GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

BESTEMMINGSPLAN HET FORT-ZEEKANT 2012: PARTIËLE HERZIENING ERASMUSLAAN 6-10



TOELICHTING

IDENTIFICATIECODE:
NL.IMRO.0748.BP0258-0301

PLANSTATUS:

STATUS:	DATUM:
ONTWERP	14 DECEMBER 2021
VASTGESTELD	9 JUNI 2022

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4

1.1 Aanleiding en doel 4

1.2 Het plangebied 4

1.3 Vigerend bestemmingsplan 5

1.4 Leeswijzer 6

2 PLANBESCHRIJVING 7

2.1 Huidige situatie 7

2.2 Herontwikkeling plangebied 9

2.2.1 Uitgangspunten en ambities 9

2.2.2 Doelgroep 11

2.2.3 Duurzaam en levensloopbestendig bouwen 12

2.3 Toekomstige situatie 13

2.3.1 Residence Mazairac 13

2.3.2 Verkeer en parkeren 16

3 BELEIDSKADER 20

3.1 Het Rijk 20

3.2 Provincie Noord-Brabant 22

3.2.1 Provinciale aspecten 22

3.2.2 Regionale aspecten 26

3.3 Gemeente Bergen op Zoom 28

4 OMGEVINGSASPECTEN 31

4.1 Bedrijven en milieuzonering 31

4.2 Geluid 33

4.3 Luchtkwaliteit 34

4.4 Externe veiligheid 36

4.5 Bodem 40

4.6 Water 41

4.7 Archeologie 42

4.8 Ecologie 43

4.9 Duurzame verstedelijking 46

4.10 Milieueffectrapportage (m.e.r.) 48

5 JURIDISCHE TOELICHTING 51

5.1 Planopzet en systematiek 51

5.2 Toelichting op de regels 51

6 UITVOERBAARHEID 54

6.1 Maatschappelijke haalbaarheid 54

6.1.1 Participatie omwonenden 54

6.1.2 Procedurele aspecten 55

6.2 Economische uitvoerbaarheid 55

BIJLAGEN

1. **GELUID** – AKOESTISCH ONDERZOEK
2. **BODEM** – VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK
3. **BODEM** – NADER BODEMONDERZOEK ASBEST
4. **WATER** – ADVIES WATERSCHAP BRABANTSE DELTA
5. **ECOLOGIE** – QUICKSCAN FLORA & FAUNA
6. **ECOLOGIE** – NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN
7. **ECOLOGIE** - STIKSTOFBEREKENING AERIUS 2020
8. **OMGEVINGSDIENST MIDDEN- EN WEST-BRABANT** - STANDAARD GROEPSRISICO VERANTWOORDING
9. **PARTICIPATIE OMWONENDEN** – VERSLAGLEGGING COMMUNICATIE

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

AKM projectontwikkeling bv is voornemens om een kwalitatief hoogwaardige nieuwe invulling te geven aan de gronden van de voormalige Mazairac Opel garage, gelegen aan de Erasmuslaan 6-10 te Bergen op Zoom. De garage is niet meer als zodanig in gebruik en de gebouwen staan inmiddels al enkele jaren leeg.

Concreet is het voornemen om de bestaande gebouwen te slopen en vervolgens op de vrijkomende locatie een woongebouw, in bouwhoogte variërend van 3 tot 7 bouwlagen, te realiseren met daarbinnen in totaal 81 appartementen. De beoogde appartementen zijn geschikt voor iedere levensfase van de bewoners. Tevens worden de appartementen gasloos, ofwel 'all electric', opgeleverd.

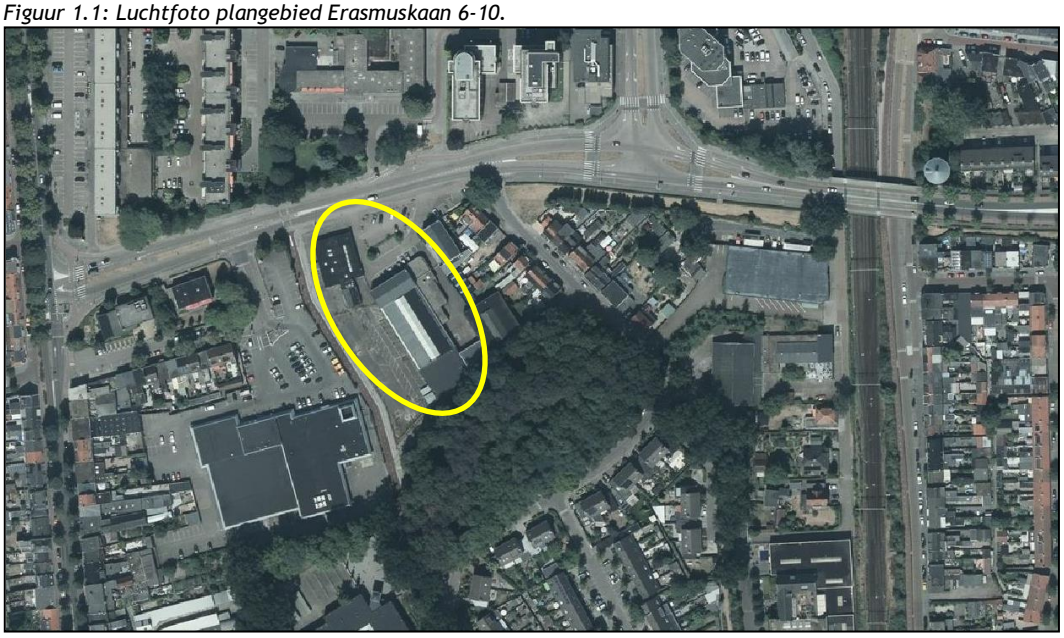
De voorgenomen herontwikkeling van de locatie Erasmuslaan 6-10 is niet inpasbaar binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Fort-Zeekant' van de gemeente Bergen op Zoom. Een partiële herziening van dit bestemmingsplan is dan ook nodig om het initiatief te kunnen realiseren. Het voorliggende bestemmingsplan vormt het nieuw planologisch kader voor de voormalige Mazairac-locatie, waarmee de beoogde woonbestemming inpasbaar wordt.

1.2 Het plangebied

Het plangebied Erasmuslaan 6-10 bevindt zich in de wijk Fort Zeekant, gelegen ten zuiden van het centrum van Bergen op Zoom. In planologisch opzicht maakt het plangebied deel uit van de zone 'bedrijfsdoeleinden'. Binnen deze zone, gelegen langs de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen, komen bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 3 voor. Daarnaast is in deze bedrijvenstrook sprake van enkele voormalige bedrijfswoningen. De voormalige Mazairac Opel garage ligt enigszins solitair ten opzichte van voornoemde bedrijvenstrook.

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich met name door woningen, detailhandel (supermarkten) en groen (bos/park). Het plangebied en omgeving is weergegeven in figuur 1.1.

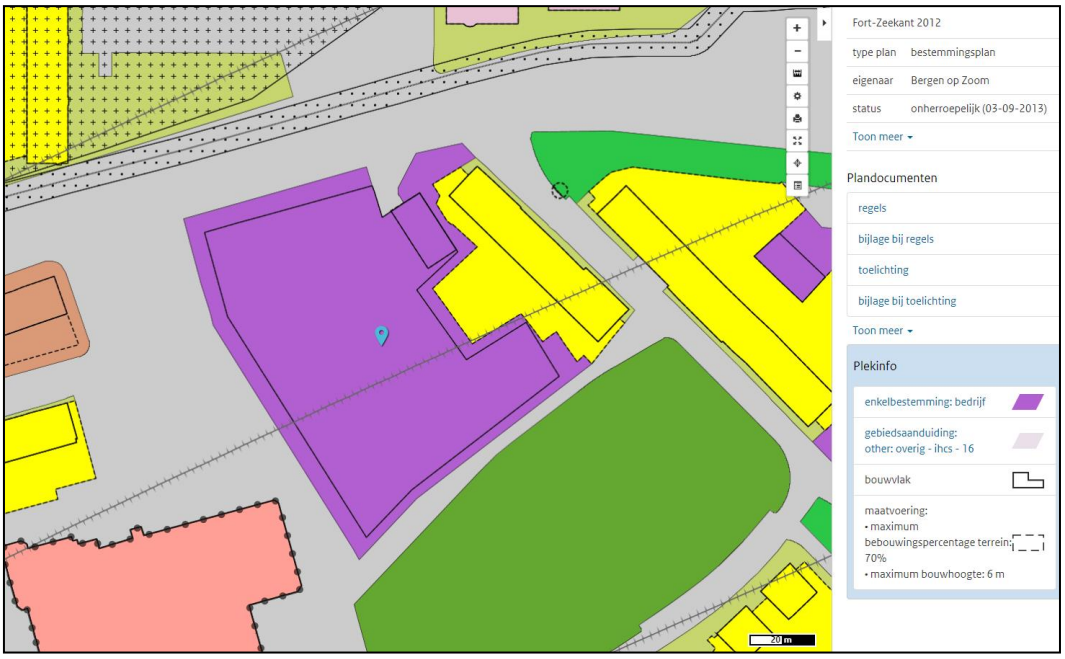
Figuur 1.1: Luchtfoto plangebied Erasmuskaan 6-10.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied Erasmuslaan 6-10 geldt het bestemmingsplan 'Het Fort-Zeekant 2012', zoals dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Bergen op Zoom is vastgesteld en op 3 september 2013 onherroepelijk is geworden. In dit vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied de enkelbestemming *'Bedrijf'* toegekend. Aansluitend maakt het plangebied deel uit van een zone met *gebiedsaanduidingen 'Overig-IHCS-15'* en *'Overig-IHCS-16'*.

Figuur 1.2: Verbeelding bestemmingsplan 'Het Fort-Zeekant 2012': uitsnede plangebied en omgeving.



De voor *'Bedrijf'* aangewezen gronden zijn met name bestemd voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten, voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 of 2 van de aan het bestemmingsplan verbonden Staat van Bedrijfsactiviteiten of daarmee naar aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijven en bedrijfsactiviteiten.

De gebiedsaanduiding 'Overig-IHCS' heeft betrekking op de zogenaamde Inner Horizontal and Conical Surface (IHSC) van vliegbasis Woensdrecht. De aanduiding tot IHCS-gebied brengt met zich mee dat er in het betreffende gebied obstakelbeheersvlakken zijn ingesteld voor een veilig gebruik van luchthavens voor de militaire en civiele luchtvaart. Ter plaatse van de aanduiding *'Overig – IHCS-15'* geldt ten behoeve van het obstakelvrije start- en landingsvlak met zijkanten een bouwverbod voor bouwwerken met een hogere bouwhoogten dan 125 meter boven NAP. Voor de gebiedsaanduiding *'Overig – IHCS-16'* is dit 130 meter boven NAP.

Voor de realisatie van gebouwen zijn in het bestemmingsplan bouwregels opgenomen, met name gericht op de positionering en maatvoering van de toegestane gebouwen. Zo is gesteld dat gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd en gelden specifieke maten ten aanzien van de toegestane bouwhoogten van de gebouwen. Specifiek voor het plangebied Erasmuslaan 6-10 is in het vigerende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 6 meter opgenomen en mag het bouwvlak voor maximaal 70% worden bebouwd.

Planologische strijdigheid herontwikkeling plangebied
De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied Erasmuslaan 6-10 is in strijd met het vigerende bestemmingsplan op de volgende punten:

- Het realiseren van een woonbestemming op een perceel met als bestemming 'Bedrijf'.
- Het bouwen tot een hogere bouwhoogte dan planologisch is toegestaan.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan 'Erasmuslaan 6-10: Herontwikkeling tot woongebied' betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Het Fort-Zeekant 2012'. Het bestemmingsplan is opgebouwd uit de delen 'Toelichting', 'Regels' en 'Verbeelding'. In de *Toelichting* wordt het plangebied en de daarin voorgenomen ontwikkelingen nader beschreven en wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan. Vervolgens aan de hand van het relevante beleid en de relevante omgevingsaspecten de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nader getoetst. Tot slot bevat de Toelichting een uitleg van de Regels. De *Regels* vormen, samen met de *Verbeelding*, het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Deze Toelichting van het bestemmingsplan 'Erasmuslaan 6-10: Herontwikkeling tot Woongebied' is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Beschrijving herontwikkeling plangebied. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de huidige situatie en de voorgenomen herontwikkeling.
- Hoofdstuk 3: Beleidskader. In dit hoofdstuk wordt de herontwikkeling van het plangebied getoetst aan nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.
- Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten: In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de aanwezige omgevingsaspecten en wordt de fysieke uitvoerbaarheid van de herontwikkeling getoetst aan de bijbehorende (wettelijke) normen.
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk worden de regels van dit bestemmingplan - en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden – uiteengezet.
- Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de voorgenomen herontwikkeling.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft het perceel van de voormalige Mazairac Opel garage, gelegen aan de Erasmuslaan 6-10 te Bergen op Zoom. De Erasmuslaan vormt de entree naar het centrum van Bergen op Zoom en is tevens de hoofdontsluiting van het plangebied. Via de Erasmuslaan is het plangebied eveneens bereikbaar via het Pater Luijtenpad.
Het plangebied maakt deel uit van de wijk Het Fort/Zeekant, één van de oudere woonwijken in Bergen op Zoom. In het kader van stedelijke vernieuwing heeft de gemeente de afgelopen jaren invulling gegeven aan een wijkontwikkelingsplan, gericht op het opwaarderen van deze wijk. Het opwaarderen van Het Fort/Zeekant betreft niet alleen het vervangen van oudere woningen door nieuwbouw, maar ook de herinrichting van de openbare ruimten en een herstructurering van de stedenbouwkundige structuur van de wijk.
Tot de kenmerkende groenstructuren van Het Fort/Zeekant behoort het stadspark, gelegen aan de zuidzijde van het plangebied. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Erasmuslaan, een belangrijke entree van het centrum van Bergen op Zoom. Ten oosten van het plangebied bevinden zich woningen, die via de Galgenbaan aansluiten op de Erasmuslaan. Aan de westzijde van het plangebied ligt het Glacis, een (vooroorlogse) wijk met veel (rij)woningen. Deze wijk heeft een eigen winkelcentrum met, grenzend aan het plangebied, twee supermarkten. Verder zijn in de omgeving van het plangebied verschillende maatschappelijke functies (scholen) en andere centrumfuncties aanwezig.

Figuur 2.1: Topografische weergave huidige situatie plangebied en omgeving.



Figuur 2.2a: Huidige situatie plangebied en omgeving.

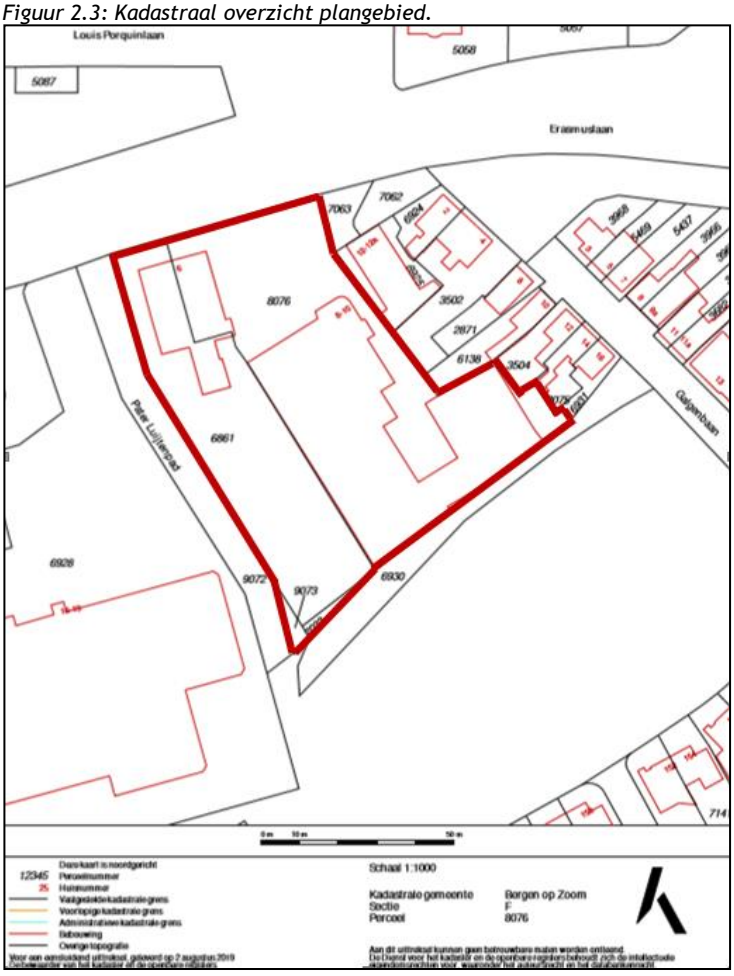


Figuur 2.2b: Sfeerimpressie plangebied, gezien vanaf maaiveld.



Het plangebied staat kadastraal bekend als Bergen op Zoom, sectie F, nummers 6861, 7033, 8076 en 9073 met een gezamenlijk oppervlak van circa 6.427 m^2. De kadastrale kaart van het plangebied is opgenomen in figuur 2.3.

Figuur 2.3: Kadastraal overzicht plangebied.



2.2 Herontwikkeling plangebied

2.2.1 Uitgangspunten en ambities

Het plan tot herontwikkeling van de voormalige Mazairac garage tot het wooncomplex 'Residence Mazairac' is genomen met de volgende uitgangspunten en ambities als vertrekpunten:

Duurzame woningen voor een brede doelgroep

- Ambitie is om milieu- en energetisch hoogwaardige woningen c.q. appartementen te realiseren. Insteek is het realiseren van gasloze energievoorzieningen ('all-electric') binnen het woongebouw.
- De appartementen, gericht op het koopsegment van de markt, sluiten optimaal aan op de wensen en behoeften van zowel jongeren als ouderen, al dan niet in gezinsvorm.
- Het bouwlan voorziet in – waar mogelijk - levensloopbestendige woningen, waarmee met name senioren goede doorstromingsmogelijkheden kunnen worden geboden.

Erasmuslaan ontwikkelt zich als entree naar het centrum

- De gemeente zal de komende jaren investeren in de herinrichting en vergroening van de Erasmuslaan. Door hier een kwalitatief hoogwaardig front te maken richting Erasmuslaan, ofwel de entree naar het centrum van Bergen op Zoom te markeren, kan de beoogde herontwikkeling van het plangebied een positieve bijdrage leveren aan deze kwaliteitsimpuls.

Zorgvuldige inpassing bouwplan in de omgeving

- Onder het motto 'laag waar het moet en hoog waar het kan' zal het bouwvolume dusdanig worden vormgeven, dat het een hoog ambitieniveau verenigt met de zowel de beperkingen als de mogelijkheden vanuit de directe omgeving.

Kwalitatief hoogwaardig buiten- en binnengebied

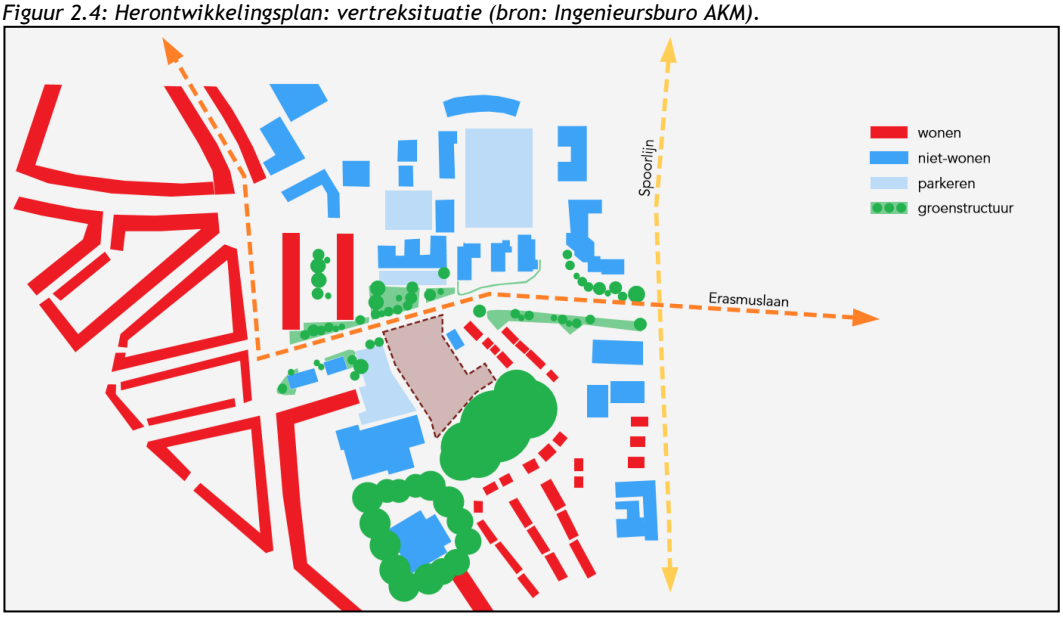
- Ambitie is om voor de bewoners te voorzien een gemeenschappelijke buitenruimte te realiseren binnen het wooncomplex, in de vorm van gezamenlijke daktuin met veel groen: het 'sociale hart van het project'.
- Het herontwikkelingsplan wordt zo goed mogelijk 'groen' ingekleed, waarbij het groen zal worden gerealiseerd binnen de daktuin van het beoogde woongebouw alsmede aan de grenzen van het plangebied.

Oplossen c.q. verleggen toegangsweg naar expeditie winkels

- Om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving zal het huidige tracé van bevoorrading van de supermarkten (via verbindingsweg tussen de Galgenbaan en het Pater Luijtenpad) worden verplaatst naar de bestaande fietsaansluiting tussen de Erasmuslaan en de hier achterliggende wijk. Ambitie is om een boulevard-achtige ontsluiting te creëren voor voetgangers en fietsers, waarbij de incidentele vrachtwagen voor de expeditie 'te gast' is.

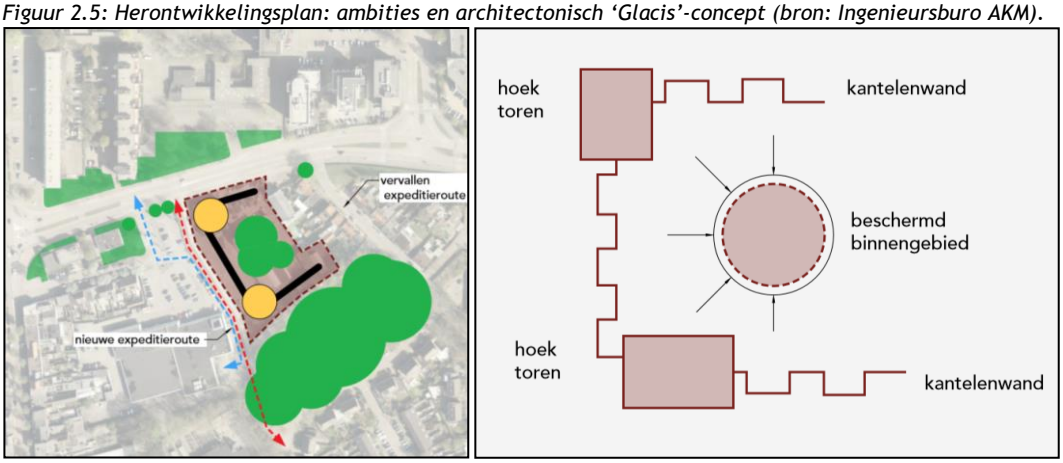
Als vertrekpunt voor de nieuwe inrichting van de Mazairac-locatie gelden de bestaande stedenbouwkundige structuren rondom het plangebied. De weergave van deze structuren in figuur 2.4 geeft aan dat het plangebied in een complexe omgeving ligt, waarin allerlei soorten bouwvormen voorkomen. De groenstructuur aan zowel de zijde van de Erasmuslaan als aan de achterzijde van het plangebied draagt bij aan de woon- en leefkwaliteit in deze omgeving. Het aanwezige groen schept daarbij tevens ruimte voor het toevoegen van bouwvolume binnen het plangebied, met inachtname van de huidige bebouwing in de omgeving. Het gebrek aan een duidelijke hoofdstructuur, waarop kan worden aangesloten, maakt dat het belangrijk is om binnen het plangebied een nieuw bouwvolume zorgvuldig in te bedden in zijn directe omgeving.

