Gemeente Bergen op Zoom

RMD22-0020

Raadsmededeling

Datum		Nr.	RMD22-0020
Van	Het college van B&W	Contactpersoon: de heer L.W. van den Bulk Email:	
Aan	De raads- en burgerleden	Tel: 0164-277539	

Portefeuillehouder(s)

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Poortgebied Bergsche heide 2022	Doel	☑ Oordeelsvorming/Peilen van gevoelens ☐ Zienswijzen/wensen en bedenkingen

Mededeling,

Graag vernemen wij uw mening over het ontwerpbestemmingsplan ‘Poortgebied Bergsche heide 2022’

Proces tot nu

Het ‘Poortgebied Bergsche heide’ betreft een gebiedsontwikkeling binnen het Landschapspark Bergsche heide. Dit is een gebied ten noordoosten van de stad Bergen op Zoom in de oksel van de snelwegen A4 en A58. Het gebied is al een geruime tijd in ontwikkeling. Met de provinciale subsidie uit het Landschappen van Allure programma is sinds 2017 heel wat geïnvesteerd in het publieke deel van het landschapspark. Zo is een betere recreatieve zonering in het gebied ontstaan waarbij zowel de recreant als de natuur gebaat is.
Ook investeerders zijn al een geruime tijd bezig om het private deel van het gebied te ontwikkelen. Het betreffen de percelen van het voormalig recreatiepark Vredenburg welke inmiddels zijn gesaneerd en al vele jaren niet in gebruik zijn. In 2018 heeft initiatiefnemer Port of Bergen op Zoom B.V. hun plannen om het gebied te herontwikkelen en een kwaliteitsimpuls te geven bekend gemaakt. De ontwikkeling betreft een entreelocatie (en snelweglocatie) van het achterliggende recreatiegebied, welke voorziet in de volgende functies: een hotel, een energyhub, twee fastfoodrestaurants, een verwijzingsmast en een ontsluitingsweg naar het achterliggende landschapspark. Met de plannen gaat de locatie functioneren als ‘recreatieve poort' tot de Brabantse Wal.

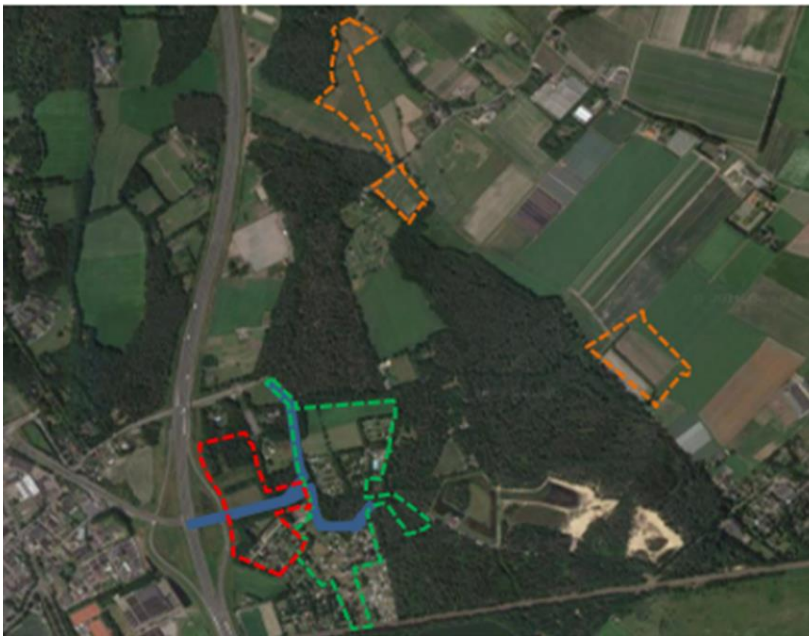
Op 19 december 2018 (RVB18-0069) heeft u ten behoeve van deze ontwikkeling het bestemmingsplan ‘Poortgebied Bergsche heide en ontsluitingsweg’ vastgesteld. Tegen dit besluit is door diverse partijen uit het gebied beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: RvS). Uiteindelijk heeft de RvS op 23 december 2019 het bestemmingsplan vernietigd. In het plan was onvoldoende onderbouwd dat in het kader van de stikstofdepositie significante effecten op het nabij gelegen Natura 2000 gebied de Brabantse Wal, waren uit te sluiten.

De initiatiefnemer heeft aangegeven de planontwikkeling graag door te zetten. Dit onder meer omdat met het treffen van meerdere maatregelen zoals het omvormen van landbouwgrond naar natuur en het inzetten van emissierechten van een veehouderij, de stikstofdepositie op het natura 2000-gebied van de ontwikkeling kleiner is dan 0,00 mol/ha/jaar. Significante effecten op het Natura 2000-gebied zijn daarmee uit te sluiten.

