Gemeente Bergen op Zoom

RVB23-0065

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Poortgebied Bergsche Heide 2022
Nummer voorstel	:	RVB23-0065
Datum voorstel	:	24-10-2023
Portefeuillehouder(s)	:	Dhr. J.A.A. Pals
Contactpersoon	:	D. Brandwijk – van Rijswijk
Afdeling	:	Ruimtelijke Ontwikkeling en Vergunningverlening
Contactpersoon Email	:	d.brandwijk@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon	:	0164-277498
Programmanummer en -naam	:	4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel

1. De zienswijze ingediend door meerdere bewoners uit de wijk Meilust niet ontvankelijk te verklaren, wegens het niet binnen de gestelde termijn indienen van de zienswijze;
2. De zienswijzen genoemd in de nota van commentaar, onder 3, 4, 5, 7 en 17 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.;
3. De zienswijzen genoemd in de nota van commentaar, onder 1,2, 6, 8 t/m 16 en 20 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
4. In te stemmen met de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, weergegeven in de bijbehorende bijlage B;
5. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan ‘Poortgebied Bergsche Heide 2022’, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMR0.0748.BP0270-0201, gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Type voorstel:

☑ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☑	☐
Financiële consequenties	☐	☑

Gevolgen voor de schuldenlast	☐	☑
Inspraakverordening van toepassing	☐	☑

Communicatieparagraaf:

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 een convenant met natuurorganisaties en participerende partijen in het gebied 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 perceel eigenaar 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.

Na afronding van de omgevingsdialoog, het wettelijk vooroverleg en het sluiten van een afvalconvenant met initiatiefnemer is het ontwerpbestemmingsplan op 12 oktober 2022 met een een gevoelenspeilende raadsmededeling voorgelegd aan de commissie Ruimte, Duurzaamheid en Economie. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2022 tot en met 25 januari 2023 plaatsgevonden. Er zijn in totaal 24 zienswijzen binnen de termijn ingediend en 1 buiten de termijn. Deze zienswijzen die tijdig zijn ingediend, zijn betrokken bij de totstandkoming van het vast te stellen bestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van commentaar (bijlage A).

De indieners van zienswijzen hebben een kopie van dit voorstel ontvangen en zijn in een begeleidende brief gewezen op de mogelijkheid om in te spreken tijdens de beeldvormende vergadering van de gemeenteraad. Na de gewijzigde vaststelling krijgen de indieners van een zienswijze een kopie van het raadsbesluit toegezonden en wordt gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd en op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Afhankelijk van een eventuele voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan na publicatie in werking.

Samenvatting:

Het bestemmingsplan 'Poortgebied Bergsche Heide 2022' is opgesteld om het juridisch-planologisch kader te bieden voor de realisatie van een nieuwe recreatieve 'poort' van het landschapspark Bergsche Heide en de Brabantse Wal. Het plan voorziet in de volgende functies: een hotel, een energyhub, twee fastfoodrestaurants, een ontsluitingsweg naar het achterliggende landschapspark met parkeervoorziening en investeringen in natuur- en landschapsontwikkeling. In 2019 is het eerder vastgestelde bestemmingsplan hiervoor omwille van stikstof door de Raad van State vernietigd. Inmiddels is het plan gewijzigd en zijn daarin maatregelen getroffen om de stikstofuitstoot omlaag te brengen.
Op het ontwerpbestemmingsplan, dat vanaf 15 december 2022 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen zijn 24 ontvankelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan. Tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Met bijgaand raadsvoorstel wordt geadviseerd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in de bijlage B nota van wijzigingen.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1	Convenant	Bijgevoegd
2	Afvalconvenant	Bijgevoegd
3	Ontwerpbestemmingsplan	Bijgevoegd
4	Ingediende zienswijzen	Bijgevoegd
5	Lijst indieners zienswijzen	Ter inzage
6	Bijlage A Nota van Zienswijzen	Bijgevoegd
7	Bijlage B Nota van Wijzigingen	Bijgevoegd
8	Vast te stellen bestemmingsplan	Bijgevoegd