Figuur 2.4: Herontwikkelingsplan: vertreksituatie (bron: Ingenieursburo AKM).



Vanuit voornoemde punten en refererend aan 'Het Glacis[1]', de omringende wijk van het plangebied, fungeert het principe van een vesting, ofwel laagbouw met een kantelenwand en torens op de hoeken, als inspiratiebron voor de architectonische uitwerking van het herontwikkelingsplan. Het voortraject van planvorming heeft geleid tot een eerste opzet van het herontwikkelingsplan, zoals weergegeven in figuur 2.5.

Figuur 2.5: Herontwikkelingsplan: ambities en architectonisch 'Glacis'-concept (bron: Ingenieursburo AKM).

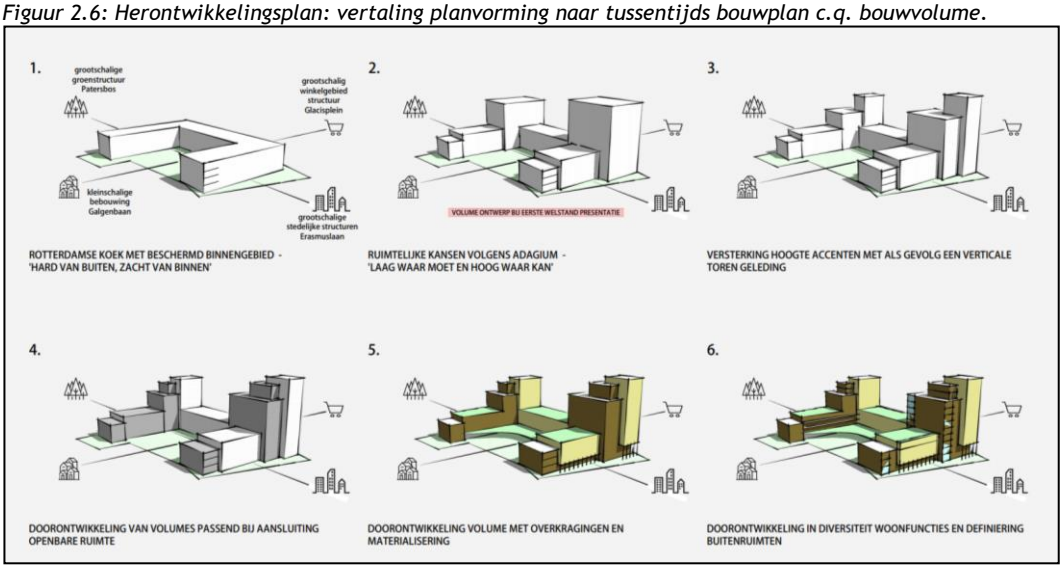


In samenspraak met omwonenden en andere belanghebbenden rondom het plangebied is vervolgens nader invulling gegeven aan aspecten als woonvorm, privacy, verkeer en parkeren alsmede de stedenbouwkundige inpassing van het wooncomplex in deze omgeving. Het gevoerde participatietraject is nader beschreven in hoofdstuk 6 van deze Toelichting.

Het proces van planvorming c.q. doorontwikkeling van het bouwvolume heeft geleid tot een tussentijds bouwplan, zoals schematisch weergegeven in figuur 2.6.

[1] *Een glacis is het glooiende terrein rondom een vesting. De wijknaam refereert daarmee aan een vesting die hier vroeger heeft gestaan.*

Figuur 2.6: Herontwikkelingsplan: vertaling planvorming naar tussentijds bouwplan c.q. bouwvolume.



Bron: Ingenieursburo AKM.

In het tussentijdse bouwplan waren als ‘torens op de hoeken’ twee bouwdelen opgenomen, bestaande uit respectievelijk 10 en 12 bouwlagen. In een tussentijdse toetsing heeft de Welstandcommissie van Bergen op Zoom in haar vergadering van 31 augustus 2020 in beginsel goedkeuring verleend. De in het tussentijdse bouwplan opgenomen ‘torens’ vormde voor de omwonenden echter (te) grote obstakels om aan dit tussentijdse bouwplan eveneens hun volledige goedkeuring te verlenen.

Mede op basis van een intensief en verbreed participatietraject met zowel omwonenden als de gemeente Bergen op Zoom is vervolgens een herzien bouwplan aan de omwonenden voorgelegd. In dit bouwplan had de initiatiefnemer 5 verschillende bouwmodellen c.q. varianten opgenomen, waarbij de omwonenden in de gelegenheid werden gesteld een weging van deze modellen te geven. Ruim 60 respondenten hebben vervolgens een reactie uitgebracht. In deze fase van de planvorming is de initiatiefnemer tevens het (keukentafel)gesprek aangegaan met meer dan 30 omwonenden, naast een directe communicatie met leden van de gemeenteraad. Als centrale lijn in deze fase van het participatietraject gold ‘het beste recht te doen aan de uitgebrachte stemming met als uitgangspunt dat geluisterd wordt naar de meerderheid, maar waar tegelijkertijd de belangen van de minderheid niet uit het oog worden verloren’.

Het participatietraject heeft uiteindelijk geresulteerd in een bouwplan voor Residence Mazairac, dat als ‘een gewogen perspectief’ via dit bestemmingsplan realiseerbaar wordt gemaakt.

2.2.2 Doelgroep

In Residence Mazairac komen 81 levensloopbestendige en duurzame koopappartementen, waarvan het merendeel in oppervlakte varieert van circa 50 m^2 tot circa 120 m^2 en er enkele appartementen zijn met een oppervlak groter dan 120 m^2. Met als woonconcept ‘Meer wonen in de stad’ wenst de initiatiefnemer in te spelen op een brede groep van woningzoekenden uit de midden- en hogere inkomensgroepen.

In beginsel zijn de appartementen geschikt voor huishoudens van alle leeftijden, maar kan worden gesteld dat de zogenaamde ‘empty-nesters’ binnen de doelgroep een belangrijke subgroep vormen. Het betreft hier veelal senioren (55-plussers), waarvan de kinderen inmiddels het huis uit zijn en die hun (grondgebonden) eengezinswoning willen verruilen voor een nieuw luxe appartement met parkeergelegenheid. Met name senioren, reeds woonachtig in Bergen op

Zoom en omgeving, wordt hier en nu de kans geboden om binnen de eigen vertrouwde omgeving te blijven wonen. Met de realisatie van levensloopbestendige appartementen wordt deze ‘doorstroombeweging’ (extra) positief gestimuleerd. Het planconcept is overigens niet enkel en alleen gericht op ‘seniorenwoningen’ en aan het bouwplan kan dan ook geen ‘seniorenlabel’ worden toegekend. Senioren van vandaag zijn immers vitaal en worden niet graag geassocieerd met ouderdom. Het opnemen van een aantal (verhoudingsgewijs) kleinere appartementen brengt tot slot met zich mee dat - weliswaar in mindere mate – ook starters op de woningmarkt tot de doelgroep kunnen worden gerekend.

2.2.3 Duurzaam en levensloopbestendig bouwen

Duurzaam
Het voorgenomen wooncomplex is duurzaam van opzet en zijn de appartementen all-electric uitgevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op de toepassing van warmtepompen met tevens een koelingsmogelijkheid. Kort samengevat zijn in het bouwplan de volgende aspecten van duurzaamheid opgenomen:

- *Warmtepompen met verticale bronnen*
  Vanuit gasloos bouwen als norm worden verticale bodemwisselaars als warmtepompsysteem toegepast. Met de keuze voor dit systeem worden alle appartementen tevens standaard van koeling voorzien en kunnen de daken grotendeels worden vrijgespeeld van zonnepanelen. Op de vrijgekomen ruimte kan dan een andere (groene) invulling komen.
- Zonnestroom voor algemene ruimten
  Ten behoeve van de verlichting van de algemene ruimten worden op de hoektorens zonnestroompanelen aangebracht met een totale jaarlijkse opbrengst van zo’n 30.000 kWh.
- *Waterretentie, vasthouden van regenwater*
  In het bouwplan zijn groene mos-sedumdaken opgenomen, gericht op het verlagen van de omgevingstemperatuur en het vertragen (met name in de zomer) van de opwarming van de bouwconstructie (zie figuur 2.7).

Figuur 2.7: Mos-sedumdaken op verschillende bouwlagen (Bron: Ingenieursburo AKM).



- *Groene binnentuin als sociaal hart van het wooncomplex*
  Het binnentuin, op niveau 1e verdieping, wordt gesitueerd rondom een aantal volwassen bomen, die in het onderliggende parkeerterrein worden ingeplant. Op het dek zal een combinatie van grassen, kuipbeplating, zitelementen en natuurlijke afwerkingen een groen en geluidluw totaalbeeld opleveren.

- *Aanbreng groen rondom het wooncomplex*
  Om de impact van 'verstening' te reduceren en een kwaliteitsimpuls aan de leefomgeving te kunnen geven is voorzien in de aanbreng van groen rondom de bouwlocatie. Meer concreet worden, in aanvulling op het groen binnen het wooncomplex, ook de kaders rondom het plangebied voorzien van groenperken. Het betreft hier de stroken langs de Erasmuslaan en bij het Glacis alsmede de groenstrook die ontstaat na het wegnemen van de bestaande expeditieroute van Ahold aan de zijde van het Patersbos.

Levensloopbestendig
Mede gelet op de 'senioren' binnen de doelgroep worden de appartementen waar mogelijk gerealiseerd als levensloopbestendige wooneenheden. Dit betekent dat de appartementen mede zijn afgestemd op mensen met een behoefte (al dan niet op termijn) aan zorgvoorzieningen in hun woning. Op het niveau van zowel de woongebouwen als de afzonderlijke appartementen zijn hierbij de volgende maatregelen aan de orde:
- Goede toe- en doorgankelijkheid van het gebouw c.q. appartement in termen van voldoende ruime gangbreedtes, draaicirkels en brede deuren.
- Voorzieningen voor automatische deuren.
- Bereikbare brievenbussen en deurbellen (ook bij rolstoelgebruik).
- Geen drempels.
- Voorzieningen voor audio-videosysteem bij toegangsdeur.

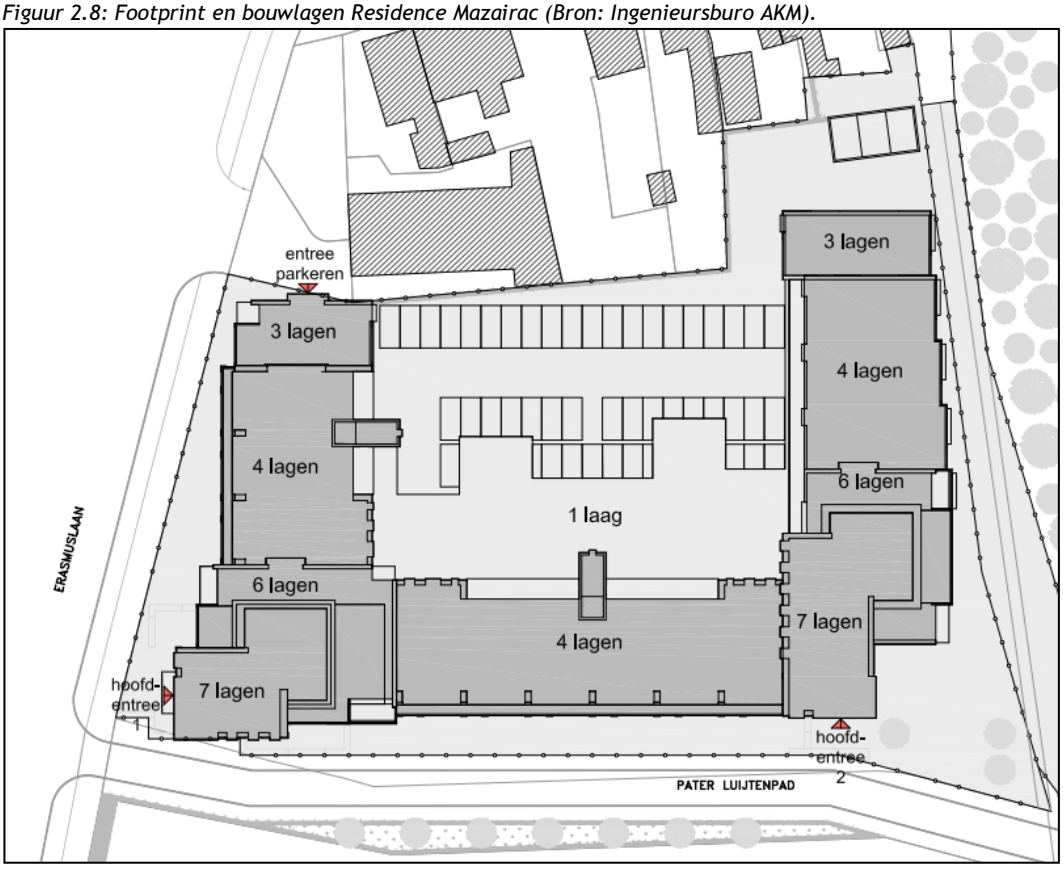
2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Residence Mazairac

In de nieuwe situatie bevindt zich binnen het plangebied een appartementengebouw c.q. wooncomplex, in bouwhoogte variërend van 3 tot 7 bouwlagen. De bouwhoogte varieert in de beoogde opzet van circa 9,5 m tot circa 21,5 m.

Het beoogde wooncomplex 'Residence Mazairac' omvat in totaal 81 appartementen met balkon, waarbij de meeste appartementen in oppervlak variëren van circa 50 m^2 tot circa 120 m^2. In de toplaag van het complex worden 2 appartementen als ruime penthouses gerealiseerd, met oppervlaktes variërend van circa 230-260 m^2.

Figuur 2.8: Footprint en bouwlagen Residence Mazairac (Bron: Ingenieursburo AKM).



Naast een eigen balkon voorziet het bouwplan in een gezamenlijke buitenruimte voor de bewoners. Deze binnentuin, met een oppervlak van circa 700 m^2, zal op het binnenterrein van het woongebouw worden gerealiseerd op een hoogte van circa 3,2 m boven maaiveld (niveau 1^e verdieping). De ruimte onder deze gezamenlijke tuin op maaiveldniveau zal worden ingericht als parkeerplaats voor de auto's van de bewoners en hun bezoekers. Tot slot worden de benodigde bergingen inpandig op de begane grond gerealiseerd.

Figuur 2.9: Binnentuin Residence Mazairac (Bron: Ingenieursburo AKM).



Figuur 2.10: Artist-impression Residence Mazairac, zijde Erasmuslaan (oost -> west).



Bron: Ingenieursburo AKM.

Figuur 2.11: Artist-impression Residence Mazairac, zijde Erasmuslaan (west -> oost).



Bron: Ingenieursburo AKM.

Figuur 2.12: Artist-impression Residence Mazairac, zijde Galgenbaan.



Bron: Ingenieursburo AKM.

2.3.2 Verkeer en parkeren

Als basis voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen geldt de Beleidsnota Parkeren van de gemeente Bergen op Zoom. In deze nota uit 2013 zijn handreikingen opgenomen teneinde zo goed mogelijk antwoord te kunnen geven op parkeervraagstukken binnen de gemeente. In combinatie met de Nota P-normering (2015) is het gemeentelijke parkeerbeleid erop gericht om de mogelijkheden voor stedelijke vernieuwing en herstructurering binnen de gehele gemeente te verruimen. De gemeente stelt hierbij dat het star vasthouden aan parkeernormen bij ontwikkelingen niet meer past in het huidige economische klimaat. Binnen de visie en uitgangspunten van het parkeerbeleid zijn maatwerkoplossingen dan ook noodzakelijk.

Als blijkt dat het aantal parkeerplaatsen niet op eigen terrein gerealiseerd kan worden, kan hiervan worden afgeweken. In de Nota P-normering Bergen op Zoom geeft de gemeente daarbij drie manieren op volgorde aan waarop dit kan plaatsvinden:

1. Parkeren (deels) opvangen door benutting bestaande parkeerruimte.
2. Aanleg parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
3. Afwijkingsbevoegdheid College van B&W.

Gekoppeld aan de bouw van woningen zijn in de Nota P-normering Bergen op Zoom de volgende parkeernormen opgenomen volgens figuur 2.13.

Figuur 2.13: Parkeernormen 'Wonen' (Bron: Nota P-normering Bergen op Zoom).

Type woning		Eenheid	Centrum BoZ	Schil BoZ	Rest bebouwde kommen	Buiten gebied	*Aandeel bezoekers*
Grondgebonden (rij, vrij, 2/1 kap)	**Gestapeld (appartement)**						
	< 60 m2 go	woning	1,0	1,1	1,4	1,4	*0,3 pp*
<100 m2 go	60 – 80 m2 go	woning	1,2	1,3	1,6	1,6	*0,3 pp*
100 m2 – 120 m2	80 – 100 m2 go	woning	1,4	1,6	1,9	2,0	*0,3 pp*
120 m2 – 160 m2 go	100 m2 – 120 m2 go	woning	1,5	1,7	2,1	2,2	*0,3 pp*
> 160 m2 go	>120 m2 go	woning	1,6	1,8	2,2	2,4	*0,3 pp*

Conform de Nota P-normering Bergen op Zoom bevindt het plangebied voor Residence Mazairac zich aan de noordzijde van het gebiedstype 'Rest bebouwde kom', direct grenzend aan 'Schil BoZ'. De Erasmuslaan vormt de 'scheidslijn' tussen deze twee gebiedstypen en fungeert tevens als hoofdontsluiting van Residence Mazairac, waarbij deze hoofdontsluiting centrumgericht is. Hiermee is goed verdedigbaar dat het gebiedstype 'Schil BoZ' van toepassing is bij de realisatie van Residence Mazairac.

Schilgebied Bergen op Zoom ('Schil BoZ')
Dit gebied is direct gelegen om het centrumgebied. Hier vindt met name de verkeersontsluiting van het centrum plaats richting andere gebieden in de gemeente Bergen op Zoom en daarbuiten (richting uitvalswegen). Hier ligt vaak wel een directe relatie met het centrum en is het gebied ook makkelijker toegankelijk met alternatieve vervoerswijzen.

Rest bebouwde kom Bergen op Zoom
Het aanbod en de kwaliteit van andere vervoerswijzen dan de auto zijn in deze gebiedszone lager dan in het centrum. Daarom zal het aandeel autogebruik in deze zone hoger zijn en is de parkeervraag voor een functie hier in principe dan ook hoger.

Conform de Nota P-normering Bergen op Zoom geldt voor woningen een parkeervraag gerelateerd aan bezoekers van bewoners van 0,3 parkeerplaats per woning. Daarbij stelt de Nota dat deze 0,3 parkeerplaats per woning gerealiseerd wordt in de openbare ruimte - of in een openbaar toegankelijk gebied – uit oogpunt van efficiënt ruimtegebruik.

In het herontwikkelingsplan voor het plangebied Erasmuslaan 6-10 c.q. de realisatie van Residence Mazairac is voorzien in ruimte voor de aanleg van 114 parkeerplaatsen op eigen perceel. Verdeeld over de 81 appartementen (oppervlak-onafhankelijk) betekent dit een gemiddelde van circa 1,40 parkeerplaats per appartement.

Concreet zijn de 81 appartementen qua oppervlak volgens figuur 2.13 als volgt onderverdeeld:

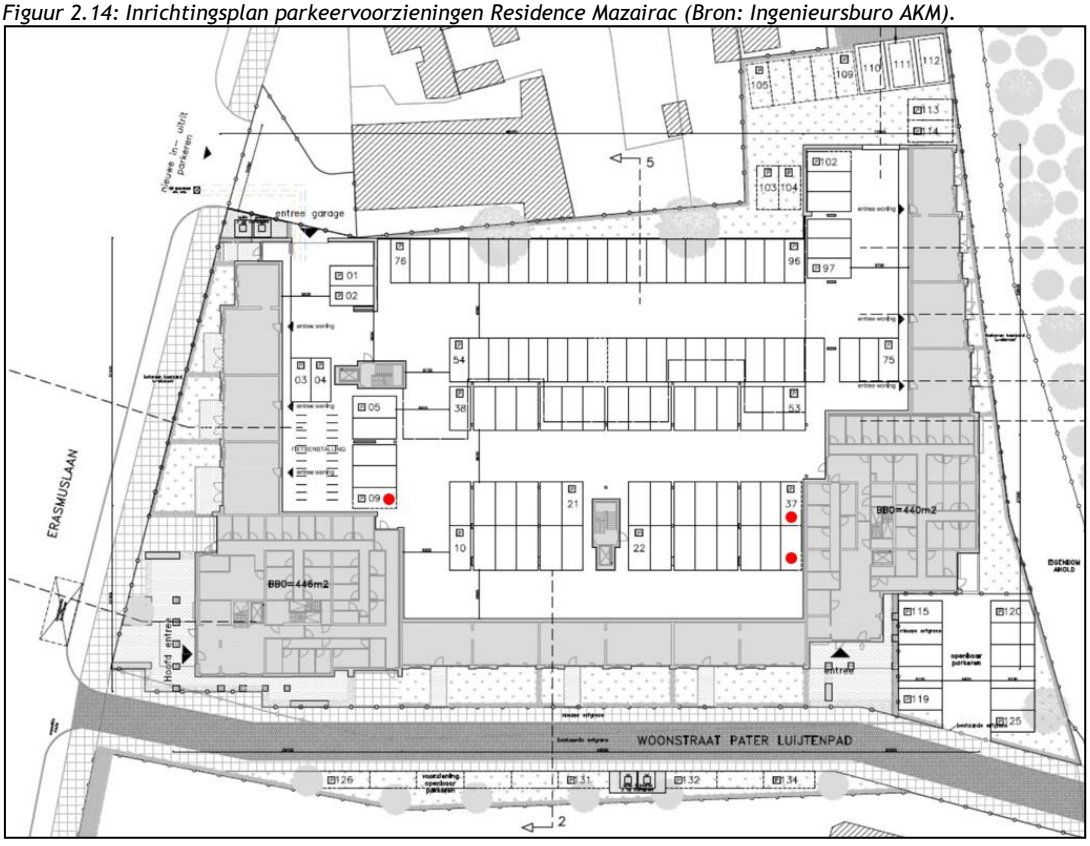
- 4 wooneenheden met een oppervlak kleiner dan 60 m^2	x 1.1	=	4,4
- 7 wooneenheden met een oppervlak tussen 60-80 m^2	x 1.3	=	9,1
- 16 wooneenheden met een oppervlak tussen 80-100 m^2	x 1.6	=	25,6
- 34 wooneenheden met een oppervlak tussen 100-120 m^2	x 1.7	=	57,8
- 20 wooneenheden met een oppervlak groter dan 120 m^2	x 1.8	=	36,0
- 81 wooneenheden (cumulatief):		=	132,9

Gekoppeld aan de formele parkeernormen voor 'Schil BoZ' dient het plan 'Residence Mazairac' volgens bovenstaande verdeling te voorzien in (afgerond) 133 parkeerplaatsen. Gekoppeld aan de P-norm van 0,3 parkeerplaats per woning zijn hiervan 24 parkeerplaatsen afgestemd op bezoekers van de bewoners. In totaal worden zijn er 134 parkeerplaatsen in het plan Mazairac voorzien op zowel het eigen terrein als binnen het exploitatiegebied zoals dit opgenomen is in de anterieure overeenkomst. Deze 134 parkeerplaatsen zijn als volgt onderverdeeld:

- 114 parkeerplaatsen zijn direct te bereiken vanuit de centrale entree van de eigen parkeervoorziening.
- 20 parkeerplaatsen zijn openbaar toegevoegd aan de nieuwe woonstraat Pater Luijtenpad (betaald parkeren regime). De aanleg hiervan is geborgd via de anterieure overeenkomst. Het college heeft ingestemd met de benodigde grondruilovereenkomst (gemandateerd). Het definitieve herinrichtingsontwerp voor het Pater Luijtenpad is nog ter instemming voor te leggen aan de gemeente.

