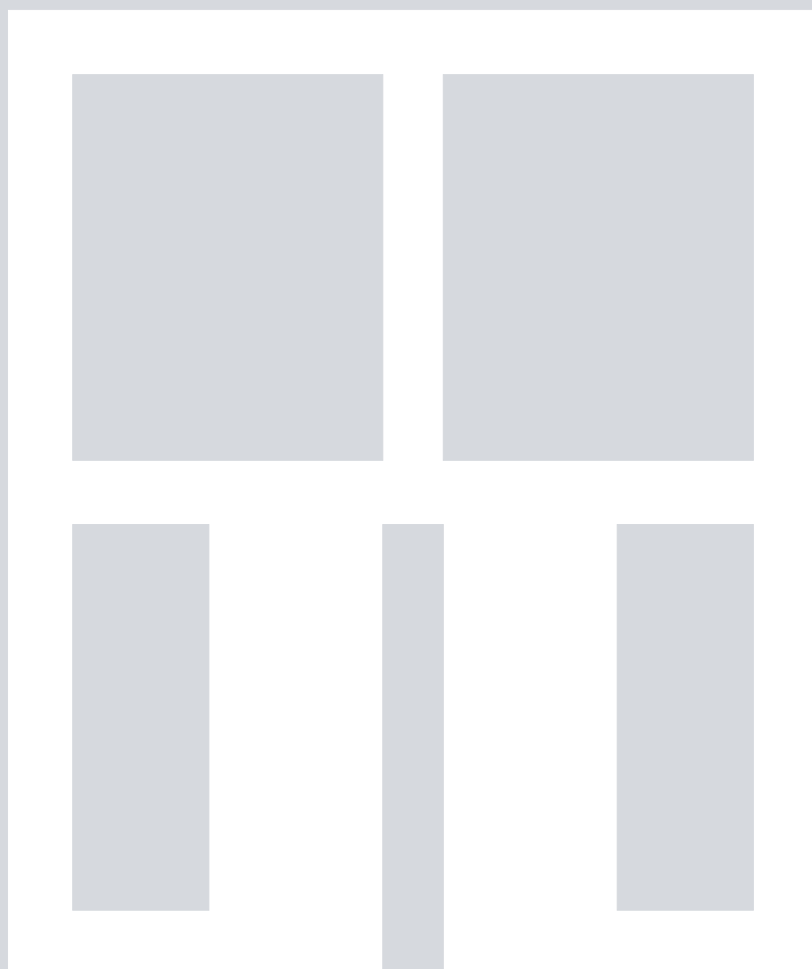


GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

BESTEMMINGSPLAN “DELWEG” TE BERGEN OP ZOOM



STAAL MAKELAARS

BESTEMMINGSPLAN "DELWEG" TE BERGEN OP ZOOM

GEGEVENS GEMEENTE

naam : gemeente Bergen op Zoom
contactpersoon : dhr. J.M.E.M. Verpaalen
adres : Postbus
plaats : 4921 PJ Bergen op Zoom
telefoon : (0164) 27 70 00
fax : (0164) 24 53 56
e-mail : J.M.E.M.Verpaalen@bergenopzoom.nl
internet-site : www.bergenopzoom.nl

GEGEVENS OPDRACHTGEVER

naam : Staal Makelaars
contactpersoon : mevr. ing. E.D.A. Hendrickx
adres : Brieltjenspolder 40
plaats : 4921 PJ Made
telefoon : (0162) 570 471
fax : (0162) 570 472
e-mail : i.hendrickx@staalmakelaars.nl
internet-site : www.staalmakelaars.nl

GEGEVENS ONTWERPER

naam : PROJECTBUREAU VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELING
projectleider : ir. J.J. Cuijpers
adres : G. Hultmanstraat 2
plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
telefoon : 06 53463995
e-mail : info@posd.eu
internet-site : www.posd.eu
projectnummer : 15.016

PLANGEGEVENS

Voorontwerpbestemmingsplan ter inzage : 13 oktober 2008
Ontwerpbestemmingsplan ter inzage :
vastgesteld :

versie	revisiedatum	Inhoud en status	val.
versie 1	2007 10 16	Concept	
Versie 2	2007 11 29	Aangepast rapport	
Versie 3	2008 01 03	Aangepast rapport	
Versie 4	2008 01 14	Aangepast rapport	
Versie 7	2008 08 07	<i>voorontwerpbestemmingsplan</i>	
Versie 8	2008 12 03	Opmerkingen uit overleg en inspraak verwerkt	
Versie 9	2009 01 13	Kleine tekstuele opmerking - <i>ontwerpbestemmingsplan</i>	
versie 9 bestaat uit:			
(deel)document	versienummer	versiedatum	bestandsnaam
toelichting	versie 9	2009 01 07	15016-bptoe-v9.doc
Bijlage	versie 3	2008 12 09	15016-bijlagen-v3.doc
Kaartbijlage bij de			
toelichting	versie 5	2008 06 02	15016so-v5.dwg
regels	versie 4	2009 01 13	15016-bpregels-v4.doc
verbeelding	versie 3	2008 12 09	151016pk-v3.dwg

TOELICHTING

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

BESTEMMINGSPLAN “DELWEG” TE BERGEN OP ZOOM

TOELICHTING

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Achtergrond	3
1.2	Doel	3
1.3	Situering plangebied	3
2.	PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	5
2.1	Provinciaal beleid	5
2.1.1	Interimstructuurvisie en paraplunota ruimtelijke ordening Noord-Brabant	5
2.1.2	Streekplan 'Brabant in Balans'	5
2.1.3	Uitwerkingsplan Brabantse Buitensteden en Woensdrecht	6
2.1.4	Richtlijnen voor Ruimte voor Ruimte	7
2.1.5	Nota Buitengebied in Ontwikkeling	8
2.2	Gemeentelijk Beleid	8
2.2.1	Bestemmingsplan Buitengebied Bergen op Zoom	8
2.2.2	Nota lintbebouwing	9
2.2.3	Gemeentelijk Rood voor Groenbeleid	12
3.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	13
3.1	De bestaande topografische situatie	13
3.2	Bodem	13
3.3	Waterhuishoudkundige aspecten	17
3.3.1	Algemeen	17
3.3.2	Vigerend beleid en algemene uitgangspunten	17
3.3.3	Huidige situatie	18
3.3.4	Nieuwe situatie	18
3.4	Archeologie en cultuurhistorie	14
3.4.1	De ruimtelijke ontwikkeling van het gebied	14
3.4.2	Monumenten en historische bebouwing	15
3.4.3	Archeologie	15
3.5	Milieu en zonering	15
3.5.1	Geluidhinder	15
3.5.2	Veehouderij	15
3.5.3	Veiligheid	16
3.5.4	Bedrijven en milieuzonering	22
3.5.5	Luchtkwaliteit	22
3.5.6	Bodem	23

4.	SCHETSONTWERP OP HOOFDLIJNEN	18
4.1	Natuur en landschap	18
4.2	Kavels en woningen	19
4.3	Beeldkwaliteitsaspecten	19
	4.3.1 Hoofdgebouwen	19
	4.3.2 Bijgebouwen	20
	4.3.3 Erfafscheidingen en erven	20
5.	HAALBAARHEIDSASPECTEN	28
5.1	Financieel-economische haalbaarheid	28
5.2	Planschade	28
5.3	Eigendom	28
5.4	Maatschappelijke haalbaarheid	28
6.	HET BESTEMMINGSPLAN	29
6.1	Plangrens	29
6.2	De plankaart	29
6.3	De voorschriften	29

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

BESTEMMINGSPLAN “DELWEG” TE BERGEN OP ZOOM

TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond

Het voormalig glastuinbouwbedrijf aan de Bergsebaan 49 zal in de toekomst een nieuwe bestemming krijgen. Dit bedrijf is in het vigerende plan positief bestemd middels een agrarisch bouwblok, geschikt voor glastuinbouw.

Het plan bestaat dit bedrijf definitief te beëindigen en de aanwezige bouwrechten op te geven. De voormalige bedrijfswoning zou daarbij gehandhaafd moeten blijven als burgerwoning en de rest van het bouwblok zou een functie kunnen krijgen als een soort natuurontwikkelingslocatie en als plaats voor twee ruimte voor ruimtewoningen.

De ruimte voor ruimtewoningen zijn nog binnen de daarvoor aangewezen zone langs de Bergsebaan gelegen en sluiten qua situering aan bij de naastgelegen woning Bergsebaan 35. Het bouwrecht van de woningen zal worden gekocht van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

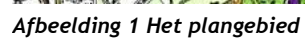
De bouw van deze woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

1.2 Doel

Het doel van deze rapportage is aan te tonen dat de bouw van twee ruimte voor ruimtewoningen, passend binnen de lintstructuur van de Bergsebaan, in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar is en het bieden van een juridisch kader daarvoor.

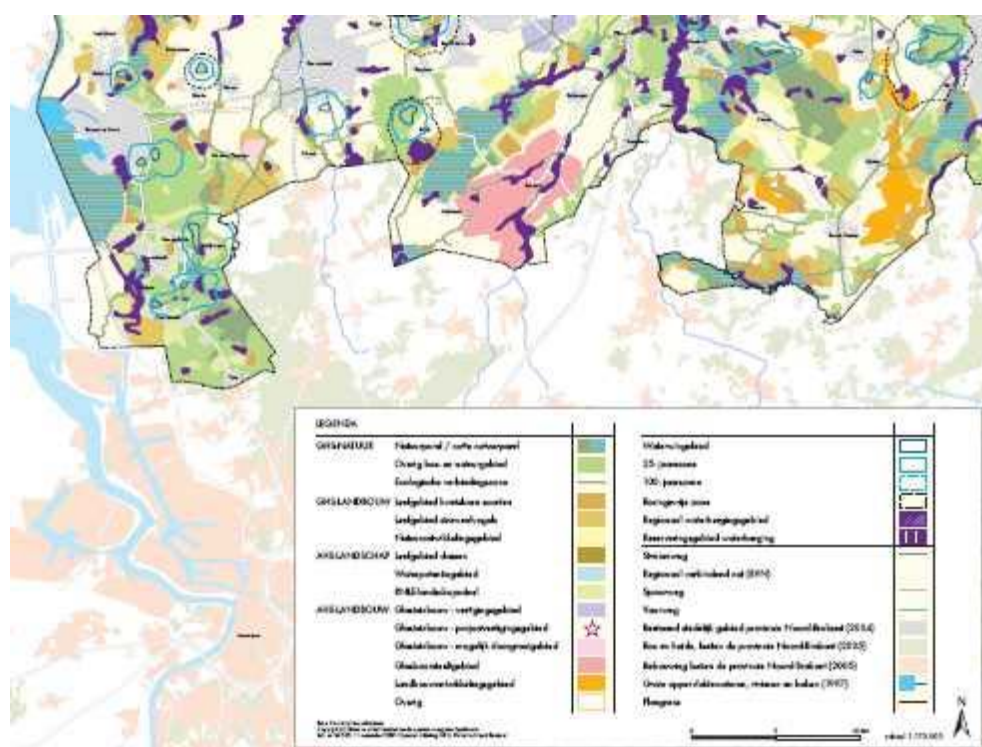
1.3 Situering plangebied

De Bergsebaan is een straat die gesitueerd is ten oosten van de stad Bergen op Zoom. Vlak ten westen van het plangebied is het recreatieterrein/bosgebied “De Heide” gelegen. De geprojecteerde woningen zijn gesitueerd aan de Delweg. Het plangebied is weergegeven op afbeelding 1.



Deel B is helemaal nieuw ten opzichte van het Streekplan 2002. Het beschrijft de sturingsfilosofie van de Provincie. Daarnaast geeft het in een uitvoeringsagenda de inzet van instrumenten aan, zoals het provinciale inpassingsplan, de provinciale verordening, het indienen van zienswijzen tegen een ontwerp-bestemmingsplan en de aanwijzingsbevoegdheid.

Deel C geeft een beschrijving van nut en noodzaak van de concrete ontwikkelprojecten: Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant en geeft een onderbouwing van de locatiekeuze.



De Paraplunota ruimtelijke ordening

In de Paraplunota staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (nWro).

Dit beleid is overgenomen uit hoofdstuk 3 van het Streekplan 2002 en is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Er zijn wijzigingen ten opzichte van het Streekplan 2002 omdat er nieuwe wetgeving en besluitvorming van provincie en Rijk is.

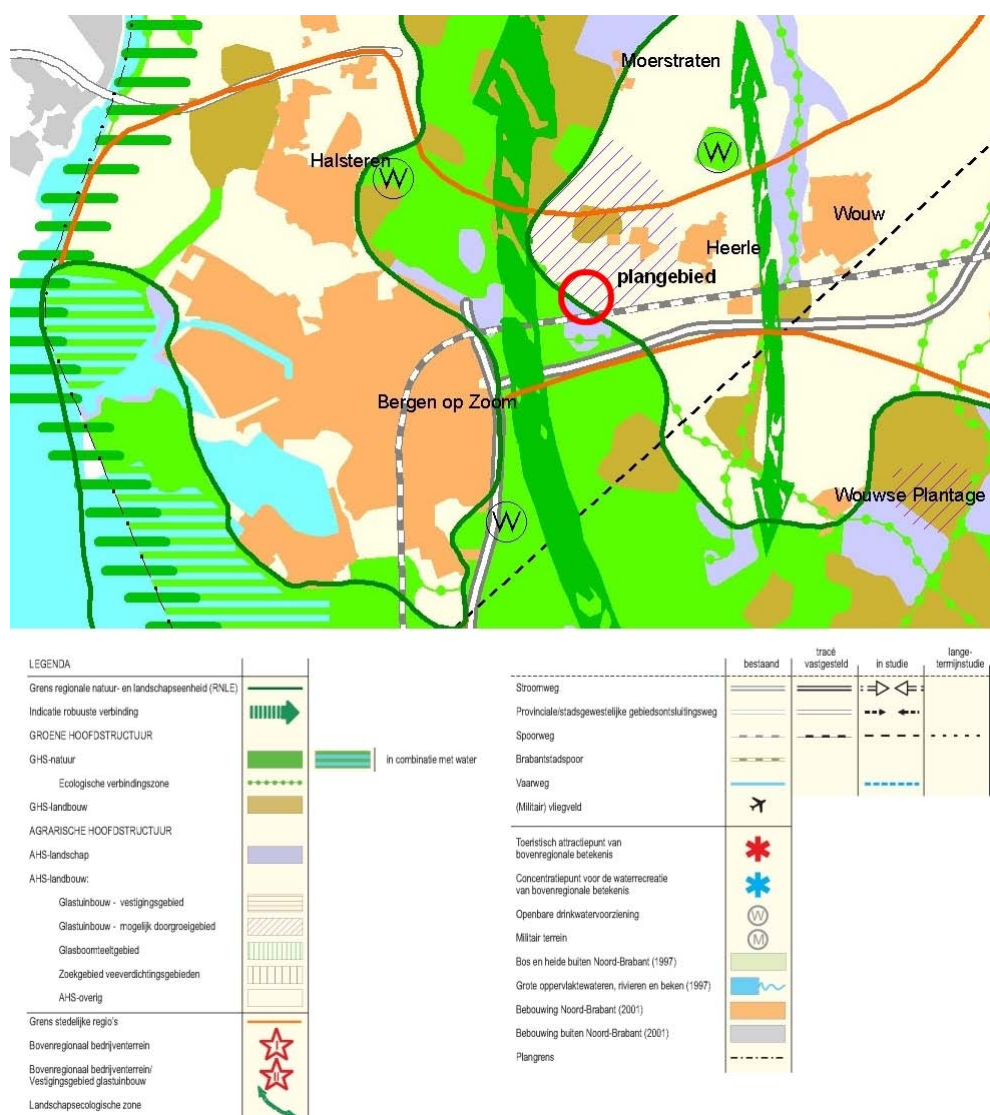
II Uitwerking beleidslijnen Ruimtelijke Ordening

Gedeputeerde Staten bevestigen in dit deel dat de bestaande beleidsnota's ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunt van hun beleid en handelen blijven. U vindt de nota's in het onderstaande 'Overzicht nota's en beleidsregels die deel uitmaken van de Paraplunota'.

