TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22e, Halsterseweg 65a"

Bergen Op Zoom

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	9 mei 2025
IMRO IDN	NL.IMRO.0748.20241459-0001
PROJECT	Intratuin Halsteren TAM-omgevingsplan
PROJECTLEIDER	ing. J.A. van Broekhoven
OPDRACHTGEVER	M. Moerland
PROJECTNUMMER	20241459
AUTEUR	J. Dingemanse
STATUS	ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**6**
1.1	Inleiding & aanleiding	6
1.2	Ligging en plangrenzen	6
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	**Huidige situatie en toekomstige situatie**	**9**
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3	**Toetsing aan omgevingsplan**	**12**
3.1	Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden	12
3.2	Strijdigheden met het omgevingsplan	13
Hoofdstuk 4	**Toetsing aan beleid**	**14**
4.1	Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal beleid	16
4.3	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 5	**Aspecten fysieke leefomgeving en milieu**	**21**
5.1	M.e.r.-beoordeling	21
5.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	21
5.3	Bodemkwaliteit	22
5.4	Water	23
5.5	Ecologie: gebiedsbescherming	25
5.6	Ecologie: soortenbescherming	27
5.7	Cultureel erfgoed	28
5.8	Geluid	30
5.9	Omgevingsveiligheid	31
5.10	Luchtkwaliteit	32
5.11	Klimaat	33
5.12	Planologische relevante leidingen	34
5.13	Verkeer en parkeren	34
5.14	Overige omgevingsaspecten	35

Hoofdstuk 6 **Juridisch kader TAM-omgevingsplan** **36**

Hoofdstuk 7 **Haalbaarheid** **38**

7.1 Financiële haalbaarheid 38

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid 38

Hoofdstuk 8 **Evenwichtige toedeling van functies aan locaties** **39**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding & aanleiding

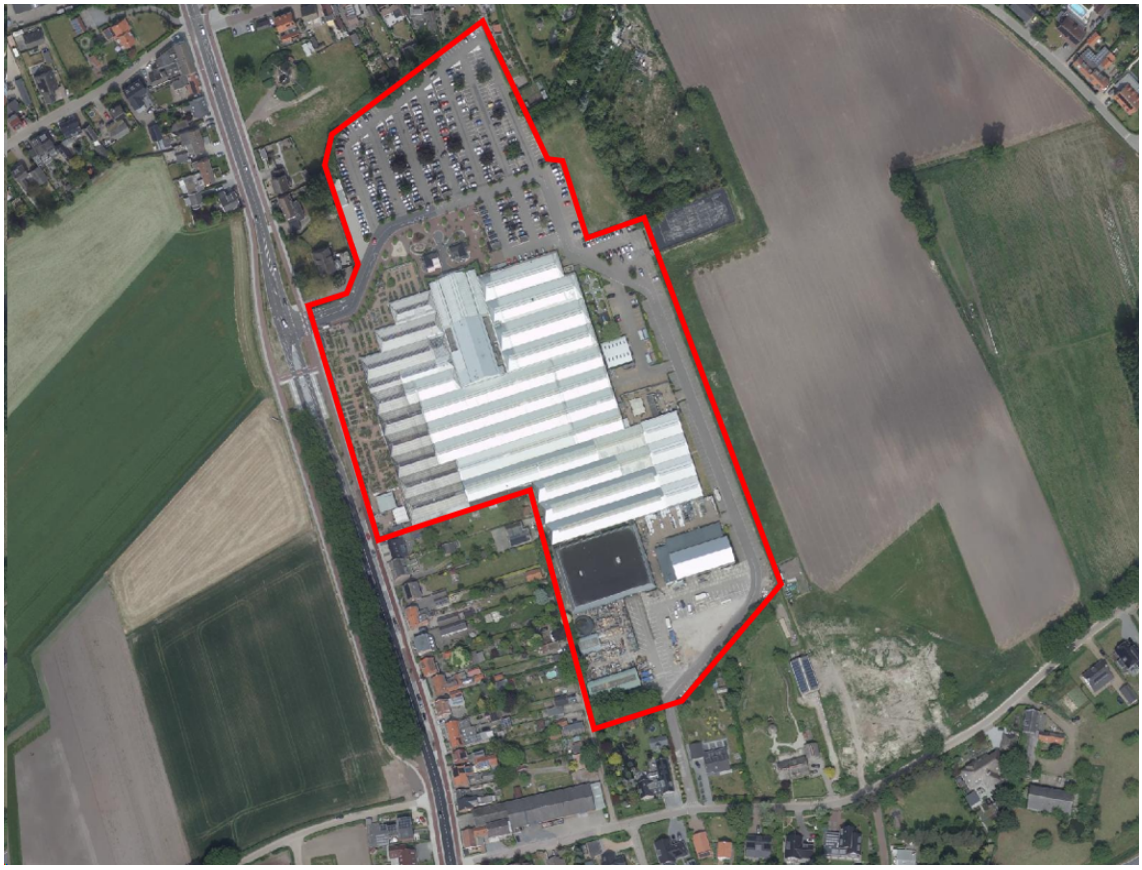
Intratuin Halsteren werkt continu aan de verbetering van het bedrijf. Daarbij wordt ook kritisch gekeken naar de indeling van het terrein. Er is gebleken dat de loods aan de zuidoostzijde van het terrein niet meer op de juiste plek staat. Daarom wil Intratuin de loods graag verplaatsen in zuidwestelijke richting.

De verplaatsing van de loods is op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom, het bestemmingsplan 'Fort Pinsenweg eo', niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is dan ook een wijziging van het omgevingsplan nodig. Bij een wijziging van het omgevingsplan dient te worden gemotiveerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locaties. Met voorliggende motivering en bijbehorende bijlagen wordt hierin voorzien.

