

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

**1<sup>e</sup> Wijzigingsplan**  
**Bestemmingsplan Stationsgebied e.o.**

Nieuwbouw verzamelkantoor politie en gemeenschappelijke meldkamer Zeeland en Midden- en West-Brabant + uitbreiding parkeerplaats Rabobank, Zuid-Oostsingel Bergen op Zoom

# **INHOUDSOPGAVE**

## **Toelichting**

### **Hoofdstuk 1 Inleiding**

- 1.1 Aanleiding en doel wijzigingsplan
- 1.2 Ligging plangebied
- 1.3 Geldend bestemmingsplan

### **Hoofdstuk 2 Ontwikkeling**

### **Hoofdstuk 3 Toetsingskader**

### **Hoofdstuk 4 Juridische vormgeving**

### **Hoofdstuk 5 Archeologie**

### **Hoofdstuk 6 Water**

### **Hoofdstuk 7 Milieu**

- 7.1 Bedrijven en milieuzonering
- 7.2 Lucht
- 7.3 Geluid
- 7.4 Externe veiligheid
- 7.5 Bodem

### **Hoofdstuk 8 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid**

- 8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 8.2 Financiële uitvoerbaarheid

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel wijzigingsplan

Het kabinet heeft besloten dat de diverse meldkamers worden samengevoegd tot één landelijke meldkamerorganisatie (LMO) op maximaal tien locaties. De LMO kent een landelijk gestandaardiseerde werkwijze en valt onder verantwoordelijkheid van de minister van Veiligheid en Justitie. Eind 2012 werd door de minister besloten dat Bergen op Zoom is aangewezen als de vestigingsplaats voor de Gemeenschappelijke Meldkamer van de nieuwe veiligheidsregio Zeeland en Midden- en West-Brabant en.

De opgave bestaat uit tijdige en efficiënte huisvesting, een aangepast bouwprogramma voor de meldkamer en de mogelijke bundeling met huisvestingsopgaven van andere veiligheidsdiensten, waaronder het bureau van het politiedistrict De Markiezaten. Regionaal en binnen Bergen op Zoom is daarvoor naar mogelijke locaties gekeken. De locatie in het stationsgebied van Bergen op Zoom is als voorkeurslocatie naar voren gekomen.

In het verlengde van het besluit van de minister heeft de Nationale politie in 2014 een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Bergen op Zoom. Onderdeel van deze overeenkomst is de realisatie van nieuwe huisvesting voor de politie en aanverwante organisaties op een beschikbaar perceel in het stationsgebied van Bergen op Zoom.

Het geldende bestemmingsplan 'Stationsgebied e.o.' bevat voor het beoogde locatie een wijzigingsbevoegdheid waarmee herontwikkeling van het perceel ten behoeve van de meldkamer met bijbehorende voorzieningen onder bepaalde voorwaarden mogelijk is. Dit wijzigingsplan biedt een planologisch kader waarbinnen de beoogde bouwontwikkeling op het perceel kan plaatsvinden.

Naast bovengenoemde ontwikkeling wordt in dit wijzigingsplan tevens een aangrenzend perceel met extra parkeerplaatsen voor de Rabobank planologisch geregeld. De Rabobank heeft hiervoor eveneens afspraken gemaakt met de gemeente.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Zuid-Oostsingel, tussen het spoor en de binnenstad van Bergen op Zoom. Het plangebied ligt op circa 200 meter ten zuiden van het NS-station en het busstation. Het betreft een voormalig rangeerterrein. Het plangebied is momenteel vrij van bebouwing en afgesloten van de openbaarheid.



Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied binnen Bergen op Zoom

#### 1.4 Geldend bestemmingsplan

De betreffende percelen, waarop het wijzigingsplan betrekking heeft, zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Stationsgebied e.o.'. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Bergen op Zoom op 27 juni 2013 vastgesteld en per 2 september 2013 onherroepelijk geworden. De percelen hebben hierbinnen de bestemming 'verkeer'.

De percelen liggen tevens binnen de gebiedsaanduiding Wro-zone - Wijzigingsgebied 2. Met de gebiedsaanduiding heeft het college de bevoegdheid om onder voorwaarden de bestemming 'Verkeer' om te zetten naar zakelijke- en maatschappelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, recreatie, joblodge(s), groen en verkeer.



## Hoofdstuk 2      Ontwikkeling

Het plangebied is gelegen op het voormalige rangeerterrein, dat ligt tussen het NS-station en het huidige politiekantoor. De gemeente Bergen op Zoom heeft in 2014 het rangeerterrein (ongeveer 3 hectare) aangekocht. Ongeveer 1 hectare daarvan is inmiddels doorverkocht aan de Nationale Politie ten behoeve van de beoogde nieuwbouw. Het plan omvat de nieuwbouw van een verzamelkantoor voor de Politie en de realisatie van een nieuwe meldkamer voor de Veiligheidsregio Zeeland en Midden- en West-Brabant.

De komst van de nieuwbouw versterkt de ruimtelijke en economische structuur van Bergen op Zoom en de regio. Daarnaast krijgt de werkgelegenheid een belangrijke impuls. Door de clustering van functies in de nieuwbouw worden de lijnen tussen de diverse partners nog korter. Dit komt de veiligheid ten goede en verbetert de mogelijkheden om snel actie te ondernemen wanneer dit nodig is.

### *Beoogde nieuwbouw*

De beoogde bouwplannen zijn nog in ontwikkeling. Dat maakt dat voor een flexibele regeling is gekozen waarbij met een bouwvlak stedenbouwkundig wordt gestuurd op een aanvaardbare situering en massa/bouwhoogte in het gebied. Het bouwvlak volgt de bebouwing langs de Zuidoostsingel en stuurt aan op een zichtbare voorgevel langs een nieuwe ontsluitingsweg parallel aan de spoorlijn. De grens van het bouwvlak ligt op ruime afstand (minimaal ca 22 m) van de voorgevels van bestaande woningen langs de Zuidoostsingel.

Totaal wordt binnen het bouwvlak ruim 10.500 m<sup>2</sup> bvo aan bebouwd oppervlak mogelijk gemaakt. Voorzien wordt dat de nieuwbouw daar ruim binnen blijft. De bouwhoogte aan de zijde van de Zuidoostsingel is maximaal 16 meter, verderop meer langs het spoor is maximaal 20 meter mogelijk. De beoogde bouwmassa is indicatief uitgewerkt en gaat uit van een compact gebouw met de publieksentree aan een openbaar plein aan de zijde van de Zuidoostsingel. Door dit voorplein en de aanwezigheid van bestaande en nieuwe bomen zal de nieuwbouw zich terugliggend vanuit de Zuidoostsingel manifesteren.

Afbeelding 3a+b indicatieve situering en bouwmassa beoogde nieuwbouw



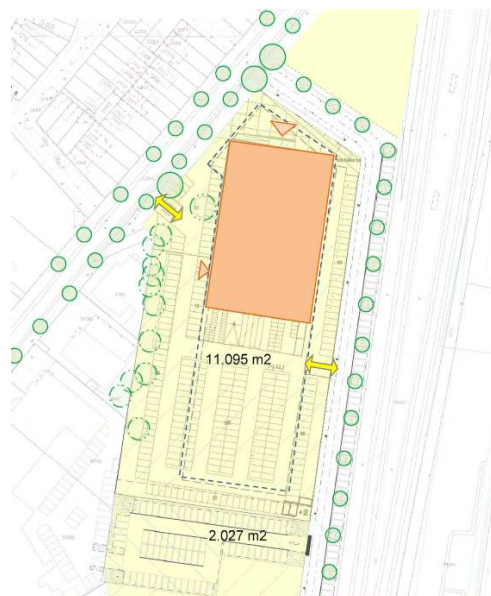
### *Perceel, ontsluiting en parkeren*

De nieuwbouw komt op een ruim perceel (ca 1,1 hectare) waarbij het parkeren grotendeels op een afsluitbaar binnenterrein is voorzien. Het perceel wordt ontsloten vanaf de Zuidoostsingel en vanaf de nieuwe toegangsweg die parallel langs het spoor wordt gerealiseerd. Langs deze nieuwe weg zijn ook ca 100 extra openbare parkeerplaatsen voorzien.