III Toelichting op de Paraplunota

Dit deel beschrijft de doelstelling en werking van de Paraplunota. De nota is een beleidsregel conform de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

2.1.2 Streekplan 'Brabant in Balans'



Afbeelding 4 De locatie Bergsebaan in het streekplan; bron streekplankaart

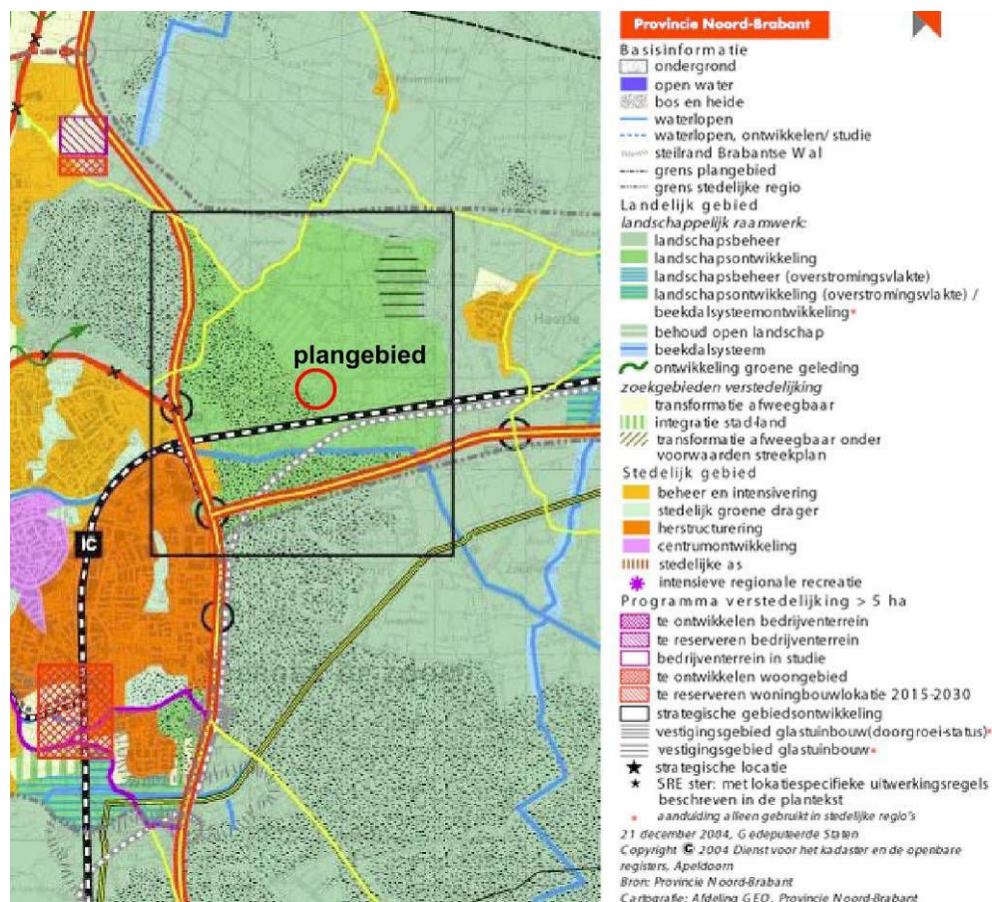
Het streekplan¹ is inmiddels grotendeels vervangen door de interimstructuurvisie, maar vormt toch nog steeds de basis van het ruimtelijk beleid. Het richt zich op verbetering van de ecologische kwaliteit, door de natuur voldoende ruimte te gunnen, en verhoging van de belevingswaarde van de natuur, door natuur in en om de grotere steden te ontwikkelen en de recreatiemogelijkheden in de natuur te vergroten.

Het plangebied is gelegen op de grens van AHS landbouw en GHS natuur. De percelen zelf liggen in de AHS landbouw met de aanduiding glastuinbouw - mogelijk doorgroeigebied. De nabij gelegen bossen zijn aangewezen als RNLE met de aanduiding GHS natuur. De percelen liggen niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

2.1.3 Uitwerkingsplan Brabantse Buitensteden en Woensdrecht

Het uitwerkingsplan Brabantse buitensteden en Woensdrecht is een combinatie van een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (DRS) en het verstedelijkingsprogramma tot 2015 voor de regio Brabantse Buitensteden & Woensdrecht. Het DRS geeft aan welke gebieden voor natuur en landschap behouden moeten blijven. Op de plankaart staat waar nieuwe stedelijke functies zoals woningbouw en bedrijventerreinen ontwikkeld kunnen worden. Het uitwerkingsplan vormt de basis voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied en is samen met het Streekplan het provinciale toetsingskader en richtsnoer voor de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

¹ Provinciale Staten van Noord-Brabant, 2002



Afbeelding 5 Plankaart uitwerkingsplan

Op de plankaart staat de westelijke helft van het perceel ten onrechte, of enigszins voorbarig, aangeduid als "bos en heide". De rest van het gebied heeft, net als de omgeving de aanduiding "landschapsontwikkeling" binnen de structuur "landschappelijk raamwerk". Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van het uitwerkingsplan.

2.1.4 Richtlijnen voor Ruimte voor Ruimte

De provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' luidt als volgt:

1. In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m² mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden

- toegevoegd aan het buitengebied; er geldt een ondergrens van ten minste 200 m² voor saldering.
2. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag alleen plaatsvinden als de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in een van de reconstructiegebieden Midden- en Oost-Brabant.
 3. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen omvatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het zogeheten 'Pact van Brakkenstein' (maart 2000).
 4. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.
 5. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
 6. Bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.
 7. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.
 8. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.
 9. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.
 10. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.
 11. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.
 12. Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereisten kan worden afgeweken in het belang van de revitalisering van het buitengebied.
 13. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.
 14. Gedeputeerde Staten kunnen de hierboven vermelde regels in een beleidsbrief nader invullen en verduidelijken. Zo nodig kunnen zij nadere regels opnemen om te waarborgen dat voldaan wordt aan het uitgangspunt van het 'Pact van Brakkenstein' (maart 2000), dat uit de opbrengst van de uitgifte van extra woningbouwkavels aanvullende middelen worden gegenereerd ten behoeve van de sloop van stallen.

Ten aanzien van de punten 1 t/m 4, 10, 12 en 13 wordt erop gewezen dat de benodigde bouwrechten worden gekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Deze draagt ervoor zorg dat wordt voldaan aan genoemde punten. Voor het overige wordt verwezen naar het hierna beschreven plan.

2.1.5 Nota Buitengebied in Ontwikkeling

De provincie wil d.m.v. de Nota Buitengebied in Ontwikkeling² bijdragen aan het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan bestaande economische dragers. Hierbij is het van belang dat alternatieve economische functies voor het platteland worden gevonden en gestimuleerd die tevens kunnen zorgen voor een duurzaam beheer en behoud van gebiedseigen kwaliteiten en functies van het landelijke gebied.

Voorts wordt gestreefd naar behoud en versterking van de leefbaarheid van het platteland/kleine kernen. Daarnaast dienen ook het behoud van het landelijk karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het platteland niet uit het oog te worden verloren. Hieronder wordt onder andere het behoud en de versterking van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten, maar ook een verbetering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving verstaan.

Recreatie en toerisme worden beschouwd als nevensgeschikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Een voorwaarde is dat de te ontwikkelen activiteit past binnen de uitgangspunten van het Streekplan en binnen de visie zoals neergelegd in de gebieds- en reconstructieplannen.

Voor het gebied in de omgeving van de Bergsebaan moet worden gestreefd naar versterking van de leefbaarheid en het behouden van het landschappelijk karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

2.2 Gemeentelijk Beleid

2.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied Bergen op Zoom

Dit bestemmingsplan³ is opgesteld voor het buitengebied van de gemeente Bergen op Zoom. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30 januari 2003 en goedgekeurd op 16 september van datzelfde jaar (nr. 898421/939967). Het plan is op 19 januari 2005 onherroepelijk geworden.

Het onderhavige perceel heeft de bestemming "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" met als aanduiding "agrarisch bouwblok". Op het bouwperceel ligt bovendien, overeenkomstig de bestaande situatie op het moment van vaststelling, de aanduiding "glastuinbouwbedrijf". Hoewel het bedrijf momenteel dus niet, althans niet in betekenende mate, wordt uitgeoefend, kan er volgens het geldende bestemmingsplan een glastuinbouwbedrijf zich opnieuw vestigen. Gezien de aanwezige landschappelijke waarden en gezien de geïsoleerde ligging van het perceel, wordt deze mogelijkheid niet langer gewenst geacht.

² Provincie Noord-Brabant, 2004

³ Gemeente Bergen op Zoom, 1992

[illegible]

afbeelding 6 vigerend bestemmingsplan

2.2.2 Nota lintbebouwing

De Nota lintbebouwing⁴ geeft het beleid aan dat betrekking heeft op de lintstructuur van onder meer de Bergebaan. In de nota worden de ruimtelijke, cultuurhistorische en functionele aspecten van het gebied als volgt beschreven:

Het bebouwingsbeeld langs de Bergse Baan en Torenbaan is sterk wisselend. Er zijn drie plekken waar sprake is van bebouwingsconcentraties langs de weg; lintbebouwingen meest oostelijk en westelijk en een centraal gelegen cluster.

Meest westelijk aan de Bergse Baan ligt aan de bosrand een lintbebouwing met een gemengd karakter, met naast woningen ook bedrijven en een camping. Agrarische bedrijven staan op enige afstand van de weg. De ruimte tussen deze bedrijven is in een latere fase verdicht met woningen die dichters aan de weg staan. Hierdoor is een lintstructuur ontstaan.

⁴ gemeente Bergen op Zoom, 2001

Meer oostelijk aan de Bergse Baan ligt aan weerszijde van de weg een bebouwingsconcentratie. Gezien de spreiding van bebouwing, gelegen aan de weg en op enige afstand van de weg, is hier sprake van een clustering. De gebouwen, woningen en agrarische bedrijven, staan op ruime percelen of erven en ze zijn omgeven door kleine weides en akkers. Hierdoor heeft het cluster een transparante structuur. Kavels zijn deels omgeven door haagjes. Aan de zuidzijde van de weg staat een haag die het zicht op de achterliggende gronden gedeeltelijk wegneemt. Oostelijk van de bebouwing ligt een groter bebost kavel en een gronddepot (ter hoogte van de Lagerheideweg).

Het meest oostelijke bebouwingslint ligt aan de Torenbaan met een uitloper naar de verlengde Heerlesebaan. Deze voornamelijk uit woningen bestaande bebouwing is gesitueerd op middelgrote kavels. De afstand van de gebouwen tot de weg is wisselend en tussen enkele tuinen liggen nog kleine onbebouwde percelen. Doordat in de voortuinen en in de wegbermen regelmatig opgaande beplanting staat, is een half verdicht groen woonmilieu ontstaan. Opvallend element in het bebouwingslint is het glastuinbouwbedrijf dat midden in de lintbebouwing is gesitueerd. Vanaf de kruising met de Boerenweg - Heerlesebaan is sprake van een abrupte beëindiging van het cluster. Het open landschap vormt hier een duidelijke scheiding van de bebouwing naar het dorp Heerle. Daarnaast zijn de laanbeplanting langs de Boerenweg en de bosschages zuidelijk van de Torenbaan beeldbepalend. Mede door deze groenelementen is het contrast met de open ruimte richting Heerle duidelijk waarneembaar.