Afgelopen jaren bent u middels raadsbrieven en voor het laatst tijdens de dialoogavond op 24 maart 2021 geïnformeerd over de uitspraak van de RvS, het vervolgproces en de beoogde wijzigingen in plan ten opzichte van het plan uit 2018.

Convenant
Om een nieuwe juridische procesgang en tijdverlies te voorkomen, is initiatiefnemer de dialoog aangegaan met de grootste bezwaarmakers en belanghebbenden in het gebied. Als resultaat van de gesprekken met natuurorganisaties en enkele partners in het gebied, is het oorspronkelijke plan op onderdelen aangepast en zijn nieuwe ruimtelijke uitgangspunten met elkaar afgesproken. Deze zijn juridisch vastgelegd in het in oktober 2020 gesloten convenant. Ondertekenaars van het convenant zijn; Stichting De Brabantse Wal, IVN Groene Zoom, Namiro, Vogelwerkgroep Bergen op Zoom, Benegora, Stichting Noord Brabants Landschap, Brasserie de Berk, restaurant Le Bouleau, Port of Bergen op Zoom BV en Gemeente Bergen op Zoom.
Met het convenant hebben deze partijen hun commitment uitgesproken over de gekozen ontwikkelstrategie en afgesproken zich in gezamenlijkheid in te spannen om de beoogde doelen te realiseren waarbij de opgesomde ruimtelijke uitgangspunten leidend zijn. De uitvoering van het convenant geschiedt niet volledig via het bestemmingsplan. Wel is dat qua volgordelijkheid de eerste stap die genomen moet worden. Na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure kunnen de opvolgende vergunningen/toestemmingen worden aangevraagd, bijvoorbeeld de verkeersbesluiten. Als convenantpartner zullen we ons moeten blijven inspannen om alle afspraken uit het convenant na te komen en daarvoor de benodigde besluiten te nemen.
Het ondertekende convenant treft u ter informatie bijgaand bij deze raadsmededeling aan.

Beschrijving plan
De ontwikkeling betreft een particuliere ontwikkeling, waarbij de gemeente een faciliterende en toetsende rol heeft. De beschreven ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Het is ter plaatse weliswaar toegestaan recreatiewoningen te realiseren, maar de beoogde nieuwe functies zijn niet toegestaan. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan voorziet in de juridische en planologische basis voor de herontwikkeling.



De ontwikkeling is grofweg op te delen in vier deelgebieden; het poortgebied, het recreatiegebied, de ontsluitingsweg en de natuurontwikkeling. Op de afbeelding hiernaast zijn de deelgebieden met verschillende kleuren aangeduid. Hieronder worden de plandelen kort beschreven en aangegeven welke aanpassingen naar aanleiding van het convenant zijn gedaan.

Afbeelding 1: Globale positionering plangebied bestemmingsplan met poortgebied (rood), 'bestaand' recreatiegebied (groen), nieuwe ontsluitingsweg (blauw) en nieuw natuurgebied (inclusief aanplant bosareaal) (oranje)

Het poortgebied

Dit plandeel heeft betrekking op de ontwikkeling van het 'poortgebied' (het entreegebied) van het Landschapspark Bergsche Heide. Het poortgebied ís de eerste kennismaking van bezoekers met het landschapspark. In het poortgebied, dat een directe ontsluiting krijgt op de Rijksweg A4, is ruimte voorzien voor:

- een hotel bestaande uit 150 kamers, een congrescentrum, restaurant en bijbehorende ondergeschikte functies zoals sport- en spelfaciliteiten, wellness, ondergeschikte detailhandel, zalenverhuur en verhuur van fietsen.
- een energyhub: een multifuel tankstation waar naast traditionele brandstoffen ook duurzame brandstoffen worden verkocht zoals onder andere LNG, CNG en biodiesel. Waterstof zal hier in het kader van de bijbehorende veiligheidsrisicocontour geen onderdeel van uitmaken.
- twee fastfoodrestaurants met een gezamenlijke oppervlakte van 1.500 m2;
- een verwijzingsmast met een maximale hoogte van 40 meter.

Ten opzichte van het plan uit 2018 is het oppervlak van het hotel met parkeerterrein verkleind en is het bouwvlak van het hotel iets zuidelijker in het gebied gesitueerd. Verder is de destijds beoogde carwash/pickup point geschrapt en is het maximale oppervlak van fastfoodrestaurants verminderd naar 1.050 m2. Door deze aanpassingen kan een groter deel van het bestaande groen/natuur behouden blijven.