De positionering van de parkeerplaatsen, zoals beschreven, is weergegeven in figuur 2.14.

Figuur 2.14: Inrichtingsplan parkeervoorzieningen Residence Mazairac (Bron: Ingenieursburo AKM).



Op perceel zelf is dus uit te gaan van 114 parkeerplaatsen. Er worden voor de nieuwe bewoners geen eerste of tweede parkeervergunningen afgegeven in het openbaar gebied. Als blijkt dat vanuit de nieuwe bewoners er minder behoefte is aan parkeerplaatsen op eigen terrein dan kunnen deze (tijdelijk) worden ingevuld ten behoeve van extra verblijfskwaliteit en groen. Dit dient aantoonbaar gemaakt te worden door de initiatiefnemer door bij de woningverkoop het beoogde autobezit/gebruik te peilen. Ook kan dan gepeild worden of voldoende interesse is voor een deelauto op eigen terrein (elke deelauto vervangt 7 andere auto's, met name het tweede autobezit).

Gezien de doelgroep van veelal senioren/gepensioneerden en de ligging van het plangebied in relatie tot hoogwaardig openbaar vervoerpunten in de omgeving en de in het plan opgenomen grote overbouwde fietsenstalling nabij de entree van de eigen parkeervoorziening is dit de verwachting. Initiatiefnemer zal hier na de woningverkoopfase de gemeente over informeren.

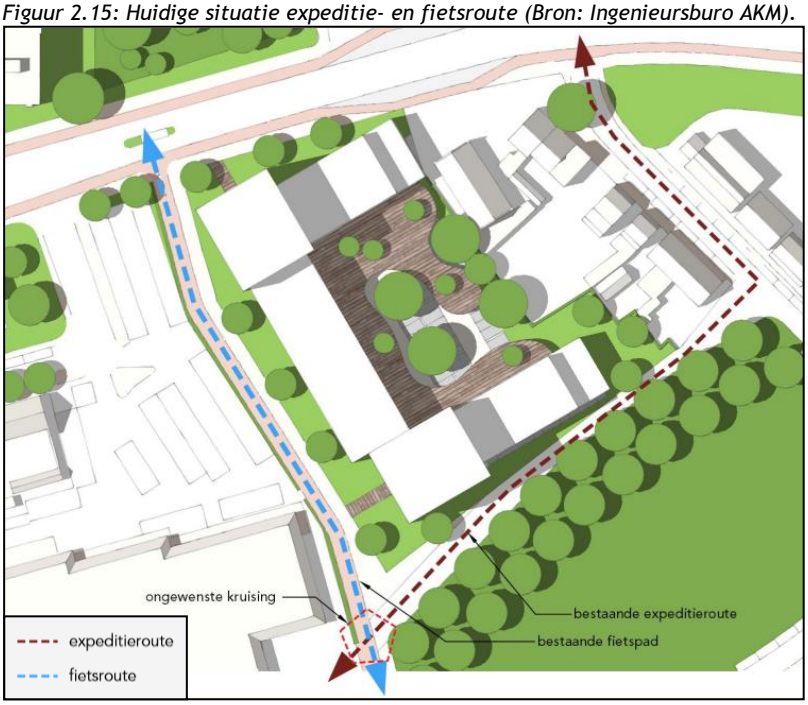
Met name het aanwezige groen rondom het bouwplan wordt gezien als een waardevolle en als zodanig te behouden/realiseren kwaliteit in dit deel van Bergen op Zoom. De in figuur 2.14 met stippellijn aangegeven parkeerplaatsen worden niet fysiek direct aangelegd indien dit aantoonbaar gemaakt is en gemeente hiervoor haar akkoord heeft gegeven. In plaats daarvan worden binnen de eigen parkeervoorziening wordt in ieder geval een drietal verbrede minder valide parkeerplaatsen aangelegd. Het betreft hier parkeerplaatsnummers: 09, 29, 37 (met rode stip aangeduid) nabij de beide hoofdentrees.

Fietsenstallingen
Om het fietsgebruik te stimuleren worden in beide torens fietsenstallingen aangebracht, naast het gebruik van de eigen bergingen met een capaciteit van circa 85 fietsen.

Omleggen expeditie route winkelvoorzieningen

Huidige situatie
In de huidige situatie worden de winkels op het Glacis-terrein bevoorraad via de Galgenbaan (zie figuur 2.15). Dit wordt door zowel de gemeente als de omwonenden gezien als een ongewenste situatie. Algemeen beeld is dat de huidige situatie niet alleen veel overlast geeft, maar ook voor een gevaarlijke verkeersituatie zorgt op de plek waar fietspad en expeditieroute elkaar kruisen.

Figuur 2.15: Huidige situatie expeditie- en fietsroute (Bron: Ingenieursburo AKM).



Uitganspunten toekomstige situatie en proces planvorming

Eén van de uitgangspunten in de ontwikkeling van het voorliggende herontwikkelingsplan is het onderzoek naar en de integratie van een verlegging van de bestaande expeditie route van/naar Ahold door de Galgenbaan. In het voortraject van participatie is hier door omwonenden al in een vroeg stadium aandacht om gevraagd, hetgeen tot een positieve grondhouding vanuit de buurt heeft geleid.

Gedurende het verdere proces van planvorming is uit (verkennende) overleggen met Ahold gebleken dat er reeds in een renovatietraject voor het bestaande parkeerterrein was voorzien. In het najaar van 2019 heeft een groot comité-overleg met initiatiefnemer en ontwerpers, Ahold met adviseurs en de gemeente Bergen op Zoom plaatsgevonden, waarbij de integratie van de verlegging van de expeditie route met de plannen voor renovatie van het parkeerterrein zijn bespoken. Hieruit zijn een aantal voorstellen naar voren gekomen welke allen voorzagen in een nieuwe expeditieroute voorlangs het gebouw en een mogelijke verlegging van bestaande fietsroute. Ten aanzien van het herontwikkelingsplan voor de locatie Erasmuslaan 6-10 ligt de focus op een plan dat onafhankelijk van de plannen van Ahold kan worden gerealiseerd. Ahold heeft ondertussen haar parkeerterrein gerenoveerd en respecteert hiermee de bestaande erfgrenzen.

Toekomstige situatie: Pater Luijtenpad en 'shared space'

Het voorgaande brengt met zich mee dat Ahold met respect voor de eigen erfgrenzen de renovatie van het parkeerterrein heeft uitgevoerd en is gekozen voor een 'shared space' oplossing. Dit betekent dat de beschikbare ruimte voor het gebouw dusdanig wordt gerealiseerd dat er een 8 meter brede strook kan worden aangelegd waarover gewandeld, gefietst en de incidentele expeditie op ontspannen wijze kan plaatsvinden.

Figuur 2.16: Inpassing 'shared space' strook (Pater Luijtenpad) tussen terrein Ahold en bouwplan.



Bron: Bron: Ingenieursburo AKM.

Resumerend wordt het Pater Luijtenpad ingezet als nieuwe bevoorradingsroute vanaf de Erasmuslaan naar het terrein van Ahold en blijft dit pad van belang voor de nieuwe bewoners en voor voetgangers en fietsers naar de achtergelegen buurt/school. Gezocht wordt naar een heldere en ontspannen inrichting waar een vrachtwagen zich 'te gast' gedraagt.

3 BELEIDSKADER

3.1 Het Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
In maart 2012 is de landelijke Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het Kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot de essenties van de SVIR kunnen worden gerekend dat de Rijksoverheid zich vooral gaat richten op nationale belangen en dat meer bewegingsvrijheid geboden zal worden aan provincies en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk stelt hierbij dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in hun regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Zij kunnen dan ook beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De visie van 'decentraal wat kan en centraal wat moet' vormt dan ook een essentieel beleidsaspect binnen de SVIR.

Rijksdoelen en regionale opgaven
In de SVIR heeft het Rijk de volgende drie rijksdoelen gesteld om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De rijksdoelen zijn in de SVIR uitgewerkt tot nationale opgaven, die regionaal neerslaan. De gemeente Bergen op Zoom maakt in dit opzicht deel uit van de MIRT[2]-regio Brabant en Limburg. Opgaven van nationaal belang in deze regio zijn onder meer het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland en het tot stand brengen en beschermen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), inclusief de Natura2000-gebieden. Vanaf 1 januari 2014 vormt het beleid voor het NNN echter geen onderdeel meer van het rijksbeleid en zijn de provincies inmiddels verantwoordelijk voor het natuurbeleid voor deze gebieden.

Specifiek voor West-Brabant is vanuit de SVIR de opgave gesteld om de economische groei, de krimpende bevolking, de landschappelijke kwaliteit en de ingrepen in het kader van de energietransitie en klimaatverandering integraal aan te pakken. Vanuit deze opgave behoeft het vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers versterking met onder meer hoogwaardige woonmilieus.

Duurzame verstedelijking
Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om een en ander te bereiken is vanaf 2012 de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

In de SVIR is bepaald dat de concrete invulling en uitvoering van het verstedelijkingsbeleid c.q. toetsing aan de 'Ladder' wordt overgelaten aan de provincies en gemeenten.

[2] *MIRT: Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.*

Nationale Omgevingsvisie
De Rijksoverheid werkt momenteel aan een nieuwe Omgevingswet, welke alle huidige wetten over de leefomgeving bundelt. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld. Op 11 september 2020 is de NOVI naar de 2e Kamer gestuurd.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Het gaat daarbij om grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI richt zich vooral op ontwikkelingen, waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes tussen die belangen in samenhang moeten worden gemaakt. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in de volgende 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Ten aanzien van de woningvoorraad is in de NOVI als uitdaging opgenomen dat in heel Nederland deze voorraad verduurzaamd, vernieuwd en getransformeerd moet worden. Transformatie van bestaand leegstaand vastgoed in woningen heeft in het algemeen de voorkeur. De transformatie- en sloopopgave van woningen is daarbij vooral een regionaal vraagstuk. Aansluitend op deze ruimtelijke ontwikkelstrategie wordt in de NOVI ook een samenhangende aanpak van de sociaaleconomische ontwikkeling van de regio voorgesteld. Door de snellere vergrijzing kunnen tekorten in passende woonvoorzieningen in (met name) de zorgsector zich hier eerder voordoen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het actuele nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In lijn met de belangen, zoals beschreven in de SVIR, betreft het Barro onderwerpen op het gebied van de hoofdinfrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het NNN en de waterveiligheid.

<u>Toetsing initiatief aan Rijksbeleid</u>
Het initiatief raakt geen nationale belangen, zoals opgenomen in de SVIR en nader geregeld in het Barro. In lijn met de visie 'decentraal wat kan en centraal wat moet' is de toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in paragraaf 4.9 van deze Toelichting, als vervolg op de analyses van de behoefteramingen en aansluitend op de toetsingen aan de omgevingsaspecten.

Toetsing van het initiatief op het NNN en Natura2000 is opgenomen in paragraaf 4.8 van deze Toelichting, onder het omgevingsaspect 'Ecologie'. Op voorhand kan worden gesteld dat het plangebied niet is gelegen binnen één van deze natuurgebieden met een beschermde status.

Het initiatief anticipeert op de toekomstige omgevingsvisie van het Rijk door via sloop en nieuwbouw op een binnenstedelijke locatie een passend antwoord te creëren op een structureel aanwezige vraag naar woningen (voor een nadere analyse van de woonbehoefte wordt verwezen naar paragraaf 3.2 en 3.3 van deze Toelichting).

<u>Conclusie Rijksbeleid</u>
Het initiatief is inpasbaar binnen de ambities en doelstellingen van het Rijksbeleid.

3.2 Provincie Noord-Brabant

3.2.1 Provinciale aspecten

Omgevingsvisie
In december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin benoemt de provincie haar belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Deze ambities zijn met name gelegen op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Meer concreet formuleert de provincie haar ambitie als “Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uitzien?” Als mobiliserend tussendoel stelt de provincie de vraag wat in 2030 voor elkaar moet zijn gebracht om die ambitie te verwezenlijken. Het doel voor 2050 en gestelde tussendoel voor 2030 zijn weergegeven in onderstaand kader.

> ***Doel 2030**:*
> *Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevings- kwaliteit doordat voor alle aspecten wordt voldaan aan de wettelijke normen.*
>
> ***Doel 2050**:*
> *Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat op alle aspecten beter wordt gepresteerd dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.*

In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan dat de afgelopen decennia het op zorgvuldige wijze accommoderen van de groei van de bevolking, de economie en de mobiliteit centraal stond. Voor de komende decennia stelt de provincie dat de kernopgave gelegen is in het toekomstbestendig maken van de dorpen en steden binnen de provincie. Transformatie van het stedelijk gebied wordt een belangrijke opgave. Het ‘up to date’ houden van het bestaand stedelijk gebied ziet de provincie daarbij als essentieel voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de steden en dorpen van Brabant. De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: ‘wat moeten we nog toevoegen’, ombuigen naar het gesprek over ‘welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande gebouwenvoorraad?’

Om haar doelen te bereiken zet de provincie in op een samenhangende ruimtelijke koers. Tot de speerpunten behoort duurzame verstedelijking. In dit kader stelt de provincie dat uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen alleen wenselijk is vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen; als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor onder meer woningbouw. In dit opzicht ligt er de komende 10 jaar een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen, daarna loopt de opgave volgens prognoses in omvang terug. Dat betekent dat er komende 10 jaar dé kans ligt om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken.

Interim Omgevingsverordening
In aansluiting op de Omgevingsvisie hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Interim Omgevingsverordening[3] vastgesteld. De Omgevingsverordening is één van de instrumenten die de

[3] *De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. Het ontwerp van de toekomstige Omgevingsverordening is op 23 maart 2021 vastgesteld en heeft van 9 april tot en met 20 mei ter inzage gelegen.*

Provincie heeft om haar ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. Ten aanzien van duurzame stedelijke ontwikkeling is in de Interim Omgevingsverordening opgenomen dat een bestemmingsplan, dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, binnen Stedelijk gebied ligt en een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het – in lijn met de 'Ladder' - een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Aansluitend is in de Interim Omgevingsverordening opgenomen dat een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert;
- zorgvuldig ruimtegebruik bevordert, waaronder transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- optimaal invulling geeft aan mogelijkheden voor productie en gebruik duurzame energie;
- rekening houdt met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- bijdraagt aan een duurzame, concurrerende economie.

Brabantse Agenda Wonen

Met als uitgangspunt de motie 'Versnellen en verduurzamen woningbouwproductie' van Provinciale Staten en vanuit de urgentie het wonen en het woningbouwprogramma in te zetten voor de bredere, met de omgevingskwaliteit samenhangende doelen, is in september 2017 de Brabantse Agenda Wonen opgesteld. De Agenda Wonen sluit aan op de ambitie van de provincie te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat is hiervoor essentieel. Vanuit de gegeven ambities en doelstellingen en binnen de kaders van het provinciaal (ruimtelijk) beleid zijn in de Brabantse Agenda Wonen vier actielijnen geschetst en zes richtinggevende principes geformuleerd. Deze lijnen en principes geven aan waarop de komende jaren de accenten liggen als het gaat om het bouwen en wonen.

Actielijnen en richtinggevende principes

Actielijnen

1. Accent op duurzame verstedelijking.
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad.
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen.
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

Richtinggevende principes

1. Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
2. De provincie geeft ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag.
3. De provincie legt in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
4. In Brabant worden vraaggerichte woningbouwplannen ontwikkeld, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
5. Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgt de provincie voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering.
6. De provincie versterkt de samenwerking op de regionale woningmarkt in Brabant, met de gemeenten als eerste aan zet.

In de Agenda Wonen bevestigt de provincie dat het aspect ‘Wonen’ een belangrijke rol speelt bij het behouden en versterken van de regiospecifieke kwaliteiten van Brabant. Niet in de laatste plaats omdat Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de komende jaren (+120.000 woningen tot 2030). Hierbij gaat het niet alleen om het wonen ‘sec’, ofwel het voorzien in de behoefte van huishoudens aan voldoende en geschikte woonruimte. Meer en meer gaat het ook om de meerwaarde van het wonen als een van de drijvende krachten achter tal van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-kwalitatieve (transitie)opgaven. Opgaven waarbij urgentie is geboden en het van belang is het wonen stevig te verbinden met thema’s als leegstand, economische structuurversterking, duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie.

In lijn met het voorgaande heeft de provincie de ambitie om te (blijven) behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio’s. Een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat is hiervoor essentieel. Het is dan ook van provinciaal belang, dat de regionale woningmarkt goed functioneert. En een goed functionerende regionale woningmarkt betekent met name dat:

- er voldoende woningen worden gebouwd;
- er een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod is van woningen en woonmilieus, dat aansluit op de vraag van de woonconsument;
- er oog is voor verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving;
- het wonen bijdraagt aan de omgevingskwaliteit van stad én dorp en de mogelijkheden voor woningbouw op binnenstedelijke locaties en om woonruimte te realiseren in leegstaand vastgoed zo goed mogelijk worden benut;
- het planaanbod voor woningbouw realistisch en flexibel is;
- het planaanbod – zowel kwantitatief, kwalitatief als ruimtelijk – regionaal is afgewogen.

Bevolkings- en woningbehoefteprognose

In 2020 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose voor het laatst geactualiseerd. Om goed zicht te houden op de demografische ontwikkelingen actualiseert de provincie regelmatig haar prognoses, gemiddeld eens in de drie jaar. Zo bestaat steeds een actueel beeld van veranderingen in omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op het ‘Wonen’.

De actuele prognoses geven aan de Brabant de komende jaren op provinciaal niveau nog een behoorlijke woningbouwopgave wacht (zie figuur 3.1). Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen. Tot 2050 zal de woningvoorraad moeten toenemen met circa 220.000 woningen (+19%). Een groot deel van die groei - bijna 160.000 woningen ofwel driekwart van de opgave – zal voor 2035 moeten worden gerealiseerd en zo’n 120.000 woningen al voor 2030. Dat betekent dat er de eerstkomende 10 jaar op provinciaal niveau jaarlijks gemiddeld zo’n 12.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Bij dit alles zijn er regionaal grote en toenemende verschillen in groei van de woningvoorraad en concentreert de groei zich vooral in stedelijke gebieden.

Figuur 3.1: Groeiprognose woningvoorraad Noord-Brabant, 2020-2050 (Bron: provincie Noord-Brabant).

	woningvoorraad	groei van de woningvoorraad				woningvoorraad
	2020	2020-2030	2030-2040	2040-2050	2020-2050	2050
Noord-Brabant	1.140.600	118.400	64.500	34.100	217.000	1.357.700
Stedelijke concentratiegebieden	815.300	93.300	60.400	43.100	196.800	1.012.100
- waarvan grote steden (B5)	411.700	55.500	42.000	35.300	132.800	544.500
- waarvan middelgrote steden (M7)	207.200	19.400	10.700	6.000	36.100	243.300
- waarvan overig stedelijk concentratiegebied	196.300	18.400	7.800	1.900	28.000	224.300
Landelijke gebieden	325.400	25.100	4.100	-9.000	20.200	345.600
West-Brabant	315.600	25.900	11.500	3.300	40.600	356.200
Midden-Brabant	184.100	21.600	13.800	9.700	45.100	229.200
Noordoost-Brabant	291.200	30.200	15.400	5.700	51.200	342.400
Zuidoost-Brabant	349.700	40.800	23.900	15.500	80.100	429.900

Voor de regio West-Brabant, waartoe Bergen op Zoom behoort, is een geprognosticeerde groei voorzien van 25.900 woningen in de periode 2020-2030, bijna 2.600 gemiddeld per jaar.
De provincie heeft indicaties aan gemeenten gegeven van planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit (regionale) afsprakenkader. Ook de actielijnen en richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen vormen hierbij een belangrijke leidraad.

Figuur 3.2: Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2020-2040 (Bron: provincie Noord-Brabant).

	feitelijke woningvoorraad*	prognose van de woningvoorraad				toename bevolking 2020–2030	groei-index 2020–2030 (2020=100)
	2020	2025	2030	2035	2040		
Alphen-Chaam	4.370	4.560	4.700	4.795	4.780	330	107,6
Altena	22.400	23.620	24.585	25.240	25.335	2.185	109,8
Asten	6.900	7.185	7.455	7.665	7.705	555	108,0
Baarle-Nassau	2.875	2.995	3.040	3.000	2.855	165	105,7
Bergen op Zoom	30.885	32.040	32.915	33.510	33.735	2.030	106,6

Voor de gemeente Bergen op Zoom is voor de korte termijn, dat wil zeggen in de periode 2020 tot 2025 een geprognosticeerde groei voorzien van 1.155 woningen, gemiddeld 231 per jaar.
Tot slot zijn in figuur 3.3 en figuur 3.4 achtereenvolgens de bouw- en capaciteitsindicatoren weergegeven. Deze indicatoren bieden de provincie inzicht in de actuele stand van zaken bij het invullen van de woningbehoefte.

Figuur 3.3: Bouwindicator 2022 - korte termijn (Bron: Provincie Noord-Brabant).

	groei woningvoorraad 2020 t/m 2021 [3]		in % bouwindicator 2022 - korte termijn
	verwacht [2]	prognose	
Alphen-Chaam	10	70	**14**
Altena	460	440	**105**
Asten	345	105	**329**
Baarle-Nassau	30	45	**67**
Bergen op Zoom	210	420	**50**

De ‘Bouwindicator 2022 - korte termijn’ geeft aan in welke mate de in 2020 en 2021 vooruit berekende groei van de woningvoorraad naar verwachting ook gerealiseerd wordt. Een waarde <100 geeft aan dat de verwachte groei onder de vooruit berekende groei ligt. Dit laatste is het geval bij de gemeente Bergen op Zoom.

Figuur 3.4: Capaciteitsindicatoren woningbouw - stand per 01-01-2020 (Bron: Provincie Noord-Brabant).

		indicator harde plancapaciteit [1]		indicator totale plancapaciteit [2]	
		5-jaarsperiode [3] (2020 t/m 2024)	10-jaarsperiode [3] (2020 t/m 2029)	5-jaarsperiode [3] (2020 t/m 2024)	10-jaarsperiode [3] (2020 t/m 2029)
	stand per	≤ 100%	<< 100%	> 100%	≤ 100%
Alphen-Chaam	1-1-2020	25	14	111	67
Altena	1-1-2020	67	44	125	85
Asten	1-1-2020	124	76	138	103
Baarle-Nassau	1-1-2020	78	53	159	116
Bergen op Zoom	1-1-2020	65	47	93	85

De capaciteitsindicatoren woningbouw geven aan of er voldoende (harde) plancapaciteit binnen gemeenten is vastgesteld om te voorzien in voldoende woningbouw. Een waarde <100 is een indicatie dat er nog onvoldoende (harde) plancapaciteit is om hierin te kunnen voorzien. Dit laatste is het geval bij de gemeente Bergen op Zoom.

Kort samengevat wacht Brabant de komende tijd dus nog een flinke woningbouwopgave, met een accent op de eerstkomende jaren. Aansluitend is het provinciale beleid gericht op het concentreren van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw gerealiseerd dient te worden in de stedelijke concentratiegebieden, omdat de woningvoorraad in deze gebieden verhoudingsgewijs sterker groeit dan in de landelijke gebieden.