Cultuurhistorie

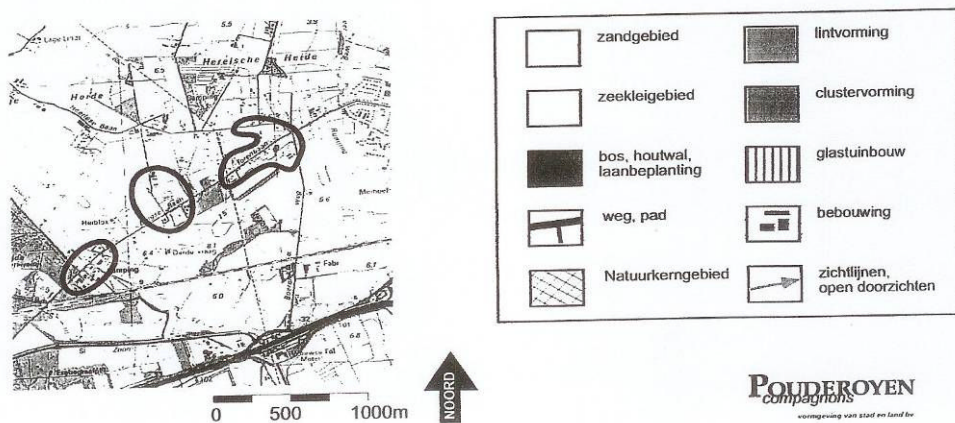
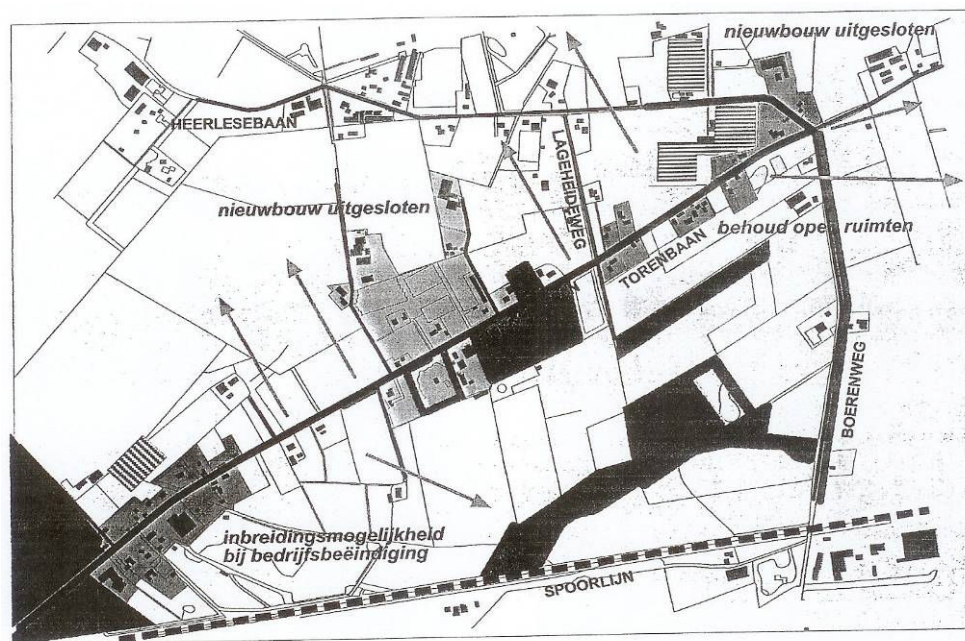
De Bergse Baan en de Torenbaan zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant benoemd als zijnde stedenbouwkundige lijn van middelhoge waarde. De laanbeplanting aan de Boerenweg en de bosschages zuidelijk van de Torenbaan zijn aangemerkt als historische groenstructuren. M.b.t. de laatste groenstructuur, de houtwal Derde Kraag Heerle, is navolgende beschrijving opgenomen bij de CHW-kaart: aan de spoorlijn Bergen op Zoom-Roosendaal, op een stuifzandwal gelegen fraaie eikenwal met onder meer zomereik, tamme kastanje, grove den, sporkehout, wilde lijsterbes en Amerikaanse vogelkers.

Functionele aspecten

Aan het meest westelijk gedeelte van de Bergse Baan ligt een concentratie van niet-agrarische activiteiten, zoals een scoutingterrein, een onderwijsinstelling (ROC), een landbouwmechanisatiebedrijf, camping de Bergse Hoeve en een aantal burgerwoningen. Aan de noordzijde ligt een vrij groot glastuinbouwbedrijf. Meer naar het oosten toe neemt de bebouwingsdichtheid af. In dit gedeelte wisselen woningen en agrarische bedrijven elkaar af. Aan de westzijde waar de bebouwing ophoudt, bevindt zich het bosgebied dat deel uitmaakt van het gebied de Heide.

Ter hoogte van de Lageheideweg ligt een gronddepot Meer oostelijk, waar de Bergse Baan over gaat in de Torenbaan, komt voornamelijk woonbebouwing voor.

Het gebied kent geen specifieke natuur of landschapswaarden. Ter hoogte van de Heiblokseweg ligt een bosgebied. Daarnaast zijn in het middengedeelte van de Bergse Baan, waar de bebouwingsdichtheid lager is, enkele verspreid liggende lijnvormige landschapselementen aanwezig.



Afbeelding 7 Notitie lintbebouwing - schets Bergse Baan - Torenbaan

Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden wordt opgemerkt: “....kunnen inbreidingsmogelijkheden benut worden in het westelijk lint, zodra deze zich voordoen. Indien hier in de toekomst sprake zou zijn van bedrijfsbeëindiging, kan de vrijkomende locatie benut worden voor de bouw van één of enkele woningen. Deze dienen dan op beperkte afstand van de weg gerealiseerd te worden zodat de een versterking van de lintstructuur vormen.”⁵

⁵ Gemeente Bergen op Zoom, 2001, pag. 22.

Het onderhavige plan heeft betrekking op de realisering van twee ruimte voor ruimtewoningen op de plaats van een agrarisch bouwblok met glastuinbouw. De woningen worden aan de weg gebouwd, tussen twee bestaande woningen in, zodat de lintstructuur ter plaatse wordt versterkt.

2.2.3 Gemeentelijk Rood voor Groenbeleid

Op 28 april 2004 is de notitie lintbebouwing buitengebied vastgesteld. Hierin zijn locaties opgenomen, die zich voor woningbouw lenen, mits per saldo de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied wordt bevorderd. In reactie op deze vastgestelde notitie heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven, dat men deze notitie een goede aanzet vindt voor een verdere uitwerking van een samenhangend gemeentelijk Rood-voor-Groenbeleid, dat voldoet aan de eisen van het Streekplan en de provinciale nota Buitengebied in Ontwikkeling. Voorop staat, dat de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied wordt versterkt. De economische drager daarvoor vormt het toelaten van burgerwoningen in het buitengebied. De notitie als zelfstandig onderdeel in procedure brengen heeft echter geen enkele kans van slagen.

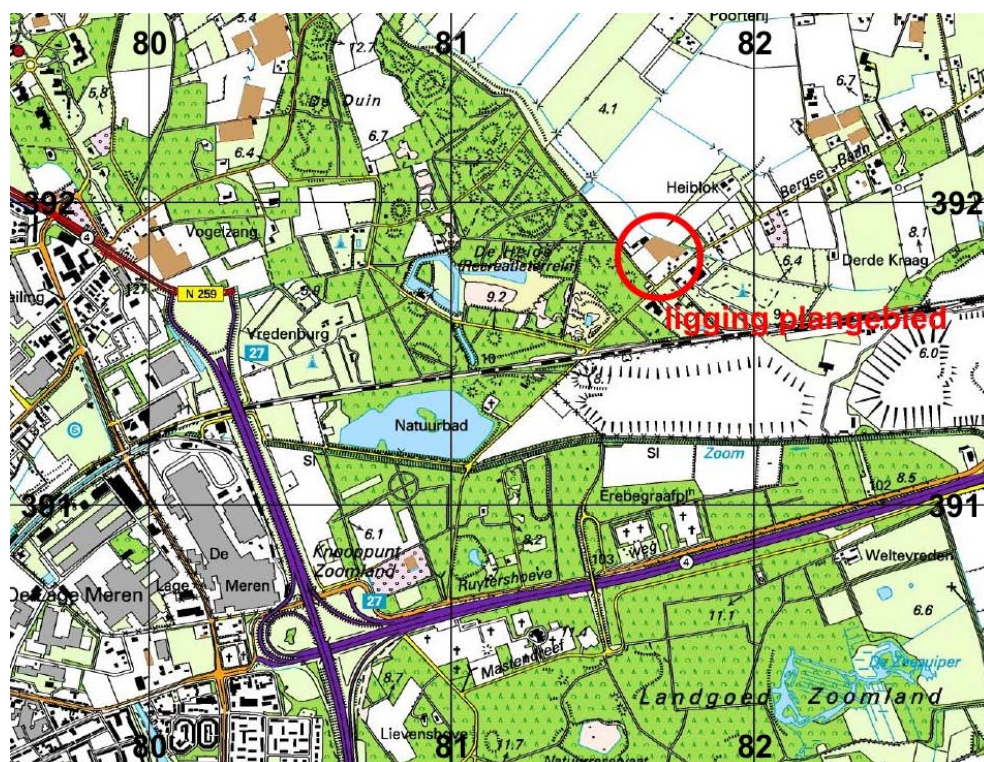
Op basis daarvan wordt een integraal Rood-voor-Groenbeleid ontwikkeld, waarin de verevening van rood en groen nader wordt uitgewerkt en voorzien van een juridische/financiële regeling.

Omdat de verhaalsmogelijkheden voor de gemeente beperkt zijn, is gezocht naar een voor de gemeente risicoloze constructie. Deze is gevonden door een principeovereenkomst aan te gaan met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, die nader bekrachtigd dient te worden in een bestuursovereenkomst met Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Hierdoor kunnen aanvaardbare woningbouwlocaties in het buitengebied binnen de notitie lintbebouwing buitengebied ten uitvoer kan worden gebracht. Tevens kan uitvoering worden gegeven aan projecten, die in het Landschapsontwikkelingsplan zijn genoemd. Uit praktische overwegingen wordt voorgesteld om het gemeentelijk rood-voor-groen en de uitvoering daarvan aan burgemeester en wethouders te mandateren. De gemeenteraad blijft instemmingsbevoegd bij het verlenen van medewerking aan noodzakelijke planologische procedures. Daarnaast zal de gemeenteraad om instemming gevraagd worden betreffende uit te voeren groenprojecten, als genoemd in het Landschapsontwikkelingsplan.

3. BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 De bestaande topografische situatie

De locatie bestaat thans uit landbouwgrond. Voorheen stond hier een tuinbouwkas. Volgens het vigerende bestemmingsplan kan deze kas geheel herbouwd en zelfs enigszins uitgebreid worden. Aan de oostzijde grenst het perceel aan een waterloop, aan de westzijde aan het bos- en recreatieterrein De Heide.



Afbeelding 8 Bestaande topografische en functionele situatie

3.2 Bodem

In geologisch opzicht worden de gronden ter hoogte van het plangebied gerekend tot de Formatie van Tegelen⁶. Ze bestaan uit een lagenpakket van fijne zanden en kleien met ingesloten veenlagen en humeuze lagen. Het zijn voornamelijk afzettingen van de Rijn uit het Tiglien. De dikte varieert van 25 tot 80 m.

Het betreffende perceel is gelegen in een groot gebied van voormalige heidevelden. In het ter plaatse voorkomende leemarme en zwak lemige fijne zand heeft zich in de loop der tijden door in- en uitspoeling een podzolprofiel gevormd (veldpodzolgronden). In het naastgelegen bosgebied "De Heide" is door overbeweiding waarschijnlijk in de

⁶ Zagwijn en van Staalduinen, Rijks Geologische Dienst: Geologische overzichtskaarten van Nederland, Haarlem, 1975.

middeleeuwen stuifzand ontstaan (duinvaaggronden)⁷. Het zijn eolische⁸ afzettingen waarin geen duidelijke bodemvorming is opgetreden. De stuifzandgronden zijn overwegend begroeid met naalddhout, aangeplant na het einde van de 19^e eeuw. Echt levend stuifduin komt in deze omgeving niet meer voor.

3.3 Waterhuishoudkundige aspecten⁹

3.3.1 Algemeen

Vanaf februari 2001 is voor alle nieuwe ruimtelijke plannen de zogenoemde “watertoets” van toepassing. Voor de procedure tot aanpassing van het bestemmingsplan zijn de waterhuishoudkundige aspecten besproken met het waterschap bij het reguliere overleg voor de watertoets en omschreven in dit hoofdstuk.

3.3.2 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. 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 water. Samen met de gemeente moet invulling worden gegeven aan de stedelijke wateropgave gericht op het voorkomen van wateroverlast. En 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 angewend. 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 februari 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 van 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Er geldt een (obstakelvrije) onderhoudsstrook van 4-5 m langs de Kraggeloop volgens de Keur van het waterschap.

⁷ Stiboka, blad 49 oost, 1982

⁸ door de wind afgezette

⁹ De waterparagraaf is aangeleverd door de gemeente Bergen op Zoom in overleg met het waterschap.

3.3.3 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Ligne. De bermsloten langs de wegen en de kraggeloop als een bovenloop van de Ligne vormen het oppervlaktewater nabij het gebied. In hydrologisch opzicht is (volgens de wateratlas van Noord-Brabant) sprake van een infiltratiegebied. Het freatisch grondwater bevindt zich ter plaatse ruim onder het maaiveld (grondwatertrap 6). In onderhavige gebied treedt geen grondwateroverlast op. Momenteel geldt voor het perceel de bestemming "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden", met als verdere aanduiding ter plaatse "agrarisch bouwblok" waarbij voor de bestaande situatie sprake is van "glastuinbouwbedrijf".

3.3.4 Nieuwe situatie

De gemeente Bergen op Zoom wenst gebiedsgericht duurzaam waterbeheer te bevorderen. Dit betekent dat de diverse waterstromen zodanig gescheiden blijven dat schoon water niet verontreinigd raakt en de hoeveelheid verontreinigd water zoveel mogelijk beperkt wordt. Voor de bestaande bedrijfswoning die gehandhaafd blijft als burgerwoning is vanuit de waterhuishouding sprake van een ongewijzigde situatie. Ter plaatse van het vervallen bouwrecht kassen komen 2 ruimte voor ruimte woningen, gesitueerd aan de Delweg en daarnaast langs de oever van de Kraggeloop een brede natuurlijk ingerichte zone met een paddenpoel.

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater afkomstig uit deze 2 nieuwe (ruimte voor ruimte) woningen is het mogelijk voor de eigenaren om (afzonderlijk of gezamenlijke) aan te sluiten op de aanwezige riolering bij de Bergsebaan. Aangezien de huizen zich (net) meer dan 40 meter buiten genoemde riolering bevinden is het echter ook mogelijk het huishoudelijk afvalwater middels een gecertificeerd individuele behandeling afvalwatersysteem (IBA) te verwerken. In het laatste geval is een ontheffing voor de gemeente van de zorgplicht voor inzameling van het afvalwater bij de provincie noodzakelijk. Afhankelijk van de lozingssituatie (bodem of oppervlaktewater) van de IBA is voor de eigenaar tevens een vergunning noodzakelijk van respectievelijk de gemeente of het waterschap.

Het regenwater (eventueel afstromend via verhard oppervlak) dient op natuurlijke wijze via het onverharde gedeelte van de bodem te infiltreren naar het grondwater dan wel - door de onverharde bodem vertraagd - af te vloeien naar het aanwezige oppervlaktewater. Om te zorgen dat in elk geval naar de toekomst voldoende ruimte aanwezig blijft voor infiltratie van (afstromend) regenwater is realisatie van een opvangvoorziening noodzakelijk. Uitgangspunt is een bergingscapaciteit van 43 mm water per m² verharding. De oppervlakte aan verharding is vooralsnog bepaald op 150 m² per woning aan hoofdbouw en 150 m² aan bijgebouw en erfverharding (inrit, terras en paden) per woning. De bergingscapaciteit per woning dient dan minimaal $300 \times 0.043 = 12,9 \text{ m}^3$ te bedragen. De bergingsvoorziening van 13 m³ voor elke woning wordt hetzij als zaksloot of wadi, hetzij in grindkoffers gerealiseerd, en dit dient (ruimtelijk) binnen het eigen perceel bij elke woning tot stand gebracht te worden. Er is een paddenpoel gesitueerd in het schetsontwerp. Paddenpoelen dienen bij voorkeur tijdelijk droog te vallen om te voorkomen dat er vis in komt. In dit geval kan het dan ook wenselijk zijn de infiltratievoorziening en paddenpoel te combineren. Om lokaal verdroging te voorkomen de bodem van de poel bij voorkeur ruim boven GLG aanleggen.