Verder zijn de kaders voor de verwijzingsmast uit de aangenomen motie van 19 december 2018 (RMO18-0044) geborgd in het bestemmingsplan en in afspraken met initiatiefnemer. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat de mast moet voldoen aan het door Rijkswaterstaat gehanteerde handelingskader ‘Beoordeling van Objecten langs

Auto(snel)wegen'. Verder is met initiatiefnemer overeengekomen dat de verlichting zich aanpast aan de seizoens- en weeromstandigheden, de verlichting van de 2 LED-schermen dagelijks om 00:00 uur uitgaat en dat de verlichting in de verwijzing naar de fastfoodrestaurants direct na sluitingstijd van de fastfoodrestaurants uitgaat.

Het recreatiegebied
De planologische mogelijkheden van het recreatiegebied ten oosten van het te realiseren Poortgebied blijven behouden. Een uitbreiding/vergroting van de toegestane recreatieve voorzieningen is niet aan de orde. Zo zijn ter plaatse (verblijfs)recreatieve voorzieningen zoals recreatiewoningen toegestaan. Naar de toekomst toe is beoogd het terrein te transformeren tot een verblijfsrecreatieve voorziening van deze tijd met maximaal 150 recreatiewoningen en 65 chalets/stacaravans. Om het terrein beter te kunnen inrichten en aan te laten sluiten op de omgeving, kent het nieuwe bestemmingsplan meer flexibiliteit dan het huidige bestemmingsplan. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden blijven grotendeels behouden, maar er wordt meer flexibiliteit geboden in de situering van toekomstige functies en bebouwing. Belangrijk is dat bij de toekomstige inrichting wordt bijgedragen aan de waarden die in het Landschapspark Bergsche Heide worden beoogd.
Aanvullend op het plan uit 2018 worden in voorliggend ontwerpbestemmingsplan zes boomhutten planologisch mogelijk gemaakt op de recreatiegronden. Deze gaan onderdelen uitmaken van de bedrijfsvoering van nabij gelegen horecabedrijven aan de Bemmelenberg 16 en 21. Verder wordt over het recreatieterrein een ecologische verbindingszone vastgelegd. Deze moet ervoor zorgen dat omliggende Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB) gronden robuuster worden. Uitgangspunt voor deze ecologische verbindingszone is dat deze passeerbaar is voor dieren. In deze corridor van 15 meter breed mogen dan ook geen barrières zijn, in de vorm van bebouwing of hekwerken.

De ontsluitingsweg
Randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling is de realisatie van een goede verkeersontsluiting van het achterliggende landschapspark. In het plan is daarvoor een 'nieuwe' c.q. verbeterde toegang tot het achterliggende gebied opgenomen. Met de nieuwe ontsluitingsweg wordt het gebied direct vanaf de snelweg bereikbaar. Vervolgens loopt de ontsluitingsweg het gebied in waar je kunt afslaan voor het hotel of de energyhub en fastfoodrestaurants. Daarna splitst de weg zich in een noordelijke route richting de Moerstraatsebaan en een zuidelijke route richting de Bemmelenberg. De recreatieve ‘poort’ krijgt hiermee een belangrijke functie om de toestroom van recreanten te geleiden en te clusteren, waar vanuit de verschillende doelgroepen (fietsers, wandelaars, ruiters, enz.) zich verspreiden over de Bergsche heide en de Brabantse Wal.

In afwijking van het plan uit 2018 is het tracé van de nieuwe ontsluitingsweg gewijzigd en is een parkeervoorziening van 170 parkeerplaatsen toegevoegd aan het plan. Hierbij wordt de Bemmelenberg vanaf het horecabedrijf op nr. 16 tot aan de Bergsebaan voor autoverkeer afgesloten zodra de nieuwe weg is ontsloten en komen de langsparkeerplaatsen langs de Bemmelenberg te vervallen.

Natuurontwikkeling
Nieuwe natuur wordt gerealiseerd op de agrarische gronden in het beekdal van de Kraggeloop in het noordwesten van het landschapspark. Afgelopen jaren is hier met middelen van Landschappen van Allure, de Ecologische Verbindingszone (hierna: EVZ) ten zuiden van de gronden van de Kraggeloop doorgetrokken richting het noordelijk gebied.
Naast de realisatie van de EVZ wordt in dit gedeelte nieuwe natuur gerealiseerd ter compensatie van het verdwijnen van NNB als gevolg van de ontwikkeling in het Poortgebied. Op deze manier wordt voldaan aan de eisen van de provincie.