Op het eigen binnenterrein zijn de parkeerfaciliteiten voorzien van de diverse dienstvoertuigen en van politie en meldkamerdomein. Tevens zijn parkeerplaatsen voor medewerkers voorzien.

Een overdekte en afsluitbare stalling biedt daarnaast ruime parkeergelegenheid voor tweewielers van de politie: dienstmotoren, dienstscooters en dienstdiensen. Deze stalling is tevens bestemd om privé fietsen en motoren te stallen voor medewerkers van politie en meldkamer. De overdekte stalling biedt volgens opgave gebruiker minimaal 174 stallingplaatsen voor tweewielers.

Afbeelding 4 Ontwerp inrichting openbare ruimte en begrenzing percelen



### *Groen en water*

Op het terrein staan diverse te behouden en in te passen bomen. Daarvan is er één als monumentaal aangeduid (plataan) en hebben diverse eiken een aanduiding gekregen binnen een taludstrook met cultuurhistorische waarde. Voor het uitvoeren van activiteiten is hier een omgevingsvergunning voor de activiteit aanleggen (voorheen aanlegvergunning) nodig waarbij vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en/of groenbeheerder binnen de gemeente nader advies wordt ingewonnen.

Het regenwater op het terrein wordt zo veel mogelijk in situ opgevangen waar het op natuurlijke wijze in de bodem kan infiltreren. Overtollig regenwater wordt opgevangen en afgekoppeld op een infiltratierool onder de nieuwe toegangsweg langs het spoor die een extra overloop krijgt in een wadi.

### *Extra parkeerterrein Rabobank*

Naast de meldkamer worden conform eerder gemaakte afspraken in het kader van de reeds verleende omgevingsvergunning voorzien in 70 extra parkeerplaatsen voor personeel van de Rabobank (bijbehorende kantoorfunctie). Dit nieuwe parkeerterrein wordt ontsloten vanaf het huidige terrein en krijgt ook een eigen entree vanaf de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg langs het spoor.

De nieuw aan te leggen weg past binnen de geldende bestemming van bestemmingsplan Stationsomgeving e.o. en is daarom niet opgenomen in het wijzigingsplan.



Afbeelding 4: plan extra parkeerplaatsen Rabobank



### **Hoofdstuk 3            Toetsingskader**

Het plangebied heeft de gebiedsaanduiding Wro-zone - Wijzigingsgebied 2. Op basis van deze bevoegdheid is het mogelijk om onder voorwaarden de bestemming 'Verkeer' om te zetten ten behoeve van zakelijke- en maatschappelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, recreatie, joblodge(s), groen en verkeer.

- a. planwijziging is gericht op herstructurering en versterking van de ruimtelijke-functionele kwaliteit van de locatie;
- b. voor Wijzigingsgebied 2 is bepaald dat er maximaal 20.000 m2 BVO aan functies mag worden gerealiseerd, met dien verstande dat gebouwde parkeervoorzieningen niet worden meegerekend bij de BVO;
- c. detailhandelsactiviteiten welke ondergeschikt en ondersteunend zijn aan de toelaatbare functies zijn toegestaan; vestigen van een supermarkt is niet toegestaan;
- d. het hoofdgebouw dient minimaal 5 meter van de aanduiding 'spoor' te worden gerealiseerd;
- e. het bouwvlak is gelijk aan de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 2' waarbij het vlak voor 50% mag worden bebouwd met dien verstande dat gebouwde parkeervoorzieningen niet worden meegerekend bij dit percentage.
- f. 90% van het bouwvlak mag tot 16 meter hoog worden bebouwd, de bouwhoogte van de overige 10% bedraagt maximaal 20 meter;
- g. hotel en/of pension vestiging is toegestaan.
- h. overige zelfstandige horeca-activiteiten zijn uitsluitend toegestaan tot een maximum BVO van 250 m2 en mogen uitsluitend horeca-activiteiten betreffen die zijn opgenomen tot en met categorie 2 van de bij dit bestemmingsplan gevoegde Staat van Horeca-activiteiten;
- i. daarnaast zijn horeca-activiteiten toegestaan mits deze niet-zelfstandig maar ondergeschikt en ondersteunend zijn aan de toelaatbare functies en mogen uitsluitend horeca-activiteiten betreffen die zijn opgenomen tot en met categorie 2 van de bij dit bestemmingsplan gevoegde Staat van Horeca-activiteiten;
- j. parkeren dient op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- k. er zijn geen kwetsbare functies toegestaan;
- l. middels een milieuonderzoek dient inzichtelijk te worden gemaakt, dat er geen milieu-technische belemmeringen zijn.

Ten aanzien van sub k wordt opgemerkt dat het begrip kwetsbare functies in het bestemmingsplan niet is uitgelegd. Ook is het geen begrip dat terugkomt in de milieuwetgeving. De milieuwetgeving kent enkel milieugevoelige functies, geluidgevoelige functies, geurgevoelige objecten, gevoelige bestemmingen en (beperkt) kwetsbare objecten. De bedoeling van deze bepaling is om niet-zelfredzame doelgroepen, zoals kinderdagopvang, woonfunctie met zorg, zorgfunctie met bed, uit te sluiten op deze locatie. Daarom is in dit wijzigingsplan in de begripsbepaling 'maatschappelijk voorziening' dan ook jeugd/kinderdagopvang geschrapt.

Het initiatief is getoetst aan bovenstaande uitgangspunten en voldoet hieraan.

#### **Ladder van duurzame verstedelijking**

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Met behulp van de handreiking is de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast.

### Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Bij iedere stedelijke ontwikkeling dient te worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Bergen op Zoom is centraal gelegen in het district Zeeland en West-Brabant. De vestiging van de centrale meldkamer in Bergen op Zoom is een besluit van de minister.

### Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Bij trede 2 moet de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio inclusief zicht op de haalbaarheid van de intensivering worden vastgesteld. Het realiseren van het de meldkamer past binnen de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het geldend planologisch kader. Het plangebied ligt nabij de binnenstad ligt daarmee in het bestaand stedelijk gebied.

Voor de regionale meldkamer is een regionale afweging gemaakt (regio Tilburg-Vlissingen). Bergen op Zoom is uiteindelijk door de minister aangewezen als vestigingslocatie. Vanuit het oogpunt van doelmatig en efficiënt functioneren van de regionale meldkamer is gekozen om een combinatie te zoeken met vervangende huisvesting van het districtskantoor van de politie. Daarvoor was geen bestaand pand beschikbaar of geschikt. Derhalve is gekozen voor nieuwbouw. Binnen Bergen op Zoom is gekozen voor nieuwbouw nabij het station, een centrumlocatie die ook in de recente nota kantoren als geschikte kantoorlocatie is afgewogen.

### Trede 3 Bouwen buiten stedelijk gebied

De regionale behoefte is op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Trede drie is niet aan de orde.