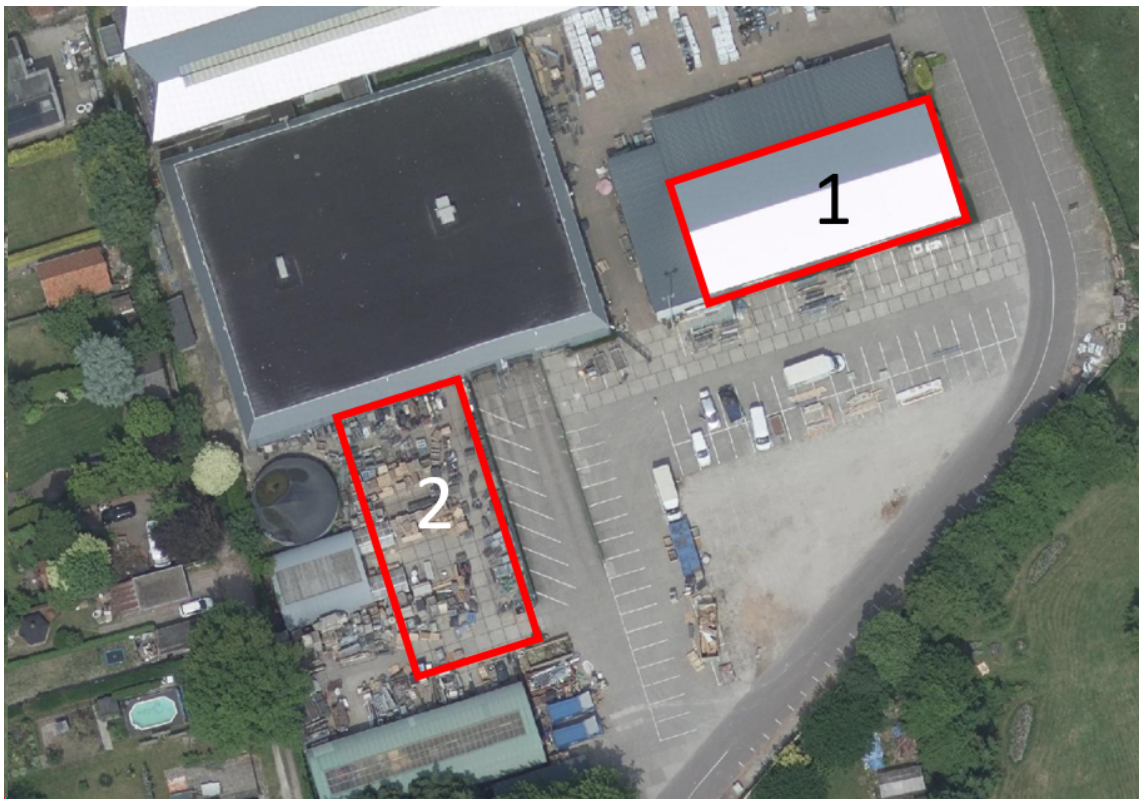
1.2 Ligging en plangrenzen

Intratuin Halsteren is gevestigd aan de Halsterseweg. De entree en een deel van de winkel grenzen aan de Halsterseweg Aan de zuidwestzijde zijn woningen aanwezig tussen de weg en Intratuin. Het gehele terrein is in figuur 1.1 weergegeven.

De te verplaatsen loods bevindt zich aan de zuidzijde van het terrein. Deze loods wordt zo'n 30 meter ten westen van de huidige locatie van de loods teruggeplaatst.



Figuur 1.1 Globale aanduiding van de totale oppervlakte Intratuin Halsteren (Bron: Rho Basisviewer)



Figuur 1.2 De te verplaatsen loods (1) en de beoogde locatie van de loods (2) (Bron: Rho Basisviewer)

1.3 Leeswijzer

De motivering op het TAM-omgevingsplan heeft de volgende opzet. In hoofdstuk 2 is de huidige- en toekomstige situatie beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 3 getoetst aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 en 5 is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan aan het beleid van verschillende overheden en aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 en 7 wordt ingegaan op de juridische regeling en de uitvoerbaarheid. Tot slot is in hoofdstuk 8 getoetst aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

De bestaande loods wordt gebruikt voor opslag. Deze loods is circa 15 x 35 meter (circa 525 m²) groot en heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 5 en 8 meter (zie figuur 2.1). De bestaande loods is modulair gebouwd en kan dus gemakkelijk gedemonteerd en verplaatst worden. De aanbouw aan de noordzijde en de westzijde wordt afgebroken en wordt niet meer teruggeplaatst. Alleen de in figuur 2.2 met de oranje lijn gemarkeerde loods wordt terug opgebouwd.



Figuur 2.1 Aanzicht loods (Bron: Google Maps d.d. juni 2021)



Figuur 2.2 Huidige locatie loods (Bron: Streetsmart Cyclomedia)

2.2 Toekomstige situatie

De bestaande loods is demontabel en zal hergebruikt op de nieuwe locatie. De oppervlakte, goot- en bouwhoogte blijven gelijk waardoor de aanwezige bebouwing niet toeneemt in omvang. De beoogde locatie ligt ten westen van de laadkuil en is volledig verhard. Deze plek wordt op dit moment gebruikt voor buitenopslag.

De ingang van de loods komt aansluitend op de bestaande deur van het magazijn. De bevoorrading vindt plaats via twee deuren aan de westzijde van de loods, aan de andere zijde van de losput.



Figuur 2.3 Beoogde nieuwe locatie van de loods (Bron: Rho Basisviewer)

Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsplan

3.1 Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden

Op de beoogde locatie op het terrein van de Intratuin in Halsteren geldt het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Bergen op Zoom. Onderdeel van dit omgevingsplan is de planologische regeling uit het bestemmingsplan 'Fort Pinsenweg eo' dat sinds 27 december 2010 onherroepelijk is. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Bedrijf'. Op basis van de bestemming 'Bedrijf' is binnen het plangebied een bedrijf toegestaan in de vorm van een tuincentrum en een bouwmarkt met daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken, parkeervoorzieningen en erven. Het tuincentrum Intratuin Halsteren en de daarbij behorende infrastructuur zijn dus toegestaan op basis van de geldende planologische regeling.

Door middel van bouwaanduidingen is aangegeven dat binnen het bouwvlak de goothoogte maximaal 5 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 10 meter. Het maximum bebouwd oppervlak mag 100% van het bouwvlak bedragen. De locatie waar de loods beoogd wordt ligt echter buiten het bouwvlak. Hier geldt wel de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - bouwmarkt' en 'tuincentrum'. Er zijn ter plaatse van de beoogde locatie geen bouwvlak en regels voor een maximum goot- en bouwhoogte aanwezig.



Figuur 3.1 Het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Fort Pinsenweg eo', de te verplaatsen loods is aangeduid met een rode indicator, de nieuwe loods is blauw omkaderd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Rho adviseurs)

3.2 Strijdigheden met het omgevingsplan

Omdat de loods verplaatst wordt naar een locatie waar geen bouwvlak ligt, is de ontwikkeling niet toegestaan op basis van de geldende planologische regeling. In het bouwvlak is er ruimte die nu niet benut wordt en ook in de toekomst niet benut
zal worden. Door het bouwvlak van vorm te veranderen kan de verplaatsing van de loods mogelijk gemaakt worden, zonder het bouwvlak te vergroten.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.
Aan de hand van een toekomstperspectief 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050
Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

De voor deze plannen relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

Keuzes
De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit.
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie.
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de fysieke

leefomgeving. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad verbeterd.

Toetsing en conclusie
Het planvoornemen is op nationaal niveau dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de nationale belangen. Het beleid inzake het verplaatsen van een loods wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden. De Nationale Omgevingsvisie wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau en heeft geen directe belangen die geborgd moeten worden ten aanzien van het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. Het Omgevingsbesluit regelt onder meer welk bestuursorgaan bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen, de betrokkenheid van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming, procedures en een aantal op zichzelf staande onderwerpen zoals de milieueffectrapportage. Het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving geven aan, aan welke regels burgers en bedrijven zich moeten houden bij bepaalde activiteiten.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. In het Bkl staan dan ook regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

In het Bkl staan instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels gaan over:
- waarborgen van de veiligheid
- beschermen van de waterbelangen
- beschermen van de gezondheid en van het milieu
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
- behoud van ruimte voor toekomstige functies
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Met behulp van de digitale voorziening 'Regels op de kaart' (Omgevingsloket) is voor het projectgebied bepaald welke gebiedsgerichte instructieregels uit het Bkl voor dit project relevant zijn. Uit raadpleging van 'Regels op de kaart' blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een gebied waar bouwwerken het militaire radarbeeld kunnen verstoren. Het Bkl stelt binnen dergelijke gebieden regels aan maximale bouwhoogten van bouwwerken om verstoring van het radarbeeld te voorkomen.