Ten aanzien van het ter plaatse vallende regenwater geldt het principe dat voorkomen dient te worden dat het vervuild raakt. Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen, is de (uitwendige) toepassing van uitlopende materialen niet gewenst. Door gerichte communicatie, waar mogelijk met de ontwikkelaar/eigenaar zelf, zal informatieverstrekking over de mogelijkheden van duurzaam bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen plaats hebben.

Ter plaatse van een deel van het vervallen bouwrecht kassen, krijgt een brede zone van het voormalige glastuinbouwbedrijf langs de Kraggeloop een natuurlijke inrichting ten behoeve van de ecologische verbindingfunctie. Al met al ontstaat in deze situatie een sterk verbeterd natuurlijk karakter en daarmee een positief waterhuishoudkundig resultaat.

Op een vorige versie van de plankaart stond abusievelijk ook een oeverzone opgenomen bij de bestaande burgerwoning. In het Schetsontwerp was deze terecht niet terug te vinden. Er is onderzocht of ter plaatse een oeverzone kon worden ingericht. Gezien de zeer beperkte afstand (4 m) tussen de woning en de waterloop en het feit dat deze strook al decennia in gebruik is als tuin, wordt dit door de bewoners als niet reëel ervaren.

Alvorens tot aanleg van de natuurlijke oevers en de natuurbestemming over te gaan zullen er afspraken met het waterschap worden gemaakt, bijvoorbeeld over de inrichting van de oeverzone en het onderhoud.

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

3.4.1 De ruimtelijke ontwikkeling van het gebied

Het plangebied maakt deel uit van een stuk lintbebouwing aan de Bergsebaan. De Bergsebaan is een oude verbindingsweg tussen Bergen op Zoom en de kern Heerle. Waarschijnlijk (het naamdeel "baan" wijst daarop) maakte deze straat deel uit van de oude bovenregionale verbinding Bergen op Zoom-Wouw-Breda, voordat deze in 1824 werd uitgebouwd tot straatweg en zuidelijker kwam te liggen.

De lintbebouwing aan de Bergsebaan lag in de negentiende eeuw als een "eilandje" tussen de Herelse Heide en het heidegebied waarop nu de bossen van "De Heide" staan. Inmiddels is de Herelse Heide geheel ontgonnen en loopt het cultuurland door van Heerle tot aan het plangebied.

3.4.2 Monumenten en historische bebouwing

In het plangebied komen geen rijks- of gemeentelijke monumenten voor. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project zijn er geen karakteristieke panden geselecteerd.

3.4.3 Archeologie

Blijkens de Archeologische Monumentenkaart bevinden zich in of nabij het plangebied geen archeologische monumenten.

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het gebied aangeduid als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Gezien de omvang van de beoogde ingreep is een archeologische onderzoek waarschijnlijk niet verplicht. Dit dient in overleg met de stadsarcheoloog bepaald te worden.

3.5 Milieu en zonering

3.5.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen aan de verharde weg Delweg, een zijstraat van de Bergsebaan. Dit is een weg met tweerichtingverkeer en wordt dus aangemerkt als een weg met twee rijstroken. Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is noodzakelijk

De regionale Milieudienst heeft in mei 2008 een onderzoek ingesteld naar de milieuaspecten van de beoogde ontwikkeling¹⁰. De betreffende rapportage behoort als bijlage bij deze toelichting rapport (bijlage 2). Daarbij is onder meer aandacht besteed aan wegverkeerslawaaï. Geconcludeerd wordt:

“Ten gevolge van wegverkeerslawaaï wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Gelet op het feit dat de prognose van de verkeerscijfers naar beneden wordt bijgesteld, is dit een worst-case scenario. Wegverkeerslawaaï vormt geen knelpunt voor de planontwikkeling.”

spoorweglawaaï

Op 230 m ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Bergen op Zoom-Roosendaal (traject 660). Blijkens de aanpassing zonebreedten Besluit geluidhinder spoorwegen bedraagt de zonebreedte van dit traject 600 m. Het plangebied valt daarbinnen. Een akoestisch onderzoek spoorweglawaaï is daarom verplicht.

De regionale Milieudienst heeft in mei 2008 een onderzoek ingesteld naar de milieuaspecten van de beoogde ontwikkeling¹¹. De betreffende rapportage behoort als bijlage bij deze toelichting rapport (bijlage 2). Daarbij is onder meer aandacht besteed aan railverkeerslawaaï. Geconcludeerd wordt:

“De geluidbelasting ten gevolge van spoorweglawaaï bedraagt ten hoogste 55 db. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, spoorweglawaaï vormt hierdoor geen knelpunt voor de planontwikkeling.”

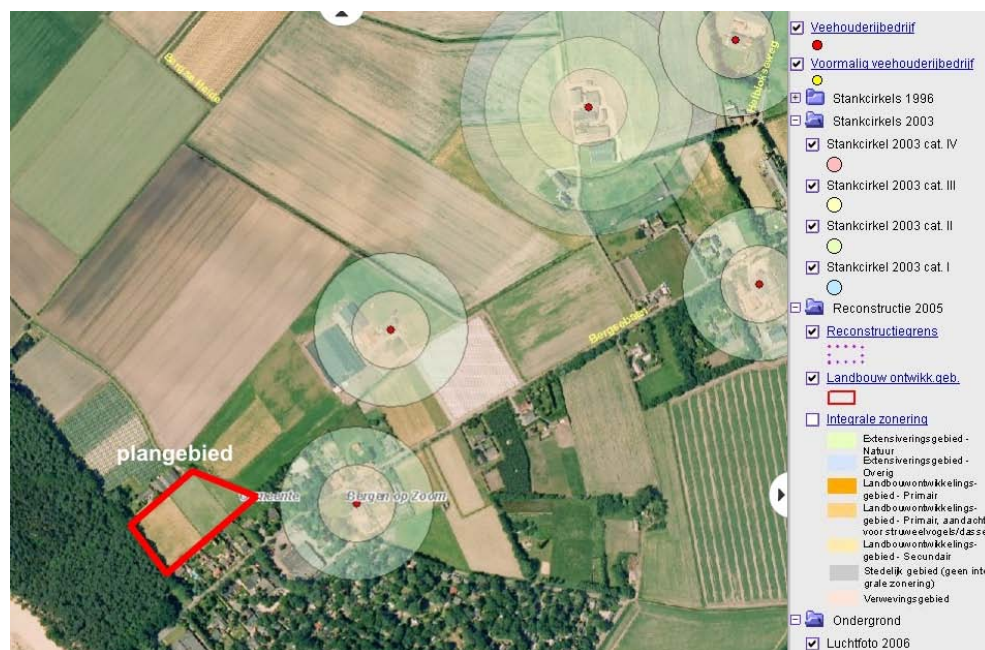
3.5.2 Veehouderij

Blijkens de provinciale overzichtskaart van veehouderijbedrijven¹², bevinden er zich in de nabijheid van het plangebied geen intensieve veehouderijen. De stankcirkels van intensieve veehouderijen blijven ver van het plangebied vandaan. Dit aspect levert geen beperking voor eventuele woningbouw binnen het plangebied.

¹⁰ RMD West-Brabant, 2008.

¹¹ RMD West-Brabant, 2008.

¹² www.brabant.nl

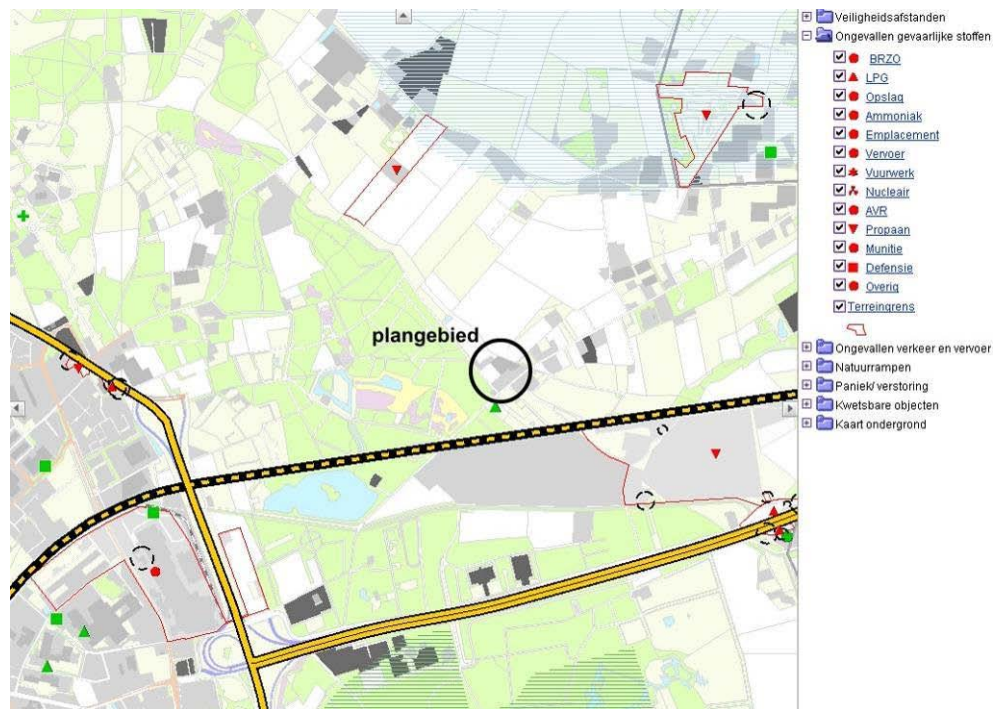


Afbeelding 9 Brabantse veehouderijbedrijven

De regionale Milieudienst heeft in mei 2008 een onderzoek ingesteld naar de milieuaspecten van de beoogde ontwikkeling¹³. De betreffende rapportage behoort als bijlage bij deze toelichting rapport (bijlage 2). Daarbij is onder meer aandacht besteed aan bedrijven in de omgeving (zie 3.5.4). Blijkens deze rapportage zijn veehouderijen niet relevant voor de hinder door bedrijvigheid.

3.5.3 Veiligheid

¹³ RMD West-Brabant, 2008.



Afbeelding 10 Risico

Blijkens de Brabantse risicokaart bevindt zich in de omgeving van het plangebied geen inrichting die ressorteert onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Op 230 m ten zuiden van het plangebied bevindt zich een grote transportas (de spoorlijn Bergen op Zoom-Roosendaal). De veiligheidsconsequenties van de nabijheid van deze transportas dienen nader onderzocht te worden.

Parallel aan de spoorlijn loopt een hogedrukgasleiding. De berekende veiligheidszone bedroeg 25 m. In de veiligheidsberekening moet ook dit aspect meegenomen worden.

De regionale Milieudienst heeft in mei 2008 een onderzoek ingesteld naar de milieuaspecten van de beoogde ontwikkeling¹⁴. De betreffende rapportage behoort als bijlage bij deze toelichting rapport (bijlage 2). Daarbij is onder meer aandacht besteed aan externe veiligheid. Geconcludeerd wordt:

“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 het invloedsgebied van Nuplex Resins dient, op grond van artikel 13 van het BEVI, het groepsrisico te worden verantwoord. Hiertoe dient advies te worden gevraagd aan Brandweer Middel- en West-Brabant op grond van

¹⁴ RMD West-Brabant, 2008.

artikel 13 van het BEVI. De onderdelen f t/m i van de verantwoording van het groepsrisico, dienen door de gemeente Bergen op Zoom nog nader ingevuld te worden waarbij het advies van de Brandweer Midden- en West-Brabant betrokken dient te worden”.

3.5.4 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving bevinden zich geen straalpaden, invliegfunnels, hoogspanningsleidingen of andere objecten die van invloed zouden kunnen zijn op de planvorming in het gebied. Ten zuiden van het plangebied ligt de vuilstortlocatie De Kragge. Vuilstortlocaties hebben een milieuzone van 250 m. Het plangebied ligt daarbuiten.

Wel zijn er enkele bedrijven in de omgeving aanwezig. De regionale Milieudienst heeft in mei 2008 een onderzoek ingesteld naar de milieu-aspecten van de beoogde ontwikkeling¹⁵. De betreffende rapportage behoort als bijlage bij deze toelichting rapport (bijlage 2). Daarbij is onder meer aandacht besteed aan bedrijven en milieuzonering. Geconcludeerd wordt:

“Gelet op bovenstaande kan worden gesteld, dat er vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmering is voor dit bouwplan.

De nieuwe woningen vormen geen belemmering voor het opleidingsinstituut en de camping/café die in de omgeving van het bouwperceel liggen. Het bouwperceel ligt niet binnen de richtafstand van het opleidingsinstituut, de camping/café en de geurcirkel van de veehouderij. Dat wil zeggen dat de bedrijven de woningbouw niet in de weg staan. Dit geldt ook voor de veehouderij.”

3.5.5 Luchtkwaliteit

De regionale Milieudienst heeft in mei 2008 een onderzoek ingesteld naar de milieu-aspecten van de beoogde ontwikkeling¹⁶. De betreffende rapportage behoort als bijlage bij deze toelichting rapport (bijlage 2). Daarbij is onder meer aandacht besteed aan het aspect luchtkwaliteit. Geconcludeerd wordt:

“Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan”.

¹⁵ RMD West-Brabant, 2008.

¹⁶ RMD West-Brabant, 2008.

3.5.6 Bodem

Adviesbureau Wematech heeft in mei 2008 een verkennend bodemonderzoek ingesteld op de beoogde bouwlocatie¹⁷. De betreffende rapportage behoort als bijlage bij deze toelichting rapport (bijlage 3). Daarbij is onder meer aandacht besteed aan milieukundige bodemkwaliteit. Geconcludeerd wordt:

“De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. Geadviseerd wordt de resultaten van het onderzoek bij de aanvraag om bouwvergunning te voegen.

De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Mogelijk kan de bovengrond voldoen aan de eisen voor schone grond. Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de toepassingseisen van het Bouwstoffensbesluit (en na 1 juli het Besluit bodemkwaliteit) in acht genomen te worden.”

¹⁷ Wematech, 2008.

4. SCHETSONTWERP OP HOOFDLIJNEN

4.1 Natuur en landschap

Het is de bedoeling dat de achterzijde van het perceel niet mee wordt verkocht aan de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen. Dit gebied zal ruig worden ingericht en afgeschermd met opgaande beplanting ten opzichte van de bouwkevels. Verder wordt er een paddenpoel aangelegd. Een strook langs de Kraggeloop is gereserveerd voor de aanleg van natuurlijke oevers.