## **Hoofdstuk 4                      Juridische vormgeving**

De wijziging van het bestemmingsplan bestaat uit een wijziging van de plankaart en regels van het bestemmingsplan 'Stationsgebied e.o.'. Het plangebied is bestemd als 'kantoor' met de nadere aanduiding 'maatschappelijk'. In het bestemmingsplan 'Stationgebied e.o.' is reeds een bestemming 'Kantoor' opgenomen. Aan deze planregels worden een aantal artikelleden toegevoegd. Daarnaast worden enkel bepalingen toegevoegd aan het artikel 'Waarde – Cultuurhistorie' ten behoeve van de bescherming van beeldbepalende bomen.

## Hoofdstuk 5 Archeologie

### Historie

Het plangebied ligt ten oosten van de middeleeuwse stadskern. De ondergrond bestaat uit dekzand (Formatie van Bortel) op een oudere pleistocene zandondergrond (Formatie van Waalre).

Midden op het terrein bevindt zich een sterke terreindaling in de ondergrond. De noordelijke helft was ooit met veen bedekt, de zuidelijke helft bestond uit een hoge zandrug. Deze oost-west verlopende rand ligt ongeveer achter Zuidoostsingel 24a.

Het veen hoorde bij een uitgestrekt moeras dat een deel van de parallelweg besloeg. Het veen werd in de middeleeuwen als turf uitgegraven en het terrein werd daarna opgehoogd met aangevoerd zand.

In de late middeleeuwen werd het gebied doorkruist door een oude landweg in de richting van Huijbergen (het verlengde van de huidige Huijbergsestraat). De weg volgende de rand van het hoge zand. Volgens de kaart van Jacob van Deventer zou er in de zuidelijke helft van het plangebied een boerderij hebben gestaan. Verder was het hoge zand er met bos bedekt, de rest was heide. Een deel van dit bos was eind 19de- begin 20ste eeuw nog aanwezig. Ter plaatse van de huidige Rabo-bank werd toen het Coehoornpark ingericht.

In 1700 begon de bouw van de vestingwerken naar ontwerp van Menno van Coehoorn. Het plangebied lag toen onder het schootsvrije glacis van de vesting. Plaatselijk was het maaiveld toen 1 of 2 meter hoger dan tegenwoordig. Vanuit de buitenste vestinggordel werden enkele onderaardse tegenmijngangen gebouwd. Er waren twee van deze bakstenen overwelfde gangen in het terrein: een achter Zuidoostsingel 23a en een tegenover Zuidoostsingel 17. Tijdens het beleg konden vanuit deze gangen tunnels in het zand worden gegraven om onder de vijandelijke stellingen te komen.

Tegenover Zuidoostsingel 9 was een systeem van fougassen gemaakt. Dat waren diep ingegraven stenen buizen, waarin vuurpijlen werden afgeschoten. Zij bereikten kleine kruitkamers onder de vijandelijke stellingen. Onder het terrein lagen twee van dergelijke fougassen en kruitkamers.

Tijdens het beleg in 1747 was de strijd zuidelijker geconcentreerd. De tegenmijngangen en de fougassen werden niet gebruikt. Wel had het Franse leger een aanvalsgroef dwars over het midden van het terrein gegraven. Er was een Franse 'batterij' van mortieren en ander geschut, die volgens oude kaarten vlak tegen of net onder de huidige spoorlijn lag.

Bij de aanleg van de spoorlijn kort na het midden van de 19de eeuw werd het glacis al gedeeltelijk afgegraven. De rest volgde in 1870. De huidige steile rand achter Zuidoostsingel 23-25 is een restant van dit glacis.

Het Coehoornpark dateert van kort na de ontmanteling. In 1927 maakte het plaats voor een slachterij. De huidige gebouwen zijn in de tweede helft van de 20ste eeuw tot stand gekomen op de gronden van het voormalige park. Daarachter bevond zich een groot tankstation met wasstraat, die op het einde van de 20ste eeuw tegen de vlakte ging.



### Eerder onderzoek

In 2015 en 2016 heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden in het kader van de voorgenomen bouw van de meldkamer. Doel van het onderzoek waren de genoemde tegenmijngangen, fougassen en eventueel oudere sporen.

De twee tegenmijngangen werden in gawe toestand aangetroffen. Zij steken respectievelijk 26 en 5 meter onder het plangebied. Van de fougassen werd een buis gevonden, echter een noordelijke die buiten het plangebied valt. De twee zuidelijke, binnen het plangebied, konden nog niet getraceerd worden.

Ook werd de aanvalsgroef uit 1747 gevonden. Daarvan was alleen het onderste gedeelte bewaard, omdat na 1870 het glacis was afgegraven.

Naast de loopgraaf werden sporen van een boerderij gevonden, die waarschijnlijk uit de 17de eeuw dateert. Het onderzoek hiernaar is momenteel (september 2016) nog aan de gang.

Verder werd door middel van proefsleuven vastgesteld dat een groot deel van het terrein (het zuidelijke deel, vanaf de achterzijde van de Rabobank) in de 20ste eeuw werd gesaneerd. De ondergrond is daar enkele meters afgegraven.

### Archeologische waarden

Het plangebied bevat een aantal archeologische waarden. Zij kunnen verdeeld worden in:

- Resten van de vestingwerken uit de 18<sup>de</sup> eeuw
- Oudere sporen

De resten van de vestingwerken bestaan uit de twee gemetselde gangen, de fougassen en de loopgraaf.

De oudere sporen bestaan uit de resten van een boerderij (paalkuilen, greppels, waterputten).

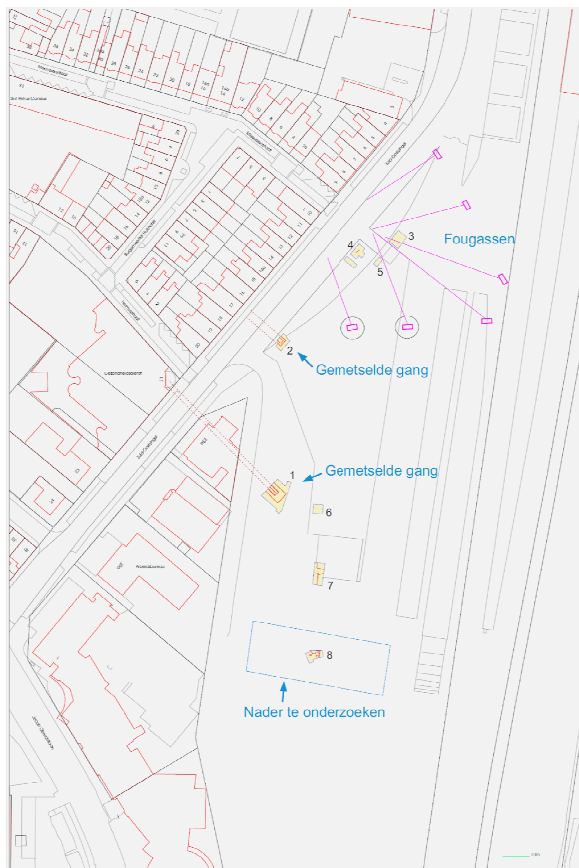
Het is beleid van de gemeente om gebouwde resten van de vestingwerken zoveel mogelijk intact in de grond te laten. In dit geval gaat het om de twee delen van de tegenmijngangen, die werden opgegraven maar thans weer met aarde bedekt zijn.

De noordelijke gang is minder gaaf (het deel onder de straat is ingestort) maar ook daar geldt behoud in situ.