Toetsing initiatief aan provinciale aspecten

Het voornemen om een (inmiddels niet meer in gebruik zijnde) bedrijfslocatie binnen het stedelijk gebied van Bergen op Zoom om te vormen tot een woonlocatie beantwoordt aan de opgave die de provincie zich heeft gesteld in haar Omgevingsvisie. Met de realisatie van 81 appartementen komt het initiatief bovendien tegemoet aan de structurele vraag naar woningen in dit deel van de provincie en het (enigszins) verkleinen van de achterstand in plancapaciteit in de regio West-Brabant.

Naast de bijdrage aan de actielijnen en richtinggevende principes uit het provinciale beleid vormt het initiatief tevens een kwaliteitsimpuls voor de ruimtelijke omgeving in dit deel van Bergen op Zoom. Niet alleen wordt een kwalitatief hoogwaardige nieuwe invulling gegeven aan het plangebied, maar wordt ook een verbeterde 'groene' inpassing van dit perceel in de directe omgeving gerealiseerd.

3.2.2 Regionale aspecten

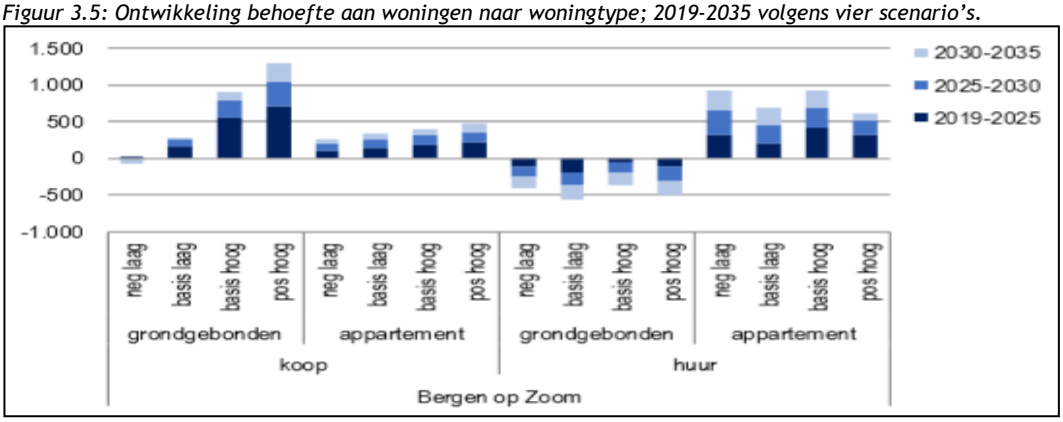
Woningbehoefteonderzoek WestBrabant, Tholen en Bevelanden

De samenwerkende corporaties in West-Brabant, Tholen en Bevelanden laten eens in de drie jaar een woningbehoefteraming opstellen. In 2019 zijn daarbij ook de gemeenten, waaronder Bergen op Zoom, aangehaakt en is tevens de provincie nauwer betrokken bij de totstandkoming van dit onderzoek. In het meest actuele Woningbehoefteonderzoek WestBrabant, Tholen en Bevelanden; 'Een gemeenschappelijke basis voor beleid' d.d. 07-10-2019 wordt 'vergrijzing' benoemd als één van de meest dominante ontwikkelingen op het vlak van de demografie in de regio's. Anno 2019 onderscheiden de regio's zich vooral door een hoog aandeel 65-plussers (32% ten opzichte van 28% landelijk). Tevens zal het aantal en aandeel alleenstaanden in de regio's sterk toenemen. Deze alleenstaanden wonen, zeker waar het gaat om ouderen, opvallend ruim (qua aantal kamers en vierkante meters). De vergrijzing is daarmee in belangrijke mate bepalend voor de ontwikkeling van de toekomstige woningbehoefte. De ouderen die verhuizen richten zich vooral op gelijkvloerse woningen, waardoor de vraag naar toe- en doorgankelijke woningen eveneens zal

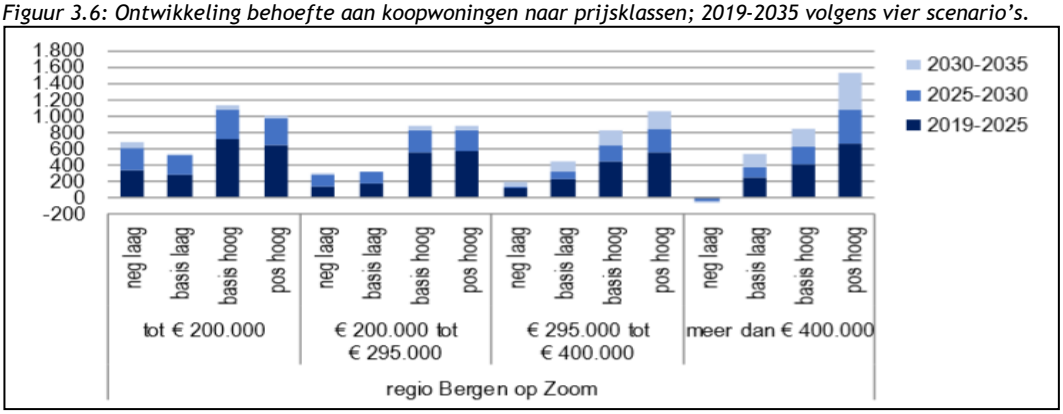
toenemen. De actuele woningbehoefteraming laat in dit opzicht zien dat de behoefte aan koopwoningen, waaronder appartementen, toeneemt.

In de volgende figuren, afkomstig van de provinciale Monitor Wonen, is de behoefteontwikkeling aan koopwoningen nader gespecificeerd naar woningtype (figuur 3.5), prijsklasse (figuur 3.6) en woninggrootte (figuur 3.7).

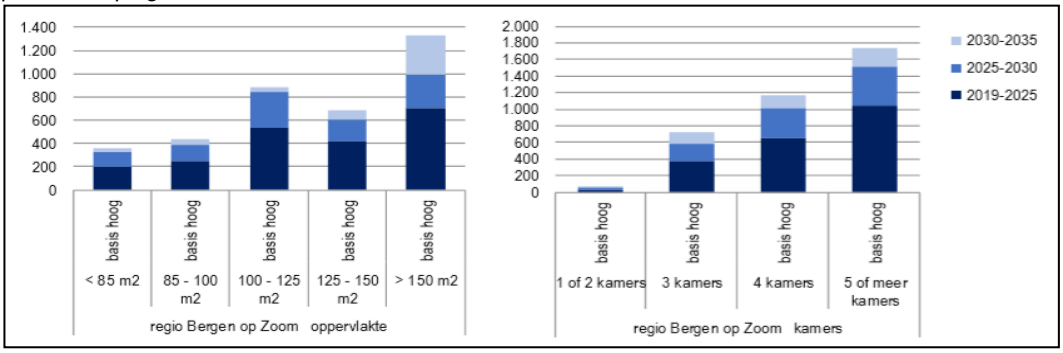
Figuur 3.5: Ontwikkeling behoefte aan woningen naar woningtype; 2019-2035 volgens vier scenario's.



Figuur 3.6: Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar prijsklassen; 2019-2035 volgens vier scenario's.



Figuur 3.7: Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen (totaal) naar woninggrootte; 2019-2035 volgens de provinciale prognose 2017 i.c.m. de economische basisvariant.



Geconstateerd kan worden dat de behoefte aan appartementen met lift toeneemt. In elke prijsklasse is er sprake van een toenemende behoefte. Tevens geven bovenstaande figuren aan dat de behoefte aan appartementen in Bergen op Zoom de komende jaren substantieel en scenario-onafhankelijk toeneemt, met in de koopsector aantallen in de ordegrootte van 500 wooneenheden. Deze toename is zichtbaar bij alle prijsklassen en manifesteert zich in het bijzonder bij de verhoudingsgewijs grotere wooneenheden.

Toetsing initiatief aan regionale aspecten
Aanvullend op en in lijn met de toetsing aan de provinciale aspecten kan worden gesteld dat het initiatief, middels de realisatie van levensloopbestendige appartementen, tegemoet komt aan een structurele vraag naar passende woningen vanuit ouderen. Gesteld kan worden dat de beoogde appartementen niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief bijdragen aan een structurele vraag naar woningen in Bergen op Zoom en omgeving.

Conclusie provinciaal beleid
Het initiatief sluit aan op het provinciale beleid, dat gericht is op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik en daarmee ruim baan biedt voor goede plannen binnen het bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen herontwikkeling van een binnenstedelijke bedrijfslocatie tot een woonlocatie sluit aan op een actuele vraag naar woningen en kan snel in aanbouw worden genomen. Op deze wijze kan het initiatief bijdragen aan een bestuurlijk breed gewenste versnelling van de woningbouwproductie.

3.3 Gemeente Bergen op Zoom

Woonvisie en uitvoeringsagenda 2020
Met de woonvisie, vastgesteld in januari 2020, geeft de gemeente richting aan het woonbeleid voor de komende jaren. De gemeente kiest ervoor om haar beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat zij per situatie ruimte wil bieden aan creatieve ideeën. Daarom wordt ruimte geboden aan goede initiatieven, waarmee de woonvisie een afwegingskader vormt voor nieuwe woningbouwplannen.

Op regionaal niveau heeft de gemeente de woonvisie afgestemd met de omliggende gemeenten. Ook is de woonvisie afgestemd op de provinciale en regionale kaders en afspraken. Het resultaat is een woonvisie en een uitvoeringagenda om concreet mee aan de slag te gaan. De belangrijkste uitgangspunten van de woonvisie zijn hieronder nader omschreven.

- *Nieuwbouw die écht iets toevoegt aan de bestaande woningvoorraad*

Conform provinciale prognose en regionale afspraken wil de gemeente jaarlijks circa 225 nieuwe woningen toevoegen. Streven is om met de nieuwbouw goed aan te sluiten op de marktbehoefte en doorstroming mogelijk te maken/op gang te brengen, zodat met de oplevering van één woning zoveel mogelijk huishoudens binnen de verhuisketen in staat worden gesteld om wooncarrière te maken. Nieuwbouw is toekomstbestendig en wordt ingepast met respect voor de omgeving.

- *Nieuwbouw op basis van behoefte*

De toename van het aantal huishoudens tot 2030 en de vergrijzing waarmee Bergen op Zoom te maken krijgt vragen om toevoeging van geschikte woningen voor ouderen. De gemeente streeft er naar dat zoveel mogelijk woningen die worden toegevoegd geschikt zijn voor ouderen. Dit vraagt om toekomstgericht en levensloopbestendig bouwen.

- *Woningen voor jongeren en starters*

Ook jongeren en starters, die op dit moment moeilijk aan een woning kunnen komen vragen de aandacht van de gemeente. Nieuwbouw van woningen moet leiden tot doorstroming en het vrijkomen van woningen voor jongeren en starters in de bestaande c.q. betaalbare voorraad. Daarnaast faciliteren we op kernniveau ook de bouw van nieuwe woningen om deze doelgroep te kunnen huisvesten.

- *Woningen voor jonge gezinnen*

Daarnaast heeft de gemeente als ambitie om in alle wijken en kernen voldoende woningaanbod te hebben voor jonge gezinnen met een modaal tot bovenmodaal inkomen; dit zorgt voor diversiteit en draagkracht voor voorzieningen.

Woningbouwprogrammering Bergen op Zoom
In overeenstemming met het provinciaal beleid kiest de gemeente voor inbreiding en transformatie binnen bestaand stedelijk gebied en niet voor uitbreiding. Dit is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De gemeente gaat uit van een realistische woningbouwprogrammering van gemiddeld 225 woningen per jaar. Daarmee kan worden voorzien in de natuurlijke aanwas en in de voorziene huishoudensverdunning binnen de gemeente, plus de migratie vanuit de regio en daarbuiten. In de Programmabegroting 2019–2022 heeft de gemeente opgenomen dat tot en met 2022 circa 1.100 woningen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad.

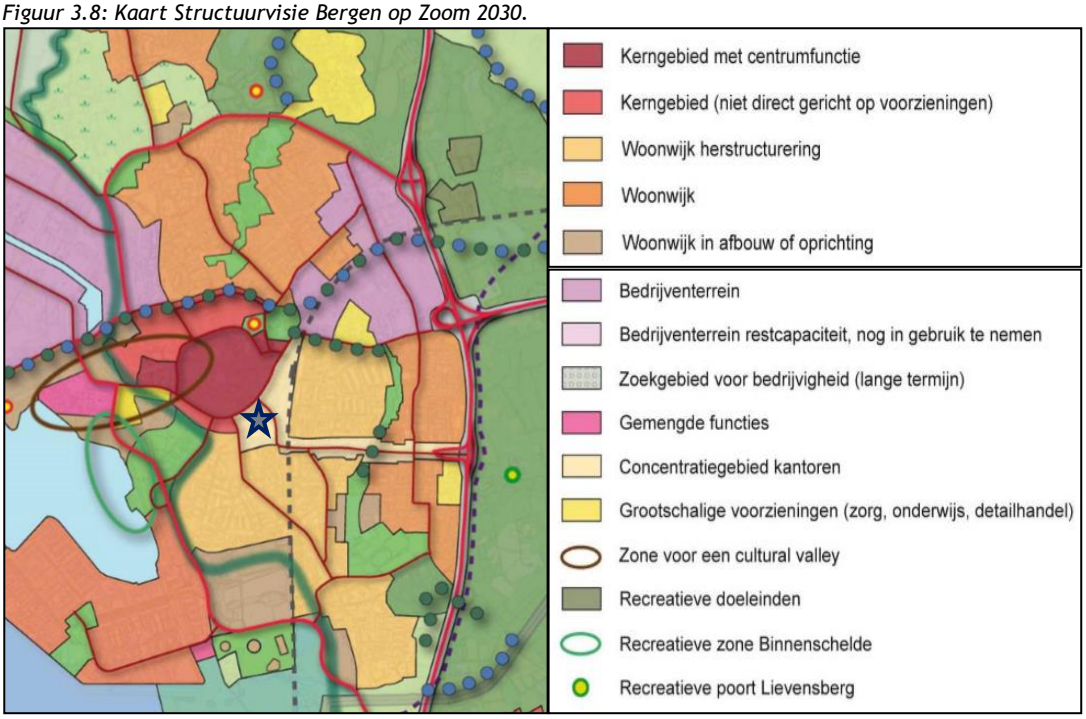
Toekomstvisie Bergen op Zoom 2025
De 'Toekomstvisie 2025' geeft een beeld van de gewenste ontwikkelingsrichting voor Bergen op Zoom. Als vertrekpunt geldt dat Bergen op Zoom een aantrekkelijke woongemeente is met een grote diversiteit aan woonmilieus, waaronder het centrum van Bergen op Zoom. De diversiteit in woonmilieus wordt doorgezet in de typologieën en architectuur en de daarbij behorende diversiteit in doelgroepen en persoonlijke voorkeuren en wensen van de bewoners. De keuze voor kwaliteit betekent een verschuiving van grootschalige woningbouwprojecten naar maatwerk in de bestaande wijken in 2025.

In haar toekomvisie geeft de gemeente aan dat zij samen met onder andere projectontwikkelaars invulling zal geven aan het hoge ambitieniveau op het gebied van wonen en de potentie als woongemeente verder wil verzilveren. Het is van belang dat de woningvoorraad in de gemeente goed aansluit op de behoefte, zodat er woningen zijn voor jong en oud, rijk en arm, gezinnen en alleenstaanden. Daarnaast is het van belang aandacht te geven aan duurzaam bouwen en de levensloopbestendigheid van woningen.

Concept-Toekomstvisie Bergen op Zoom 2035
In februari 2021 gaf de gemeente Bergen op Zoom kennis van haar concept 'Toekomstvisie 2025'. In deze concept-visie geeft de gemeente aan in te willen zetten op het realiseren van een groei van het inwoneraantal. Om de 'place to be' te zijn, wil de gemeente meer woningen bouwen voor meer inwoners. Inwoners die bij kunnen dragen aan de voorzieningen die de gemeente nodig acht in Bergen op Zoom. Concreet is in de concept-visie onder 'Handelingsperspectieven' opgenomen om, naast het bouwen van de 3.000 geplande woningen, tot 2035, 4.000 extra (duurzame) woningen te bouwen. Realisatie van deze woningen is voorzien op zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties.

Structuurvisie Bergen op Zoom 2030
De 'Structuurvisie 2030' van de gemeente Bergen op Zoom is een ruimtelijke vertaling van de toekomst van de gemeente. De basis voor deze structuurvisie is de Toekomstvisie 2025, waarin een nadruk ligt op een evenwicht tussen wonen, werken en recreëren. Vertrekpunt van deze visie is onder andere de provinciale prognose, waaruit blijkt dat de bevolking van de gemeente Bergen op Zoom nog groeit tot 2030. De toename van de bevolking komt met name voor rekening van de kern Bergen op Zoom.

Figuur 3.8: Kaart Structuurvisie Bergen op Zoom 2030.



De Structuurvisie geeft aan dat in de herstructureringswijken, waaronder Fort Zeekant / Het Glacis, wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering door sloop van verouderde bebouwing (zowel woningen als oude bedrijfslocaties) en het realiseren van nieuwbouw, waarmee aangesloten wordt op de eisen van deze tijd. De kansen die zich aandienen, bijvoorbeeld bij herstructurering, moeten benut worden. Tot de herstructurering van dit deel van Bergen op Zoom kan de herinrichting van (het wegtracé van) de Erasmuslaan worden gerekend, waarvan de uitvoering is voorzien in de gemeentelijke planning van 2022.

Toetsing initiatief aan gemeentelijk beleid

Het initiatief is gericht op het bieden van een kwaliteitsimpuls voor zowel de woon- als leefomgeving en past daarmee binnen de kaders, zoals gesteld in de Toekomst- en Structuurvisie. In navolging van de provinciale toetsingskaders kan worden gesteld dat de voorgenomen appartementen en de beoogde doelgroep in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin tegemoet komen aan de ambities en doelstellingen, zoals benoemd in de Woonvisie.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het initiatief is in lijn met de ambities en doelstellingen van het gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in de van toepassing zijnde sectorale beleidsdocumenten.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Ruimtelijke ordening in Nederland is gericht op het creëren van zowel een aangenaam woon- en leefklimaat als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bedrijven. Daarnaast biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat over vestigingslocaties voor woningen enerzijds en bedrijven anderzijds.

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf en de omgeving. Hierbij gaat het vooral om de vraag welke afstand aanvaardbaar is tussen (nieuwe) bedrijven en (nieuwe) woningen. Steeds meer vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens prima voor functiemenging. Anders gezegd: bepaalde bedrijven zijn verenigbaar met woningen in hetzelfde gebied. De (Rijks)overheid hanteert in dit verband als uitgangspunt: 'functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet'. Vanuit deze achtergrond wordt in dit bestemmingsplan aangesloten bij de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Voor het bepalen van de aan te houden afstand tussen woningen en bedrijven zijn in de VNG-brochure richtafstanden opgenomen. 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 (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Figuur 4.1 geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Figuur 4.1: Richtafstanden versus omgevingstypen (Bron: VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering').

Milieu-categorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

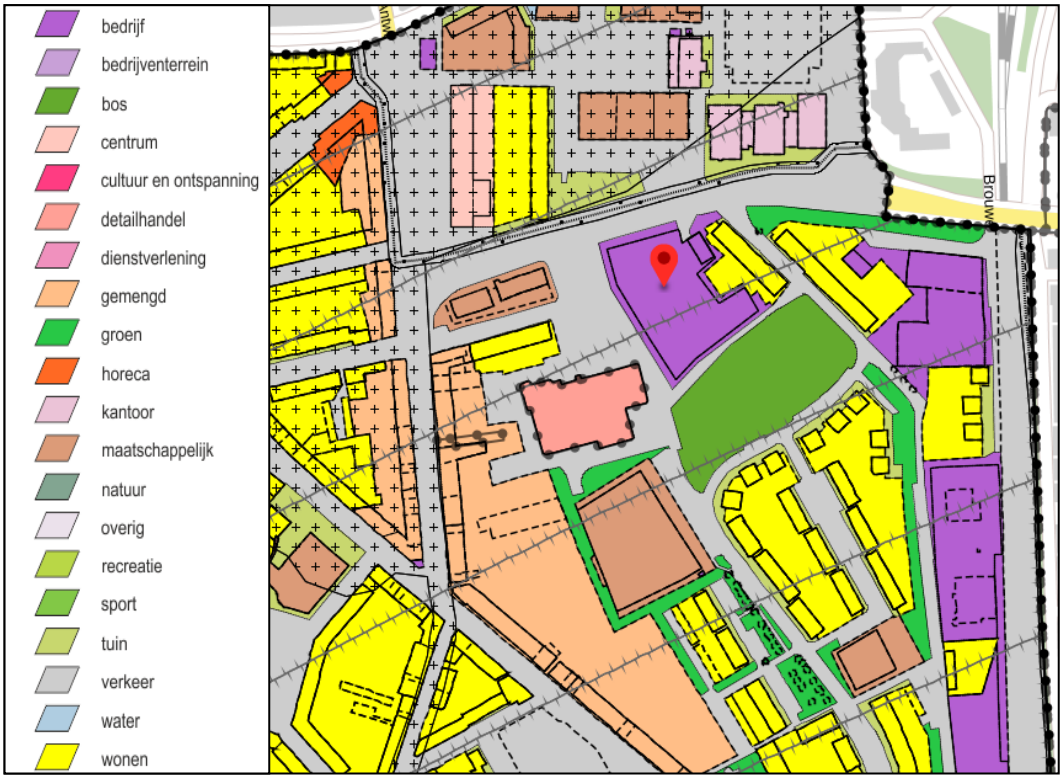
** Omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied': een omgeving die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen hier vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.*

** Omgevingstype 'gemengd gebied': gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.*

Toetsing initiatief

Het plangebied Erasmuslaan 6-10 bevindt zich in een omgeving, die in het vigerende bestemmingsplan gecategoriseerd is als 'gemengd gebied'. De aanwezigheid van meerdere gebiedsfuncties in dit deel van Bergen op Zoom is gevisualiseerd in figuur 4.2.

Figuur 4.2: Planologische omgeving plangebied Erasmuslaan 6-10 (Bron: vigerend bestemmingsplan).



De rondom het plangebied gelegen gebiedsfuncties betreffen, naast 'Wonen', vooral 'Gemengd', 'Maatschappelijk', 'Detailhandel' en 'Bedrijf', waarbij aan de laatstgenoemde bestemming de specifieke functieaanduidingen 'Bedrijfswoning' en 'Dienstverlening' zijn verbonden.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning, waarbij (in deze omgeving) op de begane grondlaag tevens detailhandels- en dienstverlenende bedrijven, horeca tot en met horecacategorie 2 en bedrijven tot en met categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn (in deze omgeving) met name bestemd voor bijzondere woonvorm woonvormen en kantoren. De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven. Tot slot grenst het plangebied aan de noord-oostzijde, behalve aan een woonbestemming, tevens aan de bestemming 'Bedrijf'. In beginsel biedt deze bedrijfsbestemming ruimte aan bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten, voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 of 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor de gronden grenzend aan het plangebied zijn binnen deze laatste bestemming tevens de specifieke functieaanduidingen 'Bedrijfswoning' en 'Dienstverlening'.

Gelet op de van toepassing zijnde richtafstanden uit de VNG-brochure alsmede de reeds aanwezige directe mix van woonfuncties en niet-woonfuncties kan worden gesteld dat de omgeving van het plangebied op voorhand kan worden gezien als een omgeving waar een goed en op elkaar afgestemd woon-, werk- en leefklimaat heerst.