Voor natuurontwikkeling is de locatie zeer geschikt doordat hij aan een waterloop gelegen is, waarlangs een natte ecologische verbindingszone in voorbereiding is. Door het betreffende terrein natuurlijk in te richten, ontstaat er een ecologische verbinding met het bosgebied De Heide.



Afbeelding 11 Schetsontwerp

4.2 Kavels en woningen

De beide woningen zijn gesitueerd aan het zijstraatje van de Bergsebaan. Ze hebben beide een ruime bouwkael. Doordat de woningen uitzien op het bosgebied De Heide en aan de achterzijde aan het nieuw aan te leggen natuurgebiedje liggen, hebben zij een zeer hoge omgevingswaarde.

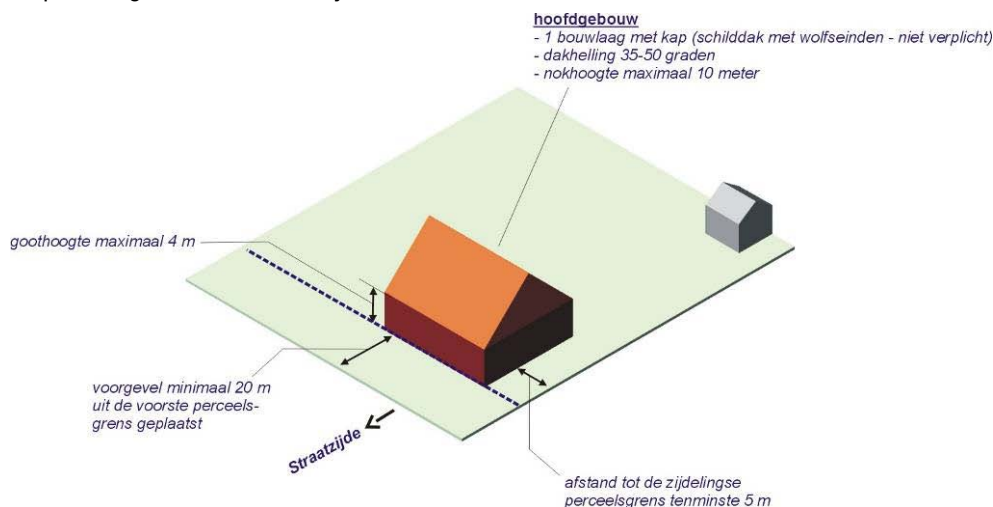
De woningen dienen qua omvang en beeldkwaliteit te voldoen aan de omgevingseisen, zoals die onder meer in de nota lintbebouwing zijn geformuleerd en zoals die in de navolgende paragraaf nader zijn uitgewerkt.

4.3 Beeldkwaliteitsaspecten

4.3.1 Hoofdgebouwen

De vrijstaande woningen binnen het plangebied worden rechtstreeks gesitueerd aan de Delweg. De woningen staan op een vrij ruime kavel met voortuin.

Voor een woning geldt dat het hoofdgebouw een oppervlakte mag hebben van 175 m² en een inhoud van ca. 1000 m³. Het hoofdgebouw moet tenminste 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. De voorgevellijn van de nieuwbouwwoning ligt 20 m van de perceelsgrens aan de voorzijde.



Afbeelding 12 Ruimtelijke inpassing hoofdgebouw

De nieuwe vrijstaande woning heeft een bouwmassa van 1 bouwlaag met kap. De daken dienen uitgevoerd te worden als zadeldak, eventueel met wolfseinden, met een dakhelling van minimaal 35 en maximaal 50 graden. De goothoogte bedraagt maximaal 4 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter.

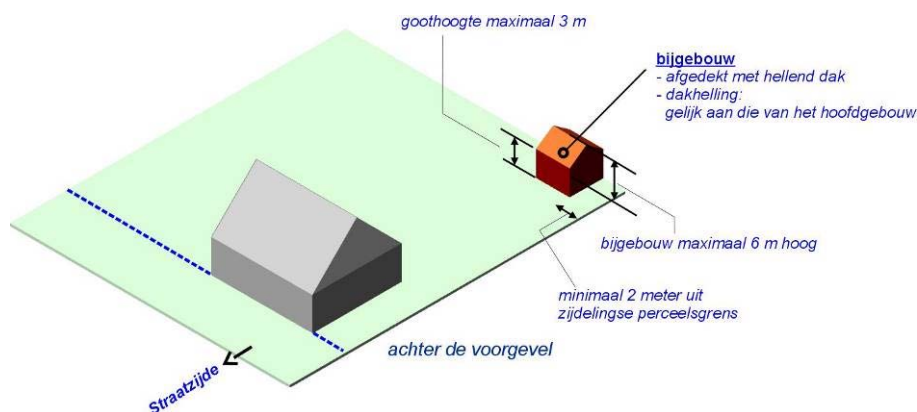
Voor de hoofdgebouwen dienen natuurlijke materialen te worden toegepast (baksteen in de kleuren donkerrood/roodbruin). Een andere kleur als accent (of speklaag) mag ook worden toegepast. Daken worden gedekt met antracietgrijze of terracotta keramische dakpannen; een rieten kap is bij uitzondering toegestaan. Schilderwerk van ramen en deuren mag niet in felle primaire of secundaire kleuren worden uitgevoerd – uitsluitend gedekt witte of aardkleuren zijn toegestaan.

4.3.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen kunnen zowel vrijstaand als aangebouwd worden gerealiseerd. Voor bijgebouwen geldt dat de oppervlakte maximaal 75 m² mag bedragen.

Voor overkappingen, aan- en bijgebouwen geldt dat deze qua uitstraling en volume ondergeschikt moeten zijn aan het hoofdgebouw. Qua kleur- en materiaalgebruik moeten ze aansluiten bij het hoofdgebouw.

Ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt dat een minimale maat van 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moet worden aangehouden. Voor bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 6 m. Bijgebouwen dienen te worden voorzien van een kap met dezelfde dakhelling als die van het bijbehorende hoofdgebouw. Een plat dak is niet toegestaan.



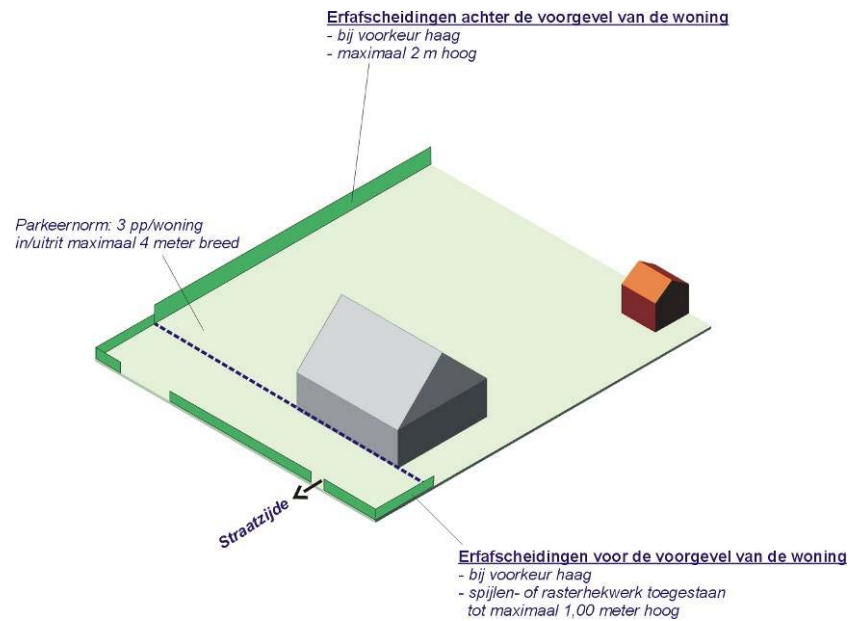
Afbeelding 13 Ruimtelijke inpassing bijgebouw

Aanbouwen hebben een maximale goothoogte van 3 meter. Aanbouwen moeten worden voorzien van een hellend dak, met een dakhelling gelijk aan die van het hoofdgebouw. Een plat dak is uitsluitend toegestaan voor serres en dergelijke tot een oppervlakte van maximaal 25 m².

4.3.3 Erfafscheidingen en erven

Aan de voorzijde zijn uitsluitend afscheidingen tot een hoogte van maximaal 1 meter toegestaan. De voorkeur wordt gegeven aan hagen. Begroenbare gebouwde erfafscheidingen, zoals spijlenhekwerk en rasters zijn toegestaan (tot een hoogte van 1 m). Onderlinge erfafscheidingen vanaf de snijlijn met de (doorgetrokken) voorgevel mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn. Ook daar wordt de voorkeur gegeven aan een haag. Andere erfafscheidingen zijn echter toegestaan, mits deze qua uitstraling en materiaalgebruik passen bij het gewenste landelijke karakter van de omgeving.

Nieuw aan te leggen erfafscheidingen dienen bij voorkeur te bestaan uit hagen of een met beplanting begroeid open gaaswerk.



Afbeelding 14 Ruimtelijke inpassing erfafscheidingen

Ten aanzien van parkeren geldt dat voor iedere woning minimaal 3 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Dit dient te geschieden op eigen terrein. Een garage met oprit telt als één parkeerplaats. Een dubbele garage met oprit telt als twee parkeerplaatsen.

5. HAALBAARHEIDSASPECTEN

Financieel-economische haalbaarheid

Alle bouw- en aanlegwerkzaamheden worden gerealiseerd door de aanvrager. Het bouwrecht wordt verworven van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De kosten hiervan en voor het bouwrijpmaken wegen op tegen de waarde van de gronden. De beide bouwkvavels zullen worden verkocht aan derden. Er zijn geen openbare werken gepland, zodat het bestemmingsplan in financieel-economische zin haalbaar moet worden geacht.

Planschade

Bij de voorbereiding van dit plan is een planschaderisico-onderzoek ingesteld¹⁸. Geconcludeerd werd:

“Ondergetekenden komen tot de conclusie dat de realisering van een tweetal vrijstaande woningen aan de Delweg, onderdeel uitmakende van het perceel Bergsebaan 49, niet zal leiden tot een planologisch nadelige situatie die zal leiden tot een op de voet van artikel 49 WRO te vergoeden schade.”

Eigendom

Alle benodigde gronden zijn eigendom van de aanvrager. Er behoeven voor de realisering van het plan geen gronden verworven te worden. Er zijn geen relevante erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen voor de beoogde realisering van beide woningen bekend, zodat het plan ook in dit opzicht haalbaar moet worden geacht.

Maatschappelijke haalbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan Delweg/Bergsebaan 49 Ruimte voor Ruimte heeft met ingang van 13 oktober 2008 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tevens is het plan verzonden aan diverse ambtelijke instanties. De navolgende reacties werden ontvangen. Bij elke reactie is het commentaar van de gemeente cursief aangegeven:

5.4.1. Provincie Noord-Brabant

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving geeft aan dat het voorliggende initiatief betrekking heeft op de provinciale belangen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, duurzame leefomgeving/milieu, en behoud en ontwikkeling van ecologische waarden binnen en buiten het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Geconstateerd wordt dat de bouw van twee ruimte voor ruimtewoningen op voorgestelde locatie passend is.

In de toelichting wordt gesproken over de aanleg van een natuurlijke oever ten behoeve van de ecologische verbindingzone de Kraggenloop en van een brede natuurlijk ingerichte zone met bos, ruigte en een paddenpoel. Op de plankaart en in de planvoorschriften zijn deze beide zones opgenomen binnen de hoofdbestemming ‘wonen’. De beoogde

¹⁸ Adviesbureau Van de Poel, 2008.

natuurvriendelijke oever, onderdeel uitmakend van de ecologische verbindingszone van de Kraggenloop, heeft binnen de bestemming 'wonen' de aanduiding 'oever'. De directie constateert dat de gekozen bestemming niet in overeenstemming is met de (toekomstige) natuurwaarden en stelt daarnaast dat de maatvoering die wordt gehanteerd bij ecologische verbindingszones een gemiddelde breedte van minimaal 25 m betreft. De beoogde zone voor bos en ruigte heeft binnen de bestemming wonen de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. Ook deze bestemming doet geen recht aan de gewenste inrichting en de te ontwikkelen natuur- en/of landschappelijke waarden ter plaatse. De directie dringt erop aan de beide natuurzones als 'natuurgebied' te bestemmen.

Reactie: Beide zones zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'natuurgebied'. Indien en voor zover bovenstaande opmerking betrekking zou hebben op de strook tussen de bestaande voormalige bedrijfswoning en de Kraggenloop, moet opgemerkt worden dat deze strook zeer smal is (minder dan 4 m) en al decennia in gebruik als privétuin van de bewoners. Het is niet de bedoeling dat deze tuin wordt omgezet in een ecologische verbindingszone. Deze strook blijft dus de bestemming 'wonen' houden.

Tenslotte wijst de directie er nog op dat voldaan moet worden aan alle voorwaarden zoals benoemd in de beleidsregel Ruimte voor ruimte 2006. Ten aanzien van voorliggend plan heeft dit concreet betrekking op de aankoop van twee bouwrechten.

Reactie: In de toelichting is een paragraaf over dit onderdeel opgenomen. De bouwrechten zijn inmiddels verworven van de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (zie ook reactie nr. 5.4.4).

5.4.2. Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap constateert, dat naast de kwalitatieve en kwantitatieve wateraspecten, de aandacht is gericht op de inrichting van het gedeelte direct grenzend aan de Kraggelooop. Deze Kraggelooop vormt immers een Ecologische Verbindingszone en dient dan ook op termijn als zodanig te worden ingericht. Het waterschap is verheugd dat op dit gedeelte hier reeds grotendeels invulling aan wordt gegeven en in het bestemmingsplan is bestemd. In totaal gaat het om een zone met een breedte tussen de ca. 15 en 40 m. Over de uiteindelijke inrichting van zowel de oever als de aangrenzende ruigte met paddenpoel wenst het waterschap in een later stadium te worden betrokken.

Reactie: De inrichting van de ecologische verbindingszone en de natuurstrook op het overige deel van het perceel zal te zijner tijd in overleg met het waterschap worden bepaald.

Voor werkzaamheden nabij de Kraggelooop kan een ontheffing van het waterschap noodzakelijk zijn.

Reactie: uiteraard zullen vóór aanvang van de werkzaamheden de benodigde vergunningen ontvangen moeten zijn.