Gemeente Bergen op Zoom

RMD22-0020

Raadsmededeling

Met voorliggend ontwerpbestemmingsplanplan wordt ten opzichte van het plan uit 2018 nog een extra investering in natuur- en landschapsontwikkeling gedaan in het beekdal van de Kraggeloop aan de oostzijde van het landschapspark. Op deze gronden wordt het bestaande agrarisch gebruik omgevormd naar natuur en toegevoegd aan het NNB.
Verder is een nieuw perceel voor de boscompensatie aangewezen. Dit conform met het Waterschap Brabantse Delta in 2018 gemaakte afspraken. Het nieuwe perceel in het noorden van het Kraggeloopgebied krijgt de bestemming Natuur en wordt toegevoegd aan het NNB. De compensatiegronden uit het bestemmingsplan uit 2018 zijn inmiddels ingericht als natuur en krijgen met voorliggend bestemmingsplan ook de bestemming Natuur.

Samenvattend
Ten opzichte van het plan uit 2018 is voorliggend plan een breder gedragen plan welke bijdraagt aan een betere recreatieve zonering van het landschapspark. Het achterland wordt met de nieuwe ontsluitingsweg goed ontsloten en de nieuwe parkeervoorziening verbeterd de parkeersituatie in het gebied. In het plan is bovendien sprake van een ruime overcompensatie van natuurgronden (meer natuur wordt nieuw gerealiseerd dan dat moet verdwijnen). Het plan levert daarmee een duidelijke bijdrage / meerwaarde op voor het totale landschapspark.

Communicatie - omgevingsdialoog
De initiatiefnemer heeft in het kader van de ontwikkeling een omgevingsdialoog gevoerd. Na vernietiging van het vorige bestemmingsplan is de dialoog gezocht met alle betrokken - en in het gebied actieve (natuur-)organisaties. Dit heeft geresulteerd in het eerder in dit voorstel genoemde convenant waarin de ruimtelijke uitgangspunten voor het gewijzigde plan zijn vastgelegd. Partijen hebben uitgesproken aan de hand van de vastgelegde uitgangspunten in te kunnen stemmen met de ontwikkeling.

Voor alle belanghebbenden en geïnteresseerden is een inloopavond georganiseerd op 17 november 2021 in Restaurant Moerstede (Vogelenzang 5 te Bergen op Zoom). Helaas heeft door de aangescherpte corona-maatregelen de inloopavond geen doorgang kunnen vinden. De omwonenden zijn daarover bij brief van 15 november 2021 geïnformeerd. Als alternatief is toen op zeer korte termijn de website www.poortgebiedbergscheheide.nl opengesteld waar iedereen kennis kon nemen van de plannen. Vragen en opmerkingen konden middels een reactieformulier kenbaar worden gemaakt. Hier is veelvuldig gebruik van gemaakt. Alle gestelde vragen en opmerkingen zijn beantwoord. Ook is in veel gevallen nadere informatie toegezonden en waar gevraagd zijn persoonlijke gesprekken gevoerd.

Daarnaast zijn met direct omwonenden die zich tijdens de vorige bestemmingsplanprocedure hadden gemeld, gesprekken gevoerd. Met hen is in aparte gesprekken gepoogd om consensus te bereiken. Voor 1 perceelseigenaar is voorliggend plan ten guste gewijzigd, gezien het hotel (conform convenant) nu iets zuidelijker is gesitueerd.
De gevoerde dialoog met omwonenden in het gebied heeft uiteindelijk niet geleid tot volledige consensus en/ of tot planwijzigingen. De posities van partijen liggen soms te ver uit elkaar waardoor initiatiefnemer er niet in geslaagd is overeenstemming te bereiken. Uiteindelijk zijn we van mening dat met voorliggend bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor omwonenden/belanghebbenden die niet in kunnen stemmen met de plannen, wordt de mogelijkheid geboden om ten tijde van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan hun zienswijze kenbaar te maken.

Vervolg
Na behandeling van deze raadsmededeling wordt het ontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt en voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is het voor een ieder mogelijk zienswijzen naar voren te brengen. Deelnemers aan de omgevingsdialoog en bewoners en gebruikers in en in de directe nabijheid van het plangebied worden per brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging.
De ingediende zienswijzen worden door ons betrokken bij de totstandkoming van het raadsvoorstel inzake de vaststelling van het bestemmingsplan. Wij hopen u dit voorstel het eerste kwartaal 2023 te kunnen aanbieden.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn, als onderdeel van deze raadsmededeling, bijgevoegd:

1. Raadsvoorstel besluit vaststelling vernietigd bestemmingsplan Poortgebied Bergsche Heide en ontsluitingsweg;
2. Convenant Poortgebied Bergsche heide Bergen op Zoom d.d. 12 oktober 2020;
3. Ontwerpbestemmingsplan 'Poortgebied Bergsche heide 2022';

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

Secretaris,



Dhr. mr. drs. ing. M. van Vliet

Burgemeester,



Dhr. dr. F.A. Petter