De meest nabij het plangebied gelegen bedrijfsmatige activiteit betreft detailhandel (twee supermarkten) aan de oostzijde van het beoogde woongebouw. Het bij deze gebiedsfunctie behorende perceel grenst op een afstand van circa 15 meter van het toekomstige wooncomplex. In de VNG-brochure zijn supermarkten gekwalificeerd als categorie-1 inrichtingen. In gemengd gebied, waarvan hier sprake is, geldt voor bedrijven uit deze milieucategorie een richtafstand tot woningen van 0 meter. Het beoogde woongebouw staat een reguliere bedrijfsvoering van de supermarkten daarmee in beginsel niet in de weg. Dit laatste neemt overigens niet weg dat met name het aspect 'Geluid' een nadere toetsing rechtvaardigt om de akoestische impact van de

verschillende geluidsbronnen, gekoppeld aan de huidige supermarkten, nader in beeld te krijgen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2 ‘Geluid’.

Conclusie
Het aspect ‘Bedrijven en milieuzonering’ vormt in beginsel geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Het aspect ‘Geluid’ is primair geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh richt zich vooral op een verantwoorde ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen ten opzichte van belangrijke geluidsbronnen, zoals (rail)verkeer en industrie. Geluidsgevoelige bestemmingen worden in beginsel beschermd tegen te hoge geluidniveaus van verkeerswegen, spoorlijnen en industrie, of tegen toename van deze niveaus als er iets aan de situatie verandert. De Wgh is van toepassing bij het vaststellen dan wel het mogen afwijken van een bestemmingsplan. De Wgh ziet daarbij alleen toe op zaken die nieuw zijn of veranderen, zoals het planologisch inpassen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen.

Om te komen tot een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat kent de Wgh een voorkeursgrenswaarde en een maximale ontheffingswaarde. In figuur 4.3 zijn de normen voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen per bronsoort weergegeven.

Figuur 4.3: Geluidnormen Wgh.

		Voorkeursgrenswaarde	**Maximale ontheffingswaarde**
Wegverkeer	Binnenstedelijk	48 dB	63 dB
	Buitenstedelijk	48 dB	53 dB
Railverkeer		55 dB	68 dB
Industrielawaai		50 dB(A)	55 dB(A)

Toetsing initiatief
Het transformatieplan brengt - in planologische zin – met zich mee dat een geluid*ongevoelige* bestemming wordt omgezet in geluid*gevoelige* bestemming. Het omzetten van de bedrijfslocatie naar een woonlocatie brengt dan ook met zich mee dat de potentiële impact van aanwezige geluidsbronnen in beschouwing moet worden genomen. Als geluidbronnen met een potentiële impact op het beoogde woongebouw gelden: industrie en weg- en railverkeer.

Omdat er sprake is van een nieuw te realiseren geluidgevoelige bestemming is door Geluid Plus Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van het beoogde wooncomplex. In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeers- en spoorweglawaai en het geluid afkomstig van de supermarkten beoordeeld. Het navolgende vormt een resumé van de belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek d.d. december 2020. De volledige rapportage van dit akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze Toelichting toegevoegd.

Het akoestisch onderzoek heeft geresulteerd in de volgende bevindingen en conclusies:

Wegverkeerslawaai

- De geluidbelasting vanwege de Erasmuslaan bedraagt ten hoogste 61 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden, er wordt voldaan aan de maximale grenswaarde.
- De geluidbelasting vanwege de Louis Porquinlaan bedraagt ten hoogste 49 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden, er wordt voldaan aan de maximale grenswaarde.
- De geluidbelasting vanwege de Galgenbaan, de Pater Dehonlaan, de Jacob Obrechtlaan, de Zuid-Oostsingel en de Antwerpsestraat voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Spoorweglawaai

- De geluidbelasting vanwege spoorweglawaai bedraagt ten hoogste 49 dB. Hiermee wordt aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

Samenloop van geluid

- Er is geen onacceptabele samenloop van geluid, vanwege Wet geluidhinder bronnen, conform artikel 110^{f} Wet geluidhinder.

Industrielawaai (supermarkten)

- De geluidbelasting vanwege de naastgelegen supermarkten bedraagt ten hoogste:
    - 53 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.
    - 71 en 68 dB(A) in respectievelijk de dag- en avondperiode voor het maximaal geluidniveau.
    - 50 dB(A) etmaalwaarde voor het equivalent geluidniveau vanwege indirecte hinder.
    - De akoestische woonkwaliteit van het toekomstig appartementengebouw komt daarmee overeen met de woonkwaliteit van huidige omliggende woningen en wordt daarmee acceptabel geacht.

Ter plaatse van de toekomstige appartementen is er sprake van een goed woon- en leefklimaat vanwege:

- geluidluwe en geluidarme gevels die grenzen aan de binnentuin.
- slaapkamers die grenzen aan de geluidluwe/-arme gevels.
- een geluidluwe, gezamenlijke binnentuin.
- het borgen van het binnenniveau in de woningen op basis van de cumulatieve geluidbelasting vanwege wegverkeers-, spoorweglawaai en het geluid van bedrijven en de maximale geluidbelasting vanwege dichtslaande autoportieren en laden en lossen.

Resumerend wordt de gemeente Bergen op Zoom verzocht medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan voor de realisatie het woongebouw ‘Residence Mazairac’ aan de Erasmuslaan 6-10 en het vaststellen van de benodigde hogere waarden.

Conclusie
Met inachtname van de benodigde hogere grenswaarden vormt het aspect ‘Geluid’ geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

De Rijksoverheid werkt samen met provincies en gemeenten om te voldoen aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit en de Wet milieubeheer. Kern van deze wetgeving wordt gevormd door de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Zo zijn er grenswaarden voor de maximaal toegestane concentraties van onder andere fijn stof (PM10) en de fijnere fractie van fijn stof (PM2,5) in de lucht. Tevens voorziet de wet in de planmatige aanpak voor Nederland om de Europese luchtkwaliteitseisen te halen: het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Kort samengevat hebben luchtkwaliteitsregels gevolgen voor het uitvoeren van (ruimtelijke) projecten. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Als er wel een overschrijding is, dan mag een project de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren.

Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)
Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)' betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden op de grenswaarden. Binnen wetmatig gestelde omvanggrenzen is een toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit niet noodzakelijk, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan dus worden uitgevoerd. Op Rijksniveau is de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). In deze AMvB, te zien als luchtkwaliteitseisen, is vastgelegd dat projecten die leiden tot een toename van (concentratie-)grenswaarden van een stof met meer dan 3%, in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3% grens is dus sprake van NIBM. Deze 3%-grens is in deze AMvB voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies op voorhand reeds gekwantificeerd. In relatie tot woningbouw is de NIBM-grens gekoppeld aan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

Besluit 'Gevoelige Bestemmingen' (BGB)
Het BGB is vastgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn bijvoorbeeld verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen zijn in dit opzicht geen gevoelige bestemmingen.

Toetsing initiatief
Huidige luchtkwaliteit
Het beoordelen van de luchtkwaliteit vindt plaats volgens bepalingen, zoals die in de Wet milieubeheer zijn opgenomen. Gelet op de componenten stikstofoxide (NO2) en fijn stof (PM10 en PM 2,5) zijn de volgende grenswaarden van toepassing:
- NO2: 40 µg/m^3 als jaargemiddelde (sinds 2015).
- PM10: 40 µg/m^3 als jaargemiddelde.
- PM2.5: 25 µg/m^3 als jaargemiddelde (sinds 2015).

Via monitoring van het NSL volgt de Rijksoverheid de ontwikkeling van de luchtkwaliteit in Nederland. Hiertoe heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) de Monitoringstool ontwikkeld. De Monitoring NSL-2020 (nsl-monitoring.nl) geeft aan dat bij het plangebied Erasmuslaan 6-10 en directe omgeving de volgende luchtkwaliteitsgegevens zijn gemeten:
- NO2: <35 µg/m^3
- PM10: <35 µg/m^3
- PM2.5: <20 µg/m^3

Op grond van de bovenstaande gegevens kan worden gesteld dat de concentraties van de componenten NO2, PM10 en PM2.5 (ruim) onder de betreffende grenswaarden liggen. De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus goed te noemen. Het is niet aannemelijk te veronderstellen dat het transformatieplan in dit deel van Bergen op Zoom een overschrijding van deze grenswaarden tot gevolg zal hebben.

Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)
Aangezien het transformatieplan de realisatie van minder dan 1.500 woningen betreft, kan op voorhand worden gesteld dat dit plan als een NIBM-ontwikkeling kan worden benaderd. Ondanks dat is de NIBM-tool toegepast om de impact van het plan op de luchtkwaliteit nader te bepalen.

NIBM-tool
Om de bijdrage van ruimtelijke- en/of verkeersplannen op de luchtkwaliteit te kunnen vaststellen en daarmee concreet inzicht te krijgen of deze bijdrage wel/niet als NIBM kan worden aangemerkt, heeft het ministerie van IenM in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de NIBM-tool ontwikkeld. Opgemerkt wordt dat de NIBM-tool een worst-case benadering hanteert bij het berekenen van de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit.

Vertrekpunt bij toepassing van de NIBM-tool is het kennisplatform CROW, dat voor appartementen gelegen in (zeer) sterk stedelijk gebied en binnen het omgevingstype 'schil centrum - rest bebouwde kom', een verkeersgeneratie hanteert variërend van 5,4 tot 7,5 motorvoertuigen (mvt) per woning per etmaal. Uitgaande van 81 appartementen resulteert dit in maximaal 608 mvt/etmaal. Op basis van deze cijfers is de NIBM-tool ingevuld, zie figuur 4.4.

Figuur 4.4: Worst-case berekening bijdrage extra verkeer initiatief op luchtkwaliteit.

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	608
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,39**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,09**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Bron: NIBM-tool 2021, Rijkswaterstaat, Ministerie IenW.

De omvang alsmede de potentiële bijdrage van het transformatieplan aan de luchtkwaliteit kan als 'NIBM' worden beschouwd.

Besluit 'Gevoelige Bestemmingen' (BGB)
Het realiseren van de beoogde appartementen valt buiten de kaders van het BGB.

Conclusie
Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid (EV) gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gericht op het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er nabij kwetsbare bestemmingen (zoals woningen) activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat om vestigingslocaties voor woningen enerzijds en risicovolle (bedrijfs)activiteiten anderzijds. Concreet kan het aspect externe veiligheid 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.

Bij de ruimtelijke afwegingen c.q. risicobenaderingen biedt de wet- en regelgeving twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Het betreft hier het persoons- c.q. plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)
Het PR is het risico op een plaats buiten een inrichting of langs een transportas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

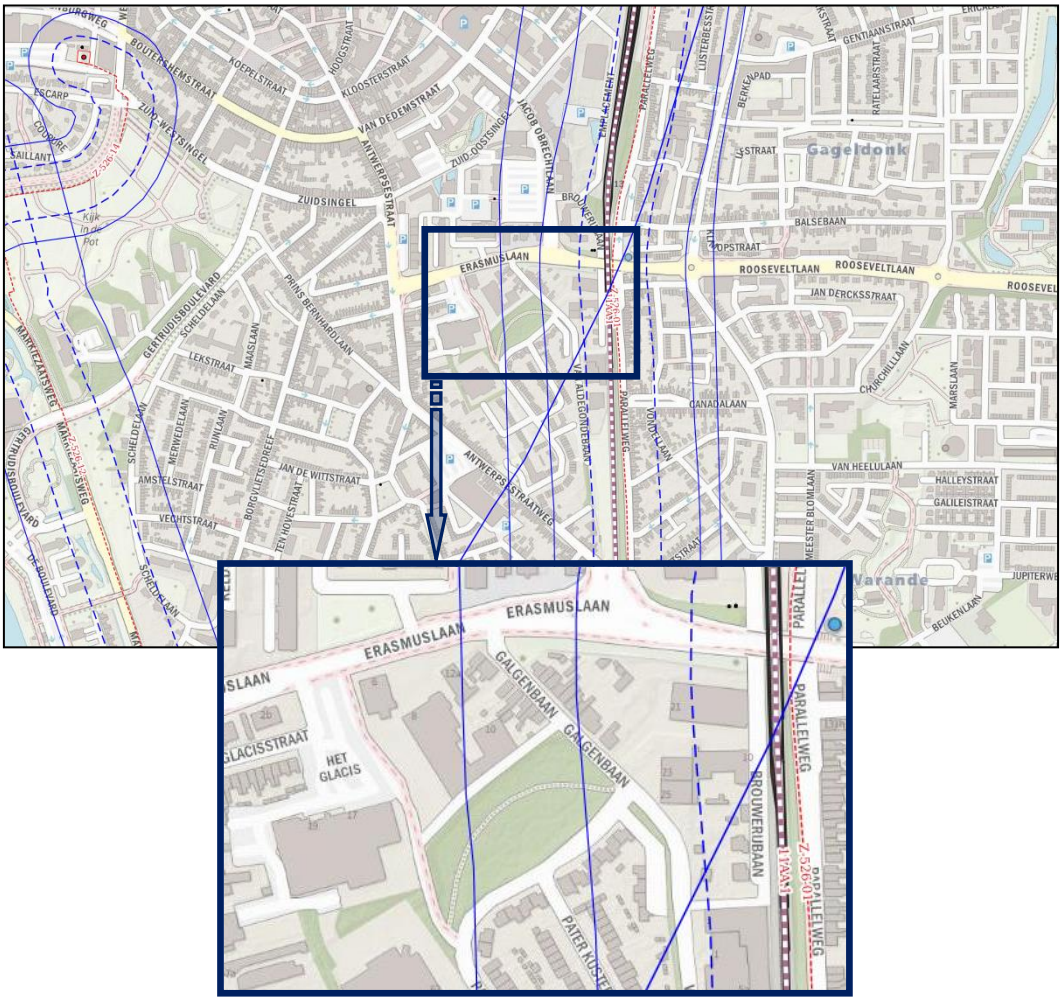
Groepsrisico (GR)
Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat een aantal personen overlijdt vanwege hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting c.q. transportas en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij die transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het GR bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt, maar wordt het GR gerelateerd aan de oriëntatiewaarde van dit risico. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR.

Toetsingskaders binnen het aspect 'Externe Veiligheid' zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Toetsing initiatief
Op grond van de algemeen door gemeenten gehanteerde Signaleringskaart EV kan worden geconstateerd dat het plangebied binnen de invloedsfeer ligt van de spoorlijn Roosendaal – Bergen op Zoom, met parallel daarachter gelegen een buisleiding (aardgas) van Gasunie, en de Rijksweg A4. De afstand van de oostelijke perceelgrens van het plangebied tot de spoorlijn bedraagt circa 170 meter, tot de gasleiding circa 180 meter. De afstand tot Rijksweg A4 bedraagt circa 1.250 meter. Daarnaast is het plangebied, net als het overgrote deel van de kern Bergen op Zoom, gelegen binnen het invloedgebied van de bedrijven Sabic Innovative Plastics B.V. en Mepavex Logistics B.V. Deze bedrijven bevinden zich op circa 3.500 meter ten westen van het plangebied.

De ligging van het plangebied binnen en ten opzichte van de van toepassing zijnde EV-risicocontouren is gevisualiseerd in figuur 4.5.

Figuur 4.5: Signaleringskaart EV, uitsnede plangebied en omgeving.



Transportroutes

Spoorlijn Roosendaal – Bergen op Zoom

Het plangebied ligt (deels) binnen de EV-invloedzone van 200 meter, zoals deze geldt voor de spoorlijn Roosendaal – Bergen op Zoom. De Signaleringskaart EV geeft aan dat de volgende gegevens van toepassing zijn op deze spoorlijn, ter hoogte van het plangebied:

- Het PR-plafond (10^{-6}) bevindt zich op een afstand van 0 meter van de spoorlijn.
- Het GR-plafond (10^{-7}) bevindt zich op een afstand van 133 meter van de spoorlijn.
- Het GR-plafond (10^{-8}) bevindt zich op een afstand van 369 meter van de spoorlijn.
- Een plasbrandaandachtsgebied is niet aanwezig.

Aangezien de oostelijke perceelgrens van het plangebied zich op een afstand van circa 170 meter van de spoorlijn bevindt, kan worden gesteld dat het plangebied buiten de zone GR 10^{-7}, maar nog binnen de zone GR 10^{-8} ligt.

De Toelichting van het vigerende bestemmingsplan vermeldt dat uit de eindrapportage Basisnet Spoor blijkt dat het GR ter hoogte van het centrum van Bergen op Zoom is gelegen onder de oriënterende waarde (OW). Aangegeven is dat het GR ligt tussen 0.3 en 1xOW. Uit aanvullende berekeningen, uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan 'Langeweg' (april 2012) waarin het gebied Het Fort Zeekant is meegenomen, blijkt dat het GR ter hoogte van Het Fort Zeekant maximaal 0.7xOW bedraagt. Dit is in lijn met Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 van de

gemeente Bergen op Zoom, volgens welke het GR rondom het centrum van Bergen op Zoom tussen de 0,3xOW en 1xOW bedraagt.

- *Actualisatie QRA (kwantitatieve risicoanalyse) spoortraject*

Op 23 maart 2021 publiceerde de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) de rapportage 'QRA spoor gemeente Bergen op Zoom Groepsrisico berekening', uitgevoerd op verzoek van de gemeente Bergen op Zoom. Deze QRA vond plaats in verband met de toekomstige uitwerking van de bestemmingsplannen 'De Markiezaten' en 'Markiezaten Borgvliet'. Gezien de nabijheid is in deze QRA tevens het plangebied 'Erasmuslaan 6-10, met een planvorming (destijds) voor 85 appartementen, meegenomen. Doel van de QRA was om het effect van deze ontwikkelingen op de hoogte van het GR in kaart te brengen. Voor de berekening van het GR is de QRA uitgevoerd met het rekenprogramma RBMII. Om een goede afweging te kunnen maken is het GR vóór en na de realisatie van voornoemde ontwikkelingen berekend.

Uit de QRA blijkt dat de hoogte van het GR in het centrum van Bergen op Zoom onder de OW is gelegen. De in de QRA getoetste plannen hebben weinig tot geen invloed op de hoogte van het GR in het centrum van Bergen op Zoom. Er is slechts een kleine toename van 0,763xOW naar 0,770xOW waargenomen. Deze lichte toename wordt met name bepaald door de ontwikkeling aan de Erasmuslaan 6-10.

Omdat er sprake is van een GR gelegen onder de oriëntatiewaarde en het GR niet meer toeneemt dan 10% van de OW kan op grond van artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR voor de ontwikkeling aan de Erasmuslaan 6-10. Ter volledigheid: de QRA toont aan dat ter plaatse van bestemmingsplan 'De Markiezaten' het vastgestelde GR 0,621xOW bedraagt en deze na realisatie stijgt naar 0,720xOW. De invloed van het bestemmingsplan 'Markiezaten Borgvliet' is zeer beperkt en binnen de QRA niet zichtbaar op de FN curve.

Resumerend heeft de QRA uit maart 2021 aangetoond dat bij de actuele ontwikkelingen, waaronder de planvorming voor de locatie 'Erasmuslaan 6-10', sprake is van een GR gelegen onder de OW en het GR niet meer toeneemt dan 10% van de OW. Hierdoor kan op grond van artikel 8 van het Bevt worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR. Voor deze verantwoording van het GR wordt verwezen naar de Standaard Verantwoording Groepsrisico, opgenomen als bijlage bij deze Toelichting.

Rijksweg A4;

Vanwege toxische scenario's ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van Rijksweg A4. Deze basisnetroute ligt op een afstand van meer dan 200 meter van het plangebied. Om die reden kan volstaan worden met een toetsing aan artikel 7 van het Bevt, waarbij wordt ingegaan op de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid van de bevolking. Ten aanzien van dit EV-aspect wordt verwezen naar de Standaard verantwoording groepsrisico, opgenomen als bijlage bij deze Toelichting.

Buisleiding Gasunie

De Signaleringskaart EV geeft aan dat de volgende gegevens van toepassing zijn op de aardgastransportleiding (max. druk: 40 bar), gelegen aan de oostzijde van en parallel aan de spoorlijn Roosendaal – Bergen op Zoom:

- 100% lethaalzone bevindt zich op een afstand van 65 meter van de buisleiding.
- 1% lethaalzone bevindt zich op een afstand van 140 meter van de buisleiding.

Aangezien de oostelijke perceelgrens van het plangebied zich op een afstand van circa 180 meter van de aardgastransportleiding bevindt, kan worden gesteld dat het plangebied buiten de (significante) invloedzone van deze buisleiding ligt.

Bedrijven

- *Sabic Innovative Plastics B.V*

De Toelichting van het vigerende bestemmingsplan vermeldt dat uit de QRA, behorende bij de aanvraag om de Wet milieubeheer vergunning van dit bedrijf, blijkt dat het PR-10^{-6} niet buiten de inrichtingsgrens ligt. Het maximaal berekende GR bedraagt 0.002xOW. Gezien de voorliggende marge kan worden gesteld dat het GR niet significant wordt beïnvloed door het transformatieplan en de hieraan gekoppelde toename van het aantal bewoners aan de Erasmuslaan 6-10.

- *Mepavex Logistics B.V.*

De Toelichting van het vigerende bestemmingsplan vermeldt dat uit de QRA blijkt dat het PR-10^{-6} net (10 m) buiten de inrichtingsgrens van dit bedrijf ligt. Het maximaal berekende GR bedraagt 0.02xOW. Gezien de voorliggende marge kan worden gesteld dat het GR niet significant wordt beïnvloed door het transformatieplan en de hieraan gekoppelde toename van het aantal bewoners aan de Erasmuslaan 6-10.

Conclusie

Het aspect 'Externe Veiligheid' 'vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Bodem

Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De Wet bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt daarbij als het ware de benodigde bodemkwaliteit.

Toetsing initiatief

In september 2019 heeft Tritium Advies een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of op de locatie sprake is van een bodemverontreiniging die een belemmering vormt voor het transformatieplan. Het navolgende vormt een resumé van de belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek. De volledige rapportage van Tritium Advies is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Verkennend bodemonderzoek

- Het verkennend bodemonderzoek (VBO) toont aan de aanwezigheid van de bodembedreigende objecten binnen het plangebied, zoals de ondergrondse opslagtanks, niet heeft geleid tot een bodemverontreiniging.
- Verspreid over de deellocatie A (gehele locatie) en deellocatie B (saneringslocatie parkeerplaats) zijn lichte verontreinigingen aangetoond met kwik, kobalt, koper, lood, nikkel, zink, molybdeen, PAK, PCB en/of minerale olie. Plaatselijk zijn matige verontreinigingen aangetoond met lood, koper en/of nikkel en zijn sterke verontreiniging aangetoond met lood of zink.
- Gezien de mate en omvang van de verontreinigingen in de grond kan worden afgeleid dat in geen geval sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Verkennend asbestonderzoek (grond)

- Zintuiglijk is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal waargenomen.
- Plaatselijk (inspectiegat A22) is in de grond een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond van 830,2 mg/kg d.s. Omdat het aangetoonde gehalte groter is dan de helft van interventiewaarde, kan niet worden uitgesloten dat de grond verontreinigd is met asbest. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de voorgenomen ontwikkelingen ter plaatse van inspectiegat A22 een nader asbestonderzoek uit te voeren naar de aard en omvang van deze verontreiniging.

- Plaatselijk is in de grond van het overige terrein (deellocatie A) een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond in gehalten die kleiner zijn dan helft van de interventiewaarde, waardoor mag worden aangenomen dat de grond niet verontreinigd is met asbest.

Nader asbestonderzoek (funderingsmateriaal)
- In het funderingsmateriaal onder de noordzijde van de asfaltverharding is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Derhalve mag worden geconcludeerd dat het funderingsmateriaal niet verontreinigd is met asbest.
- In het funderingsmateriaal onder de zuidzijde van de asfaltverharding is een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond kleiner dan de hergebruikswaarde aangetoond, waardoor geconcludeerd kan worden dat het funderingsmateriaal niet verontreinigd is met asbest.