Als gevolg van de ontwikkeling is er een beperkte toename van de aanwezige verharding en blijft het totaal aanwezige verhard oppervlak ruim beneden de 2000 m². Een ontheffing of retentie is hiervoor dan ook niet noodzakelijk. Het waterschap onderstreept het belang van de in de toelichting opgenomen wens om het overtollige hemelwater lokaal te infiltreren. Het waterschap wil hierbij aangeven dat zij mogelijkheden ziet om de infiltratievoorziening te combineren met de in het plan genoemde paddenpoel. Of dit inderdaad mogelijk is, dient aan de hand van bodemonsters en meten van grondwaterstanden inzichtelijk te worden gemaakt.

Reactie: de exacte systematiek van de omgang met het relatief schone hemelwater wordt op uitvoeringsniveau door de bouwers bepaald in overleg met het waterschap.

In de toelichting van het bestemmingsplan worden nog twee opties aangegeven met betrekking tot de verwerking van het huishoudelijk afvalwater. Graag worden wij tijdig op de hoogte gesteld van de uiteindelijke keuze. Indien er wordt gekozen voor een IBA dient dit door de bewoners bij het waterschap te worden gemeld.

Reactie: akkoord.

Omdat de voor het waterschap belangrijkste uitgangspunten naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan kan deze brief worden gezien als een positief advies in het kader van de watertoets, zoals is verplicht in het Besluit Ruimtelijke Ordening van 21 april 2008, Staatsblad 2008/145.

5.4.3. Prorail

Prorail merkt op dat in paragraaf 3.5.3 (Veiligheid) van de toelichting de gemeente aangeeft dat de regionale Milieudienst in mei 2008 een onderzoek heeft ingesteld naar de milieuaspecten van de beoogde ontwikkeling. De betreffende rapportage is als bijlage 2 aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

Bij de toetsing van nieuwe ontwikkelingen is naar de mening van Prorail niet uitgegaan van de meest actuele gegevens. Tegenwoordig dient een toetsing namelijk plaats te vinden op basis van de "Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor". Prorail verzoekt de gemeente derhalve het aspect externe veiligheid te beoordelen aan de hand van voornoemde marktverwachting.

Reactie: Zoals in het rapport Milieuaspecten Bergsebaan 49 van 30 mei 2008 voor spoorwegen, vaarwegen en autowegen met betrekking tot externe veiligheid wordt vermeld, is het plangebied op meer dan 200 meter van een spoorlijn, waterweg, snelweg en/of provinciale weg gelegen. Er heeft derhalve geen toetsing van externe veiligheid plaatsgevonden. Toetsing op basis van de "Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor" is volgens de RMD dan ook niet aan de orde.

5.4.4. Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte

De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte geeft aan dat voor dit plan het noodzakelijk is dat voor het beoogde Ruimte voor Ruimte bouwplan voldaan wordt aan de voorwaarden die hiervoor gelden. Dit betekent dat voor de definitieve vaststelling van dit

plan door de gemeenteraad van Bergen op Zoom aan deze voorwaarden moet zijn voldaan in de vorm van een overeenkomst met Ruimte voor Ruimte CV voor de levering van bouwrechten.

Reactie. Momenteel zijn de besprekingen om tot verwerving van de bouwrechten te komen gaande. De noodzakelijke bouwrechten zullen verworven zijn voordat het plan wordt vastgesteld.

6. HET BESTEMMINGSPLAN

6.1 Plangrens

De plangrens is zodanig gekozen, dat het gehele gebied, dat betrokken is bij de realisering van dit project daarin is opgenomen. Het plangebied omvat het gehele perceel dat voorheen de mogelijkheid bevatte om glastuinbouw te realiseren.

6.2 De plankaart

De plankaart is vervaardigd op een ingemeten, digitale ondergrond. De schaal bedraagt 1:1000. Qua opzet is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De plankaart voldoet aan IMRO 2008.

6.3 De regels

Bij de redactie van de regels is ernaar gestreefd een zo adequaat en beknopt mogelijke opzet te verkrijgen. Aangesloten is op de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

In de regels zijn de hiervoor beschreven plannen en uitgangspunten vastgelegd. De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning heeft een burgerwoonbestemming gekregen. De beide ruimte voor ruimtewoningen zijn geprojecteerd aan de Delweg en hebben ieder een bouwvlak van 20 m breed gekregen. Daarbinnen moet het hoofdgebouw worden opgericht. Binnen de woonkavels mogen daarnaast bijgebouwen worden opgericht. Het deel van het perceel daarbuiten dat niet tot de individuele kavels behoort, maar volgens het plan een natuurlijke inrichting zal krijgen, is apart bestemd tot 'natuur'. De strook langs de waterloop, die als natuurlijke oever wordt ingericht, is eveneens tot 'natuur' bestemd.

Bijlage bij deze toelichting:

1. Geraadpleegde bronnen
2. Rapport milieuaspecten
3. Verkennend bodemonderzoek
4. ingekomen zienswijzen

ADVIESBUREAU CUIJPERS/PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

**BIJLAGEN
BIJ DE
TOELICHTING**

STAAL MAKELAARS
BESTEMMINGSPLAN “DELWEG” TE BERGEN OP ZOOM
BIJLAGE 1 - GERAADPLEEGDE BRONNEN

STAAL MAKELAARS

BESTEMMINGSPLAN “DELWEG” TE BERGEN OP ZOOM

BIJLAGE 1 - GERAADPLEEGDE BRONNEN

Adviesbureau Van der Poel: Ricicoanalyse planschade ruimtelijke ontwikkeling Bergsebaan 49 te Bergen op Zoom, Bunnik, 2008

Brabants Landschap: natuurgebieden; www.brabantslandschap.nl

Gemeente Bergen op Zoom: Bestemmingsplan Buitengebied, Bergen op Zoom, 1992.

Gemeente Bergen op Zoom: Nota lintbebouwing, Bergen op Zoom, 2001

Ministeries van VROM, LNV, V&W, EZ: Nota Ruimte, Den Haag, 2004

Ministeries van OCW, LNV, VROM, V&W: Nota Belvedere, Den Haag, 1999

Ministerie van LNV: Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur, Den Haag, 2000.

Provincie Noord-Brabant: Kookboek Cultuurhistorie – cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch, 2000.

Provincie Noord-Brabant: Watersystemen in beeld, 's-Hertogenbosch, 2001.

Provincie Noord-Brabant: Streekplan Noord-Brabant 'Brabant in balans', 's Hertogenbosch, 2002.

Provincie Noord-Brabant: Nota Buitengebied in Ontwikkeling, 's Hertogenbosch, 2004

Regionale Milieudienst West-Brabant: Milieuaspecten Bergsebaan 49, Roosendaal 2008.

Stiboka: Bodemkaart van Nederland blad 49 oost, Wageningen 1982

Topografische Dienst: Topografische atlas Noord-Brabant/West, Emmen, 1998

Wematech Bodem Adviseurs B.V.: Verkennend Bodemonderzoek “Delweg ong.” Bergen op Zoom, Roosendaal, 2008.

STAAL MAKELAARS
BESTEMMINGSPLAN “DELWEG” TE BERGEN OP ZOOM
BIJLAGE 2 - RAPPORT MILIEUASPECTEN

**MILIEUASPECTEN
BERGSEBAAN 49**

MILIEUASPECTEN BERGSEBAAN 49

Opdrachtgever:	Gemeente Bergen op Zoom Dhr. J. Verpaalen
Uitvoering:	Regionale Milieudienst West-Brabant Postbus 16 4700 AA ROOSENDAAL
Opgesteld door:	Eveline Welberts
Collegiale toets:	Pascal Middelink
Datum rapport:	30 mei 2008

Dit advies is gebaseerd op de geldende wet- en regelgeving. Indien u het advies niet direct gebruikt, dient u er rekening mee te houden dat wet- en regelgeving aan verandering onderhevig zijn en het advies naar verloop van tijd mogelijk (op onderdelen) niet meer correct is. Bij twijfel hierover kunt u met ons contact opnemen, zodat wij u kunnen adviseren over de bruikbaarheid van het advies.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Geluid	5
3	Luchtkwaliteit	7
4	Externe veiligheid	8
5	Bedrijven en milieuzonering	10
6	Bodem	12
BIJLAGE 1		13
BIJLAGE 2		14
BIJLAGE 3		15

1 Inleiding

De gemeente Bergen op Zoom is voornemens om de realisatie van 2 woningen mogelijk te maken. De gemeente heeft de RMD gevraagd een milieuonderzoek uit te voeren naar de milieuaspecten voor dit plan.. Omdat de precieze details voor het plan nog niet bekend zijn, hebben de rekenresultaten een indicatief karakter.

De woningen worden gebouwd op het perceel Bergsebaan 49, achter huisnummer 35, evenwijdig aan de Delweg. De exacte situering van de woningen is nog niet bekend. De ligging van het plangebied is opgenomen in bijlage 1

2 Geluid

2.1 Inleiding

Op verzoek van de gemeente Bergen op Zoom is een quick scan uitgevoerd naar de geluidsaspecten voor de realisatie van 2 woningen aan de Bergsebaan 49 te Bergen op Zoom. Omdat de precieze details voor het plan nog niet bekend zijn, hebben de rekenresultaten een indicatief karakter.

De woningen zijn geprojecteerd binnen de zone van de spoorlijn Bergen op Zoom - Roosendaal en binnen de zone van de Bergsebaan.

2.2 Toetsingskader

Wegverkeerslawaa

Op grond van artikel 82 van de Wet geluidhinder geldt voor nieuw te bouwen woningen binnen de zone van de weg een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor nieuw te bouwen woningen kan op grond van art. 83 Wet geluidhinder een hogere waarde worden vastgesteld, mits deze waarde: voor een buitenstedelijke situaties niet hoger is dan 53 dB; voor een binnenstedelijke situatie niet hoger is dan 63 dB.

Railverkeerslawaa

Op grond van artikel 106 van de Wet geluidhinder is bij ministeriële regeling een zone vastgesteld. De breedte van de zone, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf, is vastgesteld in een krachtens artikel 106a Wgh vastgestelde kaart.

Traject 660, de spoorlijn vanaf het station Bergen op Zoom richting Roosendaal (v.v.) heeft een zonebreedte van 600 meter.

Bij aanleg van een nieuwe spoorweg of nieuw te bouwen woningen, andere geluidgevoelige bestemmingen of nieuwe geluidgevoelige terreinen binnen de vastgestelde zone geldt op grond van artikel 4.9 van het Besluit Geluidhinder 2006 een ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van:

- 55 dB voor nog niet geprojecteerde nieuw te bouwen woningen of aan de rand van nog niet geprojecteerde geluidgevoelige terreinen;
- 53 dB voor nog niet geprojecteerde andere geluidgevoelige gebouwen.

Op grond van artikel 4.10 van het Besluit Geluidhinder 2006 kan een hogere waarde worden vastgesteld van ten hoogste 68 dB voor nog niet geprojecteerde nieuw te bouwen woningen of op de rand van nog niet geprojecteerde geluidgevoelige terreinen. Krachtens artikel 4.11 geldt voor nog niet geprojecteerde andere geluidgevoelige gebouwen een hogere waarde van ten hoogste 63 dB.

2.3 Invoergegevens

Wegverkeerslawaa

Het bouwplan is gelegen binnen de zone van de Bergsebaan. De maximumsnelheid bedraagt 60 km/uur, de asfaltverharding is dicht asfaltbeton (dab 0/16). De gebruikte verkeersgegevens zijn ontleend aan een beschikbaar Geonoisemodel met daarin de geïmporteerde verkeergegevens (weekdaggemiddelde intensiteit) uit het verkeersmodel van Bergen op Zoom voor het jaar 2015 uit het programma Promil Spatial van Goudappel Coffeng B.V. Volgens dit model geldt voor 2015 een prognose van 4400 mtv/etmaal.

Volgens de meest recente inzichten is deze prognose naar beneden bijgesteld tot ca. 1200 mtv/etmaal in 2020. Hierbij is een verhoging van de etmaalintensiteit voor de uitbreiding van de nabijgelegen camping niet meegenomen.

Vanwege de verschillen tussen beide modellen, is als worst-case scenario 4400 mtv/etmaal gehanteerd.

Alle weggegevens zijn opgenomen in bijlage 1.

Spoorweggegevens

Voor wat betreft de voertuigintensiteiten van het spoor is gebruik gemaakt van de gegevens uit het "akoestisch spoorboekje" ASWIN 2007-2. In onderstaande tabel zijn de intensiteiten weergegeven. Het betreft een prognose 2010/2015.

KmTot	DagDeel	2 ICR / ICM	4 CARGO
12800	Dag	1,20	30,00
12800	Avond	1,56	39,00
12800	Nacht	1,04	26,00

Overige gegevens

Met behulp van DGMR software Geonoise V5.41 is, volgens het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, de geluidbelasting vanwege de spoorbaan en de Bergsebaan uitgerekend in de vorm van een rasterberekening op het kavel.

Figuur 1 omvat een weergave van de modellering van het wegverkeerslawaaimodel, figuur 2 omvat een weergave van de modellering van het spoorweglawaaimodel.

In bijlage 1 zijn de relevante modelgegevens opgenomen.

2.4 Rekenresultaten

In figuur 3 is de geluidbelasting vanwege de Bergsebaan weergegeven. De geluidbelasting bedraagt op het grootste gedeelte van het kavel ten hoogste 48 dB, inclusief aftrek van 5 dB (art. 110g van de Wet geluidhinder). De voorkeursgrenswaarde wordt ter plaatse van de geprojecteerde woningbouw niet overschreden.

Figuur 4 omvat de rekenresultaten vanwege railverkeerslawaaai. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 55 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt uitsluitend op een smalle strook evenwijdig aan de Delweg licht overschreden.

2.5 Conclusie

Tengevolge van wegverkeerslawaaai wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Gelet op het feit dat de prognose van de verkeerscijfers naar beneden wordt bijgesteld, is dit een worst-case scenario. Wegverkeerslawaaai vormt geen knelpunt voor de planontwikkeling.

De geluidbelasting tengevolge van spoorweglawaaai bedraagt ten hoogste 55 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, spoorweglawaaai vormt hierdoor geen knelpunt voor de planontwikkeling.

3 Luchtkwaliteit

3.1 Toetsingskader

In artikel 5.16 Wm is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen.

Bepaalde woningbouwlocaties kunnen ook onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën vallen, namelijk indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

3.2 Situatie ter plaatse

Het plan betreft 2 woningen en behoort daarmee tot een categorie van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is verdere toetsing aan enige grenswaarde niet aan de orde.

3.3 Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4 Externe veiligheid

4.1 Inleiding

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.

4.2 Bedrijven en externe veiligheid

Toetsingskader

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. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI, herzien per 1 juli 2007 en 1 januari 2008) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico.

Het BEVI is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het BEVI is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven en wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten.

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het BEVI van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied van één bedrijf is gelegen.

