

1. Inleiding

Door de raad van de gemeente Bergen op Zoom is op 26 maart 2009 het bestemmingsplan "Binnenstad" vastgesteld vastgesteld.

De binnenstad heeft een meervoudige functie. Op de eerste plaats is de Binnenstad te beschouwen als een belangrijk cultureel erfgoed waarin ook de dynamiek van ontwikkelingsperiodes herkenbaar is. In het historisch gedeelte zijn het daarnaast vooral de winkel-, recreatie en cultuurfuncties die opvallen. Tegelijkertijd vervult de binnenstad een belangrijke woonfunctie. Voor het percelen kadastraal bekend Bergen op Zoom sectie H nrs. 1917, 5070 en 5071, plaatselijk bekend staande als De Statie geldt van oudsher de bestemming "Bedrijven". De eigenaar van de gronden, De Statie BV, heeft een plan ontwikkeld om te plaatse 61 woningen alsmede ca. 550 m² voor kantoren, zakelijke dienstverlening dan wel maatschappelijk voorzieningen te realiseren. In het bestemmingsplan "Binnenstad" is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

2. Uitwerking

In het bestemmingsplan "Binnenstad" is in artikel 27, lid 27.2.1. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding "wijzigingsgebied 3" te wijzigen in de bestemming Wonen, Kantoren, Dienstverlening en/of Maatschappelijk met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. planwijziging is gericht op herstructurering en versterking van de ruimtelijk-functionele kwaliteit van de locatie;
- b. voorzien wordt in de bouw van een (parkeer)kelder met daarboven 6 bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag over een gedeelte van de 5^e bouwlaag wordt aangebracht;
- c. het type woningen dient te passen in het woningbouwprogramma;
- d. vooraf dient inzicht te zijn verkregen in de milieuaspecten;
- e. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate worden voorzien in relatie tot de bestemming en de ter plaatse aanwezige parkeercapaciteit onder meer in de vorm van een parkeerkelder onder het gebouw;
- f. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 28.

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2002 (SROB/59) de Nota van Uitgangspunten ten behoeve van de ontwikkeling van de Spoorzone vastgesteld. Doelstelling is om de ruimtelijke potenties van het gebied te benutten door de economische structuur van het gebied te versterken alsmede rendabele bebouwingsmogelijkheden te kunnen realiseren. Het voorgestelde plan is een uitwerking van deze nota en de daarbij na te streven stedenbouwkundige opzet en kwaliteit.

Het bouwplan voorziet in de bouw van een parkeerkelder met daarboven 6 bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag over een gedeelte van de 5^e bouwlaag is aangebracht. In het gebouw zelf zullen 58 parkeerplaatsen worden opgenomen. Op het voorterrein aanvullend nog 37 plaatsen. Dit is voldoende in relatie tot de bestemming.

Het plan past binnen het regionale woningbouwprogramma en de afspraken die daarover zijn gemaakt.

Ten aanzien van de milieuaspecten zijn door de Regionale Milieudienst (RMD) onderzoeken verricht. Het betreft de aspecten luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid en geluid. De rapportages zijn bijgevoegd.

Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 en de op dit Besluit gebaseerde regelingen zijn gelijktijdig ingetrokken. In de nieuwe wet is in artikel 5.16 Wm bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen.

Kantoor- en woningbouwlocaties kunnen ook onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën vallen:

- kantoorlocaties, indien een dergelijk locatie, in geval van één ontsluitingsweg, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² omvat, dan wel in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 66.667 m² omvat.
- Woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat;
- combinaties van woningbouwlocatie en kantoorlocatie, onder de voorwaarde dat $0,0008 \cdot \text{het aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{het bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2$ niet groter is dan 0,4.

Bouwplan in kwestie

Het bouwplan waar het nu om gaat, betreft een combinatie van woningbouwlocatie en kantoorlocatie. Het aantal woningen bedraagt 61 en het bruto vloer oppervlak van de kantoren bedraagt 550 m².

De uitkomst van de berekening $0,0008 \cdot \text{het aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{het bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2$ is niet groter dan 0,4.

Conclusie luchtkwaliteit

Het bouwplan behoort tot een categorie van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In dergelijke gevallen is verdere toetsing aan enige grenswaarde niet aan de orde.

Bodem

In opdracht van de Regionale Milieu Dienst is op 22 maart en 20 april 2007 door Aquaterra Water en Bodem BV te Stellendam een verkennend bodemonderzoek en een nader onderzoek asbest in de bodem uitgevoerd. De conclusie is dat er op basis van deze onderzoeken geen bezwaren zijn voor het realiseren van bebouwing op de locatie en kunnen onderhavige onderzoeken dienen als uitgangspunt voor de bouw aanvraag.

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. Door de Regionale Milieudienst is onderzoek gedaan. Het plaatsgebonden risico veroorzaakt door Nuplex Resins en het doorgaande spoor geeft geen beperkingen. De oriënterende waarde van het groepsrisico van Nuplex Resins wordt overschreden. Het groepsrisico als gevolg van Nuplex Resins wordt door de ontwikkeling niet verhoogd. Voor de verhoging van het groepsrisico veroorzaakt door het doorgaande spoorverkeer dient advies te worden gevraagd aan de Regionale Brandweer.

De Regionale Brandweer adviseert bouwkundige, installatietechnische en organisatorische maatregelen te nemen. Het betreft maatregelen inzake nooduitgangen, de luchtdichtheid van de bebouwing, waarschuwings- en alarmsystemen risicocommunicatie. Voor zover mogelijk zal hier bij het bouwplan rekening mee worden gehouden.

Geluid

Ten aanzien van het geluid is door de RMD onderzoek verricht. Zowel voor het aspect wegverkeerslawaaï als voor het aspect railverkeerslawaaï dient er een procedure in het kader van een verzoek hogere grenswaarde te worden doorlopen.

3. Voorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Binnenstad' zijn voor dit wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing.

Op de plankaart doc. nrs. 137917 (bestemmingsplankaart) behorende bij dit wijzigingsplan, is de betreffende wijziging opgenomen.

4. Zienswijzen

Het ontwerp van het wijzigingsplan is overeenkomstig de procedurebepalingen als genoemd in het bestemmingsplan vanaf gedurende zes weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Staat van wijzigingen, behorende bij het 3e wijzigingsplan van het bestemmingsplan 'Binnenstad'

- A. de plankaart, vastgesteld bij raadsbesluit van 26 maart 2009 nr.137917 wordt gewijzigd zoals aangegeven op de plankaart NL.IMRO.0748.BP0063c-0201.
- B. de voorschriften, vastgesteld en goedgekeurd bij bovengenoemd besluit, zijn mede van toepassing op deze 3^e wijziging van het bestemmingsplan 'Binnenstad'.