Met inachtname van het advies om ter plaatse van inspectiegat A22 een nader asbestonderzoek uit te voeren naar de aard en omvang van deze verontreiniging wordt in het VBO gesteld dat de overige onderzoeksresultaten geen beperkingen opleveren ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie. Tevens geldt als conclusie dat het funderingsmateriaal niet verontreinigd is met asbest. Met betrekking tot de saneringslocatie ter plaatse van de parkeerplaats wordt geconcludeerd dat geen verontreinigingen zijn gemeten die bevestigen dat daadwerkelijk sprake is van een saneringslocatie.

Op grond van het voorgaande heeft Tritium Advies in september 2021 een nader asbestonderzoek in de bodem uitgevoerd binnen het plangebied Erasmuslaan 6-10. Doel van dit nader onderzoek is het bepalen van het daadwerkelijke asbestgehalte om vast te stellen of de grond verontreinigd is met asbest en het vaststellen van de aard en omvang van de eventuele bodemverontreiniging met asbest.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat zintuiglijk op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal is waargenomen. In de grond zijn asbesthoudende materialen aangetoond. Het betreft voornamelijk hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet asbest. De oorzaak van de aanwezigheid van asbest in de grond is niet bekend. Gezien de locatie van de asbesthoudende grond (onder de klinkerverharding) is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de verontreiniging na 1 juli 1993 is ontstaan. Uit de resultaten blijkt tevens dat in de grond maximaal 24 mg/kg d.s. aan asbest is aangetoond. Dit gehalte ligt beneden de norm van 100 mg/kg d.s. Derhalve is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest.

De resultaten van het nader asbestonderzoek in de bodem leveren geen beperkingen op ten aanzien van het beoogde gebruik van het plangebied en vormen geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouw van ‘Residence Mazairac’.

Conclusie
Het aspect ‘Bodem’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Water

Het aspect Water betreft met name de waterhuishouding van het plangebied en omgeving. Het gaat dan met name om de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Daarbij kan het gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het afwateringssysteem, bestaande uit sloten, kanalen, meren en dergelijke. Waterhuishouding omvat daarnaast ook de (technische) organisatie van het afvoeren van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om aan te geven óf en in welke mate een ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde ‘vasthouden – bergen – afvoeren’ (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits 'schoonhouden – scheiden – zuiveren' centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:
- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken.
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

Watertoets
Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is het van belang om de waterhuishouding van het begin af aan mee te nemen in de planvorming. Om dat te waarborgen is de 'Watertoets' in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen.

De watertoets is vooral van toepassing bij bouwplannen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en een versnelde afvoer van (hemel)water het gevolg is. Door een toename aan verharding kan hemelwater niet langer infiltreren in de bodem, maar stroomt dit versneld af naar het oppervlaktewatersysteem en wordt dit systeem meer belast. Om deze ongewenste belastingtoename te reduceren hebben veel waterschappen vastgelegd dat er in dergelijke situaties compenserende voorzieningen moeten worden aangebracht.

Waterschap Brabantse Delta, verantwoordelijk voor het beheer van het oppervlaktewater in Bergen op Zoom, hanteert als uitgangspunt dat bouwplannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak dient te worden voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert.

Bij bouwplannen hanteert het waterschap een grenswaarde van 2.000 m^2 als ondergrens voor compensatie. Dir betekent dat voor ruimtelijke plannen c.q. bouwplannen, waarbij het verhard oppervlak met maximaal 2.000 m^2 toeneemt, geen compensatieplicht geldt.

Toetsing initiatief
Het plangebied Erasmuslaan 6-10 omvat een oppervlak van in totaal circa 6.433 m^2. In de huidige situatie is van dit oppervlak circa 6.317 m^2 verhard middels bebouwing en bestrating van het omringende grondoppervlak. In de beoogd toekomstige situatie is binnen het plangebied circa 4.035 m^2 verhard, waarvan circa 936 m^2 door het nieuwe woongebouw. Het transformatie brengt derhalve een afname van het verhard oppervlak met zich mee.

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft het Waterschap Brabantse Delta op 25 januari 2021 de gemeente Bergen op Zoom van een positief wateradvies voorzien ten behoeve van de voorliggende besluitvorming. Dit advies is als bijlage bij deze Toelichting opgenomen.

Conclusie
Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

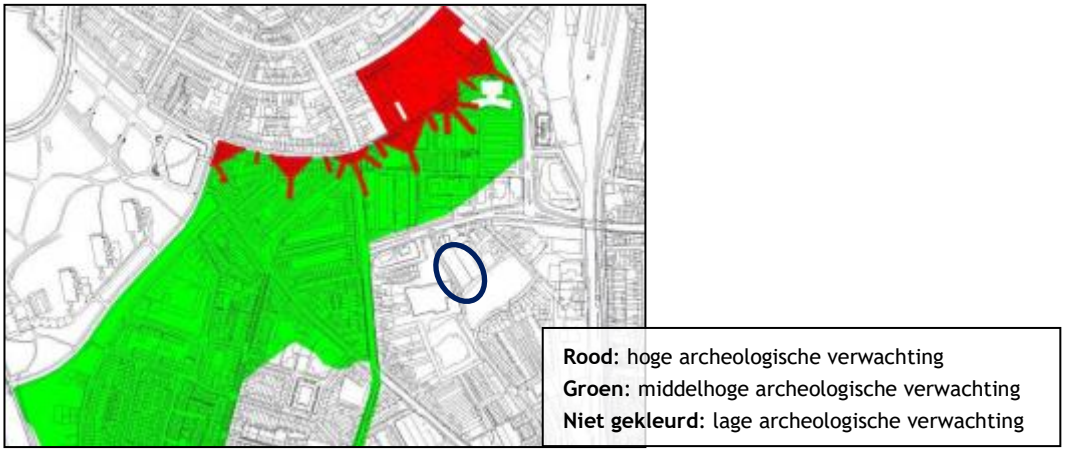
4.7 Archeologie

Op grond van het door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta (1992) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Het Verdrag is in 2008 geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en

regelgeving via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem alsmede de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen. Het Verdrag van Valletta geeft aan dat het belangrijk is dat in de ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met het belang van de archeologie. In de Wamz is daarom vastgelegd dat gemeenten bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij vrijstellingen op bestaande plannen, aan moeten geven welke archeologische waarden er in de bodem zitten en hoe de gemeente daarmee denkt om te gaan.

Toetsing initiatief
In het kader van de gemeentelijke erfgoedverordening heeft de gemeente Bergen op Zoom de archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeentegrens geïnventariseerd en op kaart geprojecteerd. Op deze kaart zijn de archeologische verwachtingswaarden beleidsmatig vertaald naar gebieden met een hoge, middelhoge dan wel lage verwachting (zie figuur 4.7).

Figuur 4.7: Archeologische verwachtingswaarden Bergen op Zoom.



In het vigerende bestemmingsplan hebben gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gekregen, ter behoud van mogelijk aanwezige archeologische waarden. De overige niet-ingekleurde gebieden met lage archeologische waarde hebben geen dubbelbestemming gekregen.

Op de archeologische verwachtingswaardenkaart maakt het plangebied Erasmuslaan 6-10 deel uit van het niet-ingekleurde gebied, ofwel het gebied met een lage verwachtingswaarde. Deze lage verwachtingswaarde is in het vigerende bestemmingsplan bevestigd door het gegeven dat aan het plangebied geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is toegekend.

Op grond van het voorgaande kan worden gesteld dat de archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied laag is. Het ontbreken van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' maakt vervolgens dat nader archeologisch onderzoek binnen het plangebied niet aan de orde is.

Conclusie
Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. In de Wnb is nog steeds sprake van gebiedsbescherming en

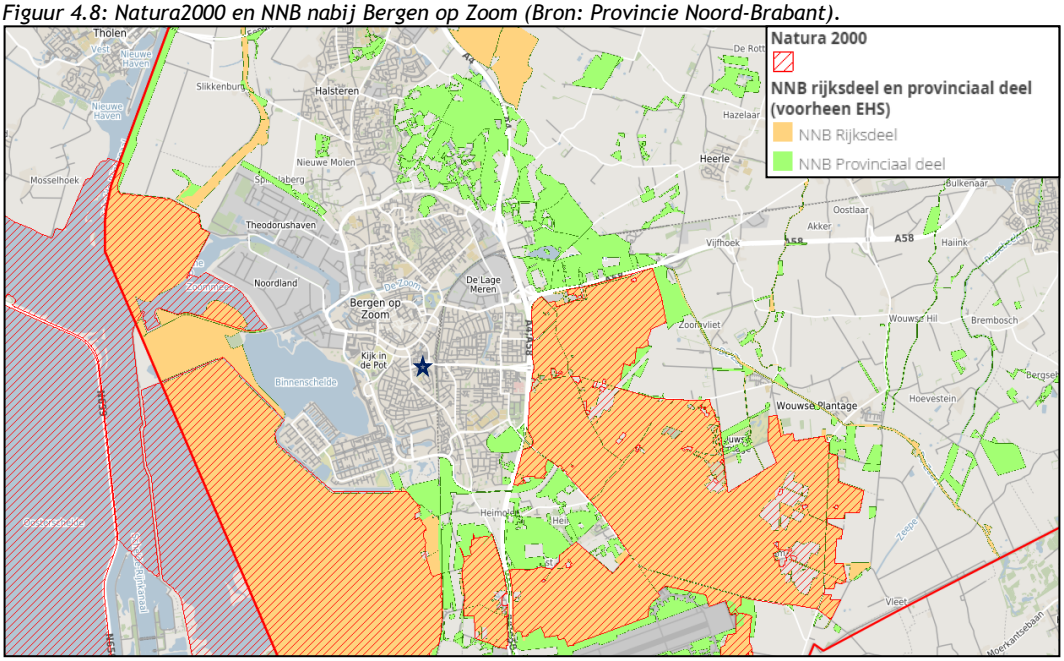
soortenbescherming. Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn) en gebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Als het gaat om soortenbescherming kent de Wnb een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogel- en de Habitatrichtlijn voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

Toetsing initiatief

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en maakt ook geen deel uit van een Natura2000-gebied, zie figuur 4.8.

Figuur 4.8: Natura2000 en NNB nabij Bergen op Zoom (Bron: Provincie Noord-Brabant).



Ten aanzien van het NNB is in de provincie Noord-Brabant de externe werking van toepassing. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNB, waardoor ruimtebeslag op voorhand is uitgesloten. Gelet op de afstand (circa 1.700 meter) tot het NNB en de barrièrewerking van tussengelegen gebouwen en infrastructuur zijn effecten vanuit de externe werking niet aan de orde. Derhalve wordt een nadere procedure in de vorm van een ‘Nee, tenzij-toets’ niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1.700 meter tot een Natura2000-gebied. Er zal daarmee geen rechtstreekse aantasting (veroorzaakt door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) plaatsvinden op soorten die voor omliggende Natura2000-gebieden zijn aangewezen.

Natura2000 versus stikstofdepositie

In 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld om economische ontwikkelingen te kunnen verbinden met het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstof gevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor Natura 2000-gebieden die zijn opgenomen in dit programma. In het PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waar zich minimaal één stikstofgevoelig habitat bevindt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Dit is het geval voor 118 van de 160 Natura 2000-gebieden. Bouwplannen kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist dat het PAS

niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een toename van stikstof ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen, die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Nu het ecologisch onderzoek (de 'passende beoordeling') van het PAS niet meer als basis voor toestemmingverlening kan worden gebruikt, is voor veel ruimtelijke ontwikkelingen nodig dat zij op een andere manier gaan aantonen, dat het project of plan op voorhand geen significant schadelijke effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. De passende beoordeling van het PAS kan daarvoor sinds voornoemde uitspraak niet meer worden gebruikt.

AERIUS Calculator 2020
In relatie tot het stikstof-vraagstuk geldt dat het dichtstbijg gelegen Natura 2000-gebied de 'Brabantse Wal' is, gelegen op circa 1,7 kilometer van het plangebied (zie figuur 4.9).

Figuur 4.9: Afstand plangebied tot Natura2000-gebied 'Brabantse Wal' (Bron: AERIUS Calculator).



Op 10 september 2021 is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor het transformatieplan Erasmuslaan 6-10. Deze berekening toont aan dat het transformatieplan niet leidt tot een meetbare depositie van NOx of NH3 in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof en ammoniak. De emissie van NOx of NH3 in de gebruiksfase ligt niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.
Resumerend vormt de Wnb geen belemmering en hoeft er geen vergunning in het kader van deze wet te worden aangevraagd voor de uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

De rapportage van de AERIUS-berekening, uitgevoerd door Ad Fontem, is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

<u>Soortenbescherming</u>
Quickscan Flora & Fauna
In november 2019 is in het kader van de Wnb een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd. Deze quickscan resulteerde in (met name) de volgende bevindingen:

- Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde planten, jaarrond beschermde nesten van vogels of beschermde verblijfplaatsen van Habitatrichtlijnsoorten of niet vrijgestelde soorten waargenomen.
- De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen kon tijdens het veldbezoek niet worden uitgesloten. De beoogde sloop van de opstallen kan tot gevolg hebben dat verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan. Conform het bepaalde in de Wnb is dan ook

een nader onderzoek naar vleermuizen nodig.
- Het plangebied betreft geen significant foerageergebied voor vleermuizen of vogels.
- Er zal door algemeen voorkomende soorten (zonder jaarrond beschermd nest) gebroed worden binnen en nabij het plangebied.

De rapportage van de quickscan, uitgevoerd door EcoTierra-ecologisch adviesbureau, is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Nader onderzoek vleermuizen
Conform wettelijk onderzoeksprotocol heeft in de perioden mei-juli en september-oktober 2020 nader onderzoek plaatsgevonden naar de potentiële aanwezigheid van de volgende functies voor vleermuizen:
- Verblijfplaatsen.
- Essentiele vliegroute.
- Essentieel foerageergebied.

Uit het onderzoek is gebleken dat vleermuizen geen vaste rust- of voortplantingsplaats bezetten in de te slopen bebouwing. Tevens vormt het plangebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen en maakt het plangebied geen deel uit van een (essentiële) vliegroute van vleermuizen. Om de voorgenomen activiteiten uit te voeren, in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten, hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

De rapportage van het nader onderzoek vleermuizen, uitgevoerd door Natuurbank Overijssel, is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Conclusie
Het aspect 'Ecologie' vormt geen belemmering voor het transformatieplan.

4.9 Duurzame verstedelijking

Duurzame verstedelijking wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van deze Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang, gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang volgt uit de SVIR, geplaatst binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In april 2017 is het Bro gewijzigd in verband met de aanpassing van deze Ladder. Concreet is vanaf dat moment ten aanzien van de Ladder het volgende in het Bro (artikel 3.1.6) opgenomen:
- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- De eerder van toepassing zijnde «actuele regionale behoefte» wordt vervangen door «behoefte».

Als de planvorming voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder.

Toetsing initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking
In het kader van het toetsen aan de 'Ladder' wordt de behoefte bij een woonplan bepaald door de confrontatie van de korte en lange termijn prognose van de vraag naar woningen met het aanbod aan woningen om in die vraag te voorzien.

Op *provinciaal niveau* kan worden geconstateerd dat de woningbehoefte in de komende jaren groot is. Op grond van de actuele bevolkings- en woningbehoefteprognoses kan worden gesteld dat van de circa 160.000 toe te voegen woningen tot 2050, liefst driekwart vóór 2030 moet worden gerealiseerd. Daarmee ligt er tot 2030 een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen.

Op *regionaal niveau* kan worden geconstateerd dat in de regio West-Brabant, waartoe Bergen op Zoom behoort, een geprognosticeerde groei is voorzien van 25.900 woningen in de periode 2020-2030, bijna 2.600 gemiddeld per jaar.

Op *gemeentelijk niveau* is voor de korte termijn, dat wil zeggen in de periode 2020 tot 2025, in Bergen op Zoom een geprognosticeerde groei voorzien van 1.155 woningen, gemiddeld 231 per jaar. Aansluitend geeft de capaciteitsindicator woningbouw aan dat er binnen de gemeente nog onvoldoende (harde) plancapaciteit is om te kunnen voorzien in voldoende woningbouw.

Conclusie
Het initiatief betreft een binnenstedelijke herontwikkeling van een niet meer in gebruik zijnde bedrijfslocatie, waarbij invulling wordt gegeven aan een passende nieuwe bestemming voor een doelgroep met een duidelijke vraag naar wonen. Per saldo beantwoordt het initiatief aan zowel ruimtelijke als functionele vraagstukken, zonder daarbij een claim te leggen op ruimtebeslag in het buitengebied.

Resumerend kan worden gesteld het initiatief voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.10 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten, die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten, waarvoor het uitvoeren van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling nodig is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen gelden per geval drempelwaarden.

In relatie tot woningbouw stelt het Besluit m.e.r. dat er sprake kan zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, gekoppeld aan de omschrijving onder D-11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempelwaarde), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- Oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- Bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn indicatieve waarden. Dit betekent dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling[4] nodig. Als hieruit blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Met betrekking tot de inhoud van een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet aandacht worden besteed aan de criteria, die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn betreffende de 'milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Daarbij gaat het om de volgende hoofdpunten:

- Kenmerken van het project en de projectlocatie.
- Kenmerken van de potentiële effecten van het project.
- Afstand tussen het project en (milieu)gevoelige gebieden.

<u>Toetsing herontwikkeling locatie Erasmuslaan 6-10 Bergen op Zoom</u>
Voorliggend bestemmingsplan 'Het Fort-Zeekant 2012: Partiële herziening Erasmuslaan 6-10' maakt de realisatie mogelijk van een woongebouw met daarin 81 appartementen. Meer concreet betreft het project binnen deze planologische besluitvorming de herontwikkeling van de percelen van een voormalige garage, gelegen aan de Erasmuslaan 6-10 te Bergen op Zoom. De garage is niet meer als zodanig in gebruik en staan de te slopen gebouwen inmiddels al enkele jaren leeg.

Met de realisatie van 81 appartementen blijft het project ruim onder de drempelwaarden, genoemd in onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. Het project is daarom niet m.e.r.-plichtig. Hoewel de drempelwaarde niet wordt gehaald, dient toch bepaald te worden of sprake is van relevante milieueffecten. Een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus aan de orde. Onderstaand wordt hier beknopt op ingegaan.

---

[4] De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat m.e.r. altijd noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

- ***Kenmerken project en projectlocatie***

Het project betreft de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie (garage) naar een woonlocatie. Het voornemen is om de bestaande gebouwen te slopen en vervolgens op de vrijkomende locatie een woongebouw, in bouwhoogte variërend van 3 tot 7 bouwlagen, te realiseren met daarbinnen in totaal 81 appartementen. De projectlocatie aan de Erasmuslaan 6-10 bevindt zich in de wijk Fort Zeekant, gelegen ten zuiden van het centrum van Bergen op Zoom. De directe omgeving van de planlocatie kenmerkt zich met name door woningen, detailhandel (supermarkten) en groen (bos/park).

De voorgenomen herontwikkeling c.q. het project is m.e.r.-technisch te categoriseren als een stedelijk ontwikkelingsproject. De omvang van dit te realiseren project betreft in totaal 81 wooneenheden. Daarmee blijft de voorgenomen ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen.

Tijdens de aanlegfase worden de gebruikelijke bouwmaterialen en natuurlijke hulpbronnen benut. Het project legt hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen in of in de nabijheid van het projectgebied. Afvalstromen die tijdens aanlegfase ontstaan zullen zoveel mogelijk worden gescheiden ten behoeve van hergebruik. Na de aanlegfase zal vanuit de gerealiseerde appartementen sprake zijn van huishoudelijk afval. Hieruit volgen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarnaast kan tijdens de aanlegfase sprake zijn van enige (geluid)hinder en uitstoot van luchtverontreinigende stoffen door de bouwwerkzaamheden. Dit is tijdelijk en heeft geen onaanvaardbare hinder of verontreiniging tot gevolg. De nieuwe functies in het projectgebied (appartementen) hebben met name een verkeersaantrekkende werking. De effecten daarvan worden hieronder beschouwd (De kenmerken van de potentiële effecten).

- ***Kenmerken potentiële effecten***

In deze Toelichting is het project getoetst aan mogelijke effecten op c.q. beïnvloeding vanuit de omgeving. Daarbij zijn onder meer de omgevingsaspecten geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, bodem en water aan de orde gekomen. In hoofdstuk 4 van dit document, waarin het project getoetst is aan de omgevingsaspecten, zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd. Ten aanzien van de kenmerken van de potentiële effecten kan daarbij het volgende worden opgemerkt:

- Het project vormt geen belemmering voor omliggende bedrijven of voorzieningen (zie hoofdstuk 4.1).
- Met inachtname van de benodigde hogere grenswaarden vormt het aspect ‘Geluid’ geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project (zie hoofdstuk 4.2).
- Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (zie hoofdstuk 4.3).
- Het project leidt niet tot een significante toename van het EV-groepsrisico (zie hoofdstuk 4.4).
- Het project vormt geen belemmering voor de aspecten ‘Bodem’ en ‘Archeologie’ en vorm deze aspecten eveneens geen belemmering voor de uitvoering van het project (zie hoofdstuk 4.5 en 4.7).
- Het project leidt niet tot nadelige effecten voor de waterhuishouding van de projectlocatie en nabije omgeving (zie paragraaf 4.6).
- Het plan leidt niet tot significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000 gebieden (zie hoofdstuk 4.8).
- Het plan leidt niet tot significante effecten op beschermde flora- en faunasoorten in of nabij de projectlocatie (zie hoofdstuk 4.8).

Op grond van de analyse en toetsing in deze Toelichting kan worden gesteld dat het project niet leidt tot een significant negatieve beïnvloeding van de omgeving c.q. het omringende milieu. Ook kan worden gesteld dat de omgeving van de projectlocatie c.q. het omringende milieu geen belemmering vormt voor de uitvoering van het project.

- ***Afstand tot (milieu)gevoelige gebieden.***

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r zijn (milieu)gevoelige gebieden aangewezen, ofwel gebieden die beschermd worden op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. De projectlocatie en nabije omgeving heeft geen cultuurhistorische waarde. Ook zijn in de directe nabijheid geen gevoelige of kwetsbare gebieden aanwezig. De afstand tussen de projectlocatie en (milieu)gevoelige gebieden, hier verbijzondert tot het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Natura2000-gebieden, is dermate groot dat een significant negatieve impact vanuit het project op deze gebieden wordt uitgesloten (zie hoofdstuk 4.8 van deze Toelichting).

CONCLUSIE

De herontwikkeling van de planlocatie Erasmuslaan 6-10 in Bergen op Zoom, waarbij de percelen van een voormalige garage worden omgezet in een woonlocatie met in totaal 81 appartementen c.q. het project resulteert niet in belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitvoeren van een m.e.r-beoordeling of een milieueffectrapportage met inbegrip van het opstellen van een Milieu Effect Rapport (MER) is derhalve niet noodzakelijk.

5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Planopzet en systematiek

De in hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.2 Toelichting op de regels

Opbouw
In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels
Begrippen
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels
De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving:
De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels:
In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).

Afwijken van de gebruiksregels:
Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen.

Wijzigingsregels:
In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene regels
Anti-dubbeltelregel:
Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels:
In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen.

Algemene gebruiksregels:
Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin.

Algemene aanduidingsregels:
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels in de vorm van gebiedsaanduidingen voor het plangebied beschreven.