De resten van de fougassen zullen nog onderzocht worden maar zijn niet behoudenswaardig.

De resten van de loopgraaf en de boerderij zijn thans in onderzoek (afronding gepland eind oktober 2016) maar zijn eveneens niet behoudenswaardig.

Dat betekent dat na de afronding van het onderzoek op het terrein slechts twee elementen liggen die behoudenswaardig zijn (zie afbeelding). Voor het overige geldt een lage/geen archeologische waarde.



Met de initiatiefnemer wordt afgestemd op welke wijze de gevonden restanten het beste in situ kunnen worden gelaten. Tevens zal gezamenlijk een planvoorstel worden uitgewerkt om de voormalige verdedigingsfunctie op de locatie zichtbaar te maken voor het publiek en daarbij zo mogelijk gevonden restanten te betrekken.

## Hoofdstuk 6 Water

### Beleid gemeente

De gemeente Bergen op Zoom heeft in 2001 een waterplan opgesteld waarin alle verschijningsvormen van water in samenhang zijn bekeken. Dit plan is opgesteld in samenwerking met alle betrokken waterpartners en zowel door de gemeenteraad als het waterschapsbestuur in 2002 vastgesteld. De meeste uitgangspunten van het waterplan zijn nog steeds van kracht en bovendien nader uitgewerkt in het geactualiseerde verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan (vGRP 2013-2017) dat in februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Bovendien heeft de gemeente sinds de inwerkingtreding van de wet gemeentelijke watertaken (2008) verschillende zorgplichten ten aanzien van water in het stedelijk gebied. Het gaat om de zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor het stedelijk afvalwater is deze zorgplicht uitgewerkt in het vigerende vGRP. De zorgplichten voor hemel- en grondwater komen voor de gemeente pas om de hoek kijken als grondeigenaren zelf niet voor een adequate verwerking van het water kunnen zorgen. In deze gevallen dient de gemeente voor voorzieningen te zorgen waarop particulieren kunnen aansluiten. Belangrijke voorwaarde is wel dat de maatregelen doelmatig zijn. Welke maatregelen worden getroffen, is zeer sterk locatie-afhankelijk. Zo zijn andere maatregelen nodig als de grondwaterstand laag is en er sprake is van een zandige bodem dan wanneer de bodem uit klei bestaat en het grondwater in een groot deel van het jaar reikt tot aan het maaiveld. Gezamenlijk met het waterschap dient hieromtrent een juiste (lees passende) keuze te worden gemaakt. Een passende aanpak is vastgelegd in de nota Watertaken: Gemeentelijke Wateropgave Bergen op Zoom, daterend uit 2009.

Ten slotte zorgt de gemeente voor de ruimtelijke inpassing van de diverse voorzieningen voor het waterbeheer. Ook in dat opzicht wordt bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening gehouden met noodzakelijke voorzieningen vanuit zowel het integraal waterbeleid als het rioleringsplan.

### Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en in een aantal gevallen ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2016-2021, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Belangrijke speerpunten uit het waterbeheersplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Bovendien richt het waterschap met genoemde hoofdlijnen van het waterbeheer zich in toenemende mate op de samenwerking met de mogelijkheid in de verbinding meer maatwerk toe te passen, voor zover doelmatig.

In een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend", heeft het waterschap aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid. Verder heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor diverse ingrepen met betrekking tot de waterhuishouding een ontheffing of watervergunning gerelateerd aan de Keur van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Om een duurzame(re) situatie te bereiken, gaat het waterschap bij nieuwe ontwikkelingen tenminste uit van het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

### Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, zoals onder meer veiligheid, waterpeil, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en

grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. In dit kader voeren waterschap en gemeente vooroverleg, waaruit de volgende doelen, uitgangspunten en criteria voor dit plan zijn afgesproken:

- Een duurzame benadering van de waterstromen in relatie tot de ruimtelijke functie van het gebied;
- Afkoppeling van het schone regenwater mede als bijdrage in relatie tot gescheiden riolering.

### **Beschrijving huidige situatie**

Het betreffende plangebied ligt ingesloten in het bestaande stedelijk gebied langs het spoor, dat in ontwikkeling is voor bedrijvigheid en maatschappelijke ontwikkeling. Het voormalig rangeerterrein bestaat voor een groot deel uit verhard oppervlak en ligt er nog braak bij. In het gebied is nog oorspronkelijk reliëf aanwezig van de voormalige Glacis. Door het aanwezige hoogteverschil in het gebied is er een geleidelijke afstroming richting de spoorbaan. Het gebied ligt zodanig dat in hydrologisch opzicht vooral sprake is van infiltratie. Het freatisch grondwater bevindt zich ter plaatse ruim onder het maaiveld. In onderhavige gebied treedt, voor zover bekend, geen grondwateroverlast op.

In het aangrenzende wegprofiel van de Zuidoostsingel is een gescheiden rioolsysteem aanwezig.

### **Beschrijving toekomstige situatie**

Eind 2016 is gestart met inrichtingswerken voor de aanleg van een openbare weg en parkeerterreinen. Samen met de beoogde nieuwe (kantoor)bebouwing zal in de toekomst sprake zijn van een overwegend verhard gebied. In opdracht van de gemeente is door Tauw een advies opgesteld voor de waterhuishouding in het gebied (dec 2015).

Meegegeven doelstelling is om het schone (regen)water met een hemelwaterafvoerstelsel (HWA-stelsel) te verzamelen en in het gebied te laten infiltreren (middels toepassing van infiltratieriool en wadi) in de bodem. Het afvalwater of vervuild (regen)water is te lozen op de vuilwaterriolering (DWA-stelsel) van de Zuidoostsingel en/of Jacob Obrechtlaan. Bij een eventuele benodigde aansluiting van verontreinigd hemelwater op het DWA-stelsel, zal in overleg met het waterschap in de meest passende en doelmatige maatwerkoplossing(en) worden voorzien.

Voor het uitgebracht advies zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Aangesloten verhard oppervlak 2,84 hectare
- Bergingsopgave Waterschap Brabantse Delta 60 mm
- Bouwrijpheid minimaal 6,40 m +NAP
- Berging onder de weg parallel aan spoor 600 m<sup>3</sup> (=hergebruik spoorwegballast)
- Ontwerpbui Bui 09
- Grondwaterstand 300-350 cm beneden maaiveld
- Gemeten K-waarde (zeer fijn zand) variërend van 0,06 m/dag tot 6,67 m/dag

### **Hoofdpijnen beoogde waterhuishouding**

Het ontwerp gaat uit van een IT-riool in combinatie met een retentievoorziening. In het ontwerp is een rioolleiding met een diameter van 600 mm voorgesteld parallel aan het spoor. Deze leiding stroomt uit (via een 'hoge leiding') op een te realiseren retentievoorziening in de vorm van een wadi langs de Brouwerijbaan. Voor deze wadi wordt uitgegaan van een oppervlakte van 1.850 m<sup>2</sup> en een diepte van 0,50 m. Bij een eventuele herontwikkeling van het huidige politiekantoor zal nog overwogen kunnen worden om het af te koppelen regenwater ook op deze wadi af te laten stromen.

In het noordelijke deel is een interne overstort voorzien op het bestaande HWA-riool in de Zuid-Oostsingel. De inschatting is dat deze drempel niet hoger mag zijn dan circa 6,00 m +NAP in verband met het bouwrijpheid van minimaal 6,40 m +NAP in het plangebied (breedte: 1,00 m). Om de berging van de riolering te waarborgen, dienen de leidingen geheel onder de drempel te liggen.