Voor zover thematische instructieregels uit het Bkl van belang zijn voor dit project, vindt een afweging van deze instructieregels plaats in Hoofdstuk 5 van deze motivering. Overige instructieregels uit het Bkl zijn minder relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.

Toetsing en conclusie
Dit project voorziet, gelet op de bouwhoogte van de loods, geen belemmering voor de werking van het militaire radarstation.

Voor zover thematische instructieregels uit het Bkl van belang zijn voor dit project, komen deze aan de orde in Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu.

De overige instructieregels uit het Bkl zijn niet relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Samenvatting beleid
In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hierin zijn vier hoofdopgaven te onderscheiden, die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

De wettelijke kaders voor het water- en bodembeleid worden maximaal benut en de mogelijkheden en alternatieven worden onderzocht voor een gezamenlijke verandering in het water- en bodemsysteem. We werken toe naar een samenhangend wettelijk kader en instrumentarium dat niet alleen ongewenste nieuwe ontwikkelingen tegengaat, maar juist ook gewenste nieuwe ontwikkelingen bevordert.

Toetsing en conclusie
Het verplaatsen van een loods op een bedrijventerrein is niet strijdig met het provinciaal beleid. De gronden zijn al in gebruik als bedrijf, er is alleen geen bouwvlak. De ontwikkeling voorziet een andere vorm van het bouwvlak waardoor het bedrijf de beschikbare ruimte beter kan benutten. Aan de westzijde van het bestaande gebouw

wordt het bouwvlak verkleind en komt verder van de bestaande woningen te liggen. Het bouwvlak van de loods komt verder te liggen van het bestaande bouwvlak. Daarmee wordt bijgedragen aan een goede omgevingskwaliteit en efficiënt ruimtegebruik. De ontwikkeling past in de provinciale omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen, zoals de provinciale milieuverordening, de verordening natuurbescherming en de verordening ruimte. De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving.

Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang. Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. De provincie zet in op:

1. meerwaardecreatie
2. technische en sociale innovatie
3. kwaliteit boven kwantiteit
4. een continue verbetering van de leefomgeving
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel

De provincie hanteert bij nieuwe plannen een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7) Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

1. zorgvuldig ruimtegebruik;
2. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
3. meerwaardecreatie.

Toetsing

Het plangebied bevindt zich in de zone 'Landelijk gebied'. In de omgevingsverordening worden voor ontwikkelingen van deze omvang geen concrete regels gesteld. Wel worden in paragraaf 5.1.2 regels gesteld waaraan het omgevingsplan van een gemeente moet voldoen. In deze paragraaf wordt o.a. gesteld dat een omgevingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling moet geven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit (art. 5.7, lid 1). Daarnaast wordt in paragraaf 5.1.3 gesteld dat ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard moeten gaan met
een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
De beoogde ontwikkeling voorziet in het verplaatsen van een loods binnen de bedrijfsbestemming waarmee een betere indeling van de gronden beoogd wordt.

Conclusie

Gelet op de voorgaande toetsing aan de relevante artikelen uit de Omgevingsverordening, wordt geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling voldoet aan de instructieregels van deze verordening.

4.2.3 Kwaliteitsverbetering landschap Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant heeft in 2014 een notitie afsprakenkader 'Kwaliteitsverbetering landschap Noord-Brabant' opgesteld. Vervolgens is in december 2022 door de Provincie Noord-Brabant het aanvullend afsprakenkader vastgesteld. Deze notitie bevat de Brabantbrede uitgangspunten voor de toepassing van de regeling kwaliteitsverbetering landschap. Ze vormen de basis voor de (sub)regionale werkafspraken. Deze notitie beschrijft de uitgangspunten die door gemeenten en provincie in samenwerking tot stand zijn gekomen. Deze uitgangspunten moeten hun doorwerking krijgen in de diverse (sub)regionale afsprakenkaders kwaliteitsverbetering landschap.

De gemeente Bergen op Zoom heeft in samenwerking met de Provincie Noord-Brabant uitgangspunten opgesteld voor het van de regeling kwaliteitsverbetering landschap. Voor niet-planmatige ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn er drie categorieën betreft versterking van het landschap.

- Categorie 1: Deze initiatieven hebben geen impact op de omgeving, of leiden op zichzelf al tot een versterking van het landschap. Geen aanvullende inspanning vereist
- Categorie 2: een relatief kleinschalige ontwikkeling met een beperkte impact op de omgeving. Tegenover deze ontwikkeling dient een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer te staan.
- Categorie 3: Deze initiatieven zijn van relatief grote omvang en hebben een grote impact op de omgeving en het landschap. Tegenover deze ontwikkelingen dient een berekende kwaliteitsverbetering te staan; daarbij gaan we uit van een bijdrage van minimaal 20% van de bestemmingswinst (bestemmingswaarde plan minus bestemmingswaarde nu). Een aanpak waarbij altijd een goede landschappelijke inpassing wordt gevraagd, aangevuld met een berekening op basis van een beargumenteerd vast bedrag per m2 en eventuele andere aanvullende maatregelen zoals een sloopverplichting, zien wij als gelijkwaardig. Hierover maken gemeente en provincie afspraken.

Toetsing

Het verplaatsen van de loods valt onder categorie 2. Onder categorie 2 vallen kleinschalige ontwikkelingen met een beperkte impact op de omgeving. Ten behoeve van de ontwikkeling is het opstellen van een landschappelijke inpassing noodzakelijk. De landschappelijke inpassing is opgenomen in bijlage 1.

De huidige loods wordt elders op het terrein geplaatst en heeft nauwelijks gevolgen voor het landschap. Er worden geen groenelementen verwijderd voor de ontwikkeling. Met de ontwikkeling ontstaan er kansen om groen toe te voegen waardoor de bebouwing van de Intratuin deels aan het zicht wordt ontnomen vanaf de Nieuwe Molenweg. Door het deels inzetten van de groenstrook aan de westzijde van de Intratuin, wordt er bijgedragen aan versterking van het landschap.

Conclusie

De landschappelijke inpassing sluit aan bij de gestelde voorwaarden uit de 'kwaliteitsverbetering landschap Noord-Brabant'. Voor het realiseren en onderhouden van de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Bergen op Zoom

De Omgevingsvisie Bergen op Zoom is een nieuwe, algehele visie van de gemeenschap. In de Omgevingsvisie legt Bergen op Zoom samen met de gemeenschap haar ambities voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. In de omgevingsvisie wordt beschreven hoe de gemeente in de komende jaren blijft investeren in een gezonde en veilige leefomgeving, beschikbaarheid van voldoende goede woningen en werkgelegenheid. De Omgevingsvisie biedt daarmee houvast voor ontwikkelingen. Het is een kader en kompas voor Bergen op Zoom als betekenisvolle plek.