Algemene afwijkingsregels:
In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:
Ten behoeve van het behoud van in het plan voorkomende waarden is de uitvoering van bepaalde werken en/of werkzaamheden aan een vergunning gebonden (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Algemene wijzigingsregels:
In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht
Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel
Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Bestemmingen
Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en proceduregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

Bestemmingen
Groen (G)
De gronden met de bestemming 'Groen' betreffen de gebieden met (openbare) groenvoorzieningen welke binnen de ruimtelijke hoofdopzet van het plan van belang zijn. Uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de toegestane functies mogen worden opgericht. Voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een vergunningenstelsel opgenomen.

Verkeer (V)
Deze bestemming is opgenomen voor de wegen binnen het plangebied. Ook verkeersgebieden waarbinnen de verblijfsfunctie primair staat (parkeerterreinen) vallen binnen deze bestemming. Binnen de bestemming is onder andere het oprichten van straatmeubilair toegestaan. Hier geldt bovendien een vergunningenstelsel ten aanzien van het uitvoeren van werken en werkzaamheden op, in, boven of onder deze gronden. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de verkeersbestemming te kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen' of de bestemming 'Tuin', waardoor het mogelijk is perceelsgedeelten bij woningen te kunnen vergroten.

Wonen (W)
De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen in woningen. Als woningtypen zijn in dit geval gestapelde woningen toegestaan. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte. Voor het gedeelte van het perceel buiten het bouwvlak worden mogelijkheden geboden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Beroepsmatige activiteiten in woningen wordt rechtsreeks mogelijk gemaakt. Voor het toestaan van beroepsmatige activiteiten in bijgebouwen of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of in bijgebouwen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Er is tevens een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bijzondere woonvormen en kamerverhuur toe te staan.

Gebiedsaanduiding 'overige zone - ihcs (met nummer)'
Het bestemmingsplan "Het Fort-Zeekant" is gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal en Conical Surface (IHSC) van de vliegbasis Woensdrecht. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. Ten behoeve van een veilig gebruik van luchthavens voor de militaire en civiele luchtvaart zijn obstakelbeheersvlakken ingesteld. De IHCS staat in het Tweede Structuurschema Militaire terreinen (SMT-2) en heeft als zodanig juridische betekenis. De IHCS is een soort koekenpan met de bodem 45 meter (+ NAP) boven de landingsbaan met een straal van 4 kilometer rondom de landingsdrempels. Dit gaat over in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 kilometer.

Voor het bestemmingsplan "Het Fort-Zeekant" geldt een maximale bebouwingshoogte ten aanzien van de IHCS van 90 meter oplopend tot 145 meter boven NAP. Binnen deze obstakelvrije vlakken is overschrijding van de maximum bouwhoogte van circa 90 tot 145 meter verboden. Dit geldt voor zowel gebouwen als ook bouwwerken geen gebouwen zijnde. Alleen in uiterste gevallen, genoemd worden de C2000 masten, wordt meegewerkt aan bouwwerken die door dit vlak heen steken. In onderhavig bestemmingsplan zijn de vigerende gebiedsaanduidingen overgenomen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke haalbaarheid

6.1.1 Participatie omwonenden

Het voortraject van deze planologische besluitvorming kan worden getypeerd als een intensief communicatietraject met omwonenden en andere belanghebbenden rondom het plangebied. Op meerdere momenten heeft initiatiefnemer bijeenkomsten voor alle betrokkenen georganiseerd, waarbij zowel de ruimtelijke invulling van het herontwikkelingsplan als de inpassing van het resulterende wooncomplex in haar omgeving aan de orde zijn geweest.

Nadat in het voorjaar van 2019 het initiatief tot herontwikkeling met de ambtelijke staf van de gemeente Bergen op Zoom is besproken heeft het College van B&W de initiatiefnemer, vanuit een positieve grondhouding, een aantal opdrachten meegegeven. Belangrijkste opdracht betrof het informeren van de buurt en het creëren van draagvlak onder de omwonenden. Vervolgens heeft de initiatiefnemer een informatie avond georganiseerd en voorvloeiend daaruit meerdere meedenkavonden geïnitieerd. Tevens hebben met diverse direct omwonenden aan de Galgenbaan persoonlijke gesprekken plaatsgevonden.

Na een eerste omwonendenpresentatie op 21 augustus 2019 heeft de initiatiefnemer het participatietraject gericht op het verder en samen met omwonenden ontwerpen van het plan, het inzichtelijk maken van de kansen en bedreigingen en hier oplossingen voor te vinden in het planproces. Ook vormde het voor de initiatiefnemer een podium om inzicht te geven in de zorgvuldigheid van keuzes en parameters voor haalbaarheid. Het verschaffen van dit inzicht heeft geleid tot begrip en een realistische discussie over woonvorm, privacy, verkeer en parkeren alsmede de stedenbouwkundige inpassing van het beoogde wooncomplex. In het gesprek met omwonenden zijn aandachtspunten naar voren gekomen die zijn verwerkt in de planvorming.

Het beschreven participatietraject resulteerde begin 2020 in een tussentijds bouwplan. Hierin waren als ‘torens op de hoeken’ twee bouwdelen opgenomen, bestaande uit respectievelijk 10 en 12 bouwlagen. De in dit tussentijdse bouwplan opgenomen ‘torens’ vormde voor de omwonenden echter (te) grote obstakels om aan dit tussentijdse bouwplan hun volledige goedkeuring te verlenen. Mede op basis van een intensief en verbreed participatietraject met zowel omwonenden als de gemeente Bergen op Zoom is vervolgens een herzien bouwplan aan de omwonenden voorgelegd. In dit bouwplan had de initiatiefnemer 5 verschillende bouwmodellen c.q. varianten opgenomen, waarbij de omwonenden in de gelegenheid werden gesteld een weging van deze modellen te geven. Ruim 60 respondenten hebben vervolgens een reactie uitgebracht. In deze fase van de planvorming is de initiatiefnemer tevens het (keukentafel) gesprek aangegaan met meer dan 30 omwonenden, naast een directe communicatie met leden van de gemeenteraad. Als centrale lijn in deze fase van het participatietraject gold ‘het beste recht te doen aan de uitgebrachte stemming met als uitgangspunt dat geluisterd wordt naar de meerderheid, maar waar tegelijkertijd de belangen van de minderheid niet uit het oog worden verloren’.

Het participatietraject heeft uiteindelijk geresulteerd in een bouwplan voor Residence Mazairac, dat als ‘een gewogen perspectief’ - welke door 97,2% van de 105 respondenten in de 2e fase is ondersteund - via dit bestemmingsplan realiseerbaar wordt gemaakt.

De inhoudelijk verstrekte gegevens aan omwonenden alsmede de verslaglegging van de (drie) gezamenlijke bijeenkomsten met de omwonenden tijdens het participatietraject is opgenomen als bijlage bij deze Toelichting.

6.1.2 Procedurele aspecten

Voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan ‘Het Fort-Zeekant 2012’ doorloopt de coördinatieregeling. Kern van deze regeling is dat de voorbereiding en bekendmaking van de verschillende voor het project benodigde vergunningen, ontheffingen, andere toestemmingen en het bestemmingsplan worden gecoördineerd. Meer concreet houdt de coördinatieregeling in dat de *ontwerpen* van de verschillende vergunningen en van het bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken gelijktijdig ter inzage worden gelegd. In deze periode kan door eenieder hiertegen een zienswijze worden ingediend.

Voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan ‘Het Fort-Zeekant 2012’ heeft als ontwerpbestemmingsplan van 23 december 2021 tot en met 3 februari 2022 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende zijn geen zienswijzen ontvangen en is het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

Na verlening van de vergunningen en vaststelling van het bestemmingsplan worden deze besluiten wederom gelijktijdig bekendgemaakt. Tegen deze verschillende besluiten kan vervolgens door belanghebbenden in één keer rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Voor deze mogelijkheid tot beroep worden de gelijktijdig bekendgemaakte besluiten als één besluit aangemerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan te worden aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn. Met het oog op artikel 6.12 Wro is er geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn middels een tussen de gemeente en de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst.

Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar en wordt geconcludeerd dat het kostenverhaal verzekerd is.

Bestemmingsplan

Erasmuslaan 6-10, Bergen op Zoom

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam:	**Erasmuslaan 6-10, Bergen op Zoom**
Plantype:	**bestemmingsplan**
IMRO:	**NL.IMRO.0748.BP0258-0301**
Status:	**vastgesteld**

Datum: 2 mei 2022

Projectnummer: 20AF002

Opdrachtgever: **AKM Projectontwikkeling B.V.**
Henry Dunantlaan 1
2992 KP Barendrecht

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Erasmuslaan 6-10, Bergen op Zoom

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Verkeer	15
Artikel 5	Wonen	17
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 7	Algemene bouwregels	20
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	24
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**25**
Artikel 12	Overgangsrecht	25
Artikel 13	Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan "Erasmuslaan 6-10, Bergen op Zoom" met identificatienummer NL.IMRO.0748.BP0258-0301 van de gemeente Bergen op Zoom.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afvalinzamelsysteem

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;

1.6 ambachtelijk - verzorgend bedrijf

a. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar - voor een belangrijk deel in handwerk - goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder b;
b. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
    1. het productieproces wordt grotendeels 'met de hand', of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
    2. voor zover van laatst bedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;

1.7 ambachtelijke bedrijvigheid

het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, geheel of overwegend door middel van handwerk, als ook - in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang - het verkopen van en/of leveren van goederen;

1.8 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.12 bebouwingspercentage

een aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.13 bed & breakfast

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft bestaande uit maximaal 4 kamers; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.14 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, beroepsmatige activiteiten in of bij een woning daaronder niet begrepen;

1.15 bedrijfsmatige activiteiten in een woning

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen dienstverlenend bedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten in een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.16 bedrijfs - of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein, bestemd voor een huishouden waarvan is aangetoond dat huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is;

1.17 bedrijfsverandering of - beeindiging

verandering van de bedrijfsactiviteiten, een eigenaarwisseling daarop niet begrepen, dan wel het staken van bedrijfsactiviteiten gedurende ten minste 1 jaar;

1.18 bedrijfsvloeroppervlakte

de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

1.19 beeldbepalend pand

pand en/of object dat niet onder de Monumentenwet c.q. de gemeentelijke monumentenverordening valt, maar gekoppeld is aan de Nota Welstand en aan het bestemmingsplan;

1.20 begeleid wonen

vorm van wonen waarbij de bewoners, al dan niet met hun samenwonende partner, in een zelfstandige woning of met andere cliënten in een gebouw wonen en de cliënten ter plaatse een aantal uren per dag of per week zorg krijgen;

1.21 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden

1.22 beroepsmatige activiteiten in een woning

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.23 beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimten

werkruimten waarbinnen beroeps- of bedrijfsmatige diensten worden verricht;

1.24 bestaande bebouwing

bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;

1.25 beschermd monument

onroerende goederen welke zijn ingeschreven in de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers;

1.26 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.27 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.28 bevi-inrichting

een inrichting als bedoeld in Besluit externe veiligheid inrichting;

1.29 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.30 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.31 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.32 bouwlaag

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw, zolder of vliering;

1.33 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.34 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.35 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.36 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.37 brutovloeroppervlakte (b.v.o.)

de totale horizontale vloeroppervlakte van bedrijfsruimten, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.38 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van het hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.39 bijzondere woonvormen

met het wonen vergelijkbare huisvesting, zoals al dan niet zelfstandige woonruimten, gezinsvervangende woningen, aanleunwoningen en woonverblijven die mede afhankelijk zijn van binnen het complex aangeboden voorzieningen, alsmede bejaardentehuizen, verzorgingstehuizen, logeerhuizen en een hospice;

1.40 cultuurhistorische waarde

a. het cultuurpatroon van een gebied, dat kenmerkend is voor het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van de gronden gemaakt heeft, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de kavelindeling, de waterhuishouding, het bodemreliëf, de beplanting en de bebouwing;
b. de aan een bouwwerk eigen zijnde waarde in verband met de herkenbaarheid van de in het verleden ontstane elementen van het bouwwerk in relatie tot de geschiedkundige ontwikkeling van het gebied, waaronder mede begrepen architectonische waarden;

1.41 (detail)handel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een horecabedrijf. Afhaalzaken en broodjeszaken hier niet onder begrepen;

1.42 dienstruimtes

niet voor het publiek toegankelijke ruimtes, zoals een kantine, een opslagruimte bij een bedrijf of een ondergeschikt kantoor;

1.43 dienstverlening

met detailhandelsvestigingen vergelijkbare vestigingen voor de verrichting van diensten aan het publiek, zoals een apotheek, atelier, bank (met baliefunctie), kapsalon, makelaarskantoor, postkantoor, reisbureau, schoenmaker, schoonheidssalon, sleutelspecialisten, uitzendbureau en verzorgende beroepen, met uitzondering van prostitutie;

1.44 eerste bouwlaag

de eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw, met dien verstande, dat boven de 100% van het vloeroppervlak van de bouwlagen een plafondhoogte van ten minste 2,1 meter aanwezig c.q. mogelijk is, waar een onderhuis niet in is begrepen;

1.45 evenement

al dan niet periodiek terugkerende en/of incidentele gebeurtenissen op het gebied van sport, cultuur, kunst, folklore, handel, recreatie, liefdadigheid, religie, gezondheid, wetenschap, amusement en vergelijkbare gebeurtenissen;

1.46 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.47 geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.48 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.49 gestapelde woning

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen woningen bevat;

1.50 gevoelige objecten

woning niet zijnde de bedrijfswoning behorende bij de inrichting, bedrijven uit de voedings- en genotmiddelen industrie, detailhandel in voedings- en genotmiddelen en hotels, restaurants, en kantoorgebouwen met meer dan 50 werknemers;

1.51 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming, het belangrijkst is;

1.52 horeca

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccomodatie, broodjeszaak, afhaalzaak, een en ander met inachtneming van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten;

1.53 huishouden

de bewoning door een persoon of meerdere personen in de vorm van een vast samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur of een bijzondere woonvorm, van een woning;

1.54 kamerverhuur

bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurders ter plaatse het hoofdverblijf hebben;

1.55 kantoor

een ruimte welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve, juridische, medische, therapeutische, ontwerptechnische en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, of hiermee gelijk te stellen gebieden;

1.56 kap

een geheel of gedeeltelijk niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende of gebogen dakschilden met een dakhelling van ten minste 15º en ten hoogste 75º, waarbij de schuin hellende of gebogen dakschilden ten minste 50% van het dak dienen te bedekken;

1.57 logies

het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft;

1.58 maatschappelijke voorzieningen

bibliotheken, cultuur, gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, openbare orde en veiligheid, religie, verenigingsleven, volksgezondheid, zorg en welzijn en daarmee gelijk te stellen sectoren;

1.59 milieudeskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu;

1.60 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.61 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,5 meter boven peil is gelegen;

1.62 opslag

opslaan van goederen al dan niet in een gebouw met daarbij behorende kantoorruimte van ondergeschikte afmeting;

1.63 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.64 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afslutbaar is;

1.65 peil

voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

in alle andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.66 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op medisch, paramedisch, therapeutisch en daarmee naar aard gelijk te stellen gebied;

1.67 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:

a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
b. een seksbioscoop of sekstheater;
c. een seksautomatenhal;
d. een seksclub of parenclub;
e. al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.

1.68 sekswinkel

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen detailhandel in goederen van erotisch-pornografische aard plaatsvindt;

1.69 speelvoorzieningen

al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van het spelen door kinderen, zoals huisjes, klimrekken, schommels, speelhutten en ballenvangers;

1.70 standplaats ten behoeve van ambulante handel

een in de open lucht en op of direct aan de openbare weg grenzende ruimte of plaats, door het college aangewezen, waar in de uitoefening van handel goederen te koop worden aangeboden dan wel diensten worden aangeboden met een maximum oppervlakte van 24 m²;

1.71 standplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.72 straatmeubilair

a. al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, zoals:
b. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken;
c. telefooncellen, abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
d. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m3 en een hoogte van ten hoogste 2,7 meter, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
e. afvalinzamelsystemen;

1.73 uitwendige architectonische vormgeving

de uitwendige hoofdvorm van een gebouw, bepaald door grondoppervlak, goothoogte, dakhelling, nokrichting en hoogte en, in mindere mate, de gevelindeling;

1.74 vliegende winkels

ondernemingen die gedurende één of meer dagdelen roerende goederen aanbieden aan particulieren, vanuit een gehuurde zaal in een horecagelegenheid, sportkantine/ -ruimte, wijkcentra en dergelijke of vanuit een huis en/of zelf niet over een vaste vestigingsplaats elders beschikken;

1.75 woning

een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van een huishouden, niet zijnde kamerverhuur of een bijzondere woonvorm;

1.76 zendmast

ander bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de lengte, breedte en diepte van een gebouw: tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
b. de oppervlakte van een gebouw: tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren);
c. de bouwhoogte van een bouwwerk:vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijkte stellen bouwonderdelen;
d. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot- c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
e. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen;
f. de afstand tot zijdelingse perceelsgrens: tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat perceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is;
g. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
h. de bedrijfsvloeroppervlakte: binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;
i. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
j. de hoogte van een windturbine: vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;
k. de afstand tussen hoofdgebouwen: tussen de hoofdgebouwen, waar die afstand het kortst is.

2.2 Specifieke regels

De regels als bedoeld in lid 2.1 worden als volgt toegepast:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (openbaar) groen, plantsoen en andere groenvoorzieningen;
b. speelvoorzieningen;
c. waterpartijen;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. kunstobjecten;
f. voet- en fietspaden;
g. ontsluitingspaden ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen met de daarbij behorende andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen straatmeubilair, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen ten hoogste 6 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van kunstobjecten en lichtmasten ten hoogste 15 m mag bedragen;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste 3 m mag bedragen.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Verbod

Het is verboden op gronden, welke bestemd zijn als 'Groen' en de aanduiding 'beeldbepaldende boom' hebben, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
c. het vellen of rooien van houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden, die de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden ten gevolge kunnen hebben.

3.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

a. die uit een oogpunt van het te beschermen belang van ondergeschikte betekenis zijn, zoals het periodiek afzetten van de bomen en normaal spitwerk;
b. waarvoor op het tijdstip van het inwerking treden van het bestemmingsplan een vergunning geldt;
c. die ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
d. die het normale onderhoud betreffen.

3.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de gronden, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de groenbeheerder.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een gebiedsontsluitingsweg bestaande uit ten hoogste twee rijbanen;
b. wegen deel uitmakend van een verblijfsgebied bestaande uit ten hoogste twee rijstroken;
c. groenvoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. kunstobjecten;
f. waterpartijen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. boven en ondergrondse parkeervoorzieningen;
i. voet- en fietspaden;
j. standplaats voor ambulante handel;
k. andere verkeersvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder begrepen geluidafschermende voorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, vlaggenmasten en verlichting.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen, waaronder straatmeubilair en geluidafschermende voorzieningen, worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van de speelvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 6 m;
b. de bouwhoogte van kunstobjecten, licht- en vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 15 m;
c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Verbod

Het is verboden op gronden, welke bestemd zijn als 'Verkeer' en de aanduiding 'spoorweg' hebben, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, het op, in, boven of onder de spoorweg leidingen, werken en andere inrichtingen of beplantingen aan te brengen, te doen aanbrengen of te hebben, dan wel daarmaa verband houdende werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

a. die uit een oogpunt van het te beschermen belang van ondergeschikte betekenis zijn;
b. waarvoor op het tijdstip van het inwerking treden van het bestemmingsplan een vergunning geldt;
c. die ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
d. die het normale onderhoud en beheer van de aanwezige spoorweg betreffen.

4.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de spoorweg.

4.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de spoorwegbeheerder.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' of de bestemming 'Tuin' met de bedoeling percelen en/of perceelsgedeelten behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van de uitgifte van openbare ruimte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. aangetoond dient te worden dat de uit te geven openbare ruimte geen structurele betekenis heeft voor de verkeersafwikkeling en/of groenstructuur;
b. door de toevoeging bij een woonperceel mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in een woning;
b. beroepsmatige activiteiten in of bij een woning;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals paden, tuinen, verkeer- en parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en erven.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak;
b. als hoofdgebouwen binnen de bestemming mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
d. de gezamenlijke oppervlakte van beroepsmatige werkruimten in woningen niet meer mag bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m²;
e. bijbehorende bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak opgericht mogen worden waarbij:
    1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
    3. voor zover een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt afgedekt met een kap, de dakhelling ten hoogste 45º mag bedragen;
f. voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

5.3.1 Beroepsmatige en bedrijfsmatige werkruimten in woningen en of bijbehorende bouwwerken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van beroepsmatige werkruimten in bijbehorende bouwwerken en bedrijfsmatige werkruimten in woningen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

a. de gezamenlijke oppervlakte van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige werkruimten niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woningen tot een maximum van 50 m²;
b. de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven;
c. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent in ieder geval dat:
    1. uitsluitend medewerking wordt verleend aan het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (opgenomen als bijlage) of, indien zij niet voorkomen in die lijst (qua milieuplanologische hinder) gelijkwaardig zijn aan de in categorie 1 of 2 genoemde bedrijfsactiviteiten;
    2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
    3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
    4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
    5. er dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte op het perceel.

5.3.2 Bijzondere woonvormen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van bijzondere woonvormen, met dien verstande dat:

a. er sprake dient te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, waarbij de samenstelling van personen mag wisselen;
b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van de aangrenzende percelen;
c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
e. aangetoond dient te zijn dat vestiging in een bestaand of nieuw te bouwen zelfstandig gebouw niet tot de mogelijkheden behoort.

5.3.3 Kamerverhuur

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van kamerverhuur, met dien verstande dat:

a. bewoning toegestaan is door maximaal vier personen per woning;
b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van de aangrenzende percelen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bescherming van het plan

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien daardoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan waardoor aan deze regels niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking van deze regels zou worden vergroot.

7.2 Bestaande afstanden en andere maten

7.2.1 Afstanden

Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.2.2 Hoogten, inhoud, aantallen en of oppervlakten

In die gevallen dat afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.2.3 (Her)oprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 7.2.1 en lid 7.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

7.3 Overschrijding van de bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de aanduidingsgrenzen, maatvoeringsaanduidingen en bestemmingregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 70 cm bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 70 cm bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 70 cm bedraagt;
d. antennes, kunstwerken, lichtmasten, reclamepalen, vlaggenmasten en bouwwerken met een geringe oppervlakte tot een bouwhoogte van 10 m.