Gemeente Bergen op Zoom

RVB23-0065

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	:	14-12-2023
Nummer	:	RVB23-0065
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Poortgebied Bergsche Heide 2022

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De zienswijze ingediend door meerdere bewoners uit de wijk Meilust niet ontvankelijk te verklaren, wegens het niet binnen de gestelde termijn indienen van de zienswijze;
2. De zienswijzen genoemd in de nota van commentaar, onder 3, 4, 5, 7 en 17 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
3. De zienswijzen genoemd in de nota van commentaar, onder 1,2, 6, 8 t/m 16 en 20 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
4. In te stemmen met de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, weergegeven in de bijbehorende bijlage B;
5. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan ‘Poortgebied Bergsche Heide 2022’, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMR0.0748.BP0270-0201, gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Inleiding

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 ontsluitingsweg naar het achterliggende landschapspark met parkeervoorziening en investeringen in natuur- en landschapsontwikkeling. Met de plannen gaat de locatie functioneren als 'recreatieve poort' tot de Brabantse Wal. Het betreft hier een particuliere ontwikkeling, waarbij de gemeente een faciliterende en toetsende rol heeft.

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 wenst de planontwikkeling graag door te zetten. Dit onder meer omdat met het treffen van meerdere maatregelen zoals het omvormen van landbouwgrond naar natuur 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.

In de Commissie Ruimte, Duurzaamheid en Economie van 12 oktober 2022 is het ontwerpbestemmingsplan met een gevoelenspeilende raadsmededeling aan u voorgelegd. U heeft aangegeven voorstander te zijn om dit gebied te herontwikkelen, maar wel de nodige bezwaren en aandachtspunten te hebben. De betreffende punten zijn overgebracht aan de initiatiefnemer. Onder het kopje 'raadsmededeling' op bladzijde 10 van voorliggend raadsvoorstel wordt toegelicht hoe de punten zijn verwerkt.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

De beschreven ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse van het poortgebied is weliswaar de bouw van enkele tientallen nieuwe recreatiewoningen mogelijk, maar de beoogde functies zijn niet toegestaan. Het bestemmingsplan 'Poortgebied en ontsluitingsweg 2022' heeft als doel een actueel juridisch en planologisch kader te bieden voor de genoemde ontwikkeling.

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 creëert een nieuw gezicht vanaf de snelweg. Het achterland wordt met de nieuwe ontsluitingsweg goed ontsloten en de nieuwe parkeervoorziening verbeterd de parkeersituatie in het gebied. In het plan wordt ter versterking van het Natuur Netwerk Brabant ruim 116.500 vierkante meters nieuwe natuur gerealiseerd. Er wordt hiermee vele malen meer natuur gerealiseerd dan dat moet verdwijnen. Het plan levert hiermee een duidelijke bijdrage en meerwaarde op voor het totale landschapspark. Bovendien levert de komst van het hotel met conferentiemogelijkheden een wenselijke toevoeging aan de verblijfsrecreatieve mogelijkheden binnen de gemeente.