Toetsing en conclusie

De gemeente Bergen op Zoom zet in op een gezonde veilige leefomgeving. De beoogde ontwikkeling voorziet in het verplaatsen van een loods binnen de bedrijfsbestemming waarmee een betere indeling van de gronden beoogd wordt. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan een efficiënte indeling van de ruimte die bedrijven in het landelijk gebied tot hun beschikking hebben. Daarmee wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte en wordt bijgedragen aan de ambities van de gemeente Bergen op Zoom.

4.3.2 Visie Buitengebied Bergen op Zoom

De Visie buitengebied Bergen op Zoom legt de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van het buitengebied per deelgebied en per thema vast. De vaststelling van ontwikkelrichtingen voor de verschillende deelgebieden is een vereiste uit de provinciale omgevingsverordening. Buitengebied-initiatieven moeten hieraan worden getoetst.

Toetsing en conclusie

De visie Buitengebied onderscheidt verschillende deelgebieden, Intratuin ligt in deelgebied 'de steilrand'. In de visie zijn voorwaarden opgenomen voor het toevoegen van nieuwe woningen en voor ontwikkeling van nieuwe bedrijfslocaties. Omdat het hier gaat om een vormverandering van het bouwvlak binnen een bestaande bedrijfsbestemming is het toetsingskader uit de visie niet van toepassing.

4.3.3 Pijlervisie Economie

De Pijlervisie Economie van Bergen op Zoom streeft naar een duurzame 'nieuwe economie' gericht op brede welvaart voor 2035, met een focus op de circulaire en plant-based economie. De visie omvat zeven richtinggevende keuzes die de economie moeten stimuleren door kansen te creëren en de leefomgeving te verbeteren. De gemeente wil de economie versterken door te focussen op innovatie, circulariteit, en het aantrekkelijker maken van de binnenstad.

De volgende zeven richtinggevende keuzes zijn opgenomen:

1. Massa rondom Plantbased Economy vergroten;
2. Het bieden van ontwikkelruimte aan ondernemers;
3. Doorontwikkeling van de Theodorushaven;
4. Versterking van de positionering Bergen op Zoom BeLeefstad;
5. Retail, horeca en supermarkten sluiten aan bij de behoefte van de verschillende doelgroepen;

6. Vergroten van werkgelegenheid;
7. Focus op triple helix samenwerking.

Toetsing en conclusie

De gemeente wil gunstige randvoorwaarden creëren zodat bedrijven zich kunnen blijven vestigen in Bergen op Zoom. Gezien de blijvende arbeidskrapte, zijn arbeidskrachten voor de lokale economie van belang. Deze ontwikkeling geeft een impuls aan de lokale ondernemers draagt bij aan de kansen voor lokaal ondernermerschap en en behoud de werkgelegenheid. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de criteria die zijn benoemd in de 'Pijlervisie Economie'.

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn m.e.r-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de m.e.r.(beoordelings)-plicht geldt.

Voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort e n kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling wordt niet genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Om die reden is een mer-beoordelingsplicht niet aan de orde. Bovendien blijkt uit de toetsing van de overige milieuaspecten dat de ontwikkeling niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten. Het opstellen van een MER is dan ook niet nodig.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand het uitgangspunt. Hiertoe wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in Artikel 5.129g Bkl. Bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling is toepassing van de ladder vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een BOPA.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

De Ladder is van toepassing als de ontwikkeling voldoende substantieel is. Het tijdelijke Omgevingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is.

Toetsing en conclusie
De voorgenomen ontwikkeling betreft het verplaatsen van een loods en het veranderen van de vorm van het bouwvlak. Deze ontwikkeling wordt niet als stedelijke ontwikkeling gekenmerkt. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

5.3 Bodemkwaliteit

Toetsingskader
Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving, waaronder regels over nazorg van de bodem na saneren, regels over graven in de bodem en regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico.

Voorafgaande aan de voorbereiding van deze ontwikkeling is het omgevingsplan nog niet gewijzigd, daarom gelden op grond van artikel 22.30 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan de interventiewaarden bedoeld in bijlage IIA van het Bal als grenswaarden voor de bouw van bodemgevoelige gebouwen.

Toetsing
Op 25 april 2025 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in 2. Het volgende kan geconcludeerd worden.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen. Conform het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom geldt de interventiewaarde bodemkwaliteit (en een omvang van < 25 m^3) als toetsingswaarde om vast te stellen of sprake is van een toelaatbare bodemkwaliteit voor het oprichten van bodemgevoelige bouwwerken op een bodemgevoelige locatie. Deze eis wordt niet overschreden. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Algemeen
Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt zijn de regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het 'Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' en/of het Omgevingsplan van de gemeente van toepassing. Verschillende soorten en kwaliteitsklasses grond dienen zoveel als mogelijk gescheiden ontgraven, opgeslagen en afgevoerd te worden. Grond die elders wordt toegepast dient voorzien te zijn van een milieuverklaring bodemkwaliteit.

Conclusie
Het aspect bodem levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Water

Beleid en normstelling

Bij verlening van een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen en dienen voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder te worden betrokken. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Voorbeelden zijn:

- watercompensatie in verband met toenemende verharding;
- waterkwaliteit, bebouwing niet wenselijk in verband met waterwinning;
- bebouwing in werkingsgebieden van keringen en andere waterstaatswerken;
- waterketen, relatie met de afvoer van afvalwater, (Industriële) lozingen en of lozing oppervlaktewater.

Voor een aantal specifieke rijksbelangen stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Deze zijn:

- bescherming van primaire waterkeringen (artikel 5.38 Bkl);
- behoud waterveiligheid kust (artikel 5.40 Bkl);
- behoud waterveiligheid grote rivieren (artikel 5.46 Bkl);
- IJsselmeergebied (artikel 5.49 Bkl).

De waterschapsverordening bevat regels specifiek gericht op het watersysteem en waterstaatswerken binnen het beheergebied van een waterschap. Hieraan zal het TAM-omgevingsplan moeten worden getoetst.

Waterbeleid Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: Zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Het programma brengt op strategisch niveau samenhang tussen de verschillende kerntaken en draagt zo bij aan integraal waterbeheer en duurzame ontwikkeling in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen voor ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van

watersystemen zijn opgenomen in de ‘beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater’.

Watertoets
Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Onderzoek
In onderstaande figuur 5.1 is een uitsnede van de legger van het waterschap Brabantse Delta opgenomen.



Figuur 5.1 Uitsnede Legger Waterschap Brabantse Delta, plangebied aangegeven in rode kaders (Bron: waterschap Brabantse Delta, bewerking Rho adviseurs)

Binnen het plangebied bevinden zich geen waterlopen en/of waterpartijen. Wel ligt ten westen van het plangebied een B-watergang. Het plan heeft geen nadelige invloed op deze watergang. Ook is het plangebied niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied.