7.4 Percentages

Een in een maatvoeringsaanduiding aangegeven percentage geeft aan hoeveel van het bouwvlak ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is geregeld.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruiksbepalingen ten aanzien van onbebouwde gronden

a. Het is verboden de in het plan begrepen gronden - voor zover deze onbebouwd blijven - anders te gebruiken dan in overeenstemming met de in het plan aan die gronden gegeven bestemming.
b. Onverminderd het bepaalde onder a is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
    1. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
    2. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
    3. het opslaan van gebruiksklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
    4. het storten, opslaan, opgeslagen houden of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare stoffen.
c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing op:
    1. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, die nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aanwezige bestemming;
    2. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overig zone - ihcs' (met nummer) geldt ten behoeve van het obstakelvrije start- en landingsvlak met zijkanten een bouwverbod voor bouwwerken met een hogere bouwhoogten dan:

a. 125 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'overig zone - ihcs - 15';
b. 130 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'overig zone - ihcs - 16'.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten behoeve van:

a. de bouw van:
   1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³, de goothoogte ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 5 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
   2. andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke tot een maximale bouwhoogte van 10 m;

met dien verstande dat bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de omgevingsvergunning in de belangenafweging eveneens dient te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer);

b. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bouwgrens, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is, met dien verstande dat de grenzen ten hoogste 2 m mogen worden verschoven;
c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken; met betrekking tot deze omgevingsvergunning geldt, dat:
   1. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet;
   2. slechts mag worden afgeweken op primaire bouwnormen (normen welke 'bij recht' zijn toegestaan);
   3. cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning ten aanzien van de bouwnorm niet is toegestaan;
d. het oprichten van andere bouwwerken voor telecommunicatiedoeleinden:
   1. met een bouwhoogte van maximaal 40 m;
   2. met een hoogte van ten hoogste 10 m meer dan de toegestane hoogte van bouwwerken indien het bouwwerk op een gebouw wordt geplaatst;

met dien verstande dat door de omgevingsvergunning voor het bepaalde onder 1 en 2 geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet ter plaatse en bij het verlenen van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag voorwaarden en/of (nadere) eisen kunnen worden gesteld aan de stedenbouwkundige inpassing en/of de combinatie van aanbieders van telecomdiensten op masten;

e. het oprichten van andere bouwwerken van geringe oppervlakte, zoals antenne-installaties, vlaggenmasten, windmolens en verlichtingsarmaturen, met een bouwhoogte van maximaal 15 m.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van ten hoogste 150 m³, een goothoogte van ten hoogste 3 m en een bouwhoogte van ten hoogste 5 m welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, zulks voor zover deze op grond van artikel 21 niet kunnen worden gebouwd;
b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen, dan wel bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak, niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
c. het wijzigen van het plan in die zin dat bouwwerken welke op grond van nader onderzoek, cultuurhistorische waarden bezitten waarbij handhaving, versterking of herstel van die waarden gerechtvaardigd wordt geacht, op de verbeelding, of anderszins worden voorzien van een monumentale aanduiding; voor de hier bedoelde bebouwing geldt alsdan dat de op het tijdstip van het wijzigingsbesluit bestaande grondoppervlakte, goothoogte, dakhelling en/of hoogte niet mag worden gewijzigd, behoudens bij omgevingsvergunning;
d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 30% mag worden afgeweken, op voorwaarde, dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet; de wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke 'bij recht' zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning voor het gebruik en/of wijzigingsregel ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 12.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het 12.1 sub a met maximaal 10%.

c. 12.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2 sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in 12.2 sub a na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. 12.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan: Erasmuslaan 6-10, Bergen op Zoom.

Bestemmingsplan

Erasmuslaan 6-10, Bergen op Zoom

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam:	**Erasmuslaan 6-10, Bergen op Zoom**
Plantype:	**bestemmingsplan**
IMRO:	**NL.IMRO.0748.BP0258-0301**
Status:	**vastgesteld**

Datum: 2 mei 2022

Projectnummer: 20AF002

Opdrachtgever: **AKM Projectontwikkeling B.V.**
Henry Dunantlaan 1
2992 KP Barendrecht

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Erasmuslaan 6-10, Bergen op Zoom

Inhoudsopgave

Bijlagen regels **3**

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten **4**

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten I (categorie 1 t/m 4.2)

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten	**Niet toegestane bedrijven c.q bedrijfsactiviteiten** (voor zover in de voorschriften niet anders is bepaald)
- niet van toepassing of niet relevant < kleiner dan > groter = gelijk aan cat. categorie e.d. en dergelijke kl. klasse n.e.g. niet elders genoemd o.c. opslagcapaciteit p.c. productiecapaciteit p.o. productieoppervlak b.o. bedrijfsoppervlak v.c. verwerkingscapaciteit u uur d dag w week j jaar B bodemverontreiniging C continu D divers L luchtverontreiniging R risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing) V Vuurwerkbesluit van toepassing Zonering op basis van Wet geluidhinder	- buurt- en clubhuizen (SBI-code 9133.1); - buurt- en clubhuizen (SBI-code 9133.1); dansscholen (SBI-code 9234.1); - bioscopen (SBI-code 9213); - theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen (SBI-code 9232); - recreatiecentra, vaste kermis e.d. (SBI-code 9233); - muziek- en balletscholen (SBI-code 9234); - bibliotheken, musea, ateliers, e.d. (SBI-codes 9251, 9252); - dierentuinen (SBI-code 9253.1); zwembaden (SBI-code 9261.1); - sporthallen (SBI-code 9261.2); - bowlingcentra (SBI-code 9261.2); - overdekte kunstijsbanen (SBI-code 9261.2); - stadions en open-lucht-ijsbanen (SBI-code 9261.2); - maneges (SBI-code 9261.2); - tennisbanen (met verlichting) (SBI-code 9261.2); - veldsportcomplex (met verlichting) (SBI-code 9261.2); - golfbanen (SBI-code 9261.2); - kunstskibanen (SBI-code 9261.2); - schietinrichtingen (SBI-code 9262); skelterbanen (SBI-code 9262); - autocircuits, motorcrossterreinen e.d. (SBI-code 9262); - sportscholen, gymnastiekzalen (SBI-code 9262); - jachthavens met diverse voorzieningen (SBI-code 9262); - casino's (SBI-code 9271); - amusementshallen (SBI-code 9272.1); - modelvliegtuig-velden (SBI-code 9272.2);

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
01	**01**	**-**	**Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw**	
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:	
0112	011, 012, 013	1	– bedrijfsgebouwen	2
0112	011, 012, 013	2	– kassen zonder verwarming	2
0112	011, 012, 013	3	– kassen met gasverwarming	2
0112	0113	4	– champignonkwekerijen (algemeen)	2
0112	0113	5	– champignonkwekerijen met mestfermentatie	3.2
0112	0163	6	– bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2
0112	011	7	– witlofkwekerijen (algemeen)	2
0121	0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	3.2
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:	
0122	0143	1	– paardenfokkerijen	3.1
0122	0145	2	– overige graasdieren	3.1
0123	0146		Fokken en houden van varkens	4.1
0124	0147	0	Fokken en houden van pluimvee:	
0124	0147	1	– legkippen	4.1
0124	0147	2	– opfokkippen en mestkuikens	4.1
0124	0147	3	– eenden en ganzen	4.1
0124	0147	4	– overig pluimvee	3.2
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:	
0125	0149	1	– nertsen en vossen	4.1
0125	0149	2	– konijnen	3.2
0125	0149	3	– huisdieren	3.1
0125	0149	4	– maden, wormen e.d.	3.2
0125	0149	5	– bijen	2
0125	0149	6	– overige dieren	2
0130	0150		Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	3.2
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	1	– algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	3.1
014	016	2	– algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	2
014	016	3	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	3.1
014	016	4	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	2
0142	0162		KI-stations	2
02	**02**	**-**	**Bosbouw en dienstverlening t.b.v. bosbouw**	
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	3.1
05	**03**	**-**	**Visserij- en visteeltbedrijven**	
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	3.2
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen	
0502	032	1	– oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2
0502	032	2	– visteeltbedrijven	3.1
10	**08**	**-**	**Turfwinning**	
103	089		Turfwinningbedrijven	3.2
11	**06**	**-**	**Aardolie- en aardgaswinning**	
111	061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:	
111	061	1	– aardoliewinputten	4.1
14	**08**	**-**	**Winning van zand, grind, klei, zout, e.d.**	
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):	
1421	0812	1	– algemeen	4.1
144	0893		Zoutwinningbedrijven	3.2
15	**10, 11**	**-**	**Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken**	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101, 102	1	– slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	101	3	– bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
151	101	4	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	3.2
151	101	5	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	3.1
151	101	6	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	3.1
151	101, 102	7	– loonslachterijen	3.1
151	108	8	– vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	102	2	– conserveren	4.1
152	102	3	– roken	4.2
152	102	4	– verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	4.2
152	102	5	– verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	3.2
152	102	6	– verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	3.1
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:	
1531	1031	1	– vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1531	1031	2	– vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1032, 1039	1	– jam	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	– groente algemeen	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	– met koolsoorten	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	– met drogerijen	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	– met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1541	104101	1	– p.c. < 250.000 t/j	4.1
1541	104101	2	– p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1542	104102	1	– p.c. < 250.000 t/j	4.1
1542	104102	2	– p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:	
1543	1042	1	– p.c. < 250.000 t/j	4.1
1543	1042	2	– p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1551	1051	3	– melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1551	1051	4	– melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
1551	1051	5	– overige zuivelprodukten fabrieken	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	3.2
1552	1052	2	– consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:	
1561	1061	1	– p.c. >= 500 t/u	4.2
1561	1061	2	– p.c. < 500 t/u	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:	
1562	1062	1	– p.c. < 10 t/u	4.1
1562	1062	2	– p.c. >= 10 t/u	4.2
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:	
1571	1091	3	– drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2
1571	1091	5	– mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1571	1091	6	– mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	– v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1581	1071	2	– v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	2	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	3.2
1584	10821	3	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
1584	10821	4	– Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
1584	10821	5	– Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	3.2
1584	10821	6	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	1083	2	– theepakkerijen	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	1089	1	– zonder poederdrogen	3.2
1589.2	1089	2	– met poederdrogen	4.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
1592	110102	1	– p.c. < 5.000 t/j	4.1
1592	110102	2	– p.c. >= 5.000 t/j	4.2
1593 t/m				
1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1596	1105		Bierbrouwerijen	4.2
1597	1106		Mouterijen	4.2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
16	**12**	**-**	**Verwerking van tabak**	
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1
17	**13**	**-**	**Vervaardiging van textiel**	
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	132	0	Weven van textiel:	
172	132	1	– aantal weefgetouwen < 50	3.2
172	132	2	– aantal weefgetouwen >= 50	4.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	**14**	**-**	**Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont**	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	**15**	**-**	**Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)**	
191	151,152		Lederfabrieken	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
20	**16**	**-**	**Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.**	
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	16102	1	– met creosootolie	4.1
2010.2	16102	2	– met zoutoplossingen	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m^2	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21	**17**	**-**	**Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren**	
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	1	– p.c. < 3 t/u	3.1
2112	1712	2	– p.c. 3 - 15 t/u	4.1
2112	1712	3	– p.c. >= 15 t/u	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	17212	1	– p.c. < 3 t/u	3.2
2121.2	17212	2	– p.c. >= 3 t/u	4.1
22	**58**	**-**	**Uitgeverijen, drukkerijen en reproduktie van opgenomen media**	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	2
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	1
23	**19**	**-**	**Aardolie-/steenkoolverwerk. ind.; bewerking splijt-/kweekstoffen**	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	4.2
24	**20**	**-**	**Vervaardiging van chemische produkten**	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2012	1	– niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2413	2012	2	– vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	20141	A1	– niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:	
2414.1	20141	B1	– p.c. < 100.000 t/j	4.1
2414.1	20141	B2	– p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	20149	1	– p.c. < 50.000 t/j	4.2
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	2110	1	– p.c. < 1.000 t/j	4.2
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2120	1	– formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2120	2	– verbandmiddelenfabrieken	2
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	2052	1	– zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2
25	**22**	**-**	**Vervaardiging van produkten van rubber en kunststof**	
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	221102	1	– vloeropp. < 100 m^2	3.1
2512	221102	2	– vloeropp. >= 100 m^2	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	222	1	– zonder fenolharsen	4.1
252	222	2	– met fenolharsen	4.2
252	222	3	– productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	**23**	**-**	**Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten**	
261	231	0	Glasfabrieken:	
261	231	1	– glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
261	231	2	– glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
261	231	3	– glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
262, 263	232, 234	2	– vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2652	235201	0	Kalkfabrieken:	
2652	235201	1	– p.c. < 100.000 t/j	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:	
2653	235202	1	– p.c. < 100.000 t/j	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	23611	1	– zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
2661.1	23611	2	– met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	23612	1	– p.c. < 100.000 t/j	3.2
2661.2	23612	2	– p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	2363, 2364	1	– p.c. < 100 t/u	3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	– p.c. >= 100 t/u	4.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	2365, 2369	1	– p.c. < 100 t/d	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	– p.c. >= 100 t/d	4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	1	– zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	3.2
267	237	2	– zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	3.1
267	237	3	– met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	2399	A1	– p.c. < 100 t/u	4.2
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2682	2399	B1	– steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
2682	2399	B2	– overige isolatiematerialen	4.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1
2682	2399	D1	– asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2
27	**24**	**-**	**Vervaardiging van metalen**	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
273	243	1	– p.o. < 2.000 m^2	4.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:	
274	244	A1	– p.c. < 1.000 t/j	4.2
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:	
2751, 2752	2451, 2452	1	– p.c. < 4.000 t/j	4.2
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:	
2753, 2754	2453, 2454	1	– p.c. < 4.000 t/j	4.2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
28	**25, 31**	**-**	**Vervaard. en reparatie van produkten van metaal (excl. mach./transportmidd.)**	
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen	
281	251, 331	1	– gesloten gebouw	3.2
281	251, 331	1a	– gesloten gebouw, p.o. < 200 m^2	3.1
281	251, 331	2	– in open lucht, p.o. < 2.000 m^2	4.1
281	251, 331	3	– in open lucht, p.o. >= 2.000 m^2	4.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	2529, 3311	1	– p.o. < 2.000 m^2	4.2
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m^2	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	2561, 3311	1	– algemeen	3.2
2851	2561, 3311	10	– stralen	4.1
2851	2561, 3311	11	– metaalharden	3.2
2851	2561, 3311	12	– lakspuiten en moffelen	3.2
2851	2561, 3311	2	– scoperen (opspuiten van zink)	3.2
2851	2561, 3311	3	– thermisch verzinken	3.2
2851	2561, 3311	4	– thermisch vertinnen	3.2
2851	2561, 3311	5	– mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2851	2561, 3311	6	– anodiseren, eloxeren	3.2
2851	2561, 3311	7	– chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2851	2561, 3311	8	– emailleren	3.2
2851	2561, 3311	9	– galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m^2	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	259, 331	A1	– p.o. < 2.000 m2	4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m^2	3.1
29	**27, 28, 33**	**-**	**Vervaardiging van machines en apparaten**	
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
29	27, 28, 33	1	– p.o. < 2.000 m^2	3.2
29	27, 28, 33	2	– p.o. >= 2.000 m^2	4.1
29	28, 33	3	– met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
30	**26, 28, 33**	**-**	**Vervaardiging van kantoormachines en computers**	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
31	**26, 27, 33**	**-**	**Vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigdh.**	
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
315	274		Lampenfabrieken	4.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
32	**26, 33**	**-**	**Vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigdh.**	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	**26, 32, 33**	**-**	**Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten**	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
34	**29**		**Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers**	
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
341	291	1	– p.o. < 10.000 m^2	4.1
341	291	2	– p.o. >= 10.000 m^2	4.2
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	**30**	**-**	**Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)**	
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	301, 3315	1	– houten schepen	3.1
351	301, 3315	2	– kunststof schepen	3.2
351	301, 3315	3	– metalen schepen < 25 m	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	302, 317	1	– algemeen	3.2
352	302, 317	2	– met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	303, 3316	1	– zonder proefdraaien motoren	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
36	**31**	**-**	**Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.**	
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m^2	1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
37	**38**	**-**	**Voorbereiding tot recycling**	
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:	
372	383202	A1	– v.c. < 100.000 t/j	4.2
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	4.2
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	4.2
40	**35**	**-**	**Produktie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water**	
40	35	B0	Bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:	
40	35	B1	– covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
40	35	B2	– vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	– < 10 MVA	2
40	35	C2	– 10 - 100 MVA	3.1
40	35	C3	– 100 - 200 MVA	3.2
40	35	C4	– 200 - 1000 MVA	4.2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D1	– gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2
40	35	D3	– gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	– gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	D5	– gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E1	– stadsverwarming	3.2
40	35	E2	– blokverwarming	2
40	35	F0	windmolens:	
40	35	F1	– wiekdiameter 20 m	3.2
40	35	F2	– wiekdiameter 30 m	4.1
40	35	F3	– wiekdiameter 50 m	4.2
41	**36**	**-**	**Winning en distributie van water**	
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	36	A2	– bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	– < 1 MW	2
41	36	B2	– 1 - 15 MW	3.2
41	36	B3	– >= 15 MW	4.2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
45	**41, 42, 43**	**-**	**Bouwnijverheid**	
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.2
45	41, 42, 43	1	– bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	3.1
45	41, 42, 43	3	– aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
50	**45, 47**	**-**	**Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations**	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	2
505	473	0	Benzineservisestations:	
505	473	1	– met LPG > 1000 m^3/jr	4.1
505	473	2	– met LPG < 1000 m^3/jr	3.1
505	473	3	– zonder LPG	2
51	**46**	**-**	**Groothandel en handelsbemiddeling**	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	2	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	46499	5	– munitie	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	– klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	46712	1	– vloeistoffen, o.c. < 100.000 m^3	4.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

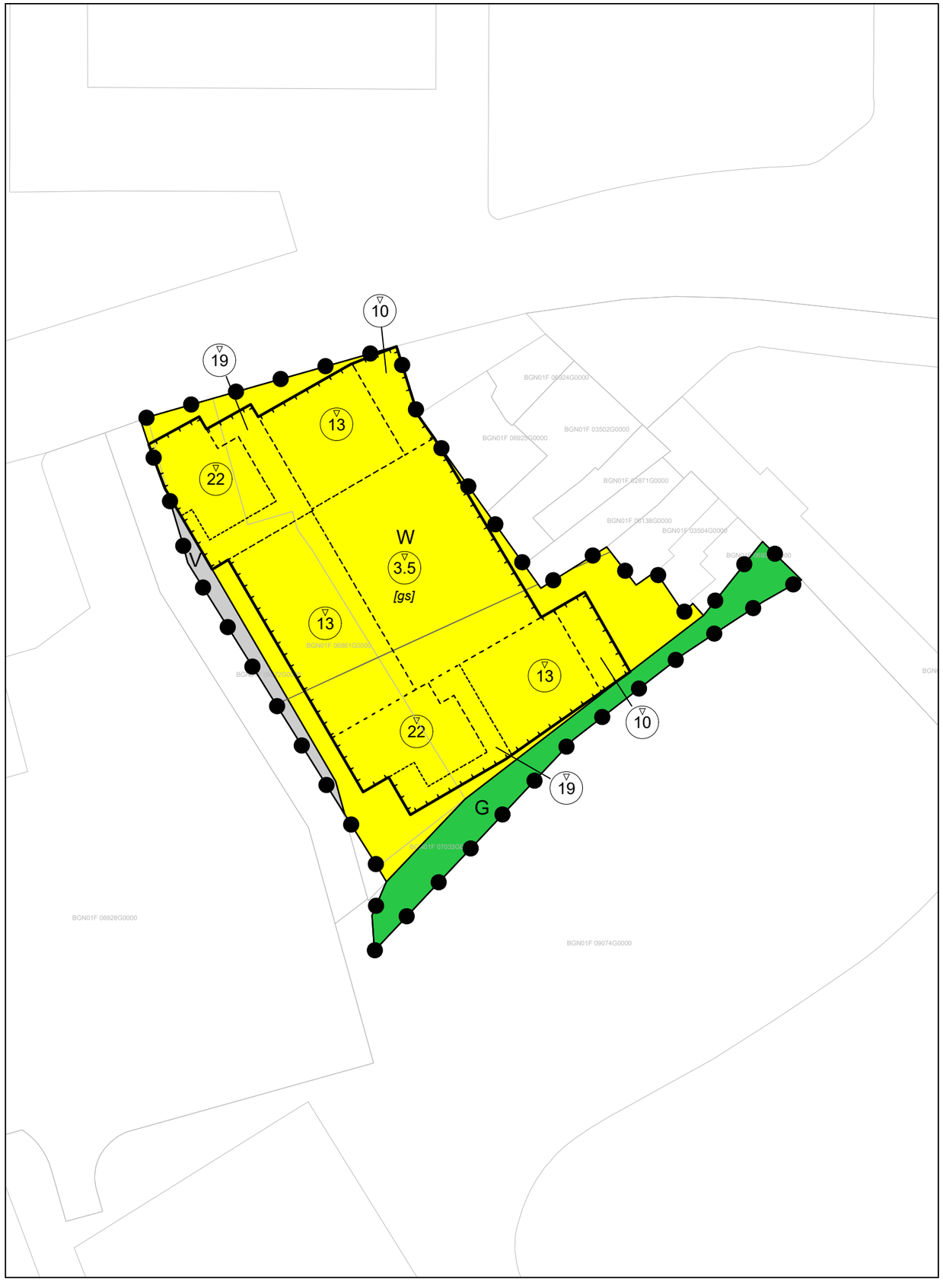
SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
5151.2	46712	3	– tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	46721	1	– opslag opp. < 2.000 m^2	4.2
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	– algemeen: b.o. > 2000 m²	3.1
5153	4673	2	– algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	5	– algemeen: b.o. > 200 m²	3.2
5153.4	46735	6	– algemeen: b.o. <= 200 m²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	– algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.1
5154	4674	2	– algemeen: b.o. < = 2.000 m²	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	3.2
5157	4677	1	– autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	3.2
5157.2/3	4677	1	– overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	– machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	– overige	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
5261	4791		Postorderbedrijven	3.1
60	**49**	**-**	**Vervoer over land**	
601	491, 492	0	Spoorwegen:	
601	491, 492	1	– stations	3.2
601	491, 492	2	– rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	4.2
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6022	493		Taxibedrijven	2
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	3.2
6024	494	1	– Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	**50, 51**	**-**	**Vervoer over water / door de lucht**	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	**52**	**-**	**Dienstverlening t.b.v. het vervoer**	

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	2	– stukgoederen	4.2
6311.1	52241	7	– tankercleaning	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52242	1	– containers	4.2
6311.2	52242	10	– tankercleaning	4.2
6311.2	52242	2	– stukgoederen	3.2
6311.2	52242	3	– ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	4.2
6311.2	52242	5	– granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	52242	7	– steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	**53**	**-**	**Post en telecommunicatie**	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B1	– LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642	61	B2	– FM en TV	1
642	61	B3	– GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
71	**77**	**-**	**Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen**	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	**62**	**-**	**Computerservice- en informatietechnologie**	
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	**72**	**-**	**Speur- en ontwikkelingswerk**	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	**63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82**	**-**	**Overige zakelijke dienstverlening**	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	4.1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	**84**	**-**	**Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen**	
7522	8422		Defensie-inrichtingen	4.1
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1
90	**37, 38, 39**	**-**	**Milieudienstverlening**	
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	3700	A1	– < 100.000 i.e.	4.1
9001	3700	A2	– 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A2	– kabelbranderijen	3.2
9002.2	382	A4	– pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	382	A5	– oplosmiddelterugwinning	3.2
9002.2	382	A6	– afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2
9002.2	382	A7	– verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	382	C1	– niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	4.2
9002.2	382	C3	– belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
9002.2	382	C4	– belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
9002.2	382	C5	– GFT in gesloten gebouw	4.1
93	**96**	**-**	**Overige dienstverlening**	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9303	96032	3	– crematoria	3.2



LEGENDA

Plangebied

Bestemmingsplan

Bestemmingen

Bestemmingen

- G — Groen
- V — Verkeer
- W — Wonen

Aanduidingen

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduiding

- [gs] — gestapeld

Maatvoering

- 13 — maximum bouwhoogte (m)

Gebiedsaanduidingen

- overige zone - ihcs - 15
- overige zone - ihcs - 16

Verklaring

- Topografische gegevens en bestaande ondergrond

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Bestemmingsplan:

Erasmuslaan 6-10, Bergen op Zoom

code: 20AF002	schaal 1:1000	formaat: A3	NL.IMRO.0748.BP0258-0301	kaart: ---

status:	datum:	tervisielegging:	get:
vastgesteld	09-06-2022		AV/MM
ontwerp	15-12-2021		AV/MM
voorontwerp			
concept	30-09-2021		AV/MM

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Stationsstraat 37
7622 LW Borne
tel: 074- 255 70 20

email: info@ad-fontem.nl
internet: www.ad-fontem.nl