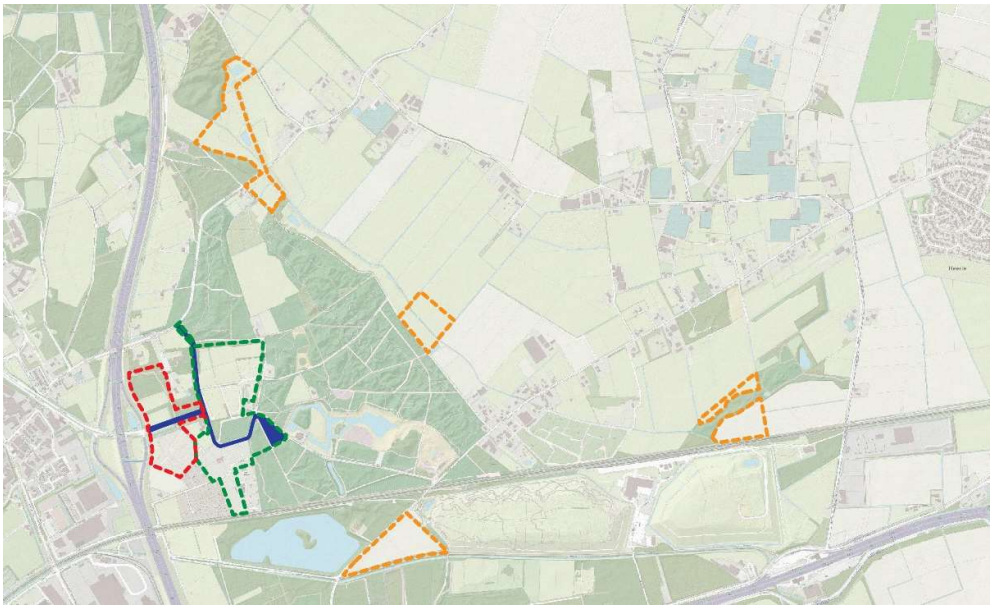
Verder wordt met de komst van deze ontwikkeling de verkeersafwikkeling rond de op/afrit 27 van de rijksweg A4 (afrit Bergen op Zoom Noord) structureel verbeterd. Verbreding van afritten en aanleg van geregelde kruispunten gaan voor een toekomstbestendige verkeersafwikkeling zorgen, niet alleen voor het te ontwikkelen gebied, maar ook voor de stad Bergen op Zoom.

Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de werkgelegenheid binnen de gemeente. Met de ontwikkeling komen circa 250 arbeidsplaatsen. Met initiatiefnemer is afgesproken dat hierbij gekeken wordt om de arbeidsplaatsen in te vullen met werkzoekenden uit de “kaartenbak” van onze gemeente.

Uitwerking voorstel

Convenant
Na vernietiging van het bestemmingsplan in 2018 in verband met stikstof was het van belang om samen met natuurorganisaties en participerende partijen in het gebied tot een oplossing te komen. De plannen moesten aangepast worden om te kunnen voldoen aan de geldende stikstofregels. Als resultaat van de gesprekken is het oorspronkelijke plan op onderdelen gewijzigd 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. Een deel van de uitgangspunten van het convenant worden geborgd in het bestemmingsplan en een ander deel via andere vergunningen/toestemmingen zoals het verkeersbesluit. Qua volgordelijkheid is het van belang eerst de bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Dit betreft immers de aanleiding voor het convenant. Na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure worden de opvolgende vergunningen/toestemmingen aangevraagd, bijvoorbeeld de verkeersbesluiten voor de Bemmelenberg en de Moervaart. Als convenantpartner blijven we ons 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 aan.

Uitgangspunten bestemmingsplan
De ruimtelijke uitgangspunten uit het convenant zijn vertaald in voorliggend bestemmingsplan. De ontwikkeling is grofweg op te delen in vier deelgebieden; het poortgebied, het recreatiegebied, de ontsluitingsweg en de natuurontwikkeling. Op de afbeelding hieronder zijn de deelgebieden met verschillende kleuren aangeduid. Onder de afbeelding worden de plandelen kort beschreven en aangegeven welke aanpassingen naar aanleiding van het convenant zijn gedaan.



