrarische locaties kan dit beperkingen met zich meebrengen ten aanzien van diepploegen en het uitgraven van sloten, waterbekkens en vennen.

Uitvoering

De gemeente zal de archeologische werkzaamheden binnen de eigen gemeentegrenzen zoveel mogelijk, zoals in de afgelopen jaren, in eigen beheer uitvoeren. Voordeel hiervan is dat de opgebouwde kennis gebundeld blijft en er een maximale koppeling gehandhaafd wordt tussen beleid en uitvoering. Aangezien in Bergen op Zoom het zwaartepunt ligt op het binnenstedelijke onderzoek, vaak niet-grootschalig van aard, is uitvoering in eigen beheer ook vele malen goedkoper dan het uitbesteden. Indien in de toekomst toch een onderzoek zou worden uitgevoerd in opdracht van de gemeente, door een externe partij, zal hiervoor een programma van eisen (PvE) moeten worden opgesteld. De gemeente houdt toezicht over de werkzaamheden en blijft eindverantwoordelijke. De uitvoering van onderzoek wordt in alle gevallen geconformeerd aan de onlangs opgestelde landelijke Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA). Bij de archeologische werkzaamheden in het veld werkende archeoloog en de assistent-archeoloog nauw samen met een grote groep van vrijwilligers. Deze zijn voor een deel verenigd in de "Stichting In den Scherminckel" en voor een ander deel in de heemkundekring "Halchterth". Deze samenwerking zal ook in de toekomst gecontinueerd worden.

4.1. Functionele structuur

De binnenstad kent een grote diversiteit aan functies. Mede door de toevoeging van het havenkwartier en de negentiende-eeuwse schil aan het plangebied, is de verscheidenheid aan zowel functies als omvang en ligging daarvan, bijzonder groot. Wonen, winkels, warenhuizen, (groot-schalige) detailhandel, horeca, scholen, kantoren, kerken, culturele instellingen, bedrijven geven kleur aan de stad. Ligging en functie leiden in de gedifferentieerde ruimtelijke structuur van de stad tot min of meer samenhangende deelgebieden met sterk dominante functies of juist een grote variatie.

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

4.2. Wonen

Bevolking en woningvoorraad

De woonfunctie van de binnenstad is belangrijk voor de leefbaarheid. Deze is het meest geconcentreerd in de negentiende-eeuwse schil en in iets mindere mate in het havenkwartier en randgebieden van de oude binnenstad. Monofunctionele woongebieden komen nauwelijks voor. Alleen bij de Rijtuigweg en het Bolwerk heeft de bebouwing een exclusieve woonfunctie. In onderstaande tabel is het inwoneraantal en de woningvoorraad in de binnenstad weergegeven.

Tabel 3 Inwoneraantal en woningvoorraad

jaar	inwoneraantal	woningvoorraad	gemiddeld woning bezit
1998	7.556	3.828	2,0
2006	7.565	3.949	1,9
toe/afname	+9	+121	-0,1

Bron: gemeente Bergen op Zoom

In de binnenstad woonden op 1 januari 2006 7.565 inwoners, dat is circa 12 % van het totale inwoneraantal van de gemeente Bergen op Zoom. Ten opzichte van 1998 is het inwoneraantal nagenoeg gelijk gebleven, wel is de woningvoorraad in dezelfde periode iets toegenomen. De leeftijdsopbouw van de bevolking in de binnenstad is vermeld in tabel 4.

Tabel 4 Leeftijdsopbouw bevolking binnenstad

leeftijdsgroep	binnenstad	gemeente
0-17	13 %	21,5 %
18-24	8 %	7,4 %
25-39	23 %	19,9 %
40-54	22 %	23,0 %
55-64	12 %	13,1 %
65 plus	22 %	15,1 %
Totaal	100 %	100 %

Bron: gemeente Bergen op Zoom

In de binnenstad woont een relatief groot aantal ouderen en is het aandeel aan jongeren tot 17 jaar sterk ondervertegenwoordigd ten opzichte van de rest van de gemeente. Dit wordt met name veroorzaakt door de aanwezigheid van enkele verzorgingstehuizen in het plangebied, zoals Huize St. Catharina en het ABG-complex.

Ook blijkt dat in de binnenstad, ten opzichte van de rest van de gemeente Bergen op Zoom, een groot aantal autochtonen Nederlanders woont (83% ten opzichte van de 79% in de rest van de gemeente).

De woningvoorraad wordt gekenmerkt door:

- een grote diversiteit aan woonvormen, veelal geconcentreerd in grote woonblokken met uitzondering van de woningen tussen het Bolwerk-noord en de Zuidzijde Zoom;
- de aanwezigheid van enkele grote appartementcomplexen;
- een vrij groot percentage leegstand (8,8% ten opzichte van 4,1% in de rest van de gemeente) dat mede veroorzaakt wordt het lastig kunnen verkopen of verhuren van sommige monumentale panden, hierdoor ligt voor een aantal panden verkrotting door langdurige leegstand op de loer;
- een zeer laag percentage eengezinswoningen (slechts 49% ten opzichte van 72% in de rest van de gemeente), dit is verklaarbaar door het grote aantal monumentale panden;
- de leeftijd van de woningen (54% van de woningen dateert van voor 1945, eveneens door het grote aantal monumentale panden);
- ondanks de hoge ouderdom wordt de woningvoorraad gekenmerkt door een overwegend hoge kwaliteit van de woningen;
- de woningvoorraad in de binnenstad is ongeveer gelijk verdeeld qua eigendom en verhuur (48% is in eigendom en 52% in verhuur);
- bij de huursector valt op dat het aandeel sociale huur (27%) ongeveer net zo groot is als het aandeel particuliere verhuur (25%), terwijl in de rest van de gemeente de sociale huur domineert (33% gemiddeld);
- de aanwezigheid van enkele grote zorginstellingen.

In het beleidsplan "Wonen Bergen op Zoom 2004-2008" worden de specifieke kwaliteiten en potenties van de binnenstad vertaald in streefdoelen. Zo mag het aantal huurwoningen niet afnemen en wordt het vergroten van het aantal ouderenwoningen beoogd. Bovendien heeft de gemeenteraad in 1999 de Nota "Wonen boven centrumvoorzieningen" vastgesteld. In deze nota heeft de raad aangegeven het wonen boven bijvoorbeeld winkels in de binnenstad te willen bevorderen om leegstand te voorkomen dan wel zoveel als mogelijk tegen te gaan. De in deze nota voorgestelde beleidsrichtlijn is zoveel mogelijk in de bestemmingsregeling overgenomen.

Woonomgeving

Niet alleen in de woning zelf wil de bewoner zich thuis voelen. Ook de waardering van de inrichting, het gebruik en het onderhoud van de woonomgeving is mede bepalend voor dit thuisgevoel. Tabel 5 laat zien hoe de bewoners van de binnen stad hun woonomgeving op een aantal punten waarderen, vergeleken met de bevolking van Bergen op Zoom als geheel. De cijfers zijn ontleend aan de Gemeentetepeiling van 2005. Over de gehele linie genomen blijken de bewoners van de binnenstad hun buurt als woonomgeving kritischer te beoordelen dan de bewoners van Bergen op Zoom als geheel gemiddeld hun woonomgeving waarderen.

Tabel 5 Waardering van bewoners van hun woonomgeving (rapportcijfer)

	Centrum	Bergen op Zoom
De eigen buurt als woon- en leefomgeving	7,3	7,2
Parkeergelegenheid	5,8	6,5
Groenvoorzieningen	6,1	6,9
Speelgelegenheid voor kinderen	4,0	5,5
Basisscholen	7,2	7,6
Peuterspeelzalen	6,1	7,1
Straatverlichting	6,9	7,2
Openbaarvervoer	6,6	7,4
Winkels voor dagelijkse boodschappen	6,1	6,9

Bron: gemeente Bergen op Zoom

4.3. Winkelvoorzieningen

De binnenstad van Bergen op Zoom vervult een centrumfunctie als het gaat om de winkelvoorzieningen voor zowel de gemeente als geheel, als voor de regio, waaronder de aangrenzende gemeenten Woensdrecht en Steenberg.

Het vloeroppervlak voor de detailhandel bedroeg in 2005 in totaal 46.653 m². Dit is met de "De Parade" versterkt. Niet alleen de omvang is versterkt, deze uitbreiding heeft ook geresulteerd in een sterkere positie van de Binnenstad. Uit het koopstroomonderzoek dat in 2005 is gehouden blijkt dat de binnenstad voor mensen uit de gemeente Bergen op Zoom zowel voor de dagelijkse als de niet-dagelijkse boodschappen een erg grote koopkrachtbinding kent (respectievelijk 98% en 82%).

Winkelgebied: driehoek en vierkant

Het winkelgebied is geconcentreerd in de driehoek Zuivelstraat-Wouwsestraat-St.Josephstraat-Kerkstraat aan de zuidoostkant van de oude binnenstad en in het "vierkant" Fortuinstraat-Kortemeestraat-Kremerstraat. Daarnaast bieden de aanloopstraten zoals de Steenbergsestraat en de Wassenaarstraat een grote variëteit aan winkelvoorzieningen. Anders ligt dit bij aanloopstraten zoals de Lievevrouwestraat, de Potterstraat en Stationsstraat. Daar is de woonfunctie nog duidelijk beeldbepalend. Trekkers van grote winkelketens liggen aan de kop bij het Pastoor Joorneplein en in het Paradegebied.

Het paradegebied heeft geresulteerd in herstructurering van winkelvoorzieningen tussen het Thaliaplein en het St. Josephplein. De winkelvestigingen als Hema, C&A, Mediamarkt en Jumbo-supermarkt geven aan dat het gaat om een belangrijk deelgebied. Daarnaast zijn de gerealiseerde kwaliteit van architectuur en aansluiting op de historische binnenstad belangrijk voor het functioneren van dit deelgebied en de binnenstad als geheel. In de Driehoek met de Parade komen veel filiaalzaken voor. In het Vierkantje zijn veel speciaalzaken gevestigd. De twee deelgebieden hebben dan ook elk een eigen kleur. De Grote Markt fungeert als schakel tussen de beide circuits van het Vierkantje en de Driehoek.

De realisering van het Paradeplan heeft gevolgen voor het Vierkantje. Het beleid is erop gericht de aantrekkingskracht van het Vierkantje te vergroten. Ook de aanloopstraten met hun kenmerkende variatie en broedplaatsfunctie vragen aandacht om de historische binnenstad zijn grote aantrekkingskracht te laten behouden. Uit het eerder genoemde koopstromenonderzoek werd het winkelaanbod van de Bergse binnenstad beoordeeld met het cijfer 7.

De grootschalige perifere detailhandel is geconcentreerd aan de Van Konijnenburgweg.

Gemeentelijk beleid

Kernwinkelgebied en aanloopstraten

Het gemeentelijk beleid is gericht op het concentreren van winkelfuncties in de binnenstad alsmede het geven van een kwaliteitsimpuls aan het bestaande winkelbestand. Op hoofdlijnen houdt dit in dat winkels zoveel mogelijk in het kernwinkelgebied worden geconcentreerd en dat de aanloopstraten een zogenaamde broedplaatsfunctie hebben voor startende ondernemers (winkeliers).

Niet alle aanloopstraten lenen zich hier echter voor, omdat sommige aanloopstraten een duidelijk ander karakter hebben: zoals de Lievevrouwestraat en Stationstraat waar zich in hoofdzaak de woonfunctie gecombineerd met kantoren en dienstverlenende bedrijven bevindt. Daar waar de aanloopstraten een nadrukkelijk ander karakter hebben dan winkelstraat wordt deze broedplaatsfunctie voor winkels niet toegestaan. Een en ander is uitgewerkt in de bestemmingsplanregeling.

Versterking gebieden grenzend aan het winkelgebied

Daarnaast richt de aandacht van het gemeentebestuur zich in toenemende mate, na afronding van enkele grote projecten in het kernwinkelgebied, op gebieden grenzend aan het winkelgebied. Het gaat op de eerste plaats om de pleinen. Naast het herinrichten van deze openbare ruimtes, wordt het stedelijk weefsel eromheen aangepakt. Gesprekken worden gevoerd met eigenaren van bouwblokken om te komen tot (ingrijpende) herstructurering. Dit kan resulteren in sloop of vergaand strippen van gebouwen, met kansen voor algehele vernieuwing en modernisering. Een voorbeeld hiervan is het V&D-complex. Daarnaast wordt in die omgeving ruimte geboden voor het ontstaan van mediterrane sferen door nieuwvestiging van winkels toe te staan.

Een vergelijkbaar voorbeeld is reeds eerder genoemd, het doorzetten van vernieuwing in het Havenkwartier aan de zuidwestzijde van de binnenstad.

De woonfunctie is voor de levendigheid van de binnenstad van groot belang. Op diverse locaties zijn er kansen voor vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. Deze zullen zo veel mogelijk worden benut. In diverse visies voor (deel)gebieden worden hiervoor ook voorstellen gedaan.

4.4. Horeca

Horecabedrijven

De horeca is in de binnenstad van Bergen op Zoom geconcentreerd aan de Grote Markt en verder uitwaaiend in de Fortuinstraat, Lievevrouwstraat, de Bosstraat en het St. Catharinaplein. Verspreid elders in de binnenstad zijn nog enkele horecabedrijven zoals bij het station en de Oude Haven-Dubbelstraat aanwezig.

De gemeente hanteert voor de vestiging van horecabedrijven een leefmilieuverordening. Het gemeentelijk beleid is gericht op het concentreren van de (zwaardere) horecavoorzieningen langs de Grote Markt en het Beursplein. Het gaat dan met name om horecagelegenheden die een grote uitstraling hebben naar de directe omgeving. Voor het St. Catharinaplein wordt een overgang naar lichtere vormen van horeca beoogd. Deze zogenaamde "lichte" horeca, waarvan de uitstraling naar de omgeving aanzienlijk geringer is, mag ook elders in het plangebied worden gevestigd. Daarbij is wel van belang dat de kwaliteit van de binnenstad onder druk kan komen te staan als gevolg van ongewenste vormen van horeca. Het beleid is sterk gericht op het voorkomen van dergelijke ongewenste ontwikkelingen en situaties.

Om deze ontwikkeling te faciliteren en te reguleren is in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van een zogenaamde Staat van Horecabedrijven, analoog aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In deze staat worden drie categorieën horeca onderscheiden, te weten "lichte horeca" (categorie 1), "middelzware horeca" (categorie 2) en "zware horeca" (categorie 3). Voor een nadere toelichting op de Staat van Horecabedrijven wordt verwezen naar bijlage 2. Gelet op het gemeentelijke beleid zijn beperkingen opgenomen voor de vestigingsmogelijkheid van horeca uit categorie 2 en 3.

Prostitutiebeleid

Op 1 oktober 2000 is het zogenaamde bordeelverbod opgeheven. Hiermee is het vestigen van bordelen en/of seksinrichtingen legaal geworden. Om de ongewenste vestiging van dergelijke inrichtingen tegen te gaan heeft de gemeenteraad van Bergen op Zoom op 28 september 2000 de Nota Prostitutiebeleid 2000 aangenomen. Uitgangspunt van deze nota is dat de vestiging van seksinrichtingen in woonwijken moet worden tegengegaan, dat seksinrichtingen tenminste 250 meter van elkaar uiteen moeten liggen en dat de afstand tussen een seksinrichting en een school of scholencomplex minimaal 150 meter moet bedragen. Overigens geldt deze regeling niet voor sekswinkels, deze worden, behoudens de gevallen waarin van een combinatie met een seksinrichting sprake is, gezien als elke andere winkel.

De hiervoor genoemde eisen zijn overgenomen in de bestemmingsplanregeling. De reeds in het plangebied aanwezige seksinrichtingen zijn ongewijzigd in het bestemmingsplan opgenomen.

Overlastgevende panden

In februari 2006 heeft het college de Notitie "Overlastgevende panden" vastgesteld. Het college heeft daarmee een kader gegeven waarbinnen overlast van (met name) drugsverkoop vanuit panden kan worden aangepakt. Hoewel dit met name een instrument is voor de handhaving, middels het project "Courage", heeft de gemeente in 2006 eveneens een zogenaamd paraplu-bestemmingsplan vastgesteld voor de binnenstad om de vestiging van coffeeshops, growshops en zogenaamde belwinkels, tegen te gaan. In de bestemmingsplanregeling is dit paraplu-bestemmingsplan integraal opgenomen.

4.5. Voorzieningen

Onderwijsvoorzieningen

In de binnenstad bevinden zich diverse onderwijsinstellingen. In de tabel is een overzicht weergegeven van de voorkomende onderwijsvoorzieningen.

Tabel 6 Overzicht onderwijsvoorzieningen Binnenstad

locatie	naam school	soort onderwijs
Coehoornstraat 28	De Krabbenkooi	basisonderwijs
Noordsingel 57	Eerste Montessorischool	basisonderwijs
Kloosterstraat 73	Sancta Maria	basisonderwijs
Bolwerk-Zuid 168	Mollerlyceum	voortgezet onderwijs
Burg. Stulemeijerlaan 24	RSG 't Rijks	voortgezet onderwijs
Meussenstraat 13	Zoomvliet College Hotelschool Horeca Toerisme en Recreatie	hotelschool

Twee grote schoolgemeenschappen voor het voortgezet onderwijs liggen in de noordelijke negentiende-eeuwse schil, namelijk 's Rijks aan de Burgemeester Stulemeijerlaan en het Mollerlyceum aan het Bolwerk-zuid. Beide schoolgebouwen hebben een monumentaal hoofdgebouw. Initiatieven inzake de ontwikkeling van vernieuwende schoolconcepten worden afgewacht.

Sociaal-culturele voorzieningen

De binnenstad is rijk aan voorzieningen op sociaal-cultureel gebied. Velerlei klein- en groot-schalige maatschappelijke en dienstverlenende functies zijn hier geconcentreerd.

De culturele voorzieningen zijn grotendeels in monumentale panden gehuisvest. Het Markiezenhof met zijn museum en bibliotheek vormt daarin het vlaggenschip. Het stadhuis en schouwburg de Maagd aan de Grote Markt en de voorzieningen aan het Wilhelminaveld dragen bij aan het culturele aanbod in een monumentale omgeving. In de nota "Kansrijk in Cultuur" van 2001 heeft de gemeente het voornemen geuit om multifunctioneel gebruik van de bestaande monumenten zoveel mogelijk te willen bevorderen. Daarom is in deze bestemmingsregeling voor deze monumenten een zo ruim als mogelijk gegeven bestemming opgenomen. Dat geldt ook voor de gevangenpoort aan de Westersingel.

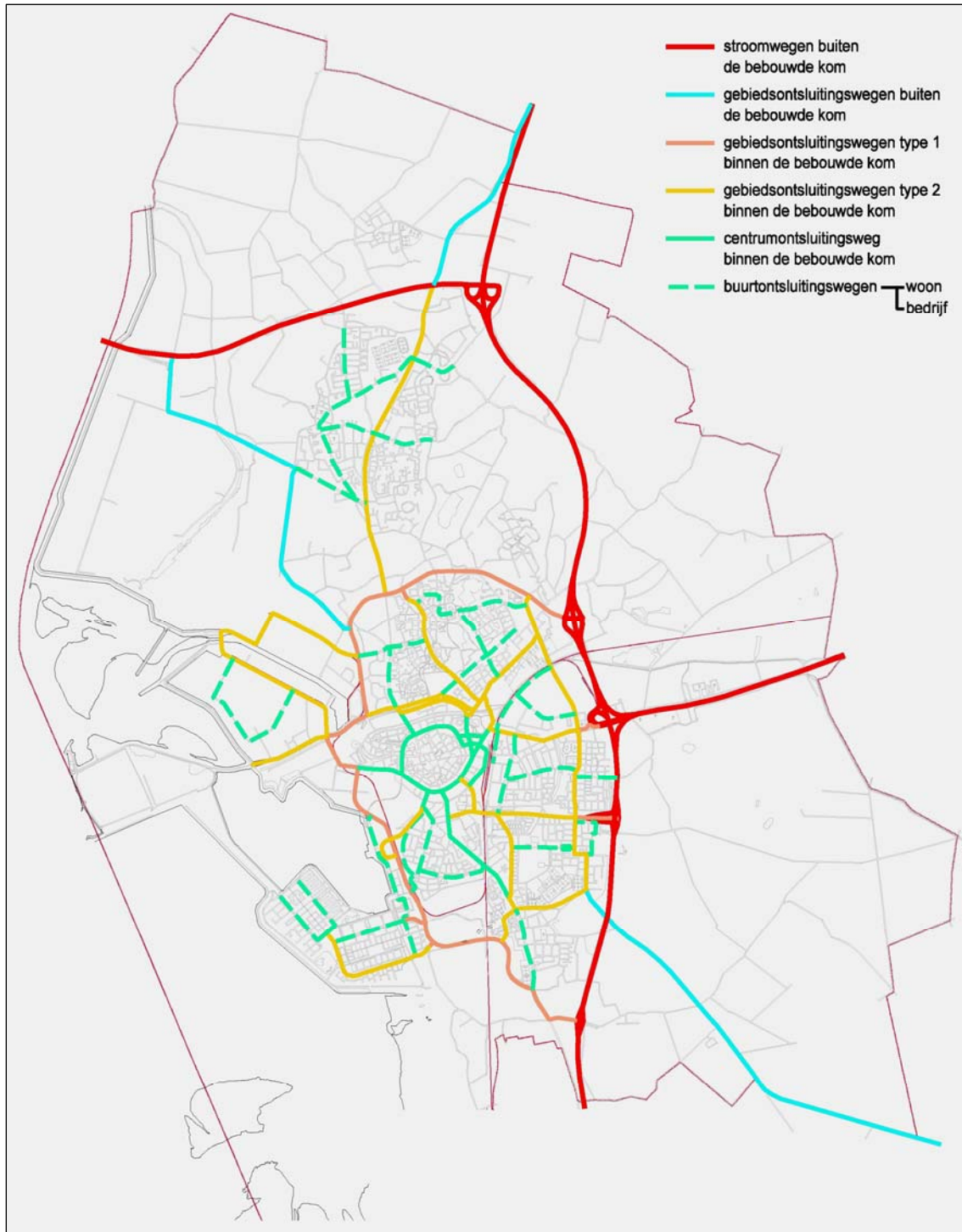
4.6. Overige bedrijvigheid

In het plangebied komt, naast de hiervoor reeds beschreven horeca- en winkelbedrijven, hoofdzakelijk kantoren en aanverwante bedrijvigheid voor. Het betreft veelal "lichte" bedrijvigheid behorende tot categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijvigheid. Zwaardere bedrijvigheid (categorie 4 en hoger) komt in het plangebied niet voor en is ook, gelet op het karakter van de binnenstad, niet wenselijk. In de bestemmingsregeling behorende bij dit bestemmingsplan is daarom bedrijvigheid tot ten hoogste categorie 3 toegestaan.