In de Hemelwaterverordening van de gemeente Bergen op Zoom is opgenomen dat een ontwikkeling groter dan 500 m^2, ondanks een verplaatsing, gecompenseerd moet worden. Er dient 60mm per m^2 verharding gecompenseerd worden. Dit houdt in dat er (525 m^2 * 0,06) = 31,5 m^3 waterberging gerealiseerd moet worden. De waterberging zal aan de noordzijde van het projectgebied gerealiseerd worden.

Conclusie
Het aspect water is geen belemmering voor het plan.

5.5 Ecologie: gebiedsbescherming

Toetsingskader
Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat geen instructieregels met betrekking tot ecologie. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond moeten worden wat het effect is op flora & fauna en natuurgebieden. Het toelaten van een nieuwe ontwikkeling kan immers hinder en schade opleveren voor de natuur.

Natura 2000-gebieden
Een ontwikkeling kan gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied. Denk hierbij aan de depositie van stikstof in een Natura 2000-gebied maar ook aan andere gevolgen, bijvoorbeeld door geluid en licht die door de activiteit worden veroorzaakt. Als een ontwikkeling plaatsvindt in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied, dan moet onderzoek uitwijzen of de ontwikkeling significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied.

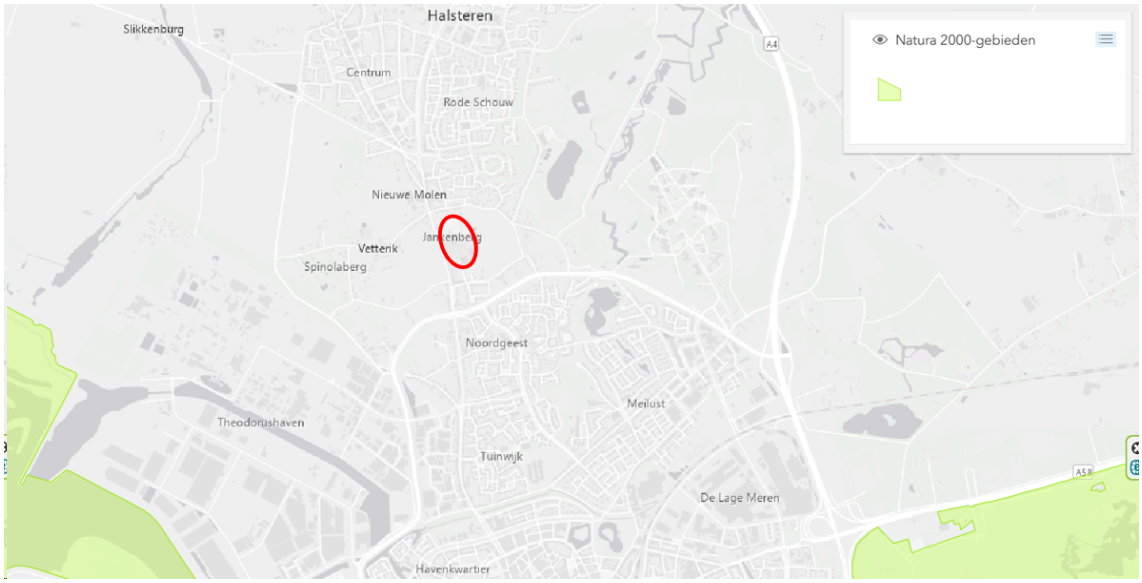
Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Een ontwikkeling kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld worden. Hiertoe zijn in de provinciale omgevingsverordening instructieregels opgenomen.

Toetsing
Natura 2000
Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. De afstand tot het Natura 2000-gebied 'Zoommeer' bedraagt circa 2,6 kilometer. De afstand tot het Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal' bedraagt circa 3,1 kilometer. Gelet op de nabijheid van de Natura 2000-gebieden kunnen effecten als gevolg van de ontwikkeling niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve moet in het kader van de Omgevingswet (voorheen de Wet natuurbescherming) een stikstofberekening worden uitgevoerd naar de effecten op Natura 2000-gebieden. Daarbij wordt onderzocht of er in de aanleg- en gebruiksfase sprake zal zijn van o.a. verstoring door geluid, licht, beweging, vermesting en verzuring als gevolg van de stikstofdepositie.

Om de eventuele toename van stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden te bepalen is met het programma AERIUS Calculator een berekening voor de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Omgevingswet. De memo met bijbehorende berekening is opgenomen in bijlage 3.

Uit de stikstofberekeningen blijkt dat er geen sprake is van enige stikstofdepostie binnen de Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat geen significante gevolgen optreden en dat de instandhoudingsdoelstelling van de omliggende Natura 2000-gebieden niet in gevaar komen. Er is in de berekeningen geen gebruik gemaakt van

intern salderen. Op grond van de Omgevingswet voor het onderdeel Natura 2000-gebieden zijn er qua stikstofdepositie geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit project.



Figuur 5.2 Ligging plangebied (rood omcirkeld) t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Rho Basisviewer)

Natuurnetwerk Noord-Brabant

In figuur 5.3 is te zien dat het plangebied zich niet op korte afstand bevindt van Natuurnetwerk Brabant (NNB) gebieden. De NNB gebieden zijn in figuur 5.3 met een kleur aangegeven. Het meest dichtstbijzijnde gebied bevindt zich op circa 320 meter ten oosten van het plangebied. Dit is het NNB gebied 'N16.03 Droog bos met productie'. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling en de afstand heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de natuurwaarden van de gebieden die zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Brabant.



Figuur 5.3 Ligging plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van Natuurnetwerk Brabant (Bron: Provincie Brabant, bewerking Rho adviseurs)

Conclusie
De beoogde ontwikkeling leidt niet tot directe effecten op Natura 2000-gebieden. Er is daarnaast sprake van een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jr. op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Brabant.

5.6 Ecologie: soortenbescherming

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat geen instructieregels met betrekking tot ecologie. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond moeten worden wat het effect is op flora & fauna en natuurgebieden. Het toelaten van een nieuwe ontwikkeling kan immers hinder en schade opleveren voor de natuur.

Toetsingskader
Een ontwikkeling die mogelijke gevolgen heeft voor beschermde dieren of planten, is een flora- en fauna-activiteit. Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten. Dit geldt alleen voor Bal aangewezen flora- en fauna-activiteiten. Het begrip flora- en fauna-activiteit is breder (bijlage Omgevingswet). Door de brede definitie van een flora- en fauna-activiteit is het eigenlijk altijd nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. Er zijn immers nauwelijks aanleg-, sloop- en bouwactiviteiten denkbaar waarbij vooraf is uitgesloten dat deze mogelijke gevolgen hebben voor beschermde soorten. Zo kan een herontwikkeling waarbij oude gebouwen worden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw, gevolgen hebben voor vleermuizen die in die oude gebouwen nestelen.

Ten aanzien van de ontwikkeling is het nodig om te onderzoeken of er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van beschermde soorten op de locatie waar de ontwikkeling zal worden verricht of in de directe nabijheid van die locatie. Dit is de quickscan ecologie. Is het resultaat van de quickscan ecologie dat er aanwijzingen zijn dat specifieke beschermde soorten voorkomen, dan is aanvullend onderzoek nodig.