Situatie ter plaatse

Het plangebied is gelegen op ca. 4050 meter van het industrieterrein Theodorus haven en binnen het invloedsgebied van een daar gelegen BEVI-bedrijf. Door de Provincie Noord-Brabant is in het verleden een milieuvergunning verleend aan Nuplex Resins B.V. gelegen aan de Synthesebaan 1 op industrieterrein Theodorus haven.

Op verzoek van de Provincie heeft Nuplex Resins een QRA uitgevoerd (d.d. 14 september 2007). Hierin zijn berekeningen uitgevoerd voor een aantal varianten. De huidige vergunde situatie betreft variant 1. In deze variant bedraagt de afstand tot de grens van het invloedsgebied van Nuplex Resins 6950 meter. De afstand van het plangebied tot aan Nuplex Resins bedraagt 4300 meter. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt met ca. een factor 20 overschreden. De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar is gelegen op maximaal 750 meter buiten de terreingrens van Nuplex Resins. De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar blijft daarmee buiten het plangebied.

4.3 Transport en externe veiligheid

Spoorwegen, vaarwegen en autowegen

Toetsingskader

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 nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, Tweede Kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de in augustus 2004 gepubliceerde circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Situatie ter plaatse

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

De circulaire hanteert voor de begrippen kwetsbaar object en beperkt kwetsbaar object dezelfde definiëring als het BEVI. Dat wil zeggen dat ook op grond van de circulaire er geen sprake is van een (beperkt) kwetsbaar object en dat feitelijk toetsing met betrekking tot het plaatsgebonden risico niet hoeft plaats te vinden.

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 en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het RO-besluit, het groepsrisico te worden verantwoord.

Het plangebied is op meer dan 200 meter van een spoorlijn, waterweg, snelweg en/of provinciale weg gelegen.

Buisleidingen en externe veiligheid

De meeste risicovolle buisleidingen zijn hogedruk aardgasleidingen. Vanaf een druk van 20 bar en hoger dienen er afstanden aangehouden te worden (dit kan veranderen als er in 2007/2008 nieuwe regelgeving gereed komt).

Binnen het plangebied zijn geen gasleidingen gelegen. Voor zover bekend zijn er in de nabijheid van het plangebied verder ook geen buisleidingen gelegen die relevant zijn voor de externe veiligheid.

Hoogspanningsleidingen en windturbines

Binnen of nabij het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen en of windturbines aanwezig.

4.4 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 het invloedsgebied van Nuplex Resins dient, op grond van artikel 13 van het BEVI, het groepsrisico te worden verantwoord.

Hiertoe dient advies te worden gevraagd aan Brandweer Midden- en West Brabant op grond van artikel 13 het BEVI. De onderdelen f t/m i van de verantwoording van het groepsrisico, dienen door de gemeente Bergen op Zoom nog nader ingevuld te worden waarbij het advies van de Brandweer Midden en West Brabant betrokken dient te worden.

5 Bedrijven en milieuzonering

5.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar.

Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, is door de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (geheel herziene uitgave april 2007) opgesteld. In die publicatie zijn richtafstandenlijsten opgenomen. In deze lijsten zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. Categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelasting en categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. In tabel 1 zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen

Tabel 1 Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk*
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

* indien de omgeving is te typeren als gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging), gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner (Zie de VNG-publicatie, paragraaf 3.2).

de richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het (bestemmings)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De VNG-publicatie is voor deze ruimtelijke onderbouwing als uitgangspunt gehanteerd.

5.2 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Uit nadere informatie van J. Verpaalen blijkt dat er in het gebied geen bedrijvigheid kan voorkomen met een categorie hoger dan 3.2.

De hierboven weergegeven tabel geeft aan dat voor bedrijven welke te plaatsen zijn in categorie 1 tot en met 3.2 een maximale richtafstand geldt van 100 meter.

Om die reden is er binnen een straal van 100 m (categorie 3.2) van de grens van het bouwblok onderzocht of er bedrijvigheid aanwezig is. Er is gekozen voor de perceelsgrens van het bouwblok en niet voor de gevels van woningen, omdat de exacte plaats van de 2 woningen binnen het bouwblok nog niet bekend is.

De volgende bedrijven liggen binnen een straal van 100 m van de grens van het bouwperceel:

Bergsebaan 32, ROC West-Brabant;

Bergsebaan 44 en 44 a , Camping De Bergse Hoeve / Café Poeh Poeh.

Bergsebaan 32

ROC West-Brabant is een opleidingsinstituut dat is onder te brengen in SBI-code 803, 804. Het bedrijf heeft een melding art. 8.40 Wet milieubeheer ingediend.

Dit bedrijf is in de richtafstandenlijst onder te brengen onder: Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs. De categorie is 2. De aan te houden richtafstanden uit de richtafstandenlijst zijn:

10 m voor geur, 0 m voor stof, 30 meter voor geluid en 10 meter voor gevaar. De grootse richtafstand is 30 meter.

Bergsebaan 44 en 44 a

Camping De Bergse Hoeve B.V. is een camping met o.a. 192 chalets. Café de Poeh Poeh, dat direct gelegen is aan de Bergsebaan, maakt onderdeel uit van camping De Bergse Hoeve B.V. Het bedrijf valt onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) en is meldingsplichtig.

Omdat de camping en het café in aard verschillend zijn is voor beide bedrijfsactiviteiten de invloed op de omgeving bepaald.

De camping is in de richtafstandenlijst onder te brengen onder: Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken). De categorie is 3.1. De aan te houden richtafstanden uit de richtafstandenlijst zijn: 30 m voor geur, 0 meter voor stof, 50 C voor geluid en 30 meter voor gevaar. De grootste richtafstand is 50 meter.

Het café de Poeh Poeh is in de richtafstandenlijst onder te brengen onder: Cafés, bars. De categorie is 1. De aan te houden richtafstanden uit de richtafstandenlijst zijn: 0 m voor geur, 0 meter voor stof, 10 C voor geluid en 10 meter voor gevaar. De grootste richtafstand is 10 meter.

* De C geeft aan dat bij deze milieubelastende bedrijfsactiviteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Bergsebaan 50

Op 200 meter van de grens van het bouwperceel ligt een kleinschalige veehouderij. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij ligt er rond dit bedrijf een geurcirkel van 100 m. Deze cirkel raakt de grens van het bouwplan niet.

Als bovenstaande richtafstanden en de geurcirkel worden overgebracht op het fragment van de ondergrond blijkt dat de afstand van de perceelsgrens van het opleidingsinstituut, de camping en van het café t.o.v. het bouwperceel groter is dan de richtafstand van 50 meter respectievelijk 10 meter behorende bij deze bedrijven.

Ook de geurcirkel raakt de grens van het bouwperceel niet.

5.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande kan worden gesteld, dat er vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmering is voor dit bouwplan.

De nieuwe woningen vormen geen belemmering voor het opleidingsinstituut en de camping/café die in de omgeving van het bouwperceel liggen. Het bouwperceel ligt niet binnen de richtafstand van het opleidingsinstituut, de camping/café en de geurcirkel van de veehouderij. Dat wil zeggen dat de bedrijven de woningbouw niet in de weg staan. Dit geldt ook voor de veehouderij.

6 Bodem

De gemeente Bergen op Zoom heeft de bodemkwaliteit inzichtelijk gemaakt door middel van het opstellen van een kansen en bedreigingenkaart. De kansen en bedreigingenkaart geeft een indicatief beeld van de kwaliteit van het gebied. De kansen en bedreigingenkaart is opgenomen in bijlage 4.

Plaatselijk kan de kwaliteit anders zijn in verband met antropogene menselijke activiteiten uit het verleden, derhalve is het in sommige gevallen noodzakelijk dat bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Hierbij valt te denken aan bodemonderzoeken in het kader van een bouwplan, grondverzet en calamiteiten.

BIJLAGE 3
Externe veiligheid

Naast de toetsing van de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico is in artikel 13 van het BEVI de verantwoordingsplicht groepsrisico opgenomen. Hiertoe dient aandacht worden besteed aan de volgende aspecten (beknopt weergegeven):

- a. De aanwezige en de op grond van dat besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting of inrichtingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, voorzover het invloedsgebied ligt binnen het gebied waarop dat besluit betrekking heeft, op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld;
- b. Het groepsrisico per inrichting op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;
- c. Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door degene die de inrichting drijft, die dat risico mede veroorzaakt en, indien van toepassing, de voorschriften die zijn of worden verbonden aan de voor die inrichting geldende milieuvergunning;
- d. Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen;
- e. De voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden aan de te verlenen milieuvergunning;
- f. De voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
- g. De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
- h. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval als bedoeld in artikel 1 van de Wet rampen en zware ongevallen in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting;
- i. De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Hierover wordt het volgende opgemerkt:

Ad a. Binnen het invloedsgebied zijn twee woningen geprojecteerd. Als gevolg hiervan is er geen sprake van een significante toename van de bevolking.

Ad b. Omdat de bevolking niet significant toeneemt zal ook het groepsrisico niet significant toenemen.

Ad c en d

In de QRA van Nuplex Resins zijn in totaal 4 varianten berekend waarbij er telkens sprake is van een niet-urgente sanerings situatie (o.a. 14 tot 55 woningen binnen de PR 10-6/contour). Op grond van dat gegeven is de verwachting dat het plaatsgebonden risico bij Nuplex Resins teruggedrongen wordt en dat daarmee ook het groepsrisico fors lager wordt. De status van de QRA en de mogelijke vervolgacties van de provincie Noord Brabant zijn bij de gemeente Bergen op Zoom nog niet bekend.

- e. De provincie is bevoegd gezag met betrekking tot de Vergunning Wet milieubeheer van Nuplex Resins;

Ad f. Door de gemeente nog nader in te vullen;

Ad g. Door de gemeente nog nader in te vullen;

Ad h en i.

Hiertoe zal advies worden gevraagd aan de Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant.

STAAL MAKELAARS

BESTEMMINGSPLAN “DELWEG” TE BERGEN OP ZOOM

BIJLAGE 3 - INGEKOMEN REACTIES



08U009249

Brabantse Delta*Water kleurt het leven***ARCHIEF**

Gemeente Bergen op Zoom
 T.a.v. de heer J.M.E.M. Verpaalen
 Postbus 35
 4600 AA BERGEN OP ZOOM

Uw brief van : 21 oktober 2008
 Uw kenmerk : U08-021755
 Ons kenmerk : *08U009249*
 Barcode : 
 Behandeld door : de heer ing. E Arens
 Doorkiesnummer : 076 564 1215
 Datum : 17 november 2008
 Verzenddatum : 19 NOV 2008

Onderwerp: advies i.k.v. watertoets voorontwerpbestemmingsplan Delweg Bergen op Zoom

Geachte heer Verpaalen,

Middels de brief van 21 oktober 2008 heeft u het voorontwerpbestemmingsplan Delweg in Bergen op Zoom in het kader van de watertoets voorgelegd aan het waterschap. Het plan is reeds in een vroeg stadium met het waterschap besproken waarna de waterparagraaf uit het bestemmingsplan mede op grond van advies van het waterschap tot stand is gekomen.

Naast de kwalitatieve en kwantitatieve wateraspecten is de aandacht gericht op de inrichting van het gedeelte direct grenzend aan de Kraggeloop. Deze Kraggeloop vormt immers een Ecologische Verbindingszone en dient dan ook op termijn als zodanig te worden ingericht. Het waterschap is verheugd dat op dit gedeelte hier reeds grotendeels invulling aan wordt gegeven en in het bestemmingsplan is bestemd. In totaal gaat het om een zone met een breedte tussen de ca. 15 en 40 m. Over de uiteindelijke inrichting van zowel de oever als de aangrenzende ruigte met paddenpoel wenst het waterschap in een later stadium te worden betrokken. Voor werkzaamheden nabij de Kraggeloop kan een ontheffing van het waterschap noodzakelijk zijn.

Als gevolg van de ontwikkeling is er een beperkte toename van de aanwezige verharding en blijft het totaal aanwezige verhard oppervlak ruim beneden de 2000 m². Een ontheffing of retentie is hiervoor dan ook niet noodzakelijk. Het waterschap onderstreept het belang van de in de toelichting opgenomen wens om het overtollige hemelwater lokaal te infiltreren. Het waterschap wil hierbij aangeven dat zij mogelijkheden ziet om de infiltratievoorziening te combineren met de in het plan genoemde paddenpoel. Of dit inderdaad mogelijk is, dient aan de hand van bodemonsters en meten van grondwaterstanden inzichtelijk te worden gemaakt.

In de toelichting van het bestemmingsplan worden nog twee opties aangegeven met betrekking tot de verwerking van het huishoudelijk afvalwater. Graag worden wij tijdig op de hoogte gesteld van de uiteindelijke keuze. Indien er wordt gekozen voor een IBA dient dit door de bewoners bij het waterschap te worden gemeld.

Omdat de voor het waterschap belangrijkste uitgangspunten naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan kan deze brief worden gezien als een positief advies in het kader van de watertoets, zoals is verplicht in het Besluit Ruimtelijke Ordening van 21 april 2008, Staatsblad 2008/145.

./ Tenslotte zendt de commissie u ter informatie alsnog een afschrift van het verslag van de hoorzitting van 9 september 2008 inzake de behandeling van uw bezwaarschrift toe, nu naar verwachting over uw bezwaarschrift geen verder advies van de commissie bezwaarschriften meer zal worden uitgebracht.

Hoogachtend,
de commissie bezwaarschriften,
namens deze,


mw. mr. L.A. Sluiter
secretaris

Bijlagen:

- brief d.d. 18 november 2008 aan de commissie
- verslag van de hoorzitting d.d. 9 september 2008

Waterschap Brabantse Delta
Postbus 5520
4801 DZ BREDA

Uw kenmerk	*08U009249*	Ons kenmerk	I08-044156	Datum	21/11/2008
Uw brief d.d.	17/11/2008	Beh. door		Doorkiesnr.	0164-277533
Onderwerp	Positief advies watertoets voorontwerp BP Delweg	Afdeling	Bureau Ruimtelijke Ordening	Bijlage(n)	

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw brief d.d. 17/11/2008 betreffende:
Positief advies watertoets voorontwerp BP Delweg:
Positief advies watertoets voorontwerp BP Delweg te BopZ

Uw schrijven is geregistreerd onder nummer: I08-044156.

Voor meer informatie kunt u zich wenden tot de afdeling Bureau Ruimtelijke Ordening.

Hoogachtend,

Afdeling Bureau Ruimtelijke Ordening

POSD

Van: "i.hendrickx" <i.hendrickx@staalmakelaars.nl>
Aan: "POSD" <info@posd.eu>
Verzonden: maandag 1 december 2008 12:08
Onderwerp: FW: Betr.: RE: ProRail reactie bestemmingsplan Delweg

Jos,

Zie onderstaand bericht.