Ook voor de overige bedrijvigheid geldt, net als hiervoor is gezegd over horeca- en detailhandel, dat in een aantal straten in de binnenstad, die een uitgesproken karakter hebben als winkelstraat of woonstraat, geen (andere) bedrijvigheid wordt toegestaan, om het karakter van deze straten te bewaren. In paragraaf 4.10 wordt hierop nader ingegaan.

4.7. Verkeer

De verkeersdruk neemt, behalve door de ruimtelijke ontwikkelingen, ook door de autonome groei toe. Elk jaar stijgt het aantal autokilometers dat wordt afgelegd met 1 tot 2 procent. Mobiliteit is nodig en gewenst om centrum, woon- werk- en recreatieve locaties te bereiken. De keerzijde is dat de toename van mobiliteit zorgt voor congestie, stank, geluidhinder, barrièrewerking en onveiligheid. De mobiliteit moet beheerst worden om de locaties bereikbaar en de stad leefbaar te houden. Op sommige punten is een keuze tussen omgevingskwaliteit en doorstroming, tussen leefbaarheid en bereikbaarheid noodzakelijk. Maatregelen moeten de komende jaren ertoe bijdragen de mobiliteit te beheersen.



Figuur 9 Categorisering wegennet

Ontsluiting en bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer

Het gebied wordt via de schil rondom het centrum (Noordsingel, Westersingel, Boutershemstraat, Glymesstraat, Auvergnestraat, Van Dedemstraat, en Wassenaarstraat, Korte Parkstraat en Lange Parkstraat) verbonden met het wegennet van Bergen op Zoom en zijn daarom aangewezen als centrumontsluitingsweg binnen de bebouwde kom. Een centrumontsluitingsweg herbergt centrum gerelateerd verkeer. Deze wegen zijn belangrijk voor ontsluiting (bevoorradiging) en bereikbaarheid van het centrum. Er worden zo weinig mogelijk verkeersremmers gebruikt, maar wel een inrichting die een maximum stroomsnelheid van 30 km/u inhoudt. De ove-

rige wegen in het plangebied behoren tot erftoegangswegen. Op deze wegen overheerst de verblijfsfunctie en deze straten worden niet of nauwelijks gebruikt door ander gemotoriseerd verkeer dan verkeer uit de directe omgeving.

Langzaam verkeer

De binnenstad is via alle wegen die naar het centrum lopen, bereikbaar voor fietsers en voetgangers. Niet alle wegen zijn voorzien van vrijliggende fietspaden.

Parkeren

In het plangebied is parkeren toegestaan voor vergunninghouders en door middel van betaald parkeren.

4.8. Groenvoorzieningen

De Middeleeuwse kern van Bergen op Zoom bezit weinig groen. Het openbare groen in de binnenstad is hoofdzakelijk beperkt tot de tuinen van het Markiezenhof en bij het Thaliaplein. In de negentiende-eeuwse gordel op de voormalige vestinggronden is het groen hoofdzakelijk gecentreerd in het Ravelijn en het Anton van Duinkerkenpark, alsmede het Wilhelminaveld en langs het Garnizoenspad (de Zoom). Tevens is een uitgesproken boomstructuur aanwezig in de singels en de radialen.

In het groenstructuurplan (2006) wordt de binnenstad omschreven als een gebied met gemiddeld 20,13 m² groen per inwoner en een hoog beheerniveau. Dat wil zeggen dat al het aanwezige groen beheerd moet worden om het streefbeeld te behalen. Bovendien is een extra inspanning nodig voor het versterken van de historische positie van de singels met een passende groenstructuur. Tevens bestaat het voornemen om het Anton van Duinkerkenpark zoveel mogelijk conform het "romantisch" ontwerp van de Leuvense landschapsarchitect Rosseels te herstellen, in samenhang met de aangrenzende Wei van Bastiaanse.

De gemeenteraad van Bergen op Zoom heeft het kapvergunningstelsel afgeschaft. In plaats daarvan is een lijst met monumentale bomen gemaakt waarop beeldbepalende (monumentale) bomen, aan de hand van de resultaten van een inventarisatie middels een boomwaarderingssysteem, zijn geplaatst. De monumentale bomen die in het plangebied staan zijn in het bestemmingsplan aangegeven op de plankaart: voor het kappen van deze bomen is een aanlegvergunning vereist.

4.9. Water

Algemeen

Ingevolge Wro-Bro is het verplicht in ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, de zogenoemde "watertoets" van uit te voeren. Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad zijn de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding besproken met het Waterschap Brabantse Delta in het reguliere overleg voor de watertoets en hierna omschreven..

Vigerend beleid en algemene uitgangspunten

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Het beleid is verwoord in het provinciale waterhuishoudingsplan. Vigerend beleid is de partiële herziening Waterhuishoudingsplan 2003-2006, die tot 2009 is verlengd. Als uitgangspunten zijn te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is als waterbeheerder het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het beleid van deze waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant (IWWB-2) dat in 2001 is vastgesteld en de "Beleidsnota stedelijk water-van last naar lust". Voor het waterschap vormen de nieuwste landelijke inzichten, zoals verwoord in het NBW, WB21 en de Vierde nota waterhuishouding, gericht op duurzaam stedelijk waterbeheer het uitgangspunt voor de inrichting en het beheer van stedelijk water. Samen met de gemeente wordt invulling gegeven aan de stedelijke wateropgave gericht op het voorkomen van wateroverlast alsmede aan de Europese Kaderrichtlijn Water, die vooral gericht is op verbetering van de waterkwaliteit.

De gemeente draagt de zorg voor een doelmatige inzameling en transport van het afvalwater dat binnen haar grondgebied vrijkomt (zorgplicht). Voor de inzameling en het transport van het afvalwater wordt doorgaans riolering aangewend. Daarnaast zorgt de gemeente voor de ruimtelijke inpassing van de diverse voorzieningen voor het waterbeheer. In dat opzicht wordt bij het opstellen van bestemmingsplannen 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 het plan is gebeurd in samenwerking met alle betrokken waterpartners en in 2002 vastgesteld. De uitgangspunten van het waterplan zijn nog steeds van kracht en bovendien nader uitgewerkt in het geactualiseerde Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP 2008-2012) dat aan het eind 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Huidige situatie

Het plangebied behoort tot het stroomgebied van de Zoom. Het oppervlaktewater is slechts beperkt tot de aanwezige stadsvijvers, de oude binnenhavens en de Zoom als historisch gegraven turfvaart. De Zoom betreft een leggerwaterloop die door het waterschap wordt onderhouden. Het waterschap heeft aangegeven dat voor een doelmatig onderhoud obstakelvrije onderhoudsstroken (4-5 m breed) noodzakelijk zijn. Alle overige oppervlaktewater is in de loop van de tijd overkluisd ten behoeve van de bebouwde omgeving. De Grebbe als historische en nog steeds (als zodanig toegankelijke en) bestaande verbinding tussen het Pielekeswater van het Ravelijn en de oude Binnenhaven is het meest markante voorbeeld.

In hydrologisch opzicht is sprake van een inziigingsituatie. Het freatisch grondwater bevindt zich ter plaatse (ruim) onder het maaiveld. In onderhavige gebied treedt geen grondwateroverlast op, met als enkele uitzondering de plaatselijke (grond)wateroverlast in het Anton van Duinkerkenpark tijdens langdurig zeer natte periodes.

De afvoer van het afvalwater van de aanwezige bebouwing gebeurt via aansluiting op het rioolstelsel van de binnenstad. Hoewel met de herstructurering van de openbare ruimte in de binnenstad op meerdere plaatsen al is begonnen met het ontvlechten van de waterstromen (zie nieuwe situatie), komt het meeste regenwater afkomstig van het verhard oppervlak nog terecht in de riolering. Het water van dit nog gemengde rioolstelsel gaat naar de rioolwaterzuivering te Bath en komt na zuivering terecht in de Westerschelde. Momenteel is het slechts zeer lokaal mogelijk om regenwater te (laten) infiltreren of middels het bestaande oppervlaktewater af te voeren.

Nieuwe situatie

De gemeente Bergen op Zoom wenst gebiedsgericht duurzaam waterbeheer te bevorderen. Dit betekent dat de diverse waterstromen zodanig gescheiden worden dat schoon water niet verontreinigd raakt en de hoeveelheid verontreinigd water (zoveel als mogelijk) beperkt blijft.

Voor vervanging van de aanwezige gemengde riolering in het gebied is op termijn een gescheiden stelsel voorzien. Bij de herstructurering van de openbare ruimte van de binnenstad is aanleg van een gescheiden rioolstelsel daarom een uitgangspunt en van toepassing. Vooral nog worden deze delen echter vaak noodgedwongen verbonden met het elders nog aanwezige gemengde rioolstelsel. Het van verhard oppervlak afkomstige (schone) hemelwater krijgt waar al mogelijk aansluiting op de hemelwaterriolering. Vooruitlopend op de aanleg van een gescheiden rioolstelsel dient alle nieuwe te realiseren bebouwing in het plangebied overtollig water aan te bieden door middel van gescheiden (huis)aansluitingen.

Vanuit het principe dat voorkomen dient te worden dat het schone regenwater vervuild raakt door contact met toegepaste bouwmaterialen, is de (uitwendige) toepassing van uitlogende materialen niet gewenst. Door gerichte communicatie zal ten behoeve van verbouwingen en aanpassingen bij gebouwen, informatieverstrekking over de mogelijkheden van duurzaam bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen plaats hebben.

Voor de inzameling en afvoer van het huishoudelijk afvalwater is aansluiting op de vuilwaterriolering verplicht. De dimensionering van de riolering voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater afkomstig uit woningen is gebaseerd op een afvoer van circa 135 l/pers in een etmaal.

Gezien het grotendeels conserverende karakter van het plan is er voor het oppervlaktewater en het grondwater in en om het gebied geen (noemenswaardige) verandering te verwachten. Wel is uit een recent uitgevoerde inventarisatie gebleken dat het verhard oppervlak in het plangebied met enkele procenten is toegenomen. Deze toename, die weliswaar past bij de geldende

bestemmingen, kan met het oog op de klimaatwijziging consequenties hebben voor de realisatie van (extra) waterberging voor dit gebied. Met het waterschap zal worden nagegaan in hoeverre het gebied voldoet aan de landelijk gestelde normen voor het voorkomen van wateroverlast (de zogenaamde stedelijke wateropgave). Vervolgens zal binnen de stedelijke wateropgave met het waterschap gezamenlijk worden bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om het watersysteem in 2015 op orde te hebben.

4.10. Milieu

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering, bodem(kwaliteit), geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid en vuurwerk. Dit hoofdstuk wordt op korte termijn geactualiseerd ten aanzien van de thans toelaatbaar gestelde, nieuwe ontwikkelingen. Tevens vindt actualisering van verwijzingen naar wet- en regelgeving plaats.

4.10.1. Geluid

Algemeen

Voor de binnenstad van de gemeente Bergen op Zoom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het betreft een zogenaamd conserverend bestemmingsplan. Naast de standaard onderwerpen in het hoofdstuk geluid wordt ook geadviseerd om bij het opstellen van het bestemmingsplan aandacht te laten besteden aan leefbaarheid. Een stadscentrum kenmerkt zich door combinatie van diverse functies. Het is dus zaak om een prettige leef- verblijfsomgeving te creëren voor zowel bewoners als gebruikers.

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

Zonering industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied zijn 2 gezoneerde industrieterreinen gelegen. Het betreft de industrieterreinen Theodorus haven en De Lage Meren. Op beide industrieterreinen kunnen zich bedrijven vestigen die genoemd worden in artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer(IVB). Op grond van artikel 53 en volgende van de Wet geluidhinder wordt rondom deze terreinen een zone vastgesteld waarbuiten de etmaalwaarde van het gemiddelde geluidsniveau ten gevolge van alle bedrijven op het betreffende terrein niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). De zone is dus in feite een planologisch aandachtsgebied, waarbinnen regels van kracht zijn die aan zowel industriële activiteiten als aan woningbouw beperkingen opleggen.

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die gaan of blijven behoren tot de zone van een industrieterrein wordt de geluidbelasting vanwege dit industrieterrein in acht genomen. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen bedraagt 55 dB(A).

Het bestemmingsplangebied ligt niet in de zone van het industrieterrein De Lage Meren. Een deel van het plangebied is wel gelegen binnen de zone van het industrieterrein Theodorus haven.

Omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het industrielawaai voor de al aanwezige woningen en andere geluidgevoelige objecten niet van belang. Een akoestisch onderzoek is daarom niet uitgevoerd.

Indien binnen het plangebied woningen dan wel andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van het industrieterrein Theodorus haven worden geprojecteerd, dient de geluidbelasting vanwege dit industrieterrein op het bouwplan inzichtelijk gemaakt te worden.

Wegverkeerslawaaai

Ter bepaling van de geluidbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (bui-

tenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autoweg of een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk. Omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het wegverkeer voor de al aanwezige woningen en andere geluidgevoelige objecten niet van belang. Een akoestisch onderzoek is daarom niet uitgevoerd.

Indien binnen het plangebied woningen dan wel andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van de betreffende wegen worden geprojecteerd, dient de geluidbelasting vanwege deze wegen op het bouwplan inzichtelijk gemaakt te worden.

Railverkeerslawaaï

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 4 van het Besluit Geluidhinder Spoorwegen (afgekort BGS, uitvoeringsbesluit van de Wet geluidhinder (Wgh)) iedere spoorlijn in beschouwing te worden genomen. Deze spoorwegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden.

Het plangebied is voor een deel gelegen binnen de zone van de spoorlijn met trajectnummer 660 (zonebreedte bedraagt 600 m). Omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het spoorwegverkeer voor de al aanwezige woningen en andere geluidgevoelige objecten niet van belang. Een akoestisch onderzoek is daarom niet uitgevoerd.

Indien binnen het plangebied woningen dan wel andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van de spoorlijn met trajectnummer 660 worden geprojecteerd, dient de geluidbelasting vanwege deze spoorlijn op het bouwplan inzichtelijk gemaakt te worden.

Voormalige gemeentewerf

De RMD heeft een geluidonderzoek uitgevoerd ter bepaling van de geluidbelasting vanwege industrielawaai en wegverkeerslawaaï voor de locatie aan de Van Konijnenburgweg. De locatie is thans in gebruik als gemeentewerf, in het (ontwerp) bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor kantoren en woningen ingetekend.

Kantoren zijn geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder en hoeven niet te worden getoetst aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting op de te realiseren woningen in het plangebied moet worden getoetst aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder. De woningbouw in het plangebied is gelegen binnen de geluidszones van de Van Konijnenburgweg en industrieterrein 'Theodorushaven'. De voorkeursgrenswaarde voor het aspect wegverkeerslawaaï wordt, op basis van een contourenberekening, uitsluitend in de zuidwesthoek overschreden. Ingeval van realisatie van woningen in de zuidwesthoek dient rekening te worden gehouden met een hogere waarde procedure. De geluidbelasting bedraagt 51 dB. Voor het aspect industrielawaai wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. Op grond van artikel 45 lid 1 van de Wgh dient voor woningbouw in het plangebied een hogere waarde te worden verleend van 55 dB(A). Geadviseerd wordt om bij de wijziging van deze locatie een hogere waarde procedure te doorlopen voor wegverkeers- en industrielawaai. De aan te vragen hogere waarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt 51 dB, voor industrielawaai 55. Het RMD advies is als bijlage 9 opgenomen.

4.10.2. Luchtkwaliteit en geur

Wegverkeer

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de wijziging van titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) van de Wet Milieubeheer in werking getreden (Stbl. 2007, 414). Tegelijkertijd is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen in werking getreden. Het NIBM maakt onderscheid in kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten behoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Een klein project voor woningbouw is wanneer er minder dan 500 woningen worden gerealiseerd. Aangezien het laatste hier aan de orde is behoeft er hiervoor niet getoetst te worden aan het Besluit Luchtkwaliteit.

Situatie ter plaatse

In het bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen gepland die het aantal verkeersbewegingen op de aansluitende infrastructuur zullen veranderen. Er hoeft daarom ook niet te worden getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit.

Achtergrondconcentratie

Voor de toekomstige situatie zal inzicht worden gegeven in de heersende achtergrondconcentraties (zonder de bijdragen van het verkeer e.d.), zodat hieruit afgeleid kan worden, wanneer er mogelijk ontwikkelingen in het gebied plaats vinden, dit mogelijke effect heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse en in de omgeving.

Om na te gaan of er sprake is van overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit, wordt bij gemeentelijke wegen gebruik gemaakt van het computerprogramma "Calculation of airpollution from roadtraffic II, versie 5.1", afgekort CAR II 5.1. Het programma is gemaakt door TNO. Met behulp van CAR worden de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen, als gevolg van het wegverkeer, berekend. De achtergrondwaarden kunnen eveneens met het computermodel CAR II (versie 5.1) worden bepaald.

In onderstaande tabel wordt voor NO₂ en PM₁₀ inzicht gegeven in de achtergrondconcentratie voor 2010, 2015 en 2020. In tabel 1 staan de resultaten weergegeven inclusief de zeezout-af trek voor fijn stof (voor de gemeente Bergen op Zoom bedraagt deze aftrek 4 µg/m³ voor het jaargemiddelde van PM₁₀ en 6 dagen voor het etmaalgemiddelde van PM₁₀). In bijlage 2 zijn de resultaten terug te vinden (zonder correcties voor zeezout).

Tabel 7 Achtergrondconcentraties 2010, 2015 en 2020 "Binnenstad" te Bergen op Zoom

achtergrondconcentratie	NO ₂ jaargem.	PM ₁₀ jaargem.	PM ₁₀ etmaalgemiddelde
2010	21,4 µg/m ³	21,4 µg/m ³	14
2015	19,4 µg/m ³	20,6 µg/m ³	13
2020	18,7 µg/m ³	20,3 µg/m ³	13

De achtergrondconcentraties in het plangebied "Binnenstad" voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn laag. Indien er toch een ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt in het plangebied, dient rekening te worden gehouden met de heersende achtergrondconcentraties. De bijdrage van het verkeer op de omliggende wegen in het gebied zullen geen overschrijdingen van de normen uit het Besluit luchtkwaliteit veroorzaken.

Rondom en door het plangebied "Binnenstad" zijn verschillende belangrijke verkeersaders gesitueerd. De A58 bevindt zich op meer dan 1.000 m vanaf het plangebied. De bijdrage van de rijksweg zit op een afstand van meer dan 1.000 m verwerkt in de achtergrondconcentraties. Daarnaast lopen er door en langs het gebied Binnenstad de volgende belangrijkste ontsluitingswegen: Bredasestraat, Wassenaarsestraat, Noordsingel, Westersingel en dergelijke. Deze wegen kunnen een (aanzienlijke) bijdrage leveren, bovenop de achtergrondconcentraties, aan de concentraties van stoffen in de lucht.

Conclusie

De achtergrondconcentraties in het plangebied "Binnenstad" zijn voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ laag. Indien er nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in het plangebied moeten deze worden getoetst aan het besluit luchtkwaliteit. De bijdrage van het verkeer op de omliggende wegen in het gebied zullen naar alle waarschijnlijkheid geen overschrijdingen van de normen uit het Besluit luchtkwaliteit veroorzaken.

4.10.3. Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Het betreft het gebied aangegeven op de kaart "Beschermd Stadsgezicht Noordelijk en Zuidelijk Singelgebied". Het plangebied omvat het centrum van Bergen op Zoom gelegen tussen industrieterrein Theodorushaven en de doorgaande spoorlijn Roosendaal - Vlissingen. Het betreft een conserverend bestemmingsplan.

Bedrijven en externe veiligheid

Wettelijk kader

Op 10 juni 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)" in het staatsblad gepubliceerd. Het BEVI is (gedeeltelijk) in werking getreden op 27 oktober 2004. Gelijktijdig met het

BEVI is de Regeling Externe veiligheid Inrichtingen (REVI) in werking getreden die op 23 september 2004 in de staatscourant is gepubliceerd.

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

Een nieuw aspect is de verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoording is uitgebreid beschreven in de concept "Handreiking verantwoording groepsrisico (VROM 2004)".

Beschrijving bestaande situatie

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied bedrijven zijn gelegen waarop het BEVI van toepassing is, zijn het Risicoregister Gevaarlijke Stoffen (RRGS), het bedrijvenbestand van de gemeente en het vigerend bestemmingsplan geraadpleegd.

In of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich de onderstaande BEVI-bedrijven.

BEVI bedrijven	Type bedrijf	PR 10-6 [m] ¹	Invloeds-Gebied ² [m]	Afstand tot plan ³ [m]	Relevantie voor EV plan
1. Sabic Innovative Plastics B.V.	Brzo	Nvt	400	1200	Nee
2. Cargill	PGS 15 4	20	30	1200	Nee
3. Crealis	Brzo	Nvt	2230	1350	Ja, GR
4. Vecom Metal Treatment	PGS 15	70	260	700	Nee
5. Nuplex Resins	Brzo	700	6950	800	Ja, GR
6. Akkermans Techniek	PGS 15	80	Nvt	575	Nee
7. Mepavex Logistics	Brzo	Nvt	< 1000	400	Ja, GR
8. Kon. Nedalco	Brzo	Nvt	Nvt	< 50	Nee
9. Sakko Commercial	Brzo	150	200	335	Nee
10. Lamb Weston Meijer	Ammoniak	30	Nvt	300	Nee
11. Tankstation Ozcan	LPG tank-station	45	150	250	Nee
12. Pico Bello	LPG tank-station	45	150	60	Ja, GR

Tabel 1: BEVI-bedrijven

Plaatsgebonden risico

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven met een plaatsgebonden risico van 10-6/jaar over het plangebied.