Voor sommige flora- en fauna-activiteiten is een omgevingsvergunning nodig. Er geldt een specifieke zorgplicht voor het verrichten van een flora- en fauna-activiteit waarbij maatregelen moeten worden getroffen om nadelige gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 11.27 Bal).

Toetsing
Ten behoeve van de ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Zie hiervoor bijlage 4. Het volgende kan geconcludeerd worden.

- Het plangebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen vrijgestelde soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte vrijgestelde soorten hoeft geen vergunning te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.

- Rond het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen betreft de periode dat actieve nesten van vogels aanwezig zijn. Een vergunning is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt (normaliter) grofweg van 1 maart tot 1 september.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Huismus, Sperwer en Ransuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijk-baar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.
- Teneinde het naleven van de algemene en specifieke zorgplicht voor kwetsbare en bedreigde soorten kan men gebruikmaken van genoemde passende preventieve maatregelen en passende ontwikkelingsmaatregelen.

Conclusie
Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Cultureel erfgoed

Toetsingskader
Onder cultureel erfgoed valt: archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap etc. Voorafgaand aan de uitvoering van plannen moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden waar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee wordt gehouden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Bkl is er ten aanzien van de bescherming van erfgoed een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

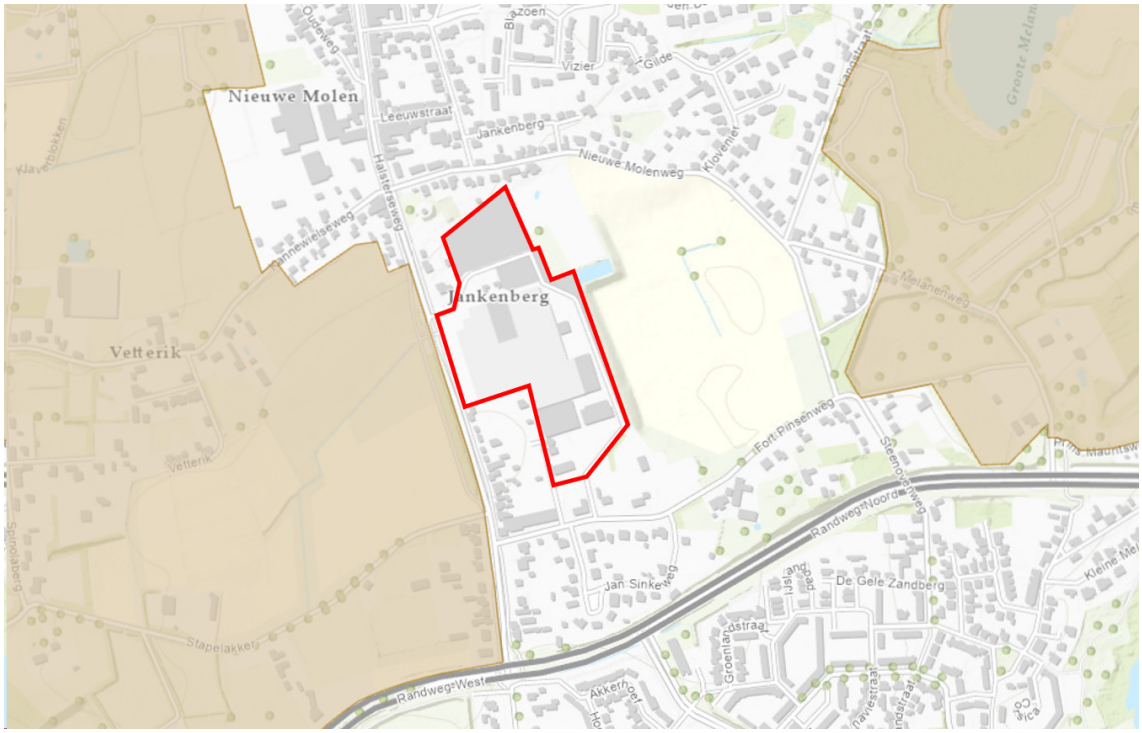
Toetsing
<u>Archeologie</u>
Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Fort Pinsenweg eo' is destijds een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij werd het plangebied aangeduid als een gebied met een lage trefkans voor archeologie. Ten behoeve van het voornemen zijn er geen grondroerende werkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Cultuurhistorie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Ter plaatse van het perceel zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Ten westen van het plangebied bevindt zich het cultuurhistorische waardevolle gebied 'Bremberg en Spinolaberg'. Ten oosten van het plangebied bevindt zich het cultuurhistorische waardevolle gebied 'Fort Pinssen en Fort De Rovere'. Op de huidige en de nieuwe locatie van de loods is deze niet te zien vanuit het aangewezen gebied aan de westzijde van de Halsterseweg. Vanuit het gebied aan de oostzijde van de Nieuwe Molenweg. Is de loods op de nieuwe locatie minder goed zichtbaar dan op de huidige locatie. De voorgenomen verplaatsing heeft dan ook geen negatieve invloed op de kwaliteit van deze gebieden. Gezien de beperkte ontwikkeling en de afstand zal er geen afbreuk worden gedaan van deze cultuurhistorische waardevolle gebieden.

Ten noorden van Intratuin staat molen Sint Antonius. Er is geen directe zichtlijn tussen de loods en de molen. De verplaatsing van de loods heeft daarom geen effect op de cultuurhistorische waarde van de molen en ook niet op de windvang ervan.



Figuur 5.4 Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant met het plangebied rood omkaderd (Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking Rho adviseurs)

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie staat de ontwikkeling niet in de weg.

5.8 Geluid

Toetsingskader

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Dit betekent dat een gemeente het toelaten van activiteiten die geluid veroorzaken of het toelaten van geluidgevoelige gebouwen waarop geluid wordt veroorzaakt, alleen mogelijk kan maken na een belangenafweging en een goede motivering.

Daarnaast zal het omgevingsplan moeten waarborgen dat het geluid door een activiteit aanvaardbaar is. Dit kan door de standaardwaarden voor het toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw en grenswaarden voor het toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen in het omgevingsplan op te nemen.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in afdeling 5.1 regels opgenomen voor het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in het geluidsaandachtsgebieden van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Er moet akoestisch onderzoek verricht worden wanneer geluidgevoelige gebouwen geheel of gedeeltelijk binnen een geluidaandachtsgebied komen te liggen. Er wordt daarbij gewerkt met een standaardwaarde en grenswaarde. Voor rijkswegen en provinciale wegen, gemeente- en waterschapswegen, hoofd- en lokale spoorwegen en industrieterreinen gelden ieder eigen standaard- en grenswaarden volgens het Bkl.

Toetsing

Voor wat betreft geluid valt de Intratruin onder de werking van de geluidregels uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (Bruidsschat), voorheen het Activiteitenbesluit. Er zijn geen maatwerkvoorschriften bekend, wat betekent dat in de bestaande situatie de Intratuin aan deze regels voldoet.