Ik vertrouw je hiermede voldoende te hebben geïnformeerd. Voor een nadere toelichting en/ of een afspraak kun je te allen tijde contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

Ing. E.D.A. (Ilse) Hendrickx
Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken

Staal Makelaars
Brieltjenspolder 40
4921 PJ Made
Tel.: 0162 - 570 471
Fax.: 0162 - 570 472
www.staalmakelaars.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Verpaalen, J. (Jan) [mailto:J.M.E.M.Verpaalen@bergenopzoom.nl]
Verzonden: maandag 1 december 2008 11:44
Aan: i.hendrickx
Onderwerp: FW: Betr.: RE: ProRail reactie bestemmingsplan Delweg

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Jos van Mierlo [mailto:J.vmierlo@rmd.nl]
Verzonden: maandag 1 december 2008 11:30
Aan: Verpaalen, J. (Jan)
Onderwerp: Betr.: RE: ProRail reactie bestemmingsplan Delweg

Beste Jan,

In het rapport Milieuaspecten Bergsebaan 49 van 30 mei 2008 wordt voor spoorwegen, vaarwegen en autowegen m.b.t. externe veiligheid vermeld:

Het plangebied is op meer dan 200 meter van een spoorlijn, waterweg, snelweg en/of provinciale weg gelegen.

Er heeft derhalve geen toetsing van externe veiligheid plaatsgevonden. Toetsing op basis van de 'Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen

per spoor' is dan ook niet aan de orde.

Vriendelijke groet,
Jos van Mierlo

>>> "Verpaalen, J. (Jan)" <J.M.E.M.Verpaalen@bergenopzoom.nl> 11/27/08

>>> 10:21 >>>

Jos,

Ik heb een papieren versie (geen digitale) van Eveline van 9 juni 2008 Bergsebaan 49/Delweg waarin vanuit externe veiligheid door jullie naar voren wordt gebracht, dat er vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmering is voor dit bouwpln. De nieuwe woningen vormen geen belemmeringen voor het opleidingsinstituut en de camping/cafe die in de omgeving van het bouwperceel liggen etc. De collegiale toets zou door Pascal Middelink op 30 mei 2008 zijn uitgevoerd. Wellicht zet dit je op het goede spoor.

Groeten
Jan

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Jos van Mierlo [mailto:J.vmierlo@rmd.nl]

Verzonden: woensdag 26 november 2008 16:15

Aan: Verpaalen, J. (Jan)

Onderwerp: ProRail reactie bestemmingsplan Delweg

Beste Jan,

Kun je aangegeven onder welke naam en datum we het onderzoek hebben uitgevoerd. Bij externe veiligheid is het bestemmingsplan namelijk niet bekend en op de schijf bij ruimtelijke ordening kan ik het eveneens niet vinden.

Vriendelijke groet,
Jos van Mierlo

>>> "Verpaalen, J. (Jan)" <J.M.E.M.Verpaalen@bergenopzoom.nl> 11/25/08

>>> 3:34 >>>

Jos,

wil jij reageren op onderstaande mail.

wil jij met spoed de korte reactie van Van Pol (camping bergse hoeve) aanleveren.

gr. Jan

Disclaimer

De informatie in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Als u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht van de

computer te verwijderen.

De gemeente Bergen op Zoom is niet aansprakelijk voor fouten of onvolledigheden in deze e-mail.

Aan deze e-mail, inclusief bijlage(n) kunnen geen rechten worden ontleend: officiële correspondentie met de gemeente Bergen op Zoom dient uitsluitend via schriftelijk postverkeer te verlopen.

This email is intended only for the addressee(s) and may contain confidential information. It should not be disseminated, distributed, or copied to unauthorized persons. If you have received this e-mail message by

mistake, please inform the sender, and delete it from your system.

Gemeente Bergen op Zoom cannot be held responsible for any mistakes or incompletenesses in this e-mail.

Official correspondence with Gemeente Bergen op Zoom must take place through written letters, sent by post.

Disclaimer

De informatie in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Als u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht van de computer te verwijderen.

De gemeente Bergen op Zoom is niet aansprakelijk voor fouten of onvolledigheden in deze e-mail.

Aan deze e-mail, inclusief bijlage(n) kunnen geen rechten worden ontleend: officiële correspondentie met de gemeente Bergen op Zoom dient uitsluitend via schriftelijk postverkeer te verlopen.

This email is intended only for the addressee(s) and may contain confidential information. It should not be disseminated, distributed, or copied to unauthorized persons. If you have received this e-mail message by

mistake, please inform the sender, and delete it from your system.

Gemeente Bergen op Zoom cannot be held responsible for any mistakes or incompletenesses in this e-mail.

Official correspondence with Gemeente Bergen op Zoom must take place through written letters, sent by post.

Disclaimer

De informatie in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde (n). Als u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht van de computer te verwijderen.

De gemeente Bergen op Zoom is niet aansprakelijk voor fouten of onvolledigheden in deze e-mail.

Aan deze e-mail, inclusief bijlage(n) kunnen geen rechten worden ontleend: officiële correspondentie met de gemeente Bergen op Zoom dient uitsluitend via schriftelijk postverkeer te verlopen.

This email is intended only for the addressee(s) and may contain confidential information. It should not be disseminated, distributed, or copied to unauthorized persons. If you have received this e-mail message by

mistake, please inform the sender, and delete it from your system.

Gemeente Bergen op Zoom cannot be held responsible for any mistakes or incompletenesses in this e-mail.

Official correspondence with Gemeente Bergen op Zoom must take place through written letters, sent by post.

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

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerpbestemmingsplan "Delweg"

Geacht college,

Bij brief van 21 oktober 2008, ontvangen op 22 oktober 2008, heeft u de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) in het kader van het wettelijk vooroverleg verzocht om een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan "Delweg"

Hieronder volgt de vooroverlegreactie waarbij de Directie ROH zich beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn.

1. Planbeschrijving

Voorliggend plan beoogt de realisering van een tweetal ruimte-voor-ruimtewoningen aan de Delweg in Bergen op Zoom op de plaats van een agrarisch bedrijf met bouwrechten ten behoeve van glastuinbouw. De bouw van de woningen gaat gepaard met de aanleg van een natuurlijke oever langs de ecologische verbingszone de Kraggenloop en een brede natuurlijk ingerichte zone met bos, ruigte en een paddenpoel.

2. Provinciale belangen

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de provinciale belangen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, duurzame leefomgeving/milieu en behoud en ontwikkeling van ecologische waarden binnen en buiten het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen.

Ruimte voor ruimte levert naast milieuwinst een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Specifiek gekeken naar de ruimtelijke voorwaarden die worden gesteld aan de bouw van ruimte voor ruimtewoningen, constateert de directie als volgt. In de plantoelichting wordt bij de beoordeling van de bouwlocatie aangeloten op de notitie Lintbebouwing van de gemeente Bergen op Zoom uit 2004. De locatie is gelegen aansluitend aan de bebouwingsconcentratie aan de Bergsebaan. Zowel aan de noord- als de zuidzijde van de locatie is reeds bebouwing aanwezig. De directie constateert dat gezien de ruimtelijke

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

Datum

6 november 2008

Ons kenmerk

1457869

Uw kenmerk

U08-021755

Contactpersoon

F.van Lievenoogen-
Grube

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 680 8209

Fax

(073) 680 7645

Bijlage(n)

-

E-mail

FvLievenoogen@brabant.nl

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

karacteristiek de bouw van twee ruimte voor ruimtewoningen op voorgestelde locatie passend is.

Datum

6 november 2008

Ons kenmerk

1457869

In de toelichting wordt gesproken over de aanleg van een natuurlijke oever ten behoeve van de ecologische verbindingszone de Kraggenloop en van een brede natuurlijk ingerichte zone met bos, ruigte en een paddenpoel. Op de plankaart en in de planvoorschriften zijn deze beide zones opgenomen binnen de hoofdbestemming 'wonen'. De beoogde natuurvriendelijke oever, onderdeel uitmakend van de ecologische verbindingszone van de Kraggenloop, heeft binnen de bestemming 'wonen' de aanduiding 'oever'. De directie constateert dat de gekozen bestemming niet in overeenstemming is met de (toekomstige) natuurwaarden en stelt daarnaast dat de maatvoering die wordt gehanteerd bij ecologische verbindingszones een gemiddelde breedte van minimaal 25 betreft. De beoogde zone voor bos en ruigte heeft binnen de bestemming wonen de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. Ook deze bestemming doet geen recht aan de gewenste inrichting en de te ontwikkelen natuur- en/of landschappelijke waarden ter plaatse. De directie dringt erop aan de beide natuurzones als 'natuurgebied' te bestemmen.

De directie is van mening dat de provinciale belangen ten aanzien van de ontwikkeling van ecologische waarden onvoldoende zijn geborgd in voorliggend plan waarmee voorliggend plan in strijd is met het provinciaal belang.

Tenslotte wijst de directie er nog op dat voldaan moet worden aan alle voorwaarden zoals benoemd in de beleidsregel Ruimte voor ruimte 2006. Ten aanzien van voorliggend plan heeft dit concreet betrekking op de aankoop van twee bouwrechten.

3. Conclusie

De directie adviseert bij het ontwerpbestemmingsplan rekening te houden met de hiervoor gemaakte opmerkingen.

Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,

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

Statenlaan 23
Postbus 79
3801 AB 't Hartogenbosch
T 073-615 40 59
F 073-615 40 58
info@ruimtevoorroimte.com
www.ruimtevoorroimte.com

RUIMTE VOOR RUIMTE

Ruimte

PER POST EN FAX VERZONDEN

Gemeente Bergen op Zoom
T.a.v. College B&W
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

Datum
24 november 2008
Onderserp
Zienswijze tegen Voorontwerpbestedingsplan
Delweg/Bergebaan 49 Ruimte voor Ruimte

Referentie
HS/mm/8312
Bijlagen

Geacht College,

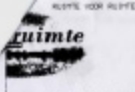
Hierbij ontvangt u onze zienswijze tegen het Voorontwerpbestedingsplan Delweg/Bergebaan 49 in Bergen op Zoom.

Voor dit plan is het noodzakelijk dat voor het beoogde Ruimte voor Ruimte bouwplan voldaan wordt aan de voorwaarden die hiervoor gelden. Dit betekent dat voor de definitieve vaststelling van dit plan door de gemeenteraad van Bergen op Zoom aan deze voorwaarden moet zijn voldaan in de vorm van een overeenkomst met Ruimte voor Ruimte CV voor de levering van bouwrechten. Op dit moment zijn ons geen afspraken bekend.

Wij zijn van mening dat het plan zoals nu gepresenteerd nog niet voldoet aan de voorwaarden van het Ruimte voor Ruimte beleid / gemeentelijk Rood voor Groen beleid.

Met vriendelijke groet,
Ruimte voor Ruimte CV


J. H. W. Sijpe
Algemeen Directeur



975 6154958 P. 80-82
Ruimte voor Ruimte
Innovatie 24
Postbus 70
1000 AB 't Hartwegendijk
T 075-675-40-00
F 075-675-40-00
info@ruimtevoorruimte.nl
www.ruimtevoorruimte.nl

PER POST OF FAX VERZONDEN

Gemeente Bergen op Zoom
T.A.V. College 1&W
Postbus 10
4600 A.A. BERGEN OP ZOOM

Datum
24 november 2008
Onderwerp
Voorstel tegen Voortuurfplanbestemmingsplan Dabuw/Bergsebaan 08 in
Bergen op Zoom

Afzender
B.V. van 2112
Bijlage

Geacht College,

Hierbij ontvangt u een afwijzing tegen het Voortuurfplanbestemmingsplan Dabuw/Bergsebaan 08 in Bergen op Zoom.

Voor dit plan is het noodzakelijk dat voor het beoogde Ruimte voor Ruimte bouwplan voldaan wordt aan de voorwaarden die hiervoor gelden. Dit betekent dat voor de definitieve vaststelling van dit plan door de gemeenteraad van Bergen op Zoom aan deze voorwaarden moet zijn voldaan in de vorm van een overeenkomst met Ruimte voor Ruimte CV tot de levering van bouwrechten. Op dit moment zijn ons geen afspraken bekend.

Wij zijn van mening dat het plan zoals nu gepresenteerd nog niet voldoet aan de voorwaarden van het Ruimte voor Ruimte-beleid / gemeentelijk Beeld voor Groen-beleid.

Mit vriendelijke groet,
Ruimte voor Ruimte CV



Algemeen Directeur

Niet op barcode schrijven!!

Gemeente Bergen op Zoom



108-040680

Reg. Datum: 24/10/2008

Eenheid: BRO 4.23

Het College van Burgemeester
en Wethouders van Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

Datum	23 oktober 2008	Behandeld door	M.T.M. Heinen
Uw brief van	21 oktober 2008	Telefoonnummer	040 232 96 50
Ons kenmerk	VMJBZ/MH/20814493/081022-1	Faxnummer	040 232 96 19
Onderwerp	Bergen op Zoom; voorontwerp bestemmingsplan "Delweg"	E-mail	marc.heinen@prorail.nl

Geacht College,

Inframangement
Regio Zuid, Veiligheid Milieu &
Juridisch Beheer

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Delweg", dat wij van uw gemeente hebben ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, geeft ons in dit stadium aanleiding het volgende op te merken.

Bezoekadres
De Veste
18 Septemberplein 30
5611 AL Eindhoven

Toelichting 3.5.3 Veiligheid

In deze paragraaf geeft u aan dat de regionale Milieudienst in mei 2008 een onderzoek heeft ingesteld naar de milieuaspecten van de beoogde ontwikkeling. De betreffende rapportage is als bijlage 2 aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

Bij de toetsing van nieuwe ontwikkelingen is naar onze mening niet uitgegaan van de meest actuele gegevens. Tegenwoordig dient een toetsing namelijk plaats te vinden op basis van de "Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor".

Postadres
Postbus 624
5600 AP Eindhoven

Wij verzoeken u derhalve het aspect externe veiligheid te beoordelen aan de hand van voornoemde marktverwachting. Voor nadere informatie en eventuele benodigde gegevens kunt u contact opnemen met de heer J.W.A. Sontrop van ProRail Capaciteitsmanagement (030-2356622).

www.prorail.nl

Wij nemen aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en verzoeken u gezien het vorenstaande ons bij de verdere procedure te betrekken.

Hoogachtend,
ProRail regio Zuid

Mr A.J.M. Scharpach
Manager Veiligheid Milieu en Juridisch Beheer

c.c.

- Minuut, Verkenning RO Bergen op Zoom, DOS20814493 (92-53)