Hiermee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en vormt het plaatsgebonden risico van de bedrijven geen belemmering voor de conservering van het plangebied.

Verantwoordingsplicht groepsrisico (artikel 13 BEVI)

Naast de toetsing van de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico is in artikel 13 van het BEVI de verantwoordingsplicht groepsrisico opgenomen. Voor zover mogelijk is invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Art. 8.40 Wet milieubeheer

In het bestemmingsplan dient op grond van artikel 5, BEVI (dit artikel is overigens nog niet formeel in werking getreden) rekening te worden gehouden met AMvB-inrichtingen waarvoor krachtens art. 8.40 van de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op externe veilig-

¹ Als de PR 10-6 of het invloedsgebied als nvt (niet van toepassing) wordt getypeerd, ligt deze binnen de inrichtingsgrenzen of op zeer grote afstand van het plangebied.

² Invloedsgebied komt overeen met de 1% letaliteitsafstand of de vaste afstand conform het REVI.

³ Dit zijn de minimale afstanden tussen de grenzen van de inrichting en het plangebied.

⁴ In 2006 zijn de CPR 15-1, CPR 15-2 en CPR 15-3 vervangen door de PGS 15. In deze toelichting wordt daarom de term PGS gebruikt.

heid, tenzij deze veiligheidsafstanden binnen de eigen perceelsgrens liggen en met uitzondering van gasreducer-, compressor-, meet en regelinstallaties categorie A. De in de binnenstad gelegen AMvB-inrichtingen met veiligheidsafstanden betreffen vnl. gas-, druk-, regel- en meetstations.

Voor de inventarisatie van de in de binnenstad gelegen (relevante) gasreducerstations is het bedrijvenbestand van de gemeente geraadpleegd.

MPM	Locatie	Opstellingswijze*	Afstand kwetsbare objecten (m)	Afstand beperkt kwetsbare objecten (m)
3946	Bredasestraat	kast-station	6	4
3928	Hermusstraat	Open opstelling/ vrijstaand gebouw	10	4
3926	Hooghuisstraat	Open opstelling/ vrijstaand gebouw	10	4
3404	Zuidoostsingel (Keldermanslaan)	kast-station	6	4
3931	Noordzijde Zoom	kast-station	6	4
3425	Zuidzijde Zoom	Open opstelling/ vrijstaand gebouw	10	4
3895	Ravelstraat	Open opstelling/ vrijstaand gebouw	10	4

* Het betreft (uitsluitend) gasreducerstations van de categorie B

In het bestemmingsplan dienen de bovenstaande afstanden met betrekking tot kwetsbare objecten aangehouden te worden en dient zo mogelijk rekening te worden gehouden met de afstanden die gelden voor beperkt kwetsbare objecten.

Transport

Regelgeving

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt.

Toetsing van nieuwe ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportas dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 2004, gewijzigd 2008". Hierin zijn naast grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico ook richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

De verantwoording van het groepsrisico is een nieuw aspect. Deze verantwoording is uitgebreid beschreven in de concept "Handreiking verantwoording groepsrisico (VROM 2004 en 2007)".

Binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar mogen geen kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoorgebouwen met minder dan 1500 m² bvo) is dit een richtwaarde.

Daarnaast kent de circulaire de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Indien binnen het invloedsgebied (binnen 200 meter vanaf de as van de transportroute) nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien dient, bij de vaststelling van het RO-besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Hiervoor geldt dezelfde benadering als bij bedrijven en is het in bepaalde gevallen noodzakelijk advies te vragen aan de regionale brandweer inzake de aspecten met betrekking tot zelfredzaamheid, hulpverlening en rampenbestrijding.

De brandweer kijkt niet alleen naar het aantal dodelijke slachtoffers (zoals bij het plaatsgebonden en groepsrisico wel het geval is) maar ook naar aantallen gewonden binnen het effectgebied. Het effectgebied is een stuk groter dan het invloedsgebied.

Wegen

Het plangebied is op meer dan 200 meter van een vaarweg, snelweg of provinciale weg, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, gelegen.

Gemeentelijke wegen

In het kader van het uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2007 van de provincie Noord-Brabant is een project uitgevoerd getiteld: *'Inventarisatie en advies wegvervoer gevaarlijke stoffen'*. Het doel hiervan was om de vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over de gemeentelijke wegen in beeld te brengen en te beoordelen welke veiligheidsrisico's dit transport met zich meebrengt op basis van de daarvoor geldende veiligheidsnormen. Het project is op 17 april 2008 afgerond met een eindrapportage.

Uit de inventarisatie blijkt dat er vervoer van gevaarlijke stoffen over de gemeentelijke wegen de Gorkumweg, Randweg West, Boerenverdriet, Van Konijnenburgweg en de Markiezaatsweg plaatsvindt. Deze wegen zijn (gedeeltelijk) gelegen langs of tot aan het plangebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegen blijkt beperkt waarbij geen sprake is van een plaatsgebonden risico van 10-6 per jaar en er geen noemenswaardig groepsrisico aanwezig is.

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend met uitzondering van de ontwikkeling van de (huidige) gemeentewerf. De invulling van dit deelgebied is nog niet concreet. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden tot het realiseren van woningen en kantoorruimten. Gezien de omvang van het deelgebied laat het bestemmingsplan ongeveer 30 woningen en een kantooroppervlak van ca. 1800 m² toe. Dat wil zeggen dat de bevolking toeneemt met 132 personen waardoor de bevolkingsdichtheid ter plaatse 165 personen per ha bedraagt. Dit deel van het plangebied is gelegen nabij de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg.

In onderstaande tabel zijn de aantallen transporten ter plaatse van het plangebied aangegeven.

Hoofdcategorie	Stof categorie	Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen 2007 [/jr]
GF : Brandbaar gas	GF3	25
LF : Brandbare vloeistof	LF1	210
	LF2	470
LT : Toxische vloeistof	LT4	1

* In het eindrapport "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen in de gemeente Bergen op Zoom, 17-04-2008" zijn abusievelijk te veel transporten LT4 opgenomen ter plaatse van de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg. Voor zover transport plaatsvindt betreft het emballage.

Binnen de gemeente wordt een route gevaarlijke stoffen vastgesteld. In 2005 heeft de gemeente een verkeersstructuurplan vastgesteld waarin ook een route gevaarlijke stoffen is opgenomen. Op hoofdlijnen is de binnenkort vast te stellen route gevaarlijke stoffen ongewijzigd ten opzichte van het structuurplan. De route gevaarlijke stoffen is vanaf de snelweg al als zodanig aangegeven met als gevolg dat in de praktijk de route al wordt toegepast.

De Van Konijnenburgweg ter plaatse van het plangebied en de Markiezaatsweg zijn niet in de route gevaarlijke stoffen opgenomen, dwz dat ondanks de inventarisatie, vervoer van brandbaar gas (GF3) niet (meer) via de Van Konijnenburgweg en de Markiezaatweg zal plaatsvinden.

Rekening houdend met het vervoer van brandbare vloeistoffen (uitgaande van een maximum snelheid van 50 km/u , een bevolkingsdichtheid van 50 personen per ha. en een tweezijdige bebouwing) wordt op basis van de vuistregels geconcludeerd dat het groepsrisico, als gevolg van het vervoer van brandbare vloeistoffen, ruim onder de oriënterende waarde is gelegen. Omdat het groepsrisico laag is zal als gevolg van het (deel)plangebied het groepsrisico niet significant toenemen.

Spoor

Het plangebied is gelegen binnen een afstand van 200 meter van de spoorlijn Roosendaal – Vlissingen. Om inzicht te krijgen in de risico's als gevolg van de doorgaande spoorlijn zijn berekeningen uitgevoerd met RBM2+.

Eind 2006 is voor de gemeente Bergen op Zoom een risico-inventarisatie¹ uitgevoerd met RBM2 (versie 1.1.1.7) waarbij de bevolkingsdichtheden nauwkeurig in kaart zijn gebracht en zijn vastgelegd in een RBMII-bestand. Deze bevolkingsbestanden zijn aangevuld met het ontbrekende deel van het bestemmingsplan Binnenstad, de woonwijk Meilust en het industrieterrein Theodorus haven. Hierbij zijn voor de bepaling van de bevolkings-dichtheden gebiedstyperingen gehanteerd (conform PGS 1). De aangevulde bestanden zijn vervolgens gebruikt voor de verdere berekeningen in deze risicobeschouwing.

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er, op basis van de in 2006 gerealiseerde aantallen wagons (gegevens Prorail) geen plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ per jaar wordt berekend.

De kilometer met het hoogste groepsrisico is gelegen ter hoogte van het industrieterrein De Lage Meeren. Deze wordt voor de binnenstad niet als representatief beschouwd. Het hoogste groepsrisico ter hoogte van de binnenstad ligt ruim onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico. De resultaten van de risicoberekeningen zijn opgenomen in de in bijlage opgenomen rapportages "Spoor Bergen op Zoom".

De realisatiecijfers schetsen de risico's anno 2006. Omdat dat een momentopname betreft is ook uitgegaan van de vervoerscijfers die ten grondslag liggen aan het in te voeren Basisnet. Die cijfers zijn gebaseerd op de marktverwachting van Prorail (september 2007) waarbij van een maximum marktverwachting is uitgegaan. De basisnetcijfers zijn inmiddels openbaar en hebben betrekking op de situatie voor de middellange termijn (tot 2020).

Stofcategorie		Beschrijving	Wagons Realisatie 2006	Wagons Basisnet
A	bont	Brandbare gassen	1500	2060
A	blok	Brandbare gassen	6000	8240
B2	blok	Giftige gassen	--	600
C3	bont	Zeer brandbare vloeistoffen	100	2700
D3	bont	Giftige vloeistoffen	--	600
D4	bont	Zeer giftige vloeistoffen	--	300

Tabel 4. Aantal (verwachte) vervoersbewegingen per stofcategorie over het spoor Roosendaal – Vlissingen (Sloehaven).

Uit de risico-inventarisatie, op basis van het Basisnet, blijkt dat er ook geen plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ per jaar wordt berekend.

Het groepsrisico op basis van basisnetcijfers neemt licht toe en ter plaatse van de binnenstad geeft het groepsrisico geen significante toename te zien. Hiermee blijft het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde.

Zoals hiervoor al is aangegeven zijn voor de berekeningen de bevolkingsgegevens gebruikt uit een risico-inventarisatie voor de gemeente Bergen op Zoom uit 2006. Bevolkingsgegevens van de binnenstad tot op een afstand van ca. 600 van het spoor zijn hierin opgenomen. Om een volledig beeld te schetsen is het bestand aangevuld met bevolkingsgegevens voor het overige deel van de binnenstad tot aan een afstand van ca. 1300 meter vanaf het spoor. Daarnaast zijn ook bevolkingsgegevens ingevoerd van de woonwijk Meilust en het industrieterrein Theodorus haven die deels op nog grotere afstand van het spoor zijn gelegen. Berekeningen met en zon-

¹ "Risico- inventarisatie regio West-Brabant, Bijlage resultaten Bergen op Zoom, DHV februari 2007" en het onderliggende RBM2-bestand.

der deze aanvullende bevolkingsgegevens laten geen verschil zien in de hoogte van het groepsrisico. Daaruit wordt geconcludeerd dat ruimtelijke ontwikkelingen op een afstand van meer dan 600 meter geen effecten meer geven op het groepsrisico. De resultaten van de risicoberekeningen zijn opgenomen in de in bijlage (rapportages "Spoor Bergen op Zoom"). Het bestemmingsplan Binnenstad is voornamelijk conserverend. Het deelplan dat wel nieuwe ontwikkelingen toestaat en een toename van de bevolking tot gevolg kan hebben ligt op een afstand van ca. 1300 meter van het spoor en heeft daardoor geen gevolgen voor het groepsrisico.

Buisleidingen

Aardgasleidingen:

VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Deze afstanden staan opgenomen in een brief (circulaire) van VROM aan gemeenten en provincies. Het betreft de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984;

De circulaire bevat bebouwings- en toetsingsafstanden voor leidingen met verschillende diameters. Uit veiligheidsoverwegingen is het van belang om o.a. bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een afstand aan te houden tot gebouwen of plaatsen waar frequent en/of langdurig personen verblijven. Deze afstand is in principe zodanig dat daarbuiten de invloed van de leiding op de omgeving verwaarloosbaar mag worden geacht (toetsingsafstand). De toetsingsafstand geeft de maximale afstand aan waarover risico's van buisleidingen worden beoordeeld. Het streven dient erop gericht te zijn dat er binnen de toetsingsafstand geen woonbebouwing of bijzondere objecten worden gerealiseerd. Planologische, technische en economische belangen kunnen leiden tot een kleinere afstand dan de toetsingsafstand. In dat geval dienen tenminste de bebouwingsafstanden te worden aangehouden.

Verdere beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaand verkeer (dus ook buisleidingen) dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Voor buisleidingen wordt in principe verwezen naar de circulaire uit 1984.

VROM heeft een nieuw besluit buisleidingen in voorbereiding. De afstanden genoemd in dit nieuwe besluit kunnen afwijken van de circulaire uit 1984. Ondanks deze ontwikkelingen kunnen de toetsings- en bebouwingsafstanden uit de circulaire "Zonering langs aardgastransportleidingen" uit 1984 worden aangehouden.

Daarnaast adviseert VROM gemeenten om te anticiperen op de nieuwe regelgeving door bij voorbereiding van plannen rekening te houden met de contour voor het plaatsgebonden risico (PR) en de verantwoording van het groepsrisico (GR).

De nieuwe afstandseisen zijn nog niet bekend en het is de verantwoording van de gemeente om hier al dan niet een berekening (van zowel de PR als GR) voor uit te voeren. VROM adviseert gemeenten niet binnen de nieuwe PR 10-6 contour woningen te bouwen.

In het besluit zal qua typering van objecten de systematiek van het BEVI (Besluit externe veiligheid inrichtingen) worden aangehouden. Dat wil zeggen dat onderscheid gemaakt wordt in kwetsbare- en beperkt kwetsbare objecten. Woningen en kantoren met een bruto vloeroppervlak van 1500 m² of meer, worden (ondermeer) beschouwd als kwetsbaar van het Bevi beschouwd.

Een belangrijk aspect is tevens het groepsrisico en de verantwoording daarvan. Om hierover anticiperend op bedoelde regelgeving iets te kunnen zeggen dienen de risico's berekend te worden.

Binnen het plangebied zijn langs de grenzen, zowel aan de noord als aan de zuidzijde, aardgasleidingen gelegen. Het betreft aardgasleidingen met een diameter variërend van 8, 10 en 12 inch en een ontwerpdruk van 40 bar.

Voor de aardgasleidingen gelden op basis van de huidige regelgeving (circulaire uit 1984) bebouwingsafstanden afhankelijk van de diameter van de leiding (10"-12") van 7 tot 9 meter. Daarnaast gelden toetsingsafstanden van 25 tot 30 meter. Niet wordt uitgesloten dat binnen de bebouwingsafstanden ook woningen zijn gelegen. Binnen de toetsingsafstanden zijn woningen (stadbebouwing) gelegen en het betreft hier voornamelijk het conserverende deel van het plangebied.

Op basis van de door de gemeente beschikbaar gestelde gegevens en de professionele risicokaart blijkt dat het plaatsgebonden risico van de binnen en langs het plangebied gelegen aardgasleidingen in alle gevallen is gelegen op de leiding. Dat wil zeggen dat anticiperend op de nieuwe regelgeving, buiten de belemmerde strook van 4 meter er geen belemmeringen bestaan.

Voor de nieuwe ontwikkeling op het terrein van de (huidige) gemeentewerf is het aspect ook van belang omdat ter hoogte van het plangebied langs de Van Konijnenburgweg een gasleiding is gelegen met een diameter van 8 inch.

De aan te houden bebouwingsafstand (op basis van de circulaire uit 1984) bedraagt 7 meter en de toetsingsafstand bedraagt 20 meter. Naar verwachting is de gasleiding gelegen binnen een afstand van 14 meter tot aan het plangebied.

Anticiperend op de nieuwe regelgeving is de Gasunie verzocht om een berekening uit te voeren met betrekking tot het plaatsgebonden risico als gevolg van de aardgasleiding gelegen ter hoogte van de Van Konijnenburgweg. Uit de resultaten van de berekening (25 augustus 2008) blijkt dat een plaatsgebonden risico niet aanwezig is. Dat wil zeggen dat alleen rekening gehouden moet worden met een belemmerde strook van 4 meter.

Een belangrijk aspect is tevens het groepsrisico en de verantwoording daarvan. Om hierover, anticiperend op bedoelde regelgeving, iets te kunnen zeggen dienen de risico's berekend te worden.

Conclusie:

Na beoordeling van de mogelijke risico's veroorzaakt door inrichtingen en vanwege transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en rail en door buisleidingen, kan worden geconcludeerd dat er geen plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar over het plangebied is gelegen en dat daarmee de grens-, richt- en streefwaarden van het plaatsgebonden risico zowel met betrekking tot inrichtingen alsmede met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen niet worden overschreden.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de invloedsgebieden van Nuplex Resins, Crealis, Mepavex Logistics en het LPG-tankstation Pico Bello dient, op grond van artikel 13 van het BEVI, het groepsrisico te worden verantwoord.

Omdat er geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico en geen stijging van het groepsrisico optreedt als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en over het spoor, behoeft met betrekking tot transport geen advies aan de regionale brandweer te worden gevraagd.

Op basis van de door de gemeente beschikbaar gestelde gegevens en de professionele risicokaart blijkt dat het plaatsgebonden risico van de binnen en langs het plangebied gelegen aardgasleidingen in alle gevallen is gelegen op de leiding. Dat wil zeggen dat anticiperend op de nieuwe regelgeving, buiten de belemmerde strook van 4 meter er geen belemmeringen bestaan met betrekking tot het plaatsgebonden risico.

Daarnaast is een belangrijk aspect het groepsrisico en de verantwoording daarvan. Om hierover met betrekking tot het niet conserverende deel van het plangebied, anticiperend op bedoelde regelgeving, iets te kunnen zeggen dienen de risico's eerst nog berekend te worden. Wanneer er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor de gemeentewerf worden deze risico's berekend.

Brandweer

De Regionale Brandweer heeft advies uitgebracht. De Brandweer geeft aan dat niet aangegeven is waar de buisleidingen in het gebied liggen. Dit is een ommissie. In het ontwerp-bestedingsplan zullen de buisleidingen op de plankaart(en) zijn aangegeven. In de voorschriften zal een voorschrift "Leiding –Gas" worden toegevoegd.

De Regionale Brandweer geeft tevens aan dat er een (kleine) verhoging van het groepsrisico is, welke verantwoord dient te worden.

Verantwoording groepsrisico.

Het betreft hier in hoofdzaak een conserverend plan. Uitsluitend aan de van Konijnenburgweg wordt, ter plaatse van de huidige gemeentewerf, voorzien in de bouw van een aantal extra woningen. De herontwikkeling ter plaatse sluit aan bij reeds aanwezige woonbebouwing en de toekomstige plannen voor o.a. Bergse Haven. Een alternatieve invulling is dan ook niet wenselijk. Gezien het overige plangebied betreft het slechts een zeer kleine toename van de woningen binnen dit gebied. Voorzien wordt in reguliere woningbouw, waarbij geen sprake zal zijn van een op voorhand voorziene verminderde zelfredzaamheid van personen. Communicatie in het kader van rampenbestrijding zal op de voor de gemeente gebruikelijke wijze plaatsvinden. De huidige bedrijfsbestemming wordt dan ook niet voorgestaan. De spoorlijn is op meer dan 200 m van de beoogde nieuwbouwlocatie gelegen.

Aangezien het voor het overige een conserverend plan betreft zal het vervoer van gevaarlijk stoffen in dit verband niet tot bijzondere maatregelen leiden. Het tot stand brengen van dit plan is maatschappelijk gezien een gewenste ontwikkeling. Bovendien eisen de huidige wet- en regelgeving bestemmingsplannen die up to date worden gehouden. Wij achten hierbij het groepsrisico verantwoord.

Mocht er gebruik worden gemaakt van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid dan zullen wij, conform de wettelijke regelgeving, de regionale brandweer om advies vragen.

De opmerkingen over de bluswatervoorziening zal via de brandweer worden geleid.

4.10.4. Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is in de ruimtelijke ordening het rekening houden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Om gemeenten een handreiking te bieden voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, is door de VNG de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2007) opgesteld. In die publicatie is een basiszoneringslijst opgenomen. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De basis zoneringslijst inclusief categorie-indeling en afstandscriteria is voor dit bestemmingsplan gehanteerd. De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

De bestaande bedrijven in het plangebied "Binnenstad" zijn veelal actief in detailhandel, horeca en dienstverlening en vallen in de categorieën 1, 2 en 3. Het betreft in milieuhygiënische zin relatief lichte bedrijvigheid. Ten tijde van de verlening van de milieuvergunning of de behandeling van de melding voor de bestaande bedrijven is er getoetst aan de fysieke bestaande situatie waarbij per milieuaspect een afweging is gemaakt met het oog op de omgeving. Bij vergunningplichtige bedrijven is de milieubelasting op basis daarvan door middel van voorschriften begrensd. Bij meldingsplichtige bedrijven zijn eventueel, naast de algemeen geldende voorschriften, nadere eisen gesteld.

Vestiging van nieuwe bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Daartoe is in het bestemmingsplan vastgelegd welke milieucategorie toelaatbaar is. Vervolgens zullen de betreffende bedrijven nog moeten voldoen aan de voorschriften die gesteld worden ingevolge de Wet milieubeheer.