In de bestaande situatie wordt de loods bevoorraad aan de zuidzijde en moeten vrachtwagens op terrein voor de bestaande loods manoeuvreren. De geluidemissie vanwege dit manoeuvreren is relevant voor de woning Fort Prinsenweg 5. In de nieuwe situatie is de bevoorrading aan de westzijde van de nieuwe loods. Het rijden/manoeuvreren vindt in relatie tot de woning Fort Prinsenweg globaal op dezelfde afstand plaats en heeft daarom geen gevolgen voor geluid. Mogelijk is er een gunstig effect omdat reflecties tegen de bestaande loods van dit geluid komen te vervallen in die richting.

Voor de woningen aan de Halsterseweg ontstaat er een betere situatie omdat de het bestaande laad-dock in die richting volledig zal worden afgeschermd door de nieuwe loods.

De conclusie is dat er geen significante negatieve geluideffecten zullen optreden (deels een meer gunstige situatie). Met het voldoen aan de Bruidsschat-regels is er ook sprake van een evenredige toedeling.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Er hoeven geen maatwerkvoorschriften te worden opgenomen voor het aspect geluid.

5.9 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

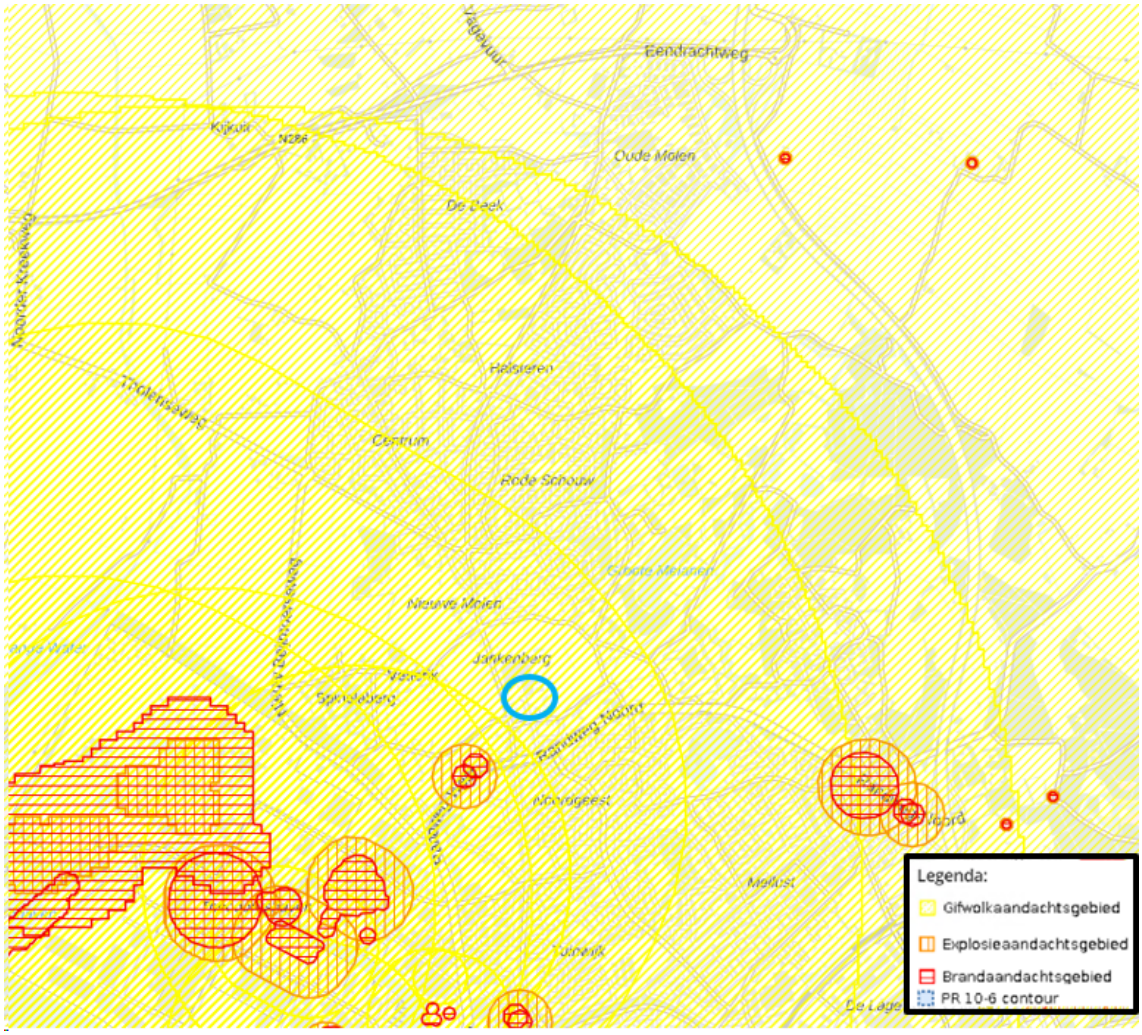
Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van bijvoorbeeld opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij het mogelijk maken van een activiteit spelen vaak veiligheidsrisico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Maar in het Bkl is het risicobegrip breder: er zal ook moeten worden gemotiveerd hoe voor risico's van branden, rampen en crises rekening gehouden met het belang van:

a. het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
b. de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
c. de geneeskundige hulpverlening.

Toetsing

Uit een inventarisatie met behulp van de PAV-kaarten van het REV blijkt dat de projectlocatie zich binnen een gifwolkaandachtsgebied bevindt. Andere risicobronnen, zoals transportroutes voor gevaarlijke stoffen, liggen op voldoende afstand en hebben geen invloed op de projectlocatie.



Figuur 5.5 Het projectgebied (blauw omcirkeld) bevindt zich en een gifwolkaandachtsgebied (Bron: Atlas Veiligheid, bewerking Rho adviseurs)

De beoogde ontwikkeling betreft geen (zeer/beperkt) kwetsbaar gebouw en ook geen milieubelastende activiteit zoals genoemd in artikel 3.21 van het Bal. Er wordt geen externe hinder verwacht vanuit de beoogde ontwikkeling. Het projectgebied bevindt zich in een gifwolk aandachtgebied. Bescherming bij een gifwolk is gericht op het beperken van de dosis toxische stof die mensen binnen krijgen. Er wordt voldaan aan artikel 5.15 van het BKl omdat er altijd minder dan 10 personen aanwezig zijn in de loods en geen aanvullende maatregelen nodig zijn.

Conclusie
Voor het aspect omgevingsveiligheid kunnen significante nadelige milieugevolgen worden uitgesloten.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.1 instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met de kwaliteit van de buitenlucht. Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling moet in een aantal situaties worden

getoetst aan omgevingswaarden voor lucht. In een beperkt aantal gevallen is onderzoek nodig.

In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2 Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteiten die zorgen voor een toename van de verkeersintensiteit op wegen, vaarwegen of spoorwegen en milieubelastende activiteiten daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM_{10} van 1,2 µg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan vormt het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling.

Toetsing en conclusie
Het projectgebied bevindt zich niet in de in artikel 5.51 Bkl vermeldde aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof. Het initiatief valt onder de standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit, zoals vermeld in artikel 5.54 van het Bkl. Om deze reden is nader onderzoek niet noodzakelijk.