*Omdat de interne drempel over kan storten naar het bestaande HWA-riool, en omdat er het komende jaar wordt afgekoppeld in de Jacob Obrechtlaan, is het van belang om de interactie tussen bestaande en nieuwe HWA-*

*riolen in dit gebied nader te onderzoeken. Dit is voorzien in het kader van het afkoppelen van de Jacob Obrechtlaan.*

Het doel van dit ontwerp is om zoveel mogelijk water te laten infiltreren en daarmee het bestaande rioolstelsel zo min mogelijk te belasten. Slechts in noodgevallen fungeert de interne overstort op het bestaande regenwaterstelsel als 'escape'. Uit de bodemonderzoeken blijkt dat de infiltratiecapaciteit in het plangebied over het algemeen matig tot goed is te noemen door de aanwezigheid van zeer fijn zand. Het grondwater bevindt zich 300 tot 350 cm beneden maaiveld en vormt daarmee geen belemmering om een IT-riool toe te passen.

Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen, is voor nieuwbouw en of renovatie de (uitwendige) toepassing van uitlopende materialen niet gewenst. Door gerichte communicatie, waar mogelijk met de ontwikkelaar/eigenaar zelf, zullen mogelijkheden van duurzaam bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen onder de aandacht worden gebracht.

### **Benodigde berging**

De herinrichting zorgt voor een toename van verharding. Conform berekeningen van de gemeente gaat het om in totaal 2,84 hectare. Volgens de keur van het Waterschap Brabantse Delta dient 60 mm geborgen te worden. Dat komt overeen met circa 1.703 m<sup>3</sup>, waarvan 600 m<sup>3</sup> geborgen kan worden onder de nieuwe rijbaan. De lengte van het de riolering is circa 375 m. Uitgaande van een diameter van 600 mm kan in dit riool circa 106 m<sup>3</sup> geborgen worden. Dit betekent dat er in de wadi een berging moeten worden gerealiseerd van circa 1.000 m<sup>3</sup>. De wadi wordt in een later stadium in een apart ontwerp uitgewerkt.

Op basis van hydrologische berekeningen kan de conclusie worden getrokken dat het systeem goed zal functioneren.

### **Spoorwegbed**

Op basis van de gegevens uit het Briefrapport Tritium ('Indicatieve partijkeuring en infiltratiemetingen Zuid-Oostsingel te Bergen op Zoom' d.d. 2 juli 2015) en de ligging van de wadi en het IT-riool wordt geen negatieve invloed verwacht van de infiltratie op de stabiliteit van het spoorwegbed.

### **Afvalwater**

De beoogde afvoer van afvalwater in het noordelijke deel wordt aangetakt op het bestaande DWA stelsel in de Zuid-Oostsingel. In het zuidelijke deel van het plangebied kan niet onder vrij verval worden aangesloten op de omringende DWA stelsel. Hiervoor is een persleiding voorzien en een locatie gereserveerd voor het rioolgemaal. De beoogde diameter voor deze persleiding is minimaal Ø90.

### **Juridische vertaling**

Ruimtelijk zijn in het betreffende plangebied de direct aanwijsbare voorzieningen in relatie tot het water (wadi) aangewezen en benoemd.. Alle aanwezig oppervlaktewater ligt verder buiten het plangebied, zodat elke benodigde aanduiding daarvan op de kaart ten behoeve van de waterhuishouding ontbreekt. Met betrekking tot de genoemde voorzieningen als het gescheiden (riool)stelsel wordt verwezen naar het vigerende rioleringsplan van de gemeente.

**Advies waterbeheerder**  
**p.m.**

## Hoofdstuk 7 Milieu

### 7.1 Bedrijven en milieuzonering

#### Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van dit advies.

#### Richtafstanden

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In tabel 1 zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden

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

\* indien de omgeving is te typeren als 'gemengd gebied', gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner (Zie de VNG-publicatie, paragraaf 2.3.).

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

- Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied  
*Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.*
- Het omgevingstype gemengd gebied  
*Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.*

#### Wijze van meten

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 (bestemming)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.



Naast voorgaande omgevingstypen kent de publicatie ook gebieden met functiemenging. Bij functiemenging kan gedacht worden aan:

- Stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- Horecaconcentratiegebieden;
- Zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

In functiemenginggebieden is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten wenselijk, omdat de activiteiten qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op een bedrijventerrein. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

- Categorie A:  
Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B:  
Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden woningen en ander gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C:  
De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. Productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. Activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

### **Keuze van omgevingstype**

Het plangebied wordt begrensd door Erasmuslaan, Jacob Obrechtlaan en Zuid-Oostsingel. Deze wegen hebben een ontsluitingsfunctie binnen het gebied. Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de spoorlijn Roosendaal – Bergen op Zoom. Het plangebied ligt in de directe nabijheid van het station. In de omgeving van het plangebied komen de bestemmingen centrum, bedrijven, maatschappelijk en wonen voor. In het gebied wordt derhalve bewust functiemenging nagestreefd. Het plangebied wordt dan ook aangemerkt als een gebied met functiemenging.

### **Situatie ter plaatse**

In het plangebied bevinden zich geen bedrijven. In de omgeving van het plangebied is het station gelegen. In de directe omgeving bevinden zich verder kantoren, winkels en andere kleinschalige bedrijven. Ten zuiden van het station bevinden zich aan de Zuid-Oostsingel en aan de Jacob Obrechtlaan diverse kleine bedrijven (vooral kantoren):

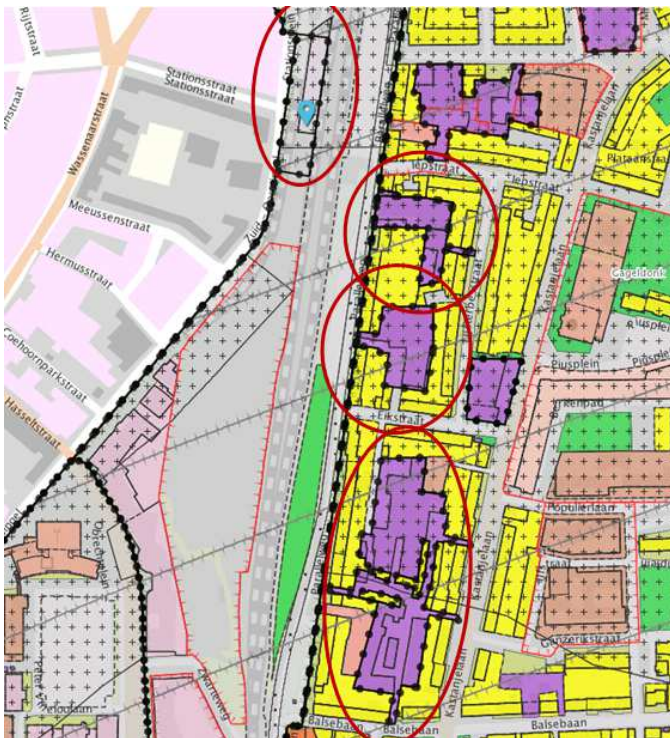
- Jacob Obrechtlaan
  - o ArboVitale B.V.
  - o CapsNobel Audit B.V.
  - o GEM Bergse Haven C.V.
  - o Heco B.V.
  - o Nieland Advocatuur
  - o Syngenta Crop Protection B.V.
  - o SeaCube Containers (hoofdkantoor)

- o Politie
- Zuid-Oostsingel
  - o Dredging and Contracting Rotterdam B.V.
  - o ArboVitale B.V.
  - o lekker-kleurtje (Detailhandel via postorder en internet)
  - o Brike Holding B.V.
  - o Franken advies
  - o Scholtus Document Services (copy- en printservice)
  - o Roelands Gerechtsdeurwaarder en Incasso

Deze bedrijven zijn te rangschikken onder 'overige zakelijke dienstverlening: kantoren'. Het politiebureau, gevestigd aan de Jacob Obrechtlaan 9, valt onder 'openbaar bestuur (kantoren e.d.)'. De kantoren en het politiebureau vallen onder categorie A (voor omgevingstype 'functiemenging'), wat betekent dat ze weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn en geen belemmering voor de realisatie van milieugevoelige functies vormen.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich het treinstation. Een station heeft een milieucategorie 3.2. Voor de omgeving van het station kan worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied, waardoor de grootste richtafstand met één afstandsstap mag worden verlaagd naar 50 meter. De grootste richtafstand geldt vanwege de aspecten geluid en gevaar. Het plangebied bevindt zich buiten deze afstand.