4.10.5. Bodem**Bodemopbouw en algemene kwaliteit van de grond**

De bodem ter hoogte van het plangebied is van nature opgebouwd uit een deklaag tot een diepte van circa 5 m-mv. De deklaag is van oorsprong opgebouwd uit klei- en veenlagen. Aangegeven wordt dat de samenstelling van het bovenste deel van de deklaag onbekend is. Onder

de deklaag bevindt zich tot een diepte van circa 65 m-mv het eerste watervoerende pakket dat voornamelijk bestaat uit grove en fijne zanden.

Bergen op Zoom betreft een middeleeuwse stad waarin, met name in de binnenstad, veel menselijke activiteiten hebben plaatsgevonden. Hierbij moet men denken aan onder andere graaf- en ophoogwerkzaamheden, dempingen en bouw- en sloopactiviteiten. Hierdoor is de samenstelling van het bovenste deel van de bodem binnen het plangebied zeer heterogeen van samenstelling. Uit bodemonderzoeken, uitgevoerd binnen het plangebied blijkt dat in de bovengrond veelal zand wordt aangetroffen met op veel plaatsen bijmengingen van sloop- en bouwpuin.

Uit de beschikbare onderzoeksgegevens van de uitgevoerde bodemonderzoeken binnen het plangebied blijkt dat in de bovenste 2 meter van de bodem over het algemeen lichte tot sterke verontreinigingen met voornamelijk zware metalen en PAK voorkomen. Deze verontreinigingen zijn vaak gerelateerd aan het voorkomen van puin- en/of kooldeeltjes in de bodem als gevolg van vele menselijke activiteiten die in de binnenstad hebben plaatsgevonden (met name ophogingen, dempingen, sloopactiviteiten en het aanbrengen van halfverhardingen).

Grondwater

Waterhuishouding

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

Verdachte locaties (puntbronnen)

In de binnenstad van Bergen op Zoom zijn en worden veel (bedrijfs)activiteiten uitgevoerd, waaronder ook bodembedreigende activiteiten. De bodem binnen het plangebied kan plaatselijk verontreinigd zijn geraakt door dergelijke bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten. Hierbij moet gedacht worden aan bodemverontreiniging door (voormalige) chemische wasserijen, garagebedrijven, tankstations, opslag van (olie)producten in tanks.

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

Op basis van de informatie uit het HBB2-bestand en andere bronnen is door de Regionale Milieudienst een lijst samengesteld met verdachte locaties binnen het plangebied. Bodemonderzoek ter plaatse van deze verdachte locaties zal uit moeten wijzen of de bodem daadwerkelijk verontreinigd is geraakt als gevolg van de (voormalige) bodembedreigende activiteiten.

Van een aantal verdachte locaties (Wbb locaties met de status: verontreinigd) is bekend dat de bodem ernstig is verontreinigd: Kloosterstraat 27, Wassenaarstraat 7, Engelsestraat, Antwerpsestraat 18a, Koepelstraat 103, Beursplein 6, Noordsingel 156, Meeussenstraat 14-14a, Zuid-Oostsingel 17a, Stationsstraat, Zuidsingel 34.

Verdachte locaties (puntbronnen)

Algemene bodemkwaliteit

De bodem binnen het plangebied is wisselend van samenstelling en kwaliteit. Op basis van de beschikbare bodeminformatie blijkt dat de bovengrond van de bodem binnen het plangebied in het algemeen licht tot sterk is verontreinigd met voornamelijk zware metalen en PAK. In door mensen bewoonde gebieden zijn door jarenlang gebruik van de bovengrond dergelijke verhoogde gehalten aan PAK en zware metalen geen onbekend verschijnsel. Deze verhoogde gehalten zijn vaak gerelateerd aan het voorkomen van puin- en kooldeeltjes in de bodem.

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

Maatwerk op locatieniveau noodzakelijk!

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

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

4.10.6. Vuurwerk

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

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

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

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

In het plangebied zijn ter plaatse van de Dumphal (Bouterhemstraat) en Halfords (St. Josephplein) mogelijkheden geboden voor verkoop van vuurwerk.

5.1. Uitgangspunten van beleid voor de binnenstad

Beleidsplan Binnenstad

Het gemeentelijk beleid voor de binnenstad bouwt voort op de hoofddoelstelling die is neergelegd in het Beleidsplan Binnenstad (1996):

"het behoud en beheer van de historische kwaliteit van de binnenstad van Bergen op Zoom voor langere termijn, op een wijze waarbinnen de verschillende belangen en functies in de binnenstad, gebruikmakend van de intrinsieke kwaliteit van die binnenstad, optimaal tot hun recht komen".

De uitwerking van het Beleidsplan Binnenstad alsmede de projecten die daarin zijn genoemd, zijn vermeld in bijlage 1. Daarin wordt in een kort overzicht de balans opgemaakt.

Actueel beleid en ontwikkelingen

In aanvulling op het Beleidsplan Binnenstad zijn andere nota's en raads- en collegeprogramma's vastgesteld, zoals het drieluik Structuurbeeld, Beeldkwaliteitplan en Nota openbare ruimte Binnenstad, de Welstandsnota en sectorale plannen. Het vastgestelde beleid voor de binnenstad is thans gericht op de volgende ontwikkelingen.

- Behoud van de kwaliteit van de binnenstad als cultureel erfgoed waarbinnen belangrijke culturele instellingen zijn gevestigd en cultuur wordt beoefend.
- Versterking van de binnenstad, een aangenaam vestigingsklimaat en een toename van het aantal bezoekers van binnen en buiten de regio. Opwaardering kernwinkelgebied en toeristisch-recreatieve mogelijkheden beter benutten.
- Voortzetting van een stringent en zorgvuldig toegepast horecabeleid ter voorkoming van achteruitgang en ongewenste vormen van horeca.
- Behoud en versterking van de cultuurhistorische kwaliteit van de binnenstad met ruimte voor vernieuwing. Dit dient te passen in de daarvoor relevante kaders, zoals met name kunnen worden genoemd vastgelegd in het drieluik Structuurbeeld, Beeldkwaliteitplan en Nota openbare ruimte Binnenstad alsmede de Welstandsnota.
- Versterking van de functie van de binnenstad als regionaal koopcentrum door een compact en beloopbaar winkelgebied, duidelijke herkenbare deelmilieus, combinatie functies en een aantrekkelijk verblijfsklimaat.
- Concentratie van het aanbod niet-dagelijkse artikelen in het kernwinkelgebied, de dagelijkse artikelen kunnen verspreid worden aangeboden in de binnenstad, het supermarktaanbod wordt zoveel mogelijk geconcentreerd.
- Dienstverlenende functies (commerciële functies die geen detailhandel zijn) worden zoveel mogelijk in de randen van het kernwinkelgebied opgevangen.
- De aanloopstraten nadrukkelijk bij de ontwikkelingen in de binnenstad betrekken, afgestemd op de beoogde concentratie van detailhandel in het centrumgebied zelf.
- Verdere versterking van de woonfunctie van de binnenstad.
- Opwaardering van St. Catharinaplein, Korenbeursplein en Korenmarkt (ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en veiligheid).
- Actief deelnemen dan wel initiatieven nemen voor het ontwikkelen van herstructureringsplannen voor enkele deelgebieden, met name grenzend aan het winkelgebied.

Op basis van het beleid en de verrichte functionele analyse, vloeien per functie de volgende kenmerken, kwaliteiten en hoofdlijnen van het beleid voort.

5.2. Beleid voor de functionele structuur van de binnenstad

Meervoudige functie

Bestaande structuur

De binnenstad heeft een meervoudige functie. Op de eerste plaats is de Binnenstad te beschouwen als een belangrijk cultureel erfgoed waarin ook de dynamiek van ontwikkelingsperiodes herkenbaar is. In het historisch gedeelte zijn het daarnaast vooral de winkel-, recreatie en cultuurfuncties die opvallen. Tegelijkertijd vervult de binnenstad een belangrijke woonfunctie.

Daaromheen ligt de 19^e eeuwse singelstructuur die veel woningen omvat. Ook diverse straten in het historische gedeelte hebben het karakter van een woonstraat.

Uitgangspunten voor beleid

Inzet van het beleid is het behoud van de meervoudige functie. Waar mogelijk wordt de woonfunctie gestimuleerd, vooral daar waar ruimte anders niet effectief wordt gebruikt, zoals ruimtes boven winkels.

Specifieke keuzes

Voor het succes van het ruimtelijk beleid is een gezamenlijke verantwoordelijkheid en invulling van beleid nodig van alle partijen. Door het gemeentebestuur zijn diverse initiatieven genomen voor het versterken van overlegstructuren en samenwerking tussen verschillende partijen, gericht op versterking van de binnenstad.

Detailhandel en dienstverlening

Bestaande structuur

De binnenstad kent een compacte structuur:

- Grote Markt en omgeving: Grote Markt
- Vierkantje: Fortuinstraat, Sint-Annastraat, Kortemeestraat, Kremerstraat (speciaalzaken, kleinschalig);
- driehoek: Zuivelstraat/Wouwsestraat, Arnoldus Asselbergstraat/Wassenaarstraat (binnenkant), Sint-Josephstraat, Kerkstraat/Huijbergstraat/Burgemeester Van Hasseltstraat;
- lijn Bosstraat/Potterstraat: Bosstraat en Korte Bosstraat.

Daarnaast hebben de volgende aanloopstraten een belangrijke functie: Lievevrouwestraat, Steenbergsestraat en Antwerpsestraat.

Met de gerealiseerde herstructureringsprojecten is een belangrijke stap gezet in de vernieuwing en versterking van de centrumstructuur. Het gemeentebestuur heeft aanvullend sinds enige tijd verscherpte aandacht gegeven aan het Vierkantje om een nieuw evenwicht te verkrijgen ten opzichte van het Paradegebied. Het pand Stadshof alsmede enige andere panden zijn hiervoor door de gemeente aangekocht, waarmee een aantal verplaatsingen binnen dit gebied op gang zijn gebracht. Daarmee worden onder andere de entree van de bibliotheek en de regionale VVV verplaatst naar het Vierkantje. Dit gemeentelijk initiatief heeft ook geresulteerd in een investeringsimpuls in dit gebied. Andere partijen hebben inmiddels ook enkele succesvolle initiatieven genomen. Thans wordt geconstateerd dat de leegstand ten opzichte van enige tijd geleden (nagenoeg) is gereduceerd.

Uitgangspunten voor beleid

In het bestemmingsplan worden de volgende uitgangspunten vertaald.

- Binnen de compacte structuur wordt ruimte geboden voor detailhandelsontwikkeling.
- Het streven naar behoud en versterking van het kenmerk van het Vierkantje, speciaalzaken, wordt waar mogelijk ondersteund.
- In de binnenstad zijn winkels naast op de begane grond, ook gevestigd op de verdieping of op meerdere verdiepingen. Bij enkele (groot)winkelbedrijven is dit ook gebruikelijk, zoals bij V & D, Mediamarkt, en Hema. In de huidige situaties is ook vaak sprake van een extra kwaliteit: Mexx, Quist en Plaza. Met de genoemde situaties zijn overigens ook diverse andere winkelvevestigingen op meerdere verdiepingen vergelijkbaar. Het is gewenst de mogelijkheid te behouden. Echter, een nadere afweging is wel gewenst. Criteria zijn dat het moet gaan om een hoogwaardige winkel(inrichting) zodat kwaliteitswinst wordt bereikt, hiermee vestiging van een winkelformule mogelijk wordt die een aanvulling op of complettering van bestaande winkelformules betekent of vestiging van een winkelformule resulteert in versterking van de structuur van de binnenstad of het te onderscheiden deelgebied. Aangetoond dient te zijn dat ruimte voor uitbreiding op de begane grond (naar achteren of in naastgelegen panden) niet tot de mogelijkheden behoort.
- In de aanloopstraten waar reeds sprake is van een meerdere winkels, wordt een juiste balans nagestreefd inzake winkels, andere niet-woonfuncties en de woonfunctie, waarbij terughoudendheid wordt betracht inzake nieuwvestiging van winkels. Dit komt tot uitdrukking door per straatzijde uit te gaan van een gunstige verhouding tussen de functies, met specifiek een regeling voor het aantal winkels:

Het bieden van ruimte voor enige winkelvestiging in de aanloopstraten is nodig, omdat deze straten onmiskenbaar een broedplaatsfunctie vervullen voor winkels die vervolgens geschikt zijn, na enige tijd, voor vestiging in het centrumgebied. Ook is het centrumgebied niet geschikt voor alle soorten winkels. In de aanloopstraten waar de woonfunctie beeldbepalend is, worden geen nieuwe winkels toegestaan.

- In de centrumring zijn voormalige winkelpanden als woning in gebruik. De voorgevel heeft nog steeds de kenmerken van de winkelfunctie (groot raam) en veelal ook historische kenmerken, zoals brede raam- en deurlijsten. Het zou juist gewenst zijn dat de oorspronkelijke functie wordt teruggebracht. Hiervoor dient de bestemmingsregeling mogelijkheden te bevatten.
- Nieuwe supermarkten zijn na afronding van het Paradeproject niet meer gewenst.
- Verschillende pleinen in de binnenstad hebben een eigen functie of kwaliteit. Dit laat onverlet dat versterking of verdere profilering van enkele pleinen is gewenst, zeker ook ten aanzien van de ruimtelijke uitstralingen sfeer. Hiervoor is een PleinenPlan in voorbereiding. Daarin zal worden aangegeven welke functies kunnen worden versterkt binnen eventueel benodigde randvoorwaarden.
- De pleinen hebben ook een functie als evenemententerrein. Deze functie wordt ook in de bestemmingsregeling tot uitdrukking gebracht. Het betreft de Grote Markt, Beursplein, St. Catharinaplein, Thaliaplein, Korenmarkt, Korenbeursplein en St. Josephplein.
- Er is ruimte voor specifieke levensmiddelenwinkels (koffiezaken), persoonlijke verzorging (cosmetica, health en beauty), kleding en mode (specialistisch, modern modisch) aanbod, schoenen en lederwaren (gebruikelijke merken), juwelier en optiek, huishoudelijke artikelen (gespecialiseerde zaken huis/keuken), antiek en kunst (lokaal opgezet), dier en plant (cadeau-artikelen).

Voor verbetering van het vestigingsklimaat is ook van belang dat blijvend wordt geïnvesteerd in het terugdringen van overlast gevende functies en in kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en van enkele straatjes met overwegend achterkanten van winkels en horeca. Hiermee is ook de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, ondernemers en instanties bepaald.

De vorenstaande uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in de bestemmingsregeling.

Specifieke keuzes

Gezien de bestaande functiemenging is de Bosstraat aangemerkt als deel uitmakend van het centrumgebied in plaats van een aanloopstraat. Dat betekent dat in de Bosstraat een globalere regeling wordt opgenomen en functiewisseling soepeler tot stand kan komen in vergelijking met een aanloopstraat. Inzake detailhandel wordt er nadrukkelijk voor gekozen dat in een aanloopstraat slechts beperkte ruimte wordt geboden voor detailhandelsvestiging.

De regeling dient ruimte te bieden voor winkels op de verdieping indien dit resulteert in kwaliteitstoevoeging (meerdere opties) en uitbreiding van de winkel op de begane grond niet tot de mogelijkheden behoort. Het terugbrengen van de winkelfunctie in oorspronkelijke winkelpanden, nu veelal in gebruik als woning, wordt mogelijk gemaakt. Rekening wordt gehouden met de veelzijdige functies en kwaliteiten van pleinen.

Voorts zijn visies en is nieuw beleid in voorbereiding ten aanzien van het Zuidelijk Havenkwartier en de pleinen. De resultaten hiervan worden zo veel mogelijk in het bestemmingsplan verwerkt. Tevens wordt door de gemeente momenteel specifiek aandacht besteed aan locaties die in het bestemmingsplan zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid, zoals de V&D-locatie en de busremise.

Wonen

Bestaande structuur

De binnenstad heeft een sterke woonfunctie. De laatste jaren is het wonen in de binnenstad opgewaardeerd.

- Wonen boven winkels is een van de projecten die hieraan een bijdrage levert.
- De leefbaarheid en de kwaliteit van de binnenstad zijn ook toegenomen door diverse grote en kleine woningbouwprojecten in de koop- en huursector.
- Ook het Havenkwartier is door renovatie van het Ribbenscomplex opgewaardeerd als woonwijk.
- De Vestinggronden Noord en Zuid en de singels zijn van oudsher als woongebieden ingericht.

Een belangrijk aandachtspunt vormt de splitsing van woningen in appartementen. Dit is slechts aanvaardbaar en zeker ook gewenst indien hiermee het behoud van met name monumenten wordt gediend. Voorts is het gewenst dat ruimte ontstaat voor bijzondere woonvormen en ouderenhuisvesting.

Uitgangspunten voor beleid

Verdergaande versterking van de woonfunctie is één van de belangrijkste uitgangspunten voor het beleid. Dat levert de volgende uitgangspunten op.

- De bestaande woonstraten, ook die in het centrumgebied zijn gelegen (zoals Koevoetstraat, Rozemarijnstraat, Korenmarkt, Engelsestraat, Hofstraat, Moergrebstraat, Hooghuisstraat, Franciscusberg, Hoogstraat, Blauwehandstraat, Cromwielstraat), blijven als woonstraat behouden.
- De woonfunctie boven winkelpanden wordt versterkt.
- Ruimtelijke ingrepen resulteren in behoud en zo mogelijk in toename van het aantal woningen, met name voor ouderen en bijzondere woonvormen, en zeker geen afname van het aantal huurwoningen.
- Woningssplitsing is slechts aanvaardbaar indien hiermee het behoud van het karakter van woonpanden en van monumenten wordt gediend.

Deze uitgangspunten zorgen ervoor dat invulling wordt gegeven aan het volkshuisvestingsbeleid en het behoud en versterking van de kwaliteit van de binnenstad (woonkwaliteit, leefbaarheid).

Specifieke keuzes

De woonfunctie moet worden versterkt ten behoeve van de leefbaarheid van de binnenstad. In voorkomend geval is dit een dusdanig belangrijke prioriteit, dat andere functies, buiten de centrum- en aanloopstraten, slechts bij uitzondering toelaatbaar zijn.

Horeca

Bestaande structuur

De horeca is in de binnenstad van Bergen op Zoom geconcentreerd aan drie grotere pleinen, ook komt verspreid enige horeca voor in de binnenstad.

- De belangrijkste concentratie is logischerwijs gevestigd aan de Grote Markt.
- Belangrijk zijn voorts de concentraties aan het St. Catharinaplein en Beursplein.
- In de Fortuinstraat, Lievevrouwestraat en de Bosstraat is sprake van uitwaaiering.
- Verspreid elders in de binnenstad zijn nog enkele horecabedrijven zoals bij het station en in het westelijk stadsdeel aanwezig.

De concentratiegebieden vragen om specifieke aandacht.

Uitgangspunten voor beleid

De gemeente hanteert voor de vestiging van horecabedrijven een leefmilieuverordening.

- De horecavoorzieningen moeten worden geconcentreerd langs de Grote Markt, het Beursplein en de St. Catharinaplein (geen nieuwe cafés), met name horecagelegenheden met een grote uitrusting naar de directe omgeving.
- Zogeheten "lichte" horeca en horecavormen die voor winkels ondersteunend zijn (lunchroom) mogen wel elders in de binnenstad worden gevestigd, dus ook eventueel deel uitmakend van een winkel. Een ontheffingsregeling, conform de leefmilieuverordening, zal aan de nieuwe bestemmingsregeling worden toegevoegd. Gelet op het oorspronkelijke doel van de leefmilieuverordening, gericht op het tegengaan van horecavoorzieningen die niet bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van de binnenstad, wordt voor alle horecavormen een regeling gehanteerd die de ruimte geeft voor nadere toetsing door het gemeentebestuur. In verband hiermee worden alle horecabedrijven op de plankaart afzonderlijk aangeduid.
- Voor regulering wordt in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van een zogenaamde Staat van Horecabedrijven, analoog aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- Vestiging van coffeshops, growshops en zogenaamde belwinkels wordt tegengegaan. Hiertegen wordt ook actief gehandhaafd in het kader van het project Courage.

Voor het terugdringen van overlastgevendende horecafuncties is een specifieke regeling nodig, zodanig dat duidelijke perspectieven worden geboden voor nieuwe functies.

Specifieke keuzes

Het beleid vanuit de leefmilieuverordening, mede gericht op terugdringing van overlast, wordt in het bestemmingsplan overgenomen. Door de leefmilieuvergunning op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan, zal de leefmilieuverordening vervallen. Een specifieke horecaregeling is nodig ter versterking van het beleid gericht op het terugdringen van overlast en horecabedrijven die in dat opzicht ongewenst zijn. Uit de praktijk is gebleken dat bij een nadere toetsing door het gemeentebestuur, adequaat kan worden gehandeld in het toestaan van horecabedrijven die daadwerkelijk als zodanig worden opgezet en bijdragen aan de gewenste levendigheid en dynamiek van de binnenstad.

Onderwijsvoorzieningen*Bestaande structuur*

In de binnenstad bevinden zich diverse onderwijsinstellingen, zowel basisonderwijs als voortgezet onderwijs. Het gaat ook om omvangrijke schoolcomplexen, zeker in de noordelijke rand.

Specifieke keuzes

Scholen krijgen zo veel mogelijk ruimte voor uitbreiding in ruimtelijke zin.

Sociaal-culturele voorzieningen*Bestaande structuur*

De binnenstad is rijk aan voorzieningen op sociaal-cultureel gebied.

- Velerlei klein- en grootschalige maatschappelijke en dienstverlenende functies zijn hier gevestigd.
- Het Markiezenhof met museum en bibliotheek vormen daarin het vlaggenschip. Het stadhuis en schouwburg de Maagd aan de Grote Markt, de voormalige blokstallen aan het Wilhelminalveld en het Centrum voor de Kunsten bepalen in belangrijke mate het culturele aanbod in een monumentale omgeving.

De culturele voorzieningen zijn grotendeels in monumentale panden gehuisvest.

Uitgangspunten voor beleid

De positie van de sociaal-culturele voorzieningen dient te worden verbreed.

- Het multifunctioneel gebruik van de bestaande monumenten wordt zoveel mogelijk bevorderd.
- Onderscheid wordt gemaakt tussen de (commerciële) exploitatie enerzijds en de culturele functie anderzijds van deze gebouwen.