In de loods verblijven geen mensen, dus de luchtkwaliteit ter plaatse is niet van belang voor de gezondheid van daar verblijvende personen. Er is geen sprake van activiteiten die invloed hebben op de luchtkwaliteit. Daarnaast ligt het plangebied ook niet niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit. Er is dan ook geen sprake van invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.11 Klimaat

Toetsingskader
Het klimaat verandert. Dit uit zich in heftige neerslag en langere periodes van droogte. In de komende decennia worden klimaatveranderingen en de effecten hiervan steeds heviger. Extreme neerslag, hitte/droogte en verhoging van de zeespiegel zijn daarbij de belangrijkste bedreigingen.

Heftige neerslag kan leiden tot wateroverlast en/of aantasting van de constructies als water niet in afdoende mate afgevoerd kan worden. Door extreme hitte of droogte kan uitzetting van materialen en uitdroging leiden tot uitval.

Toetsing
Tijdens de bouwfase kan het beoogde ontwerp tijdelijke verstoringen veroorzaken in luchtkwaliteit, geluid, trillingen en bodem. Deze effecten zijn minimaal gelet op de tijdelijkheid en de maatregelen die worden genomen om de hinder zoveel mogelijk te beperken.

De beoogde ontwikkeling heeft een positieve effecten op het klimaat. Er worden namelijk meerdere groenelementen aangelegd. Zie hiervoor bijlage 1. Door het deels inzetten van de groenstrook aan de westzijde van de Intratuin, wordt er bijgedragen aan versterking van het landschap. Door het groen kan het water

makkelijker worden geïnfiltreerd. Ook zorgen bestaande bomen en nieuwe bomen voor schaduw en koele plekken.

Conclusie
Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met het aspect klimaat.

5.12 Planologische relevante leidingen

Toetsingskader
Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Toetsing en conclusie
In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen of hoogspanningslijnen aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in het TAM-omgevingsplan geen rekening te worden gehouden. Voor deze leidingen zal nog wel een melding bij het kadaster worden gedaan.

5.13 Verkeer en parkeren

Toetsingskader
Op het gebied van verkeer en vervoer is er geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit houdt onder meer in dat er in de gebruiksfase de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Toetsing
De ontwikkeling betreft de verplaatsing van de bestaande loods. Dit zal dan ook niet leiden tot een toenemende verkeersgeneratie. Ook leidt de verplaatsing niet tot een toename van de parkeerbehoefte. De verplaatsing van de loods biedt mogelijkheden om het parkeren op het terrein anders in te delen.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.

5.14 Overige omgevingsaspecten

Ten aanzien van deze ontwikkeling zijn de relevante omgevingsaspecten getoetst in de paragrafen 5.1 tot en met 5.13. In tabel 5.1 zijn de overige omgevingsaspecten getoetst.

Tabel 5.1 Overige omgevingsaspecten

Omgevingsaspect	**Toetsing**
Lichthinder	Dit aspect is niet van toepassing.
Geur	De ontwikkeling veroorzaakt geen geurhinder. In de bedrijfsvoering worden geen geurveroorzakende stoffen gebruikt. Het gebouw is een geurgevoelig object. In de directe omgeving zijn er echter geen relevante geurbronnen aanwezig.
Trillingen	Dit aspect is niet van toepassing.
Schaduwhinder en windhinder	Deze aspecten zijn niet van toepassing.
Spuitzones	Het plangebied bevindt zich niet in een zone met agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en in de bedrijfsvoering van de loods worden ook geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Dit aspect is daarmee niet van toepassing.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de overige omgevingsaspecten niet zorgen voor nadelige gevolgen. Er wordt voldaan aan de instructieregels.

Hoofdstuk 6 Juridisch kader TAM-omgevingsplan

Dit TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. De verplaatsing van de loods is in strijd met het tijdelijke deel van het omgevingsplan dat terplaatse onder ander bestaat uit bestemmingsplan 'Fort Pinsenweg eo'. Omde loods te kunnen verplaatsen is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Dit TAM-omgevingsplan dient dus ook als zodanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van dit TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan geldt als hoofdstuk 22e van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen
Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op deze ontwikkeling aan de Halsterseweg (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen die specifiek relevant zijn voor de ontwikkeling. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - functies en activiteiten
Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij dit plan nog wel aangeduid als 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor dit TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Fort Pinsenweg eo'). Deze zijn wel zodanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht
In TAM-omgevingsplannen hoeven geen bepalingen te worden opgenomen voor het overgangsrecht. In dit TAM-omgevingsplan wordt een bouwmoglijkheid verplaatst. Om tijd te bieden voor de verplaatsing is overgangsrecht opgenomen.

Verbeelding

De verbeelding die is opgesteld voor het voorbeeld TAM-omgevingsplan dient te worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt. Voor meer info, zie: https://docs.geostandaarden.nl/ro/HRTAMomplan/.

Hoofdstuk 7 Haalbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

Indien een wijziging van het omgevingsplan kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt, is kostenverhaal aan de orde. Kostenverhaalplichtige activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Normaliter is voor deze ontwikkeling artikel 8.13, lid d van toepassing, waarin de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw is en een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 1.000 m² heeft, als kostenverhaalplichtige activiteit wordt aangemerkt.

In dit geval betreft het echter een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 1.000 m². Hierdoor is deze ontwikkeling geen kostenverhaalplichtige activiteit en heeft de gemeente geen verplichting om kosten te verhalen.

Desondanks sluiten de gemeente en initiatiefnemer voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst waarin afspraken worden gemaakt over de planontwikkeling en de eventuele kosten voor nadeelcompensatie. Regels voor kostenverhaal in het TAM-omgevingsplan zijn om deze reden niet noodzakelijk. Voor de planontwikkeling en uitvoering zijn door de initiatiefnemer voldoende middelen gereserveerd.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Participatie
De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de geplande ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen.

Initiatiefnemers hebben de omgeving geïnformeerd over de ontwikkeling. Op 11 januari 2024 heeft Intratuin een buurtbewonersavond georganiseerd. Tijdens deze informatieavond zijn de plannen gepresenteerd. Een aantal buurtbewoners konden
niet aanwezig zijn bij de buurtbewonersavond. Naar aanleiding hiervan heeft Intratuin een informatiebrief gestuurd, zie hiervoor bijlage 5. Hierop volgend zijn er geen reacties geweest vanuit de buurt.

Zienswijzen
PM later aanvullen

Hoofdstuk 8 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd.

Voor de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, nader onderzocht in hoofdstukken 4 en 5.

Getoetst is aan relevante omgevingsaspecten. Hieruit is gebleken dat voldaan wordt aan de instructieregels en het beleid. Dit betekent dat het project bijdraagt aan de beleidsdoelen en niet leidt tot onacceptabele effecten op de leefomgeving. Voorwaarde voor de ontwikkeling is dat de uitbreiding goed landschappelijk wordt ingepast en dat voldaan wordt aan het beleidsstuk 'Kwaliteitsverbetering landschap Noord-Brabant'. Om hier aan te voldoen is een landschappelijke inpassing opgesteld. Voor het realiseren en onderhouden van de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.