Op basis van het bestemmingsplan Gageldonk-West (vastgesteld op 2013-11-21, identificatie: NL.IMRO.0748.BP0200-0302) zijn tegenover het plangebied bedrijven met maximale categorie 2 toegestaan. Afwijken van de gebruiksregels (bedrijven met één categorie hoger) is mogelijk voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de maatgevende milieuaspecten) voldoet aan milieueisen voor categorie 2. Voor categorie 2 geldt maximaal afstand van 30 meter. De afstanden van de bedrijfslocaties (op basis van het bestemmingsplan) zijn op onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 2: Afstanden bedrijven in de omgeving van het plangebied

Binnen het plangebied worden bestemmingen gerealiseerd die weinig milieubelasting veroorzaken. De ontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor milieugevoelige functies in de omgeving.

## **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsplan.

## **7.2 Lucht**

### **Toetsingskader**

Een vaststelling van een wijzigingsplan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wet milieubeheer (Wm) die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm is vaststelling van het plan mogelijk, indien aannemelijk is gemaakt dat:

- als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de grenswaarden niet worden overschreden (artikel 5.16, eerste lid, sub a, van de Wm);
- als gevolg van het plan de concentratie van stoffen in de buitenlucht per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (artikel 5.16, eerste lid, sub b1 van de Wm);
- als gevolg van het plan bij een beperkte toename van de concentratie van stoffen in de buitenlucht, door een met de activiteiten samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (artikel 5.16, eerste lid, sub b2 van de Wm);
- als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de toename van stoffen waarvoor grenswaarden zijn gesteld 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16, eerste lid, sub c van de Wm); of
- het te nemen besluit een besluit is dat genoemd of beschreven is in of betrekking heeft op een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een door de Minister of andere bestuursorganen vastgesteld programma dat is gericht op het bereiken van de grenswaarden (artikel 5.16, eerste lid, sub d van de Wm).

### **Situatie ter plaatse**

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

Het betreft dan specifiek gekwantificeerde bedrijfsactiviteiten of het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties in een maximale omvang. Voor kantoorlocaties geldt als maximum in geval van één ontsluitingsweg, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> en in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 200.000 m<sup>2</sup>. Een woningbouwlocatie valt onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Daarbij is door het toenmalige ministerie van VROM, zo blijkt uit het rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten' van december 2006, uitgegaan van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag. Een toename van de verkeersintensiteit met maximaal 3.900 voertuigbewegingen per weekdag (1.500 woningen \* 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag) draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling van het Stationsgebied bestaat uit de realisatie van maximaal 20.000 m<sup>2</sup> BVO (bruto-vloeroppervlakte), wat ruimschoots onder de maximale omvang ligt. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentratie en toetsing van de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van het plangebied zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per

jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM 2,5 wordt eveneens niet overschreden.

## **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

## **7.3 Geluid**

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

### **Situatie ter plaatse**

Binnen het bestemmingsplan Stationsgebied worden maatschappelijke functies toegestaan. Onder maatschappelijke functies wordt verstaan *bibliotheken, cultuur, gezondheidszorg, onderwijs, openbare dienstverlening, openbare orde en veiligheid, religie, verenigingsleven, volksgezondheid, zorg en welzijn en daarmee gelijk te stellen sectoren*. De volgende functies zijn geluidgevoelig: gezondheidszorg en onderwijs. Het plangebied ligt buiten de zones van industrieterreinen en buiten de zone van de rijksweg. Voor de geluidbelasting op het plangebied vanwege de lokale wegen en de spoorweg is door de OMWB in oktober 2015 een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat een hogere waarden aangevraagd dient te worden. Binnen het gebied waar sprake is van de overschrijding van de maximale ontheffingswaarde kunnen zonder aanvullende maatregelen (bij bron, in overdracht of bij de ontvanger) geen geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd worden. De rapportage van het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

## **Conclusie**

Voor het aspect geluid worden hogere waarden aangevraagd. Het aspect geluid vormt in principe geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsplan omdat een politiekantoor en meldkamer geen geluidsgevoelige bestemming is.

## **7.4 Externe veiligheid**

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

### **Toetsingskader**

#### Inrichtingen (bedrijven)

In het Bevi zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe situaties moet worden getoetst aan de risiconormen. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR)<sup>1</sup> en regels voor het groepsrisico (GR)<sup>2</sup>. De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) strekt tot uitvoering van het Bevi. In het Revi staan regels over de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Binnen het plaatsgebonden risico van 10<sup>-6</sup> per jaar van een inrichting mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen. In principe geldt dat ook voor beperkt kwetsbare objecten tenzij er "gewichtige redenen" zijn om

---

<sup>1</sup> Het plaatsgebonden risico geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen.

<sup>2</sup> Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijdt door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof.

daarvan af te wijken. Indien het plangebied ligt binnen het invloedsgebied<sup>3</sup> van een inrichting, dan dient het groepsrisico te worden verantwoord bij vaststelling van het bestemmingsplan.

### Transportassen

Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden en daarmee het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en de weg vindt vanaf deze datum plaats aan de hand van de Wet Basisnet. Hierin zijn grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Wat de berekening van het groepsrisico betreft dient voor bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen e.d. die ter inzage worden gelegd en die betrekking hebben op de omgeving van de in de bijlagen van de in de regeling Basisnet genoemde transportassen, uit te worden gegaan van de in de bijlagen vermelde vervoerscijfers. Die vervoerscijfers zijn gebaseerd op een maximale benutting van de groeiruimte voor het vervoer. Bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit dient het groepsrisico te worden verantwoord.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet weg, water en/of spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen.

Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Voor Basisnet weg geldt bijvoorbeeld dat daar waar in bijlage I de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar.

Vanaf het moment dat het Bevt in werking is getreden moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Voor bijvoorbeeld een Rijksweg wordt de 30 meter voor het PAG gemeten vanaf de rechterrand van de rechterrijstrook. In het Bouwbesluit is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen binnen een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens het Bevt gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd.

Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

Het Bevt is ook van toepassing op transportassen die niet onder het Basisnet vallen. Het plaatsgebonden risico kan worden berekend of worden bepaald met toepassing van de vuistregels uit de Handleiding risicoanalyse transport (Hart). Ook hier gelden geen beperkingen voor ruimtegebruik voor het (plan)gebied dat verder ligt dan 200 meter van de transportas.

### Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

### **Resultaten**

Voor de risico-inventarisatie is uitgegaan van de navolgende informatiebronnen:

- Professionele risicokaart provincie Noord-Brabant<sup>4</sup>;

---

<sup>3</sup> Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

<sup>4</sup> De Risicokaart geeft weer waar risicobronnen zich bevinden.

- Informatie gemeente Bergen op Zoom (RRGS<sup>5</sup>);
- Regeling Basisnet.

In figuur 3 en 4 zijn het plangebied en een deel van de risicokaart weergegeven



Figuur 3: plangebied



Figuur 4: Risicokaart met spoorlijn en buisleiding

### **Inrichtingen**

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, zijn het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) en de professionele risicokaart geraadpleegd. Het RRGS is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De professionele risicokaart laat zien waar risicobronnen liggen. Hieruit blijkt dat het wijzigingsplan Stationsgebied binnen het invloedsgebied van twee Bevi-inrichtingen ligt, namelijk: Sabic Innovative Plastics BV en Mepavex Logistics BV.

Uit de "Gevoeligheidsanalyse groepsrisico Bevi-inrichtingen", die in het kader van het uitvoeringsprogramma externe veiligheid in 2011 is uitgevoerd (rapportage 6 januari 2012) blijkt dat grote ruimtelijke ontwikkelingen niet of nauwelijks invloed hebben op het groepsrisico van o.a. Sabic Innovative Plastics BV en Mepavex Logistics BV. Op basis van boven genoemde gevoeligheidsanalyse kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico niet zal toenemen als gevolg van de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen dient een verantwoording groepsrisico opgesteld te worden.

### **Transport gevaarlijke stoffen**

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd (zie figuur 3). De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

#### **Vaarwegen**

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

#### **Snelwegen**

Het bestemmingsplan ligt op meer dan 200 meter afstand van de snelweg A4/A58 en andere wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen voor wegen niet relevant en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

<sup>5</sup> Het RRGS is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.



### Spoorwegen

De spoorlijn Bergen op Zoom - Vlissingen is gelegen langs het plangebied. Ter hoogte van het plangebied ligt het traject Route 11AA: Sloehaven-Roosendaal-West waarvoor op grond het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) geen Basisnetafstand (of plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar) geldt. Voor dit traject geldt ter hoogte van het plangebied ook geen Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Derhalve behoeft met dit aspect geen rekening te worden gehouden.

### *Resultaten vigerende bestemmingsplan Stationsgebied e.o.*

In het kader van het vigerende bestemmingsplan Stationsgebied e.o. is voor het spoor een berekening uitgevoerd met het rekenprogramma RBMII (d.d. 25 januari 2013). In die berekening is rekening gehouden met diverse mogelijke ontwikkelingen voor het betreffende perceel waarvoor dit wijzigingsbesluit geldt. Voor de modellering is daarbij uitgegaan van een bevolkingsdichtheid van 200 personen per hectare in de dagperiode en 50 personen in de nachtperiode. Dit komt neer op een aanwezigheid van 630 personen overdag en 158 in de nacht. Op basis van dit onderzoek blijkt dat het hoogste groepsrisico onder de oriënterende waarde (OW) ligt. Het groepsrisico bedraagt namelijk  $0,86 \times OW$ .

### *Resultaten wijzigingsplan*

Met het wijzigingsplan wordt een concrete invulling gegeven aan het gebied.. Op basis van de precieze locatie en de bezettingsgraad van de meldkamer zijn 2 nieuwe berekeningen uitgevoerd met het rekenprogramma RBMII om te bepalen of het groepsrisico nog steeds onder de oriënterende waarde ligt. Bij de berekeningen is uitgegaan van 2600 m<sup>2</sup> grondoppervlakte, een gebouw van 3-5 verdiepingen en rondom het gebouw is ruimte voor parkeren en groen. In totaal zullen er 650 fte werkzaam zijn. Het plangebied is op ca. 30 meter vanaf het doorgaande spoor gelegen. Het gebouw is op ca. 40 meter van het doorgaande spoor gelegen. Voor de bezetting zijn 2 varianten doorgerekend. Voor het aantal werkbare dagen is uitgegaan van 220 werkbare dagen van 8 uur per fte. Dit betekent ca. 1,66 fte voor 1 medewerker, 365 dagen/jaar, 8 uur per dag aanwezig.



Figuur 5: Modellering van het plangebied en de meldkamer in RBMII

|            |                                           |                          |
|------------|-------------------------------------------|--------------------------|
| Variant 1: | Kantoortijden                             | : 186 personen (309 fte) |
|            | Avond                                     | : 186 personen (309 fte) |
|            | Nacht                                     | : 20 personen ( 33 fte)  |
|            | Geen personen op het parkeerterrein       |                          |
| Variant 2: | Kantoortijden                             | : 300 personen (498 fte) |
|            | Avond                                     | : 72 personen (119 fte)  |
|            | Nacht                                     | : 20 personen ( 33 fte)  |
|            | Parkeerterrein dag : 10 personen continu  |                          |
|            | Parkeerterrein nacht : 5 personen continu |                          |

### Conclusie

Uit de berekeningen voor de voorgenomen ontwikkeling van de meldkamer politie blijkt dat het groepsrisico iets afneemt ten opzichte van het groepsrisico zoals dat voor het vigerende bestemmingsplan is berekend. Het groepsrisico voor variant 1 bedraagt 0,65 x OW, voor variant 2 bedraagt het groepsrisico 0,78 x OW. De rapportages van beide berekeningen zijn bijgevoegd.

Omdat het groepsrisico onder de oriënterende waarde is gelegen en het groepsrisico niet stijgt, kan op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) worden volstaan met een beperkte verantwoording. Dit betekent dat in de verantwoording moet worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de spoorweg en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de spoorweg een ramp voordoet. Hiertoe wordt de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.

### Buisleidingen

Om te bepalen of er in het plangebied of in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen, is de professionele risicokaart geraadpleegd.

Nabij het plangebied is sprake van een bestaande en nieuw aan te leggen buisleidingen. Voor de vaststelling van de wijziging bestemmingsplan Stationsgebied zijn hiertoe destijds berekeningen uitgevoerd voor betreffende aardgasleidingen. De rapportage van de Carola-berekening is opgenomen in de bijlage 4. De resultaten van de uitgevoerde risicoberekening zijn in navolgende tabel samengevat. In de tabel 2 is per buisleiding opgenomen of er sprake is van een plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar en is de hoogte van het groepsrisico vermeld t.o.v. de oriënterende waarde.

Tabel 2: Rekenresultaten QRA hogedruk aardgasleiding bestemmingsplan Stationsgebied

| Exploitant               | Leidingnaam                          | Diameter [mm] | Druk [bar] | PR $10^{-6}$ (m) | Max. GR t.o.v. OW |
|--------------------------|--------------------------------------|---------------|------------|------------------|-------------------|
| N.V. Nederlandse Gasunie | Z-529-03 (buiten gebruik te stellen) | 264.00        | 40         | Nee              | 0,169             |
| N.V. Nederlandse Gasunie | Z-526-16 (nieuwe leidingtracé)       | 323.90        | 40         | Nee              | 0,015             |
| N.V. Nederlandse Gasunie | Z-526-01                             | 323.9         | 40         | Nee              | 0,17              |

Voor de modellering van de bevolking is ook hier rekening gehouden met een bevolkingsdichtheid van 200 personen per hectare welke representatief is voor kantoorfuncties uitgaande van dagdienst (aanwezigheid tijdens kantooruren). Indien de meldkamer van de politie een hogere bevolkingsdicht heeft dan heeft dit naar verwachting geen relevante invloed op de hoogte van het groepsrisico omdat dit plangebied slechts een beperkte populatie betreft ten opzichte van de totale populatie in de omgeving van de buisleidingen. Derhalve wordt ervan uitgegaan dat deze berekeningen representatief zijn voor het plangebied. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling neemt het groepsrisico niet (significant) toe. Dat wil zeggen dat het groepsrisico beperkt kan worden verantwoord.

### Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling. Het groepsrisico wordt verantwoord. Hiervoor wordt advies gevraagd aan de veiligheidsregio.

## 7.5 Bodem

De bodemkwaliteit moet (kunnen) voldoen aan de in het plan beoogde functie. Navolgen wordt ingegaan op de bodemkwaliteit in het plangebied.

### Regionale bodemopbouw en grondwaterbeschermingsgebied

De regionale bodemopbouw van de locatie 'Meldkamer Politie' kan als volgt worden omschreven:



De bodem (tot 5,0 m-mv (maximale boordiepte)) is voornamelijk opgebouwd uit matig fijn zand. Plaatselijk zijn klei of leemlagen aanwezig. Het grondwater is aangetroffen op een diepte van circa 3,0 m-mv. De locatie 'Meldkamer Politie' is niet binnen het grondwaterbeschermingsgebied gelegen.

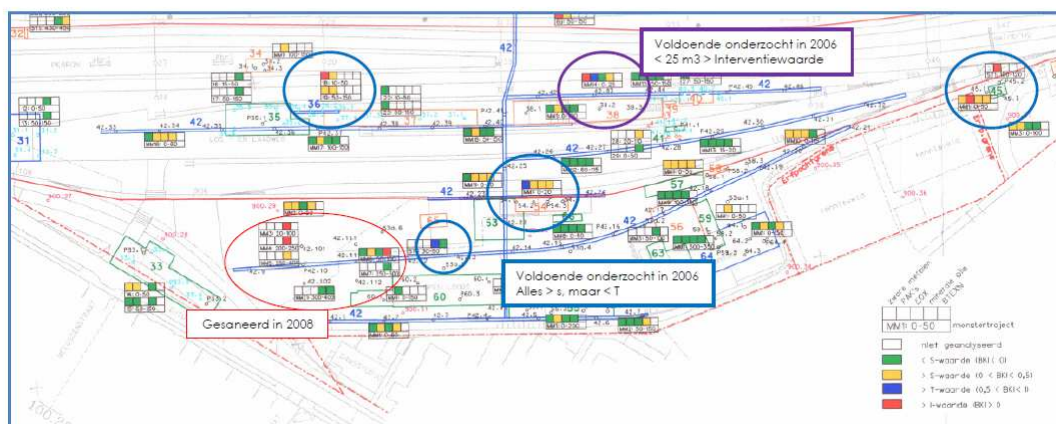
### Bodemkwaliteitsgegevens

Op percelen van de onderzoekslocatie zijn eerder een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd en er heeft bodemsanering plaatsgevonden (bron: bodeminformatiesysteem Bergen op Zoom). De volgende rapporten zijn bekend:

1. Oriënterend Onderzoek NS-emplacement Bergen op Zoom, De spoorwegcombinatie, nr. EZ.855425, 1 november 1999;
2. Verkennend en Nader bodemonderzoek, VS NS-emplacement Bergen op Zoom, SGS, nr. EZ.862.281, 8 december 2006;
3. Evaluatierapport grondsanering geval 8 NS-emplacement Bergen op Zoom, Oranjewoud, nr. 3238-186922, november 2008;
4. Nulsituatie bodemonderzoek tijdelijk busstation Zuid-Oostsingel, Oranjewoud, nr. 244128, september 2011;
5. Eindsituatie bodemonderzoek tijdelijk busstation Zuid-Oostsingel, Oranjewoud, nr. 244128, oktober 2012;
6. Verkennend Bodemonderzoek Stationsgebied Zuid-Oostsingel, RSK-EMN nr.512166.001, december 2013.

In 1999 zijn verspreid over de onderzoekslocatie enkele sterke verontreinigingen met zware metalen in de grond aangetoond. Zeer vermoedelijke heterogeen verdeelde verontreinigingen als gevolg van bijmengingen met bodemvreemd materiaal. Er is ter hoogte van de huidige onderzoekslocatie geen nader onderzoek naar de sterke verontreinigingen met zware metalen uitgevoerd, omdat werd aangenomen dat er geen sprake was van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen. Wel is een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie in beeld gebracht (Wbb-geval 8 genoemd).

Toetsresultaten bodemonderzoek 1999



De olieverontreiniging (Wbb-geval 8) is gesaneerd in 2008, hierbij is een kleine restverontreiniging achtergebleven (geen verontreiniging boven de interventiewaarden).

Delen van perceel H 4371 en 5173 zijn tijdelijk in gebruik geweest als busstation. De nul- en eindsituatie bodemonderzoek in respectievelijk 2011 en 2012, heeft op dit terreindeel plaatselijk een matig verhoogd gehalte PAK in de toplaag aangetoond en verder slechts lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater.

Uit de resultaten van het recentelijk uitgevoerd verkennend bodemonderzoek 2013 blijkt dat de toplaag licht verontreinigd is met zware metalen en PAK. Plaatselijk is in de toplaag een lichte verontreiniging met PCB's en minerale olie gemeten. In de ondergrond worden plaatselijk lichte verontreinigingen met lood en PAK gemeten. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

De verontreinigingen in de grond worden voor het grootste deel gerelateerd aan de aanwezige bijmengingen met puin en kolengruis en zijn geen onbekend verschijnsel in de bodem van dergelijke op- en overslagterreinen langs het spoor en in stedelijke gebieden.

Tijdens de bovengenoemde bodemonderzoeken is geconstateerd dat plaatselijk in de bodem bijmengingen met bodemvreemde materialen zoals puin aanwezig zijn. Er zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

**Conclusie**

De hierboven genoemde bodemresultaten geven geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Gezien de eerder uitgevoerd bodemonderzoeken en de sanering op de locatie is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er op de locatie van de toekomstige 'Meldkamer Politie' sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De aangetoonde bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie vormt dan ook geen belemmering bij de voorgenomen ontwikkeling.

Opgemerkt wordt dat bij eventueel aan- en afvoer van grond op/van de locatie het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is. Voor het bepalen van de definitieve hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond van de locatie, is veelal een keuring van deze grond overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit noodzakelijk.

## **Hoofdstuk 8 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid**

### **8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **Vooroverleg**

Op de voorbereiding van de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo is, in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van overeenkomstige toepassing verklaard. Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Bro is deze ruimtelijke onderbouwing naar de wettelijk verplichte en andere door de gemeente erkende overlegpartners verzonden.

#### **Zienswijzen**

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan zes weken ter inzage zal worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend. Ingediende zienswijzen worden door het college betrokken bij het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan. Na vaststelling van het wijzigingsplan is het besluit vatbaar voor beroep bij de Raad van State.

### **8.2 Financiële uitvoerbaarheid**

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid is een exploitatieopzet opgesteld door de gemeente Bergen op Zoom voor het stationsgebied. Hierin zijn de baten en de lasten van het gehele stationsgebied uitgewerkt. Uit de exploitatieopzet blijkt dat de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is gewaarborgd. Daarnaast heeft de gemeente Bergen op Zoom met de politie en met de Rabobank diverse overeenkomsten gesloten waarin voorzien is in het kostenverhaal.