In de bestemmingsregeling is specifiek aandacht nodig voor het toestaan van ondersteunende functie van cultuursociaal-culturele voorzieningen.

Specifieke keuzes

Voor de bestemmingsregeling is specifiek aandacht nodig voor het behoud van de historische kwaliteiten van de gebouwen, het bieden van ruimte voor ontwikkeling van de voorzieningen en met name ten aanzien van ondersteunende (commerciële) functies.

Verkeer*Bestaande structuur*

Het centrum is vanuit verschillende wijken te bereiken door de radiale structuur van alle toegangswegen gericht op de historische binnenstad.

- In de kern van de binnenstad zijn de winkelstraten autovrij.
- In de aanloopstraten is waar nodig sprake van een eenrichtingsregime.
- Op diverse locaties zijn pleinen en binnengebieden ingericht als centrale parkeervoorziening. In het kader van het Paradeplan zijn fietsvoorzieningen ter grootte van 250 fietsrekken en een parkeergarage van ruim 400 plaatsen tot stand gekomen.
- Voor zover de ruimte beschikbaar is, zijn er fietsroutes naar en in het centrumgebied aangelegd.

De bereikbaarheid en zeker het parkeren vormen belangrijke aandachtspunten bij het toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Uitgangspunten voor beleid

De verkeersstructuur zal als zodanig worden behouden. Parkeren vraagt specifiek aandacht.

- Uitvoering van het Verkeersstructuurplan betekent dat onder meer de centrumring en het Pastoor Joorenplein worden vernieuwd.
 - Herinrichting vindt plaats van het Stationsplein en omgeving, Westersingel en omgeving en de pleinen St. Catharinaplein, Korenbeursplein en Korenmarkt.
 - Invoering van parkeerregulering in Centrum Noord en de invoering van een (dynamische) parkeerbewegwijzering in het centrum.
 - Voor nieuwe ontwikkelingen behoren voorwaarden te worden gesteld aan de parkeergelegenheid (eigen terrein).
 - Ontwikkeling van (bewaakte) fietsenstalling in en rond de binnenstad.
- Het bestemmingsplan bevat geen verkeersmaatregelen en zal daarover geen uitspraken doen.

Specifieke keuzes

Voor herontwikkeling van locaties is realisering van parkeergelegenheid een duidelijke voorwaarde. De bestemmingsregeling dient zodanig te zijn dat reguliere verkeersmaatregelen en of bepaalde herinrichting van wegen hierdoor niet worden belemmerd. Tevens is het gewenst op ruime schaal onder- en bovengrondse parkeergelegenheid toelaatbaar te stellen.

Groen en water

Bestaande structuur

De Middeleeuwse kern van Bergen op Zoom bezit weinig groen. In de 19^e eeuwse gordel op de voormalige vestinggronden is het groen hoofdzakelijk gecentreerd in het Ravelijn en het Anton van Duinkerkenpark, alsmede het Wilhelminaveld en langs het Garnizoenspad (de Zoom).

- Het openbare groen in het centrum is hoofdzakelijk beperkt tot de restanten van de tuinen, het Bolwerk alsmede enkele monumentale solitair aanwezige bomen.
- Belangrijke waarde vertegenwoordigen enkele bomen en boomgroepen in particuliere tuinen.
- In de singels en de radialen is er een uitgesproken boomstructuur aanwezig.
- Water is aanwezig in de singelstructuur en manifest in het Ravelijn en Anton van Duinkerkenpark.

De groen- en waterstructuur is elementair voor de cultuurhistorische waarde van de binnenstad.

Uitgangspunten voor beleid

- Er wordt gewerkt aan het Anton van Duinkerkenpark zoveel mogelijk conform het "romantisch" ontwerp van de Leuvense landschapsarchitect Rosseels te herstellen, in samenhang met de aangrenzende Wei van Bastiaanse.
- De gemeenteraad van Bergen op Zoom heeft het kapvergunningstelsel afgeschaft. Desondanks is het essentieel om de hoofdstructuren van de boombeplanting alsmede enkele solitaire bomen vast te leggen en te beschermen.

Specifieke keuzes

Behoud van de groenstructuur staat voorop, zeker de historische structuur. Ter verduidelijking hiervan en ook als evenwicht inzake de voorwaarden die aan (particuliere) monumenten worden gesteld (beschermd stadsgezicht, monumenten), wordt gekozen voor een aanlegvergunningplicht van de belangrijkste groenelementen en structuren.

5.3. Beleid voor de ruimtelijke structuur van de binnenstad

Ruimtelijke structuur

De binnenstad kent drie deelgebieden met elk zijn specifieke kenmerken, namelijk:

- de middeleeuwse kern;
- het middeleeuwse havenkwartier;
- de 19e eeuwse schil.

Voor de ruimtelijke inventarisatie en de uitgangspunten voor het beleid zijn diverse documenten beschikbaar. De belangrijkste is het drieluik Structuurbeeld, Beeldkwaliteitplan en Nota openbare ruimte Binnenstad, gevolgd door de Welstandsnota. Daarbij is een onderscheid in gebieden gehanteerd. Per gebied zijn beleidslijnen vastgelegd inzake de ruimtelijke structuur en kwaliteiten. De aspecten die in het bestemmingsplan worden geregeld, zijn hierna per deelgebied in een schema weergegeven. Daarbij wordt opgemerkt dat in eerste aanleg is aangesloten op de

bestaande situatie en vigerende bestemmingsregeling. Via een nadere eisenregeling en flexibiliteitsbepaling worden mogelijkheden geboden om de hierna weergegeven uitgangspunten ook als criteria bij de bouwplantoetsing te hanteren.

Tabel 11 Overzicht uitgangspunten bestemmingsregeling (nadere eisen, flexibiliteit)

Onderdelen	Middel- eeuwse kern	Middeleeuws Havenkwartier	19 ^e eeuwse schil	Villa's in het groen	Vrijstaande bebouwing in het groen	Bebouwing groene ves- tingwerken
Stratenpatroon	behouden	behouden	behouden	behouden	behouden	behouden
Rooilijn	strakke rooi- lijnen	strakke rooilij- nen	strakke rooi- lijnen	rooilijnen per straat en aan- grenzende vrijstaande gebouwen	rooilijnen rondom vrij- staande ge- bouwen op groene erven	
Bouwblokken	gesloten	gesloten	gesloten	vrijstaande gebouwen	vrijstaande gebouwen	
Korrel	verschei- denheid korrel per straat	verscheidenheid korrel per straat	verschei- denheid korrel per straat	vrijstaande gebouwen één tot en- kele wonin- gen per ge- bouw	vrijstaande gebouwen van fors for- maat moge- lijk één tot enke- le woningen per gebouw bebouwings- percentage maximaal 30% per erf	alleen klein- schalige vrij- staande ge- bouwen toe- gestaan per park maximaal 1 paviljoen 200 m ²
Binnenterreinen	grote groe- ne binnen- terreinen behouden	openbare bin- nenterreinen behouden	openbare bin- nenterreinen be- houden			
Goothoogte	radialen mi- nimaal 8 meter maximaal 12 meter stadsstraten minimaal 4 meter maximaal 9 meter geringe ver- schillen ver- eist	oude haven mi- nimaal 8 meter maximaal 12 meter overige straten minimaal 4 meter maxi- maal 7 meter geringe verschil- len vereist	per straat Koepel- straat mini- maal 4 meter algemeen minimaal 6 meter (duidelijk deel 3 meter) maximaal 10 meter (incidenteel 12 meter)	minimaal 6 meter maximaal 10 meter, afstemming omgeving	maximaal 20 meter	maximaal 4 meter
Bouwhoogte	radialen maximaal 15 meter stadsstraten 12 meter; afdekking kap	bouwhoogte: radiale maxi- maal 15 meter, stadsstraten 12 meter; af- dekking kap	bouwhoog- te: maxi- maal 14 meter; afdekking kap	bouwhoog- te: maxi- maal 14 meter; afdekking kap	bouwhoogte: maximaal 25 meter; te- rug liggende extra laag tot 25 meter mogelijk	bouwhoogte: maximaal 7 meter
Kappen nokrich- ting	nokrichting loodrecht op straat enkele stra- ten speci- fiek uitzon- dering (dwars)	nokrichting lood- recht op straat uitzondering on- der andere Dub- belstraat maximale hoog- te 14 meter	nokrichting parallel aan straat maximale hoogte 14 meter	kappen sa- mengestel- de vorm maximale hoogte 14 meter uitzondering plat dak maximale hoogte 10 meter		

Onderdelen	Middel- eeuwse kern	Middeleeuws Havenkwartier	19 ^e eeuwse schil	Villa's in het groen	Vrijstaande bebouwing in het groen	Bebouwing groene ves- tingwerken
Bijzonderheden	specifieke regels bestaande grootschalige gebouwen (strakke rooilijn, goothoogte gevels zie hiervoor, hoogte kapvorm wisselt)		plaatselijk grootschalige gebouwen			

In de binnenstad zijn plannen in uitvoering of worden voorbereid. Omvang en aard kunnen daarin variëren. Een kort overzicht van voorbereiding zijnde plannen biedt inzicht in de te verwachten ontwikkelingen.

- Havenkwartier-Zuid
De herstructurering van het gebied tussen de Zuidzijde Haven en de Van Konijnenburgweg beoogt het tot stand brengen van een goede ruimtelijke schakel tussen de binnenstad en het gebied van de Bergse Haven/Kijk-in-de-Pot. In de bestemmingsregeling is het vastgestelde bestemmingsplan voor het voormalige PNEM-terrein overgenomen.
Voor de Visserhaven en gemeentewerf is een inrichtingsvoorstel vervaardigd. De kop van de Visserhaven wordt uitgebreid; de watermolen wordt hersteld. Langs de haven komt woonbebouwing (2 lagen met kap) te staan in combinatie met behoud en enige uitbreiding van het ter plaatse gevestigde bedrijf. Langs het wagenpleintje wordt vergelijkbare woningbouw beoogd. Aan de Van Konijnenburgweg wordt een kantoorgebouw mogelijk gemaakt. Gezien het profiel en de tegenoverliggende bebouwing van de grootschalige perifere detailhandelsvestigingen, is de bouw van 3 tot 4 bouwlagen met kap aanvaardbaar.
- Herinrichting binnenstad
De bestemmingsregeling biedt daadwerkelijk ruimte voor realisering van de Nota Openbare Ruimte. In dit verband is van belang dat hier en daar nutsgebouwen worden gerealiseerd, zoals toiletgebouwen of fietsenstallingen. In de bestemmingsregeling zijn hiertoe mogelijkheden geboden.
- ABG-complex
Het gebied tussen de Van Dedemstraat en de Zuidoostsingel is onderdeel van de 19^e eeuwse schil. In dit gebied ligt het ABG-complex (Algemeen Burgerlijk Gasthuis). Aan de Zuidoostsingel is de stedenbouwkundige invulling amorf. Gestreefd wordt naar een kwalitatieve verbetering. Aan de overzijde van de Zuidoostsingel is het project "Plein 13" gerealiseerd. Voor het ABG-complex zijn nog geen concrete plannen.

Voorts vragen voor het bestemmingsplan de volgende locaties en deelgebieden specifiek aandacht.

- In de Spoorzone worden drie deellocaties herontwikkeld (busremise, KPN-gebouw, ABG-complex/kantongerecht) en wordt het Stationsplein en omgeving heringericht.
- Verdere vernieuwing van het Havenkwartier: nieuwbouw voor de gemeentewerf, opwaardering van verspreide complexen, een gefaseerde herinrichting van de Westersingel en omgeving en de vernieuwing van het hoofdriool (als aanzet voor een "open Kaai").
- Opwaardering van het noordoostelijk deel van het centrum, het gedeelte rond de Korenmarkt en St. Catharinaplein. Hier wordt ingezet op nieuwbouw- en verbeterprojecten: nieuwbouw aan de Korenmarkt, (ver)nieuwbouw van Huize St. Catharina en herinrichting van de openbare ruimte.

Deze locaties worden in de bestemmingsregeling indien mogelijk van randvoorwaarden voorzien inzake herontwikkeling.

Specifieke keuzes

De indeling van de ruimtelijke structuur van de binnenstad, zoals opgenomen in het Structuurbeeld wordt gehandhaafd. Voor de bestemmingsregeling is het Beeldkwaliteitsplan het uitgangspunt voor de op te stellen bouwregels.

Voor enkele locaties worden, indien mogelijk, specifieke voorwaarden geformuleerd waarbinnen herstructurering van de betreffende locaties kan plaatsvinden.

5.4. Beschermd stadsgezicht

Huidige structuur

Het Middeleeuwse deel van de binnenstad is als beschermd stadsgezicht aangemerkt. De 19^e eeuwse schil wordt daar aan toegevoegd. Uit de onderbouwingen blijkt dat de volgende onderdelen van het beschermd stadsgezicht voor bescherming in aanmerking komen:

- stratenpatroon (Grote Markt, radialen);
- bebouwing langs hoofdassen drie lagen met kap;
- overige straten twee bouwlagen met kap;
- overal kenmerken historische bebouwingsstructuur (rooilijn, aaneengesloten bebouwing, parcelering, massa en schaal).

Uitgangspunten voor beleid

Er is voor de bestemmingsregeling een Voorschriftenkaart vervaardigd ten behoeve van de bouwregelgeving ter bescherming van het beschermd stadsgezicht. Daarop zijn de volgende gegevens vermeld:

- straatnaam;
- huisnummer;
- monument (rijksmonument, gemeentelijk monument) of beeldbepalend gebouw)
- nokrichting;
- kapvorm;
- breedte.

Tevens worden de archeologische waarden en de cultuurhistorische lijnen van de binnenstad vastgelegd en als zodanig beschermd. De goothoogte is op de plankaart vermeld. Doorslaggevend is dat de bescherming van de hoogte van gebouwen op de eerste plaats verloopt via de Monumentenwet. In dat kader kan afweging plaatsvinden of een andere goothoogte toelaatbaar is. In de praktijk blijkt bijvoorbeeld dat het terugbrengen van een oorspronkelijk aanwezige, extra verdieping, aanvaardbaar is. Voor die situaties kan ontheffing van de op de plankaart aangegeven hoogte worden verleend. De Welstandsnota is hiervoor richtinggevend. Het gedetailleerd per pand vastleggen van de hoogtematen is dan ook overbodig.

Specifieke keuzes

De monumenten en de cultuurhistorische waarden (lijnen) worden in de bestemmingsregeling vastgelegd en beschermd. Dit vindt plaats op een afzonderlijke Voorschriftenkaart die specifiek bij de bouwregelgeving behoort bij het beschermd stadsgezicht en die voor het bestemmingsplan Binnenstad wordt vervaardigd.

6.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het Kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De bij de nota horende uitvoeringsagenda biedt inzicht in de belangrijkste bij het beleid horende ruimtelijke investeringen en uitvoeringsacties.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Nota Belvédère

Begin 1999 heeft de regering de Nota Belvédère uitgebracht. Dit is een beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting.

Opzet is de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor ruimtelijke inrichting van ons land. De nota constateert dat vooral in het landelijk gebied een inhaalslag noodzakelijk is om de dreigende vervlakking van de diversiteit en kwaliteit van het landelijk gebied tegen te gaan. Het Rijk verplicht zich in de nota tot een integrale, gebiedsgerichte aanpak. De aanpak zal geconcentreerd worden op de zogenaamde Belvédèregebieden. Hiertoe zal een Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland worden uitgegeven. Deze kaart is gebaseerd op deskundige beoordelingen door het rijk en de provincies vanuit de drie betrokken invalshoeken: archeologie, historisch-(steden)bouwkundig en historisch landschappelijk. De kaart onderscheidt gebieden met sectorale cultuurhistorische waarden en de Belvédèregebieden met gecombineerde cultuurhistorische waarden.

De hoofddoelstelling van de Nota Belvédère is vertaald in de volgende doelen.

1. Het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit in zowel het stedelijk als landelijk gebied als kwaliteit en uitgangspunten voor verdere ontwikkelingen.
2. Het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvédèregebieden.
3. Het scheppen van voorwaarden ten behoeve van initiatieven van derden gericht op thematische versterking van de cultuurhistorie.
4. Het verspreiden en toegankelijk maken van de kennis over cultuurhistorie, alsmede het stimuleren van de kansen van cultuurhistorie als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting en het ontwerp.
5. Het bevorderen van samenwerking tussen burgers, organisaties en overheden.
6. Het verbeteren van de gebruiksmogelijkheden van het bestaande instrumentarium.

De Nota Belvédère is geen opgelegde wettelijke verplichting. Het is een aansturingnota die van essentieel belang is voor een cultuurhistorische stad als Bergen op Zoom, maar het is vooral een houding. Als Belvédère gebied is in Bergen op Zoom de Brabantse Wal en het Beschermd Stadsgezicht aangewezen.

6.2. Provinciaal en regionaal beleid

Het Streekplan Noord-Brabant (2002)

Het Streekplan Noord-Brabant (2002), genaamd Brabant in Balans, vervangt het streekplan uit 1992. Hoofddoel van het streekplan is dat er in de toekomst zorgvuldiger moet worden omgesprongen met de beschikbare ruimte. Om dat te bereiken zijn vijf uitgangspunten ("principes") van belang.

- Meer aandacht voor de onderste lagen:
 - De eerste laag is de bodem "onder de voeten", het watersysteem en de bodemgesteldheid en de daarmee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
 - De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. De provincie wil graag in de groeiende mobiliteitsbehoefte voorzien en tegelijkertijd Brabant bereikbaar en leefbaar houden.
 - De derde laag, het bodemgebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, moet in de toekomst meer gestuurd worden door de eerste twee lagen.
- Zuinig ruimtegebruik:
De ruimtevoorraad in Brabant is eindig. Daarom dient zuinig omgaan te worden met de resterende onbebouwde ruimte. Sleutelwoorden bij zuinig ruimtegebruik zijn: inbreiden, herstructureren en een intensiever gebruik.
- Concentratie van verstedelijking:
De provincie zet het al lang gevoerde beleid van concentratie van verstedelijking voort. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds de stedelijke regio's, waar het leeuwendeel van de woningbouw en de bedrijventerreinen wordt gerealiseerd en de landelijke regio's, waar het beleid vooral gericht is op het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied. Uitbreiden kan daar pas als nieuwbouw niet binnen het bestaand bebouwd gebied mogelijk is.
- Zonering van het buitengebied:
In het vorige streekplan is het buitengebied verdeeld in een Groene Hoofdstructuur (GHS), waar de natuurfunctie voorop staat, en een Agrarische Hoofdstructuur (AHS), waar de landbouwfunctie voorop staat. Deze verdeling houdt de provincie, met enkele kleine wijzigingen, ook aan in het nieuwe streekplan.
- Grensoverschrijdend denken en handelen:
Activiteiten binnen Brabant hebben directe invloed op omliggende provincies en omgekeerd. Dit vraagt in toenemende mate grensoverschrijdend denken en handelen. Het wordt steeds belangrijker om samen te werken en activiteiten af te stemmen, met name als het gaat om zaken op het gebied van water, natuur, infrastructuur, verkeer en vervoer en bedrijvigheid.

Archeologische waarden

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met bekende archeologische waarden, zoals die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zijn aangegeven op de "Archeologische Monumentenkaart" (AMK) en de te verwachten archeologische waarden, zoals die door de ROB zijn aangegeven op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Archeologische waarden worden ook wel aangeduid als "ondergrondse cultuurhistorische waarden". Het beleid van de provincie Noord-Brabant is mede gestoeld op het Europese "Verdrag van Malta" uit 1992 inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed.

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 kan-

sen aanwezig om het waterfront aan de westkant van de stad te vervolmaken gedurende de komende 25 jaar.

Ten aanzien van de historische binnenstad is opgemerkt, dat deze thans goed functioneert, maar desalniettemin versterking en ontwikkeling van centrumfuncties wordt nagestreefd. In het gebied liggen kansen voor centrumondersteunende functies, stedelijk wonen en dergelijke.

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.

6.3. Gemeentelijk beleid

Monumentennota 2004-2008 en Cultuurnota

In hoofdstuk 2 is reeds ingegaan op de Monumentennota 2004-2008 en de Cultuurnota. Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.

Drieluik Nota Structuurbeeld, Beeldkwaliteitsplan en de Nota Openbare Ruimte

Het Structuurbeeld dient tot kader waarbinnen het Beeldkwaliteitsplan en de Nota Openbare Ruimte opgesteld worden. Het Beeldkwaliteitsplan is richtinggevend bij de ontwikkeling van nieuwe projecten in de gebouwde omgeving. Het vervult de functie van Welstandsnota. Verder dient het Beeldkwaliteitsplan als leidraad en inspiratiebron voor de ontwikkeling van nieuwe projecten in de gebouwde omgeving, voor zowel particuliere als overheidsinitiatieven. De Nota Openbare Ruimte is richtinggevend bij de inrichting en beheer van de openbare ruimte, voor zowel overheid als particulieren.

Daar de werking van het drieluik van Structuurbeeld, Beeldkwaliteitsplan en Nota Openbare Ruimte mede afhankelijk is van de status, is er voor gekozen om ze alledrie door de raad te laten vaststellen. De plannen worden zodoende optimaal geformaliseerd. Het Beeldkwaliteitsplan doet uitspraken over de gewenste bebouwing in de binnenstad. Om deze uitspraken extra gestalte te geven, is onderschrijving door de WelstandsMonumentenCommissie noodzakelijk.

Structuurbeeld

De belangrijkste elementen uit het Structuurbeeld zijn in hoofdstuk 2 aan bod gekomen. Kortheidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

Beeldkwaliteitsplan Binnenstad

Het Beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het drieluik: Structuurbeeld, Beeldkwaliteitsplan en Nota Openbare Ruimte. Het Beeldkwaliteitsplan dient in eerste instantie voor de welstandstoetsing van bouwplannen. Het vervult de functie van een uitwerking van de Welstandsnota voor de Binnenstad. Verder is het Beeldkwaliteitsplan richtinggevend bij de ontwikkeling van nieuwe projecten in de gebouwde omgeving voor zowel particuliere als overheidsinitiatieven. Het beeldkwaliteitsplan betreft de bebouwing die wordt omsloten door het netwerk van de openbare ruimte.

De gewenste beeldkwaliteit wordt niet uitputtend vastgelegd en kan ook niet worden vastgelegd in een omschreven eindbeeld voor de toekomst. De beeldkwaliteit is op elk moment in de tijd een uitkomst van het normale, dynamische ontwikkelingsproces van de stad en van het toepassen van de ontwerpregels en voorschriften uit het Beeldkwaliteitsplan en het toetsen daarvan door gemeentelijke instanties en de Welstands- Monumentencommissie.

In de opzet van het Beeldkwaliteitsplan is een onderscheid gemaakt tussen de beeldbepalende karakteristieken (die kenmerkend zijn voor het beschermd stadsgezicht) en dat deel van de aanwezige bebouwing dat niet past binnen deze karakteristieken. De beeldbepalende karakteristieken dienen als inspiratiebron en als toetsingskader. De beeldbepalende karakteristieken behorende bij de verschillende gebiedsdelen worden uitgebreid beschreven met de bijbehorende richtlijnen voor het bouwen. De aanwezige bebouwing die niet past binnen de beeldbepalende karakteristieken wordt als dissonant benoemd en als zodig beschreven. Hieruit blijkt dat soms een dissonante karakteristiek in een deelgebied leidraad zal zijn bij kleine verbouwingen,

zoals bijvoorbeeld bij een complex als de Lindebaan. Terwijl bij de ontwikkeling van grotere projecten de dissonante karakteristiek plaats kan maken voor een passend nieuwe karakteristiek. De plannen voor nieuwe ontwikkelingen, voor zover die in een stadium van (bijna) uitvoering zijn, zijn opgenomen in de kaartbeelden. Reeds in ontwikkeling zijnde plannen, die worden beschreven in het Structuurbeeld en toekomstige ontwikkelingen dienen te passen binnen de omschreven karakteristieken in dit Beeldkwaliteitsplan.

Nota Openbare Ruimte Binnenstad

De Nota Openbare Ruimte betreft het netwerk van de openbare ruimten. In de Nota Openbare ruimte worden de beeldbepalende karakteristieken van de verschillende gebiedsdelen beschreven. Deze worden vertaald in een typologie met richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte. Verder komen de correcties in het wegenpatroon en de inrichting aan de orde, evenals gebieden waar veranderingen zullen gaan plaatsvinden. Het Beeldkwaliteitsplan is richtinggevend bij de ontwikkeling van nieuwe projecten in de gebouwde omgeving. De Nota Openbare Ruimte is richtinggevend bij de inrichting en beheer van de openbare ruimte, voor zowel overheid als particulier.

De gewenste inrichting voor de openbare ruimte kan maar ten dele worden vastgelegd in een omschreven eindbeeld voor de toekomst. De feitelijke inrichting van het netwerk van de openbare ruimte is op elk moment in de tijd een uitkomst van het normale, dynamische ontwikkelingsproces van de stad. Dat betekent dat het toepassen van de ontwerpregels en voorschriften uit de Nota Openbare Ruimte, de toetsing en handhaving van particulier gebruik van de openbare ruimte door gemeentelijke instanties en de aanpassing van de inrichting aan feitelijk gebruik of maatschappelijke wensen.

De beeldbepalende karakteristieken behorende bij de verschillende gebiedsdelen worden beschreven. Deze karakteristieken worden vertaald in typologie van de openbare ruimte. Bij deze typologie horen richtlijnen voor de inrichting van de straten, pleinen en de het straatmeubilair. Eveneens komen de gewenste correcties in het wegenpatroon en de inrichting van bepaalde straten aan de orde evenals gebieden waar veranderingen zullen plaatsvinden.

De plannen voor nieuwe ingrepen in de openbare ruimte, voor zover de in een stadium van (bijna) uitvoering zijn, zijn opgenomen in de kaartbeelden. Reeds in ontwikkeling zijnde plannen, die zijn beschreven in het Structuurbeeld, alsmede toekomstige ontwikkelingen dienen te passen binnen deze Nota Openbare Ruimte.

Groenstructuurplan

Het doel van het Groenstructuurplan is het ontwikkelen van een duurzame groenstructuur voor de kernen van de gemeente Bergen op Zoom voor de komende 10 jaar. Duurzaam in de zin van een robuuste groene structuur, lopend van oost naar west en van noord naar zuid met herkenbare, bruikbare recreatieve paden en gebruikspotentialen. De structuur moet opgebouwd worden met reeds aanwezige en nieuw groen. De opgave is de structuren te verbinden en te (her)structureren zodanig dat zij samen die robuuste groene structuur gaan vormen. Hiervoor zijn in het Groenstructuurplan verschillende projecten gedefinieerd.

Het Groenstructuurplan beschrijft sferbeelden voor het groen in de wijken en buurten waarop het beheer, het groenbeheerplan, afgestemd wordt. De groenstructuur betreft in de eerste plaats landschapsgroen; de landschapsvingers en landschapsrelicten binnen de stadsgrenzen zoals: de Zoom, de (kleine en grote) Melanen, de Mondaf en de hieraan gekoppelde parken. Op de tweede plaats betreft het de hoofd verkeersstructuur: de stadsentrees, de (historische) uitvalswegen en de (gebieds)ontsluitingswegen.

Voorts geeft de Nota speelvoorzieningen een verdere invulling omtrent speelvoorzieningen in de woonomgeving.

De oude stad en vestinggronden

Groen is kostbaar in een historische stad als Bergen op Zoom. In de middeleeuwen was er echter weinig ruimte voor groen binnen een stad. Het groen lag altijd buiten de stad. Het bestaande groen beperkt zicht tot de tuinen zoals het Markiezenhof en het Thaliaplein. In de oude stad ligt de nadruk op het versterken van de weinige groen plekken, pleinen en verblijfsruimten zoals binnentuinen. Het weinige groen moet zichtbaarder worden en een evenzo belangrijke monumentale status krijgen als veel panden in de binnenstad. Dit vraagt goed beheer en soms drastische ingrepen, preventieve kap en herplant, om de structuren voor de lange termijn te kunnen behouden. De bomen en de groengordel op de voormalige vestingwerken: de Zoom, het Bolwerk, het Anton van Duinkerkenpark, het Ravelijn, het Wilhelminaveld verdienen extra aan-

dacht. Hierbij dienen keuzes gemaakt te worden waarbij de waarde van groen afgewogen moet worden aan de cultuurhistorische waarde, het behoud en de gebruiksmogelijkheden. De boomstructuur langs de singels en radialen dient versterkt te worden, zodat er aantrekkelijkere looproutes van en naar de binnenstad ontstaan.

In de oude stad dienen de groene plekken , pleinen en verblijfsgebieden versterkt te worden. In de oude stad dient de komende jaren extra aandacht te worden gegeven aan het groen en de uitstraling van pleinruimtes zoals het Kloosterplein, het St Josphplein en St Catarinaplein. Ook kleine plekken als de Weverskat pleintjes verdienen extra aandacht. Een belangrijke opgave is de aansluiting van de oude stad op Bergse Haven.

Het beheerniveau voor het groen in de oude stad is hoog. Al het groen moet intensief worden beheerd om de streefbeelden te kunnen halen. Enkel de Zoom als belangrijk groenelement in de Bergse groenstructuur geeft kansen voor ecologie, echter geldt wel dat zichtbaarheid en de cultuurhistorisch waarden belangrijk zijn. Verder beperken de ecologische kansen zich tot de assortimentskeuze van nieuw groen.

Waterplan Bergen op Zoom

Met het Waterplan Bergen op Zoom 2002-2007 wordt het beleid voor oppervlaktewater, grondwater, waterbodem, ecologie, waterleiding, riolering en waterzuivering optimaal op elkaar afgestemd. Bovendien vindt afstemming plaats met andere functies, zoals groen, recreatie, en dergelijke. In dit plan is de visie beschreven op watersystemen en waterketen voor de lange termijn, tot 2050. Deze visie is vertaald naar maatregelen voor de korte termijn, de planperiode 2002-2007. De hoofddoelstelling van het plan is in 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.

Deze ambities zijn voor een drietal termijnen vertaald naar meetbare maatstaven: de lange termijn 2050, middellange termijn 2018 en op de korte termijn 2007. In de gemeente Bergen op Zoom kunnen binnen het watersysteem zeven stroomgebieden worden onderscheiden. Per stroomgebied is een inventarisatie van de huidige situatie en een toetsing aan de ambities uitgevoerd. Vervolgens is een strategie ontwikkeld en zijn maatregelen per stroomgebied opgesteld.

Nota Detailhandel 2003

De Nota Detailhandel 2003 bestaat uit een Beleidsnotie en een Beleidsvisie. De Beleidsnotitie bevat het feitelijke beleid, de Beleidsvisie de achterliggende informatie en gedachtevorming. Het beleid van de gemeente Bergen op Zoom is gericht op het tot stand brengen van een verwichtige detailhandelsstructuur die enerzijds consumenten optimaal bedient en anderzijds de detaillisten een rendabele bedrijfsvoering moet kunnen bieden. De gemeente zal hierbij sturend, behorend en stimulerend optreden, maar is bij de feitelijke uitvoering van haar beleid mede afhankelijk van de inzet van lokale ondernemers, branchepartijen en de economische ontwikkelingen in de markt.

Centrum

Het beleid is gericht op het versterken van de centrumfunctie van de binnenstad van Bergen op Zoom. De binnenstad dient zich qua aanbod, uitstraling en comfort positief te onderscheiden van de wijk- en buurtcentra en minimaal concurrerend met vergelijkbare binnensteden in de regio. In de binnenstad wordt het aanbod van niet-dagelijkse artikelen zoveel mogelijk geconcentreerd. Het aanbod van dagelijks artikelen daarentegen kan verspreid in de binnenstad worden aangeboden.

Het kernwinkelapparaat vormt een gesloten winkelcircuit en bestaat uit Het vierkantje, de Zuivelstraat, Wouwsestraat, Sint Josephstraat en de Parade. De aanloopstraten c.q. inloopstraten zijn de Bosstraat en de Steenbergsestraat. In de aanloopstraten Lievevrouwestraat en Stationsstraat heeft wonen de overhand, zij het dat in de Stationsstraat ook de kantoorfunctie sterk vertegenwoordigd is. Om de positie van het centrum van Bergen op Zoom te versterken en aan de

geformuleerde opgave te kunnen voldoen, zijn voor het centrum een aantal actiepunten geformuleerd. Deze actiepunten hebben met name betrekking op de presentatie en promotie van Bergen op Zoom en een versterking van de ruimtelijk-functionele kwaliteit.

Leefmilieuverordening Horeca Centrumgebied

Het vaststellen van een leefmilieuverordening creëert de mogelijkheid om op te treden tegen ongewenste ontwikkelingen waar geen afdoende planologische maatregelen gelden. Daarbij kan een bepaalde vorm van bedrijvigheid het onderwerp van de verordening vormen. teneinde de vestiging van horecabedrijven te reguleren is de "Leefmilieuverordening Horeca Centrumgebied" vastgesteld. In principe wordt in de verordening de vestiging van nieuwe horecabedrijven verboden. Echter voor bepaalde, met name genoemde vormen van horecabedrijvigheid, wordt nieuwvestiging via een ontheffingsprocedure mogelijk gemaakt.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan komt de leefmilieuverordening te vervallen.

Verkeersstructuurplan

De mobiliteit moet worden beheerst om locaties bereikbaar en de gemeente leefbaar te houden. Hoe dit kan worden bewerkstelligd, is opgenomen in het verkeersstructuurplan Bergen op Zoom. De hoofdinfrastructuur moet zorgen voor een bereikbare gemeente. Daarnaast moeten leefbaarheid en verkeersveiligheid zoveel mogelijk verbeteren.

Uitgangspunten

Het verkeersstructuurplan geeft de kaders aan voor het verkeers- en mobiliteitsbeleid voor de periode 2005 - 2015. In deze periode staat Bergen op Zoom voor een grote ruimtelijke opgave: de verlenging van de A4-Zuid (omleiding Halsteren), de bouw van Augustapolder en Bergse Haven, de afbouw van de Schans, de ontwikkeling van een grootschalige recreatievoorziening aan de westkant van het centrum (Zeelandcomplex), de opwaardering en uitbreiding van het centrum en het Havenkwartier en de ontwikkeling van het stationsgebied. Deze ontwikkelingen en de autonome ontwikkelingen genereren samen veel verkeer. De verkeersdruk neemt hierdoor toe. Dit kan leiden tot problemen als opstoppen, stankoverlast, geluidhinder, slechte oversteekbaarheid en onveiligheid.

Drie strategieën

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

- Het aanwijzen en inrichten van een comfortabel, veilig en direct fietsnetwerk.
- Het indelen van het wegennetwerk in twee duidelijke categorieën: verkeersaders en verblijfsgebieden.
- 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.

Het fietsnetwerk

Een comfortabel, veilig en direct fietsnetwerk bevordert het gebruik van de fiets en daarmee de bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en de leefbaarheid. Het fietsnetwerk moet een geheel zijn van logische en korte verbindingen van en naar alle belangrijke attractiepunten in Bergen op Zoom. Door deze verbindingen vorm te geven met veilige en comfortabele voorzieningen kan mogelijk het aantal ongevallen met (brom)fietsers worden teruggedrongen. Daarnaast is ervoor gekozen brommers op fietspaden niet toe te staan. Brommers mogen alleen op de rijbaan rijden, met uitzondering van de randwegen.

Het fietsroutenetwerk heeft de volgende kwaliteitseisen:

- als een fietsroute samenvalt met de hoofdstructuur voor het autoverkeer, dan moeten aparte fietsvoorzieningen aanwezig zijn;
- als een fietsroute door een woonwijk (30 km per uur gebieden) loopt, dan gaat de voorkeur uit naar gemengde infrastructuur voor auto en fiets, die is ingericht op een veilige afwikkeling van het fietsverkeer.

Het huidige fietsnetwerk in de gemeente Bergen op Zoom voldoet nog niet overal aan deze kwaliteitseisen. Daarom moet het fietsnetwerk worden verbeterd door ontbrekende schakels in het netwerk in te vullen en oversteekvoorzieningen te verbeteren. Daarnaast moeten in het centrum van Bergen op Zoom voldoende stallingsruimten worden gerealiseerd en moet er meer duidelijkheid komen over waar fietsers in het kernwinkelgebied mogen rijden.

Het wegennet

De verkeersveiligheid op het wegennet wordt bevorderd door de wegen te verdelen in twee categorieën, namelijk de verkeersaders en de verblijfsgebieden. De verkeersaders verzorgen de bereikbaarheid. Op deze wegen wordt de doorstroming van het autoverkeer zoveel mogelijk bevorderd. In de verblijfsgebieden staan leefbaarheid en verkeersveiligheid voorop en is de doorstroming van het autoverkeer daaraan ondergeschikt.

De kenmerken van deze twee categorieën wegen zijn:

Verkeersaders

- verzorgen de bereikbaarheid;
- zijn bedoeld voor autoverkeer;
- voorzien in een betrouwbare doorstroming;
- hebben geen of weinig conflictpunten;
- zijn verkeersveilig door scheiding verkeerssoorten;

Verblijfsgebieden

- ontsluiten van percelen;
- zijn verkeersveilig door lage snelheden;
- voorzien primair in leefbaarheid en niet in doorstroming;
- hebben conflictpunten waar verkeerssoorten bij elkaar komen.

Bereikbaarheid centrum

Door de toekomstige ontwikkelingen en de autonome groei worden de singels rondom het centrum door steeds meer autoverkeer belast. Hierdoor ontstaat een slechte oversteekbaarheid voor fietsers en voetgangers en neemt de reistijd steeds verder toe. Om de bereikbaarheid (onder meer de parkeervoorzieningen) in het centrum en de leefbaarheid ook in de komende jaren 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.

Vrachtverkeer

Speciaal voor het vrachtverkeer van en naar de bedrijventerreinen aan de westzijde worden op de route Randweg Noord/Randweg West de verkeerslichtenregelingen aangepast en afgesteld op het (langzamer) optrekkend vrachtverkeer. Daarnaast moet op termijn worden bezien of de aansluitingen Van Gorkumweg en Noordlandseweg kunnen worden gestroomlijnd. Ook wordt een route gevaarlijke stoffen aangewezen en wordt onderzocht of de bewegwijzering naar bedrijventerreinen moet worden aangepast. Voor de bevoorrading van het centrum is geen passende oplossing. Hier geldt vooral dat in overleg met de gebruikers (de ondernemers) een oplossing op maat moet worden gevonden.

Parkeren

De vraag naar parkeren in nieuwe en bestaande (woon)gebieden neemt nog steeds toe. Derhalve is een aanscherping van de parkeernormering noodzakelijk. Basis daarvoor zijn normen van de studie van het CROW, die samengevat staan opgenomen in het ASVV2004.

Openbaar vervoer

De openbaar vervoersroutes worden ingericht om het openbaar vervoer direct en betrouwbaar af te wikkelen. Daarnaast worden de bushaltes zodanig vormgegeven, dat de toegankelijkheid voor mensen met fysieke beperkingen verbeterd wordt.

Project Courage

Sinds de vaststelling van de beleidsnota's over het drugs- en coffeeshopbeleid (in de gemeente Bergen op Zoom in 1996 en in de gemeente Roosendaal in 2000) zijn er vele ontwikkelingen rondom dit thema geweest. Eén ervan is de steeds toenemende drugsoverlast in beide gemeenten waarop in 2002 is besloten om gezamenlijk de bestrijding van (de overlast van) soft- en harddrugs streng aan te pakken.

De afgelopen jaren heeft Courage zich gericht op het verminderen van de drugsoverlast en het vergroten van het veiligheidsgevoel van de burger. De aard van het misdaadprobleem, de drugsoverlast, het hardnekkige en structurele karakter van de drugsproblematiek leiden tot de conclusie dat Courage in de toekomst de koers moet wijzigen. De aanpak en werkwijze van Courage moet verbreed en verdiept worden. Om het probleem bij de wortel aan te pakken moet Courage zich richten op drugsgerelateerde misdaadbestrijding, waarbij een verdiepingsslag gemaakt moet worden in de aanpak met betrekking tot middencriminaliteit en de georganiseer-

de misdaad. Om de effecten van de drugscriminaliteit op de woon- en leefomgeving zoveel mogelijk te beheersen dient de scope eveneens gericht te blijven (en versterkt te worden) op het verminderen van de drugsoverlast voor de omwonenden. Om drugscriminaliteit en overlast op de lange termijn te voorkomen dient preventief beleid opgezet te worden om afglijden van risicogroepen naar het criminele circuit te voorkomen. Goede nazorg dient de vicieuze cirkel van het criminele circuit te doorbreken.

De gemeenteraden van Bergen op Zoom en Roosendaal hebben in februari 2006 op basis van de evaluatie en de aanbevelingen (voortvloeiend uit de evaluatie en de strategische drugsanalyse) besloten het project Courage voor een periode van vier jaar te continueren. Een van de aanbevelingen betreft het wijzigen van de Cannabisnota. Deze nota, die (deels) integraal overgenomen onderdelen bevat van de in 2007 vastgestelde Cannabisnota, is daarvan de uitwerking.

7.1. Bestemmingsregeling

De bestemmingsregeling bestaat uit de volgende onderdelen:

- de plankaart (bestaande uit vijf bladen);
- het renvooi (niet op een van de plankarten maar afzonderlijk);
- de regels (vier hoofdstukken).

Voor een overzicht van de projecten en specifieke ontwikkelingslocaties wordt verwezen naar paragraaf 7.5. Hieraan vooraf wordt aandacht besteed aan de nieuwe Wet en het Besluit ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008).

7.2. Wro/Bro en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

Nieuwe Wro/Bro

De huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en het huidige Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) bevatten bijna geen bepalingen over de vorm van het bestemmingsplan. Alleen de artikelen 12 en 16 van het Bro geven enkele regels ten aanzien van het bestemmingsplan. Zo wordt bepaald dat de kaart van het bestemmingsplan op een duidelijke ondergrond moet worden vervaardigd en dat de schaal en de noordpijl op de plankaart moeten zijn aangegeven. Voor de regels zijn vele structuren, vormen en presentaties van het bestemmingsplan toegestaan. Hierdoor zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk zeer verschillende en vooral onvergelijkbare bestemmingsplannen ontstaan. Plannen met dezelfde inhoud en hetzelfde doel kunnen er geheel anders uitzien. Hierdoor kan het ontbreken aan helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. Vergelijkbare bestemmingsplannen kunnen hierin verandering brengen.

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Vanaf dat moment moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen - zoals ook bestemmingsplannen - digitaal worden vervaardigd. Een dergelijk ruimtelijk plan dient vanaf 1 juli 2009 volgens de afspraken met betrekking tot de presentatie van bestemmingsplannen die zijn voorgesteld door de werkgroep "Standaard Vergelijkbaarheid" in het kader van Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen (DURP) te worden opgebouwd. Deze Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bouwt voort op de Digitale Leest van het NIROV, het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar. De gemeente heeft ervoor gekozen reeds nu al het bestemmingsplan Binnenstad op te stellen volgens SVBP2008.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken en aanbevelingen van de SVBP2008. Daarin zijn de volgende afspraken opgenomen wat de **bestemmingen** aangaat, met een (nagenoeg) limitatieve lijst van:

- de hoofdgroepen en de naamgeving;
- de lettercodes en het kleurgebruik van deze hoofdgroepen;
- de naamgeving van de bestemmingen;
- de plaats en volgorde (alfabetisch) ervan in de legenda en in de planregels;
- de wijze waarop de functies worden opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

Afspraken met betrekking tot de **aanduidingen** gaan over:

- de plaats en volgorde van de aanduidingen in de legenda;
- de wijze waarop aanduidingen op de plankaart worden weergegeven;
- de wijze waarop de aanduidingen worden opgenomen in de planregels.

Afspraken over de **legenda** betreffen de opbouw en volgorde:

- bestemmingen, uit te werken bestemmingen, dubbelbestemmingen;
- aanduidingen bouwvlak, letteraanduidingen functie, letteraanduiding bouwen, aanduidingen figuur, aanduidingen gebied;
- verklaringen.

SVBP2008 heeft dus (alleen) betrekking op de structuur en niet op de inhoud van de bestemmingsregeling.

7.3. Plankaart en renvooi

Op de plankaart is in de ondergrond de bestaande situatie (bebouwing en kadastrale eigendomsgrenzen) weergegeven. Daarbij is gebruikgemaakt van een zo actueel mogelijk digitaal bestand. Op deze ondergrond zijn vlakken getekend waarin door middel van een hoofdletter is aangegeven welke bestemming ter plaatse zal gaan gelden.

De bestemmingen zijn per perceel of voor enkele percelen gezamenlijk, met een hoofdletter of met een combinatie van hoofdletters aangeduid. Voorts geven de aangebrachte cijfers in matrices de maximaal toelaatbare goot – of in geval van een plat dak – de maximaal toelaatbare bouwhoogte in meters aan.

Voor het bepalen van de maximaal toelaatbare goothoogte is zoveel mogelijk rekening gehouden met goot- of boeibordhoogten die ter plaatse aanwezig is of op grond van de oude bestemmingsplannen mogelijk waren. De betekenis van alle aanduidingen (cijfers en letters) wordt verklaard in het renvooi, een overzicht met verklaring van de aanduidingen op de plankaart. Dit renvooi is opgesplitst in "bestemmingen", zoals Wonen, in "functieaanduidingen" en "bouwaanduidingen", zoals *[gs]* voor gestapelde woningen.

De "bestemmingen" corresponderen met afzonderlijke artikelen in hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels). In het renvooi is daarbij dezelfde volgorde aangehouden als in het betreffende hoofdstuk. Een aantal percelen is voorzien van een dubbelbestemming, met name die van archeologische waarden en van het beschermde stadsgezicht. Dit betekent dat de regels uit beide bestemmingen van toepassing zijn.

Voor een beoordeling van alle bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van een perceel dient derhalve de op de plankaart aangebrachte aanduiding te worden bekeken, het renvooi te worden geraadpleegd voor het kiezen van het juiste bestemmingsartikel in de regels, waarna het bijbehorende artikel dient te worden gelezen. Deze volgorde is de meest doelmatige om inzicht te krijgen in de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het gebruik van en bebouwing op een perceel.

7.4. Regels

De regels 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 regels zijn onderverdeeld in hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.

Specifieke onderdelen regels

In de regels zijn ten aanzien van de specifieke onderdelen, regels opgenomen die hierna worden toegelicht.

Wonen

De gronden zijn veelal bestemd voor het wonen in een woning. Onder een woning wordt verstaan een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van een huishouden, niet zijnde kamerverhuur of een bijzondere woonvorm. Bepaald is dat een huishouden wordt aangemerkt als de bewoning door een persoon of meerdere personen in de vorm van een vast samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur of een bijzondere woonvorm, van een woning. Kamerverhuur staat voor het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurders ter plaatse het hoofdverblijf hebben. Een bijzondere woonvorm is omschreven als een met het wonen vergelijkbare huisvesting, zoals al dan niet zelfstandige woonruimten, gezinsvervangende woningen, aanleunwoningen en woonverblijven die mede afhankelijk zijn van binnen het complex aangeboden voorzieningen, alsmede bejaardentehuizen, verzorgingstehuizen en een hospice. Hieruit volgt dat huisvesting van seizoenarbeiders strijdig is met het wonen in een woning.

Hoofdgebouw, aanbouw, bijgebouw en uitbouw

Op een perceel is het hoofdgebouw het belangrijkste gebouw wat betreft zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan

te merken. Zo is een hoofdgebouw ook als begrip omschreven. Aan een hoofdgebouw kan een aanbouw of een uitbouw aangebouwd zijn. Beide zijn bouwkundig ondergeschikt. Een aanbouw is aan aangebouwde, afzonderlijke ruimte. Een uitbouw is ook aangebouwd, maar is meer een uitbreiding van het hoofdgebouw. Bijgebouwen zijn altijd vrijstaand en ook bouwkundig ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ten aanzien van de opgenomen maatvoeringsbepalingen is het niet relevant of het gaat om een aanbouw, uitbouw of bijgebouw.

Splitsing hoofdgebouwen

Gestapelde woningen zijn alleen toegestaan indien dit op de plankaart is aangegeven. Splitsing van bestaande woningen is toelaatbaar indien dit noodzakelijk is voor beheer en onderhoud van de woning. Er mag geen sprake zijn van nadelige gevolgen voor de karakteristiek van het gebouw; bij monumenten dient dit te blijken uit een bouwhistorisch onderzoek. Ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's moet in voldoende mate ruimte worden aangebracht in relatie tot de ontheffing. Per verdieping mag ten hoogste één appartement worden gerealiseerd. Hiervoor is een ontheffingsbepaling opgenomen.

Voor verticale splitsing kan ontheffing worden verleend indien de breedte wordt afgestemd op de heersende perceelbreedten in de omgeving. De breedte van een hoofdgebouw mag in ieder geval niet minder dan 4 m bedragen. Ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's moet in voldoende mate ruimte worden aangebracht in relatie tot de ontheffing.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bestemmingsplan bevat geen specifieke bepalingen inzake onoverdekte zwembaden, vlaggenmast, straatmeubilair en tuinmeubilair, tenzij het gaat om bijzondere objecten zoals de lichtmast op de Grote Markt. Overkappingen zijn veelal opgenomen in de oppervlaktebepalingen. Daar waar trapportalen en balkons wat betreft uitstraling tot het hoofdgebouw behoren, zijn ze op de kaart aangeduid binnen het bouwvlak. Er is een regeling opgenomen waarin is vastgelegd dat dit soort bouwwerken ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan (overschrijden bouwgrenzen; zie hierna).

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwgrenzen mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, maatvoeringsaanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- antennes, kunstwerken, lichtmasten, reclamepalen, vlaggenmasten tot een bouwhoogte van 10 m.

Het gaat om een algemene bepaling die op alle bestemmingen van toepassing is. Vandaar dat de bepaling is opgenomen in hoofdstuk 3 Algemene regels.

Hoogtebepalingen

De regels inzake de hoogte van gebouwen worden als volgt toegepast.

- Bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw met een (al dan niet gezamenlijke) breedte van meer dan 70% van de breedte van het dakvlak waarin de dakkapel of dakopbouw is gelegen, dan wordt de snijlijn van het dakvlak van de dakkapel of dakopbouw met het gevelvlak van de betreffende dakkapel of dakopbouw als goothoogte aangemerkt.
- De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag worden overschreden door antennes, schoorstenen, hekwerken, zonnecollectoren, schotelantennes en daarmee gelijk te stellen constructies en ondergeschikte dakopbouwen zoals ruimten ten behoeve van centrale verwarmings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties, tot een oppervlakte van ten hoogste 25% van het grondoppervlak van de bouwlaag, waarop de dakopbouwen zich bevinden, niet meegerekend.

Onder een kap wordt verstaan een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 30% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken. Hieronder wordt ook begrepen een kap waarvan de kap/nokrichting evenwijdig loopt met de voorgevel van het gebouw en de kap een hellend voordakvlak en achterdakvlak heeft. Een hellend achterdak-

vlak van de kap mag ook worden uitgevoerd met een achterdakgevel mits deze minimaal 1,5 meter is teruggeplaatst ten opzichte van het daaronder gelegen buitenwerkse achtergevelvlak.

Dienstverlening

Dienstverlening is deels met detailhandel te vergelijken. Hiertoe worden gerekend een apotheek, atelier, bank (met baliefunctie), kapsalon, makelaarskantoor, postkantoor, reisbureau, schoenmakers, schoonheidssalon, sleutelspecialisten, uitzendbureau en verzorgende beroepen. Belangrijk is dat het gaat om de verrichting van diensten aan het publiek.

Parkeren

Het is gemeentelijk beleid dat voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, zeker bij nieuwbouwprojecten. In toenemende mate worden deze voorzieningen ondergronds aangelegd. In verband hiermee zijn in alle bestemmingen ondergrondse parkeervoorzieningen, meestal ook bovengrondse, toelaatbaar gesteld.

Smart- en growshops

De smart- en growshops, zoals deze in het paraplu-plan smart- en growshops/belwinkels zijn aangewezen, zijn opgenomen. Via een wijzigingsbevoegdheid kan de aanduiding worden geschrapt indien de shop ter plaatse is beëindigd.

Functies

Functies, instellingen en bedrijven ofwel andere activiteiten die niet direct passen binnen de toegekende bestemming, zijn specifiek met functieaanduidingen op de plankaart en in de voorschriften bevestigd. Daarbij is ervan uitgegaan dat deze functies geen overmatige hinder veroorzaken en derhalve binnen de planperiode geen aanleiding bestaat tot sanering van de betreffende functies.

Onderdoorgangen

In beginsel dienen onderdoorgangen te worden gehandhaafd. Deze hebben een belangrijke functie voor bijzondere looproutes of toegangen voor achterpercelen. In de meeste situaties gaat het om gevestigde rechten die waarborgen dat de onderdoorgang wordt behouden. Ter plaatse van Zuivelstraat 22 is het gewenst dit als zodanig op de plankaart en in de regels te waarborgen.

Hoofdstuk I Inleidende regels

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels waarin bepalingen zijn opgenomen betreffende de op de kaart voorkomende bestemmingen en de op de kaart gegeven aanduidingen met betrekking tot de toegestane (hoofd)bebouwing. Bij de opzet van deze regels is een alfabetische volgorde gehanteerd alsmede een standaardvolgorde zoals opgenomen in SVBP2008.

Bestemmingsomschrijving

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 bestemmingsomschrijving vormt de eerste "toetssteen" voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van het gebouw in de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

Bouwregels

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

Ontheffing van de bouwregels

De ontheffingsmogelijkheden van de bouwregels zijn in dit deel van de regels opgenomen.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel wordt ten opzichte van de Bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de Bestemmingsomschrijving.

Ontheffing van de gebruiksregels

In dit deel van de regels zijn de ontheffingsmogelijkheden van de Bestemmingsomschrijving en van de Specifieke gebruiksregels opgenomen.

Aanlegvergunning

Voor zover nodig zijn hierin de aanlegvergunningregels opgenomen, voorzien van uitzonderingsregels en criteria.

Wijzigingsregels

Enkele bestemmingen of locaties binnen ene bestemming kunnen worden gewijzigd wat betreft gebruik of bouwmogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Bedrijf

De bedrijven die verspreid in het plangebied voorkomen, zijn bestemd tot bedrijf. Binnen de bestemming zijn slechts bedrijven/inrichtingen toegestaan met maximaal milieucategorie 2. De bestaande bedrijven die in een hogere categorie vallen, zijn afzonderlijk bestemd. Ook mag ontheffing 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.

Niet zijn toegestaan detailhandel, zelfstandige niet-bedrijfsgebonden kantoren, opslag hoger dan 4 meter in de open lucht, opslag van meer dan 10.000 kg vuurwerk, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en Bevi-inrichtingen.

Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen op de kaart aangegeven bouwvlakken. Per bedrijfsterrein is de (on)mogelijkheid van uitbreiding van bedrijfsgebouwen beoordeeld en op de kaart aangegeven. Bedrijfswoningen zijn toelaatbaar. Voor het gehele bouwvlak is de hoogte aangegeven.

Indien een bedrijf wordt beëindigd, is een functie toelaatbaar die in de omgeving voorkomt. tevens zullen de bouwmogelijkheden op de omgeving worden afgestemd. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Centrum

Voor het centrumgebied en de aanloopstraten alsmede voor weerszijde van de Noordzijde Haven en Zuidzijde haven zijn afzonderlijke bestemmingen Centrum opgenomen. Voor het kernwinkelgebied is in beginsel de aanduiding C-1 op de plankaart opgenomen. Hierbinnen passen uiteenlopende centrumfuncties. Voor de aanloopstraten waar de woonfunctie kenmerkend is en detailhandel incidenteel voorkomt, is de bestemming C-4 gekozen. De aanloopstraten waar sprake is meer detailhandelsvestigingen hebben de bestemming C-5 gekregen. De andere centrumbestemmingen (C-2, C-3, C-6, C-7) en de daarbinnen toelaatbaar gestelde functies zijn toegekend op basis van de specifieke omstandigheden en vigerende bestemmingsplannen. In het schema wordt aangegeven welke functies toelaatbaar zijn gesteld.

aanduiding	functies	bijzonderheden
C-1	- bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; - detailhandel op de begane grond; - dienstverlening op de begane grond; - kantoren; - maatschappelijke voorzieningen; - wonen.	- zware horeca rond Grote Markt; - horecabedrijven elders indien dit is aangegeven; - horeca elders via ontheffing.
C-2	- bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; - dienstverlening op de begane grond; - lichte horecabedrijven; - kantoren; - maatschappelijke voorzieningen; - wonen.	- detailhandel indien dit is aangegeven; - detailhandel elders alleen via ontheffing.
C-3	- bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; - dienstverlening; - kantoren; - maatschappelijke voorzieningen; - wonen.	- horecabedrijven indien dit is aangegeven - elders geen horeca; - detailhandel indien dit is aangegeven; - elders geen detailhandel.
C-4	- bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; - dienstverlening op de begane grond; - kantoren; - wonen.	- horecabedrijven indien dit is aangegeven; - lichte horeca elders via ontheffing; - detailhandel indien dit is aangegeven; - meer detailhandel via ontheffing; - geen maatschappelijke voorzieningen.
C-5	- bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; - detailhandel op de begane grond; - dienstverlening op de begane grond; - kantoren; - wonen.	- detailhandelsvestigingen beperkt; - meer detailhandel via ontheffing; - horecabedrijven indien dit is aangegeven; -
C-6	- bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; - dienstverlening op de begane grond; - wonen.	- horecabedrijven indien dit is aangegeven; - elders geen horeca; - detailhandel indien dit is aangegeven; - elders geen detailhandel; - geen kantoren; - geen maatschappelijke voorzieningen.
C-7	- kantoren; - wonen.	- geen horeca; - geen detailhandel; - geen kantoren; - geen maatschappelijke voorzieningen.

Belangrijk is dat de woonfunctie in de gebieden met de bestemmingen C-1 en C-2 worden gecombineerd met andere functies. Woningbouw zonder andere functies is daarmee uitgesloten. Dit sluit aan op de vigerende bestemmingsregeling.

Via een ontheffing kan Bed & Breakfast worden toegestaan. De voorwaarden die in de regeling nader zijn uitgewerkt, zijn gericht op het voorkomen van nadelige effecten op de omgeving en het behoud van het karakter hiervan.

Horecabedrijven kunnen het straatbeeld verlevendigen. Echter, een te groot aantal vestigingen is nadelig voor de uitstraling van de starten als winkelstraat. Horeca kan dan ook alleen via ont-

heffing worden toegestaan. Daarbij is op grond van vigerend beleid en rekening houdend met de bestaande situatie en planologische regelingen, een overzicht opgenomen van de straten waarvoor de ontheffingsbevoegdheid van toepassing is. Tevens is een begrenzing opgenomen tot 2 ontheffingen per straat, rekening houdend met reeds enkele aanwezige vestigingen in diverse straten.

Bij bedrijfsbeëindiging van bedrijven of horecabedrijven kunnen lichtere bedrijven worden toegestaan. In dat geval kan de aanduiding komen te vervallen door een hiervoor opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Daar waar een winkel is gevestigd is een aanduiding opgenomen ter vestiging van dit bedrijf, voor zover detailhandel is uitgesloten.

Specifiek zijn aangeduid de monumentale bomen. Hiervoor zijn specifieke regels opgenomen (aanlegvergunningplicht).

De bouwmogelijkheden zijn zo veel mogelijk afgestemd op bestaande bouwrechten. Daarbij is een gedetailleerde regeling op de plankaart opgenomen inzake de diepte van de bouwvlakken voor hoofdgebouwen en voor de hoogte. Hiermee worden de karakteristiek en de cultuurhistorische kwaliteiten van de binnenstad zo zorgvuldig mogelijk beschermd.

Achter het bouwvlak mag ingevolge de erfbebouwingsregeling voor de C-1-bestemming tot 100% worden gebouwd, bij de andere C-bestemmingen tot 75%. Dit komt overeen met de gegroeide, bestaande situatie. Er is geen beperking gesteld in het aantal m².

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen voor splitsing van appartementen. Splitsing van een woning voor appartementen is alleen toegestaan indien dit noodzakelijk is voor beheer en onderhoud van de woning. Ontheffing mag geen nadelige gevolgen hebben voor de karakteristiek van het gebouw. Bij monumenten dient dit te blijken uit een bouwhistorisch onderzoek. Per verdieping mag ten hoogste één appartement worden gerealiseerd.

Bestemmingen Detailhandel, Horeca en Kantoren

De solitair, buiten het centrumgebied gelegen winkels, horecabedrijven en kantoren zijn afzonderlijk bestemd. Hierbinnen is de woonfunctie toelaatbaar en de functie gelijknamig met de bestemmingsaanduiding. Het betreft veelal locaties temidden van woonbebouwing, zodat ook een erfregeling is opgenomen. Bij bedrijfsbeëindiging kan de bestemming worden gewijzigd ten behoeve van de woonfunctie of een functie die past in de omgeving. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Achter het bouwvlak mag ingevolge de erfbebouwingsregeling voor deze bestemmingen tot 50% worden gebouwd. Dit komt overeen met de gegroeide, bestaande situatie. Er is geen beperking gesteld aan het aantal m².

Groen

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

In het Anton van Duinkerkenpark is een horecavoorziening gedacht met een omvang van 250 m². In die omgeving is ook een bergbezinkbassin gerealiseerd (2.450 m²). Deze zijn als zodanig op de plankaart aangeduid.

Maatschappelijk

De bestemming is specifiek opgenomen voor de in het plangebied aanwezige medische, sociale, culturele en welzijnsvoorzieningen. Voor het Markiezenhof en de gevangendoor zijn tevens aanduidingen detailhandel, lichte horeca en museum opgenomen, rekening houdend met de SVBP-indeling van functies naar bestemmingen. Belangrijk zijn ook de onderwijsvoorzieningen. In verband met de omvang van deze locaties zijn ter plaatse alleen onderwijsinstellingen toegestaan. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen andere voorzieningen toelaatbaar worden gesteld. Kantoren zijn ook denkbaar. Hieraan zijn voorwaarden verbonden.

De verzorgingstehuizen zijn aangeduid met "bijzondere woonvorm" om tot uitdrukking te brengen dat de woonfunctie belangrijk is. Daarbij is bepaald dat voorzieningen alleen zijn toegestaan ten behoeve van de bijzondere woonvorm.

De bebouwingspercentages gelden alleen voor het afzonderlijke bouwvlak met een eigen hoogtemaat en niet voor het aangrenzende bouwvlak. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. Voor het gehele bouwvlak is de hoogte aangegeven.

Sport

Voor de sportvelden is de gelijknamige bestemming opgenomen. Het gaat hier om velden waar geen gebouwen zijn toegestaan.

Tuin

De voortuinen die van belang zijn voor het ruimtelijk beeld, zijn voorzien van de bestemming Tuin.

Verkeer

De bestemming is opgenomen voor de wegen, parkeervoorzieningen, langzaam verkeersroutes en bermen, maar ook nagenoeg alle (kleinschalige) groenstroken. Hiermee is ondergeschikte herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat onnodig, gedetailleerde bepalingen van het bestemmingsplan dergelijke ontwikkelingen in de weg staan en planherziening nodig zou zijn. Delen van de openbare ruimte kunnen via de wijzigingsbevoegdheid aan woonpercelen worden toegevoegd.

Voor het stationscomplex is de aanduiding " railverkeer" opgenomen. Ter plaatse zijn toegestaan stationsvoorzieningen, stationsgebonden detailhandel, stationsgebonden dienstverlening, stationsrestaurant en/of horeca zoals is bepaald in categorie 1a en 1b van de bijgevoegde Staat van horeca-activiteiten.

Binnen de bestemming is het oprichten van straatmeubilair, zoals nutsvoorzieningen enabri's, toegestaan. De inrichting van de wegen is, in verband met het bepaalde in het Bro, nader aangegeven (aantal rijstroken). Specifiek zijn aangeduid de pleinen die als evenemententerrein gebruikt worden, de lichtmast op de Grote Markt en de monumentale bomen. Hiervoor zijn specifieke regels opgenomen (aanduidingen, aanlegvergunningplicht). Ter plaatse van de pleinen die als evenemententerrein zijn aangeduid kunnen fietsenstallingen, nutsgebouwen, sanitaire voorzieningen, toegangsgebouwen voor parkeergarages en vergelijkbare voorzieningen worden toegestaan tot 75 m².

Om de oude haven verder open te leggen al dan niet gecombineerd met ondergronds parkeren, is voor het openbare gebied tussen de Noordzijde Haven en Zuidzijde Haven een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Als voorwaarde is gesteld dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is ten dienste van versterking van de relatie van de stad met het water en maakt deel uit van herstructurering van het rioleringssysteem. Voorts dient aandacht te worden besteed aan de bereikbaarheid van aangrenzende percelen, compensatie van parkeergelegenheid voor zover dit nodig is, de waterhuishoudkundige effecten voor aangrenzende percelen en vooraf dient inzicht te zijn verkregen in de milieuaspecten en economische uitvoerbaarheid.

Water

De belangrijke waterpartijen en de havenkom in het Zuidelijk Havenkwartier zijn voorzien van de bestemming Water.

Wonen

De in het plangebied gelegen woningen zijn ondergebracht in de bestemming Wonen. Bij de woonbestemming is een regeling opgenomen inzake het medegebruik van de woning voor beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte (gedeeltelijk na ontheffing).

De aanwezige dienstverleningsfuncties, zijn binnen de woonbestemming als zodanig aangeduid. Deze zijn binnen de woonbestemming opgenomen, omdat ze veelal zijn gelegen in woonstraten en de functie nevens geschikt of ondergeschikt aan de woonfunctie zijn.

Via een ontheffing kan Bed & Breakfast worden toegestaan. De voorwaarden die in de regeling nader zijn uitgewerkt, zijn gericht op het voorkomen van nadelige effecten op de omgeving en het behoud van het karakter hiervan.

Voor bijzondere woonvormen, zoals een gezinsvervangend tehuis is een specifieke regeling opgenomen. Dit is noodzakelijk omdat dergelijke woonvormen afwijken van de reguliere bewoning door een gezin of een daarmee vergelijkbaar vast samenlevingsverband (samenwoning, eenpersoonshuishouden). Het onderscheid vloeit in de bijzondere woonvormen veelal voort uit

de zorgcomponent die een essentieel onderdeel van de woonvorm vormt. Dit heeft doorgaans twee effecten op de omgeving: extra verkeers- en parkeerdruk door personeel en bezoekers en ander woonmilieu (hinder, gewenste rust). Om deze redenen is er sprake van afwijkende effecten op het woon- en leefmilieu in vergelijking met reguliere bewoning en is een ontheffingsbevoegdheid nodig voor het toestaan van bijzondere woonvormen.

Als woningtypen zijn toegestaan: vrijstaande, halfvrijstaande woningen en blokken aaneengesloten woningen. Tevens zijn gestapelde woningen toelaatbaar, die afzonderlijk zijn aangeduid. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen op de kaart aangegeven bouwvlakken met een diepte die is afgestemd op de aanwezige situatie of het vigerende bestemmingsplan. Daarbij is in belangrijke mate rekening gehouden met de verspringingen in de gebouwen, die kenmerkend is voor de kwaliteit van het historisch centrum.

Ieder bouwvlak mag geheel worden bebouwd. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de goothoogte en/of de bouwhoogte.

Voor de diverse gestapelde wooncomplexen is de aanduiding "gestapeld" opgenomen. Het is niet toelaatbaar dat hierin bijzondere woonvormen of beroeps- of bedrijfsmatig gebruik worden gesitueerd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen voor splitsing van appartementen. Splitsing van een woning voor appartementen is alleen toegestaan indien dit noodzakelijk is voor beheer en onderhoud van de woning. Ontheffing mag geen nadelige gevolgen hebben voor de karakteristiek van het gebouw. Bij monumenten dient dit te blijken uit een bouwhistorisch onderzoek. Per verdieping mag ten hoogste één appartement worden gerealiseerd.

Archeologisch waardevol gebied

Voor het de deelgebieden met archeologische waarden is de bestemming Archeologisch waardevol opgenomen. Met het aanlegvergunningstelsel worden deze waarden beschermd. Via een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming vervallen, indien blijkt dat geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Leiding Gas

Het beleid is erop gericht op het voorkomen van onveilige situaties en conflicten tussen de onderscheiden functies. Ter bescherming van de ondergrondse leiding is bouwen slechts toegestaan voor zover de belangen van de leiding zulks gedoogt. Zonodig kunnen aan bouw-of aanlegvergunning voorwaarden worden gesteld. Om te komen tot een goede coördinatie wordt alvorens een bouw- of aanlegvergunning te verlenen, advies ingewonnen bij de leidingbeheerder. Binnen het plangebied zijn 3 leidingen aanwezig waarvoor toetsings- en bebouwingsafstanden gelden. In de paragraaf over externe veiligheid is dit aangegeven. Binnen de toetsingsafstanden mogen niet zondermeer milieugevoelige objecten, zoals woningen, worden gebouwd. Aan bebouwing van milieugevoelige objecten binnen voornoemde toetsingsafstand zal slechts medewerking worden verleend, indien dit uit veiligheidsoverwegingen aanvaardbaar is. Afwijking is eventueel toegestaan indien technische, planologische en/of economische overwegingen hier toe noodzaken, waarbij echter steeds de minimale bebouwingsafstand gehandhaafd moet blijven. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreffende volgende bepalingen.

- Beschermd stadsgezicht

Het beschermd stadsgezicht is geregeld in de dubbelbestemming Cultuurhistorie conform SVBP2008. Hierbij hoort de Voorschriftenkaart ten behoeve van het beschermde stadsgezicht alsmede een tabel. Daarop zijn de volgende gegevens vermeld: straatnaam, huisnummer, monument (rijksmonument, gemeentelijk monument) of beeldbepalend gebouw), nokrichting, kapvorm en breedte. Tevens worden de cultuurhistorische structuren van de binnenstad vastgelegd en als zodanig beschermd (aanlegvergunning). Op dezelfde wijze vindt bescherming van enkele monumentale bomen plaats.

- Anti-dubbeltelbepaling
Hiermee wordt voorkomen dat gronden oneigenlijk worden gebruikt voor het optimaliseren van bouw mogelijkheden.
- Algemene bouwregels: bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), overschrijding van bouwgrenzen, percentages. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overgangsrecht komen te vallen.
- Algemene ontheffingsregels: nutsgebouwen, aanpassen bouwgrenzen, afwijkingen maatvoeringen, telecom-bouwwerken, en kleine andere bouwwerken. Deze ontheffingsmogelijkheden 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 ontheffingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen.
- Algemene wijzigingsregels: nutsgebouwen, aanpassen bestemmingsgrenzen, wijziging monumenten, aanpassing maatvoeringen. Tevens zijn hier specifieke wijzigingsbevoegdheden voor enkele wijzigingsgebieden opgenomen. Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 7.5.
Overige regels : relatie woningwet en werking wettelijke regelingen. In deze regels wordt onder meer een relatie gelegd met bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening die, door opname van het artikel, hun werking ook voor het plangebied blijven behouden.
- Procedureregels voor ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.
Het artikel procedureregels geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien burgemeester en wethouders de aan hun toegekende ontheffings- 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.

De algemene gebruiksbepalingen die gebruikelijk zijn, zijn ingevolge de Wro/bro komen te vervallen. Daarbij is voorts van belang dat ingevolge de aangescherpte jurisprudentie diverse functies niet toelaatbaar zijn, indien die functies in wezen strijdig zijn met de betreffende bestemming. Vliegende winkels passen wat dat betreft niet in de bestemming Bedrijf, smart- en growshops en seksinrichtingen evenmin. Vandaar dat dergelijke functies niet meer afzonderlijk hoeven te worden uitgesloten in de Specifieke gebruiksregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotbepaling

Strafbepaling

Ingevolge de Wro/Bro is er geen strafbepaling meer noodzakelijk.

Overgangsregels

De overgangsregels hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd en die afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Tevens is bepaald dat 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, kan worden voortgezet.

Slotbepaling

Dit artikel ten slotte geeft aan de naam waaronder de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald (citeertitel).

7.5. Projecten en ontwikkelingslocaties

Havenkwartier Zuid

Op de plankaart en in de bestemmingsregeling is het vigerende bestemmingsplan voor de PNEM-locatie overgenomen. Dit is ook gebeurd voor het Zuidelijk Havenkwartier. Hieruit volgt dat in de bestemming Centrum ruimte wordt geboden voor ten hoogste 10 winkels.

Wijzigingsgebied 1: naast voormalig PNEM-terrein (Kwik-Fit)

De bedrijfsbestemming aan de Van Konijnenburgweg en Kabelstraat kan worden gewijzigd voor woningbouw, vergelijkbaar met de toekomstige woningbouw op het aangrenzende perceel van het voormalige PNEM-terrein.

Wijzigingsgebied 2: uitbreiding haven in het Havenkwartier

Het ligt in de bedoeling de voormalige binnenhaven terug te brengen in het Havenkwartier tussen de Noordzijde Haven en Zuidzijde Haven de haven te vergroten. Dit vindt plaats in het kader van een ingrijpende renovatie van het rioleringsstelsel dat de komende jaren is voorzien. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is ten dienste van versterking van de relatie van de stad met het water en verbetering van de riolering. Dit dient te worden aangetoond in de hiervoor benodigde onderbouwing. In de onderbouwing en afweging dient aandacht te worden aan:

- de bereikbaarheid van aangrenzende percelen;
- compensatie van parkeergelegenheid voor zover dit nodig is;
- de waterhuishoudkundige effecten voor aangrenzende percelen;
- vooraf dient inzicht te zijn verkregen in de milieuaspecten en economische uitvoerbaarheid.

Wijzigingsgebied 3: de Statie, Stationsplein

De locatie aan het Stationsplein (achter de Bredasestraat) komt in aanmerking voor ingrijpende herstructurering. Hiertoe worden via een wijzigingsbevoegdheid mogelijkheden geboden. Ter plaatse zijn bijvoorbeeld appartementen toegestaan, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Detailhandel en dergelijke is evenwel ongewenst. De bebouwingswanden dienen aan de straatzijde gesloten te zijn.

Wijzigingsgebied 4: pastoor Lancrietstraat, Korenbeursstraat, Korenmarkt

Voor het blok aan de Korenmarkt gelegen tussen de Pastoor Lancrietstraat en Korenbeursstraat wordt herstructurering beoogd. Dit vindt plaats ten behoeve van versterking van dit deelgebied van het centrumgebied. Vandaar dat ruime mogelijkheden voor een nieuwe invulling worden geboden wat betreft het programma. Belangrijk is dat aan de Korenmarkt een stevige wand wordt gesitueerd (vier bouwlagen). Daarnaast vraagt de parkeercapaciteit specifiek aandacht.

Wijzigingsgebied 5: V&D-complex, Van der Rijtstraat, Williamstraat, Arnoldus Asselbergstraat, Stationsstraat

Het V&D-complex wordt mogelijk geherstructureerd. In dat verband is het gewenst dat ook nieuwe functies aan de Van der Rijtstraat kunnen worden gesitueerd. Ook deze ontwikkeling is gunstig voor versterking van dit deelgebied van het centrumgebied. De reeds multifunctionele invulling van dit gebied kan worden vergroot. Specifiek aandacht is nodig voor parkeercapaciteit. Aan de Van der Rijtstraat zijn drie bouwlagen toelaatbaar.

Wijzigingsgebied 6: busremise en binnenterrein

De locatie van de busremise en het achterliggende gebied komen in aanmerking voor ingrijpende herstructurering. Hiertoe worden via een wijzigingsbevoegdheid mogelijkheden geboden. Ter plaatse zijn bijvoorbeeld appartementen toegestaan, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Detailhandel en dergelijke is evenwel ongewenst. De hoogte van de bebouwing dient aan te sluiten op de hoogte van de bestaande bebouwing op aangrenzende percelen, met dien verstande dat aan de Stationsstraat vier bouwlagen zijn toegestaan, waarvan de vierde bouwlaag een kap. De bebouwingswanden dienen aan de straatzijde gesloten te zijn en te worden voorzien van een kap.

Wijzigingsgebied 7: Vissershaven, gemeentewerf

De omgeving van de Vissershaven komt in aanmerking voor herstructurering. Hiertoe wordt via een wijzigingsbevoegdheid mogelijkheden geboden. De waterkern kan worden uitgebreid, evenals het aanwezige bedrijf. Ter plaatse zijn woningbouw, bijzondere woonvormen, maatschappelijke functies, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan. Aan de zijde van de Van Konijnenburgweg zijn kantoren met de bestemming Centrum-7 toegestaan. De bebouwingswanden dienen gesloten te zijn en te worden voorzien van een kap.

8. Uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan zoals dat in het Bro is omschreven is voorgenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien:

1. het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig is;
3. het stellen van locatie-eisen of regels niet nodig is.

Het betreft hier in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. De herontwikkeling van de gemeentewerf vindt plaats op gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Voor de gemeente zijn aan de planvorming geen kosten verbonden. Eventuele ontwikkelingen zijn via wijzigingsbevoegdheden 1 t/m 6 aangegeven. Eventueel kostenverhaal zal op dat moment aan de orde komen en via anterieure overeenkomst of exploitatieplan worden geregeld. Er is daarom geen noodzaak voor dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

9. Inspraak en Overleg

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geen inspraak vereist. De gemeente Bergen op Zoom heeft wel een inspraakverordening vastgesteld waarin is geregeld in welke gevallen inspraak verleend kan worden. Gezien het plangebied is in dit geval de gelegenheid gegeven voor inspraak. Vanaf 16 juni 2008 heeft het plan gedurende zes weken ter inzage. Op 25 juni en 3 juli 2008 zijn er inspraakavonden georganiseerd. Deze avonden zijn in de vorm van open inloop-avonden gehouden waarbij iedereen rechtstreeks kon inspreken danwel vragen stellen. Van de gelegenheid om schriftelijk in te spreken is door ca. 100 personen gebruik gemaakt. De insprekers hebben schriftelijk bericht gekregen over de behandeling van hun reactie.

Het plan is in vooroverleg gestuurd naar de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant (PPC)
- Inspectie Vrom
- Dienst Vastgoed Defensie
- RACM
- Kamer van Koophandel
- Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- Essent Netwerk
- NV Nederlandse Gasunie
- Regionale Brandweer Midden- en West Brabant
- NV Nederlandse Spoorwegen
- Sectorhoofd preventie Brandweer Bergen op Zoom-Roosendaal

De volgende reacties zijn door ons ontvangen:

1. Dienst Vastgoed Defensie heeft geen opmerkingen over het plan.

2. NV Nederlandse Spoorwegen heeft geen opmerkingen over het plan.

3. Waterschap Brabantse Delta.

Het Waterschap heeft bij brief van 30 juli 2008 een positief wateradvies uitgebracht. Het advies is bijgevoegd. De volgende opmerkingen worden gemaakt:

Het Waterschap vindt de aanwezige verharding in het gebied een belangrijk aandachtspunt. Het Waterschap merkt daarbij op dat binnen de stedelijke wateropgave voor de gemeente Bergen op Zoom gezamenlijk zal worden bepaald welke maatregelen (conform het Nationaal Bestuursakkoord Water) noodzakelijk zijn om het watersysteem in 2015 op orde te hebben.

Het Waterschap geeft aan voor de beheersobjecten van het waterschap de Zoom, het Pielekenswater, de vijver in het Anton van Duinkerkenpark, de Vissershaven en de Oude Binnenhaven de voorkeur te hebben de bestemming "water" te geven en niet de "Groenbestemming".

Het plan zal hierop worden aangepast.

Het Waterschap geeft aan de voorkeur te hebben om de noodzaak tot obstakelvrije onderhoudsstroken (4-5m breed) op te nemen in de toelichting van het plan.

Het plan zal hierop worden aangepast.

In het Anton van Duinkerkenpark is een horeca-gelegenheid voorzien. Het Waterschap wijst erop dat vanuit de vijver frequent inundatie kan optreden en adviseert de bebouwing demontabel te maken dan wel voldoende hoog aan te leggen.

Bij het aangeven van de locatie is rekening gehouden met mogelijke inundatie. De bebouwing zal dan ook voldoende hoog komen te liggen om inundatie te voorkomen.

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van de gedempte haven. Mocht van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt dan wenst het Waterschap nauw betrokken te worden bij het openen van de gedempte haven.

Dit zal worden meegenomen.

4. Inspectie Vrom Regio Zuid

Aangegeven wordt dat de directeur/inspecteur van de VROM-inspectie Regio Zuid de reactie op voorontwerpbestedingsplannen van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in een rijksreactie zal verwoorden.

Externe Veiligheid

De directeur gaat ervan uit dat het BEVI-advies in het bestemmingsplan zal worden verwerkt. *Het advies is in de toelichting verwerkt.*

Beschermd Stadsgezicht

De directeur adviseert ten aanzien van de ontheffing van bouwregels de Welstandmonumentencommissie om advies te vragen.

De Welstandmonumentencommissie heeft een reactie op het plan gegeven. Wij hebben de reactie verwerkt en o.a. de ontheffingregels aangepast.

De directeur merkt op dat de aanduiding beschermd stadsgezicht en panden ontbreken op de plankaart.

Wij hebben het beschermde stadsgezicht en monumenten/beeldbepalende panden opgenomen op Voorschriftenkaart 1. In de voorschriften wordt hiernaar verwezen.

De directeur merkt op dat er een aantal ontwikkelingslocatie in het bestemmingsplan zijn aangegeven waarbij ook initiatieven genoemd worden die bij de RACM niet bekend zijn.

In het bestuurlijk overleg van 18 september 2008 heeft de passage waarin deze ontwikkelingen zijn aangeduid (2.5 ontwikkelingen in de toelichting) de revue gepasseerd. Vanuit de gemeente is aangegeven dat de daarin vermelde locaties Ribbensterrein, de Parade en de Gertrudishof reeds zijn gerealiseerd. Omdat dat dit geen ontwikkelingen meer zijn is de toelichting hierop aangepast. Lopende plannen, zoals de ontwikkelingen in het Havenkwartier en de herinrichting binnenstad, zijn voor advies reeds naar de RACM gezonden en blijven de aandacht hebben. De ontwikkellocaties van de zorgcentra ABG en St. Catharina zijn nog in een initiatieffase. Hiervoor zullen op het geeignende tijdstip aparte procedures worden doorlopen.

5. Regionale Brandweer Midden- en West Brabant

De Regionale Brandweer heeft in het kader van art. 13 van het BEVI een advies ingezonden. De Regionale Brandweer adviseert de (gas)leidingen op de plankaart aan te geven. Daarnaast geeft de brandweer aan dat het groepsrisico verantwoord moet worden. Ingeval gebruik gemaakt wordt van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden dient de gemeente de regionale brandweer om advies te vragen.

De gasleidingen zullen op de plankaart en voorschriften worden verwerkt. In de toelichting is het groepsrisico verantwoord. Ingeval gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden dan zal de regionale brandweer om advies worden gevraagd.

6. Provincie Noord-Brabant (PPC)

De PPC geeft aan zich aan te sluiten bij het directieadvies zoals dat door de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) is aangegeven.

De directie ROH geeft het volgende advies:

Cultuurhistorie en archeologie:

De directie adviseert in beginsel het gehele gebied de dubbelbestemming "Waarde Archeologie (WR-A) te geven en constateert dat de dubbelbestemmingen "Waarde archeologie" en " Waarde-Cultuurhistorie-Beschermd Stadsgezicht" op de plankaart ontbreken.

Over het gehele plangebied is de dubbelbestemming "Waarde Archeologie (WR-A), plankaart 4, gelegd. De plankaart is aangepast.

De directie constateert dat niet alle monumentale panden/objecten zoals die op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) staan op de plankaart staan weergegeven. Dit geldt ook voor

de monumentale bomen. De directie adviseert vanuit het belang van de bescherming van archeologische waarden, in de flexibiliteitsbepalingen een archeologisch onderzoek voor te schrijven.

Voorschriftenkaart, waarop de monumentale panden en beeldbepalende panden staan aangegeven, is aangepast. Binnen het plangebied zijn er twee bomen als monumentale bomen aangegeven. Deze zijn op de plankaart als zodanig aangeduid. Archeologisch onderzoek is in de dubbelbestemming "Waarde-archeologie via het aanlegvergunningensysteem naar onze mening afdoende gewaarborgd.

Herstructurering

De directie constateert dat geen inzicht wordt verschaft of bij het gebruik van wijzigingsbevoegdheden andere belangen worden gefrustreerd en, indien wijziging naar detailhandel wordt voorgestaan in hoeverre dit past binnen de distributieplanologische ruimte.

Het is ons niet helemaal duidelijk waar de directie op doelt. Het betreft hier locaties in een binnenstad, waarbij de om te zetten functies passend zijn bij deze locaties. Alleen bij het gebruik van de wijzigingsbevoegdheden 4 en 5 behoort detailhandel tot de mogelijkheden. Dit zijn evenwel locaties, wijzigingsbevoegdheid 4 (Korenmarkt) en 5 (V&D en directie omgeving) waar in het verleden detailhandel aanwezig was danwel nu al detailhandel aanwezig is. Dit past dus binnen de genoemde ruimte

Bedrijven en voorzieningen

De directie adviseert om de geluidscontouren aan te geven op de plankaart.
De geluidszone industrie is op de plankaart opgenomen.

De directie merkt daarnaast op dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten alleen die activiteiten zijn opgenomen die niet zijn toegestaan. Daarnaast is het de directie niet duidelijk in hoeverre het plan extra ruimte biedt aan detailhandelsmogelijkheden tov thans vigerende plannen.

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten staan eerst de niet-toegestane activiteiten aangegeven, gevolgd door de wel toegestane activiteiten.

In de thans vigerende plannen is detailhandelfestiging in ruime mate toegestaan. De bestemming C1, waar detailhandel rechtstreeks is toegestaan, is juist op de percelen van de bestaande winkelstraten gelegd. Bestemming C5, waar detailhandel is beperkte mate is toegestaan, is ook daar gelegd waar zich van oudsher al winkels bevinden. Ingeval er ruimte wordt geboden aan extra detailhandel dan is dit geregeld via een ontheffingsdanwel wijzigingsbevoegdheid waaraan de voorwaarde is gekoppeld dat de detailhandel dient te passen in de distributieplanologische ruimte Naar onze mening is er geen sprake van het in bijzondere mate toestaan van extra detailhandelsmogelijkheden Eerder is detailhandel niet meer toegestaan omdat dat niet passend is in het huidige detailhandelsbeleid zoals dit nu wel is in zijstraten zoals de Hoogstraat.

De directie adviseert om aan de ontheffingsmogelijkheid om winkelvestiging toe te staan het criterium toe te voegen dat de winkelvestiging geen afbreuk doet aan de bestaande detailhandelsstructuur en dit ook te koppelen aan de wijzigingsbevoegdheid voor beëindiging van functies bij wijziging in detailhandel.

Dit is opgenomen. Zie hiervoor.

De PPC merkt daarbij nog het volgende op:

Het watertoetsproces is nog niet afgerond (cat. II). Daarnaast adviseert de PPC een (regionale) detailhandelsstructuurvisie op te stellen (cat. III). De geluidscontouren niet alleen op de plankaart maar ook in de planbeschrijving/planvoorschriften op te nemen (cat. III)

Het watertoetsproces is afgerond. Het positieve wateradvies is bijgevoegd.

Of en in hoeverre een regionale detailhandelsstructuur zal worden opgesteld zal in een ander kader in een later stadium aan de orde komen. We nemen van uw advies goede nota.

De geluidscontouren hebben uitsluitend een signaalfunctie. We zien dan ook geen reden dit in de voorschriften dit verder op te nemen.