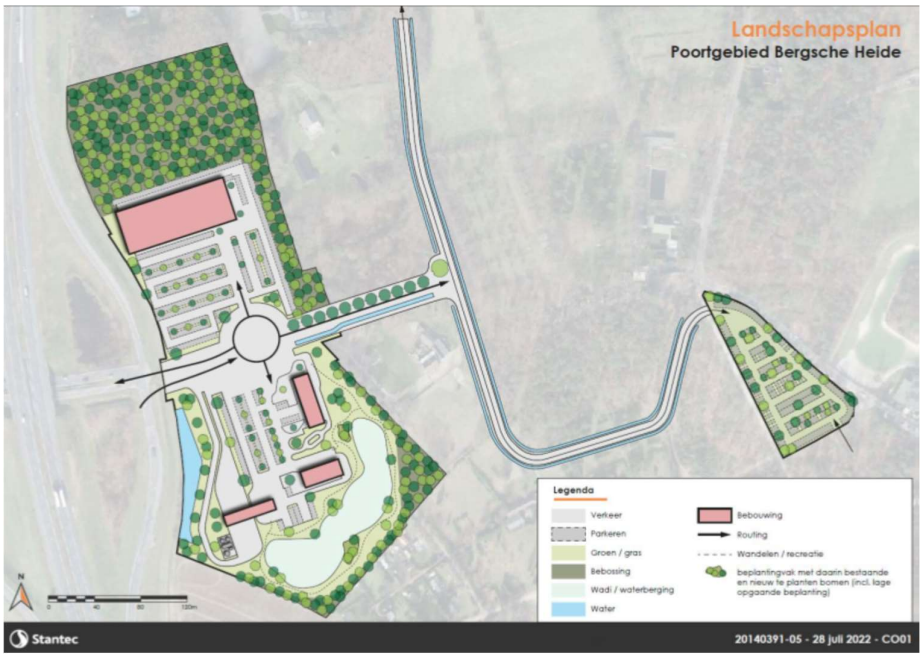
Afbeelding 1: Globale positionering plangebied bestemmingsplan met poortgebied (rood), 'bestaand' recreatiegebied (groen), nieuwe ontsluitingsweg en parkeervoorziening (blauw) en nieuw natuurgebied (inclusief aanplant bosareaal) (oranje)

Het poortgebied

Dit plandeel heeft betrekking op de ontwikkeling van het 'poortgebied' (het entreegebied) van het Landschapspark Bergsche Heide, zie onderstaande afbeeldingen 2 en 3. Het poortgebied ís de eerste kennismaking van bezoekers met het landschapspark. In het poortgebied, dat een directe ontsluiting krijgt op de Rijksweg A4, was in het plan in 2018 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 maakt hier op dit moment nog geen concreet onderdeel van uit. Het bestemmingsplan biedt wel alvast de planologische ruimte om dit in de toekomst toe te voegen.
- twee fastfoodrestaurants met een gezamenlijke oppervlakte van 1.500 m2;
- een verwijzingsmast met een maximale hoogte van 40 meter.

Wijzigingen plan 2023: 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.



Afbeelding 2: De inrichting van het 'poortgebied' zoals opgenomen in het bij het bestemmingsplan behorende Landschapsplan.



Afbeelding 3: 3D impressie van het Poortgebied.

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 in vastgelegde afspraken met initiatiefnemer geborgd 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.

Wijzigingen plan 2023: Aanvullend op het plan uit 2018 worden in voorliggend bestemmingsplan 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 A4 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.

Wijzigingen plan 2023: 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 versterking van het Natuur Netwerk Brabant. Hiermee wordt tevens voldaan aan provinciale regelgeving inzake compensatie van het verdwijnen van NNB als gevolg van de ontwikkeling in het Poortgebied.

Wijzigingen plan 2023: Met voorliggend bestemmingsplan 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.

Crisis – en herstelwet
Het landschapspark Bergsche Heide is opgenomen in de 11e tranche van de Crisis- en herstelwet als innovatief experiment en door het ministerie toegevoegd aan artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dit maakt het mogelijk om vooruitlopend op de Omgevingswet, een bestemmingsplan met ‘verbrede reikwijdte’ op te stellen. In dergelijke bestemmingsplannen kunnen kaders voor de fysieke leefomgeving opgenomen worden zonder dat er al een concreet bouwplan uitgewerkt is. Een voorbeeld hiervan is het opnemen van omgevingskwaliteitseisen in het bestemmingsplan.

Het is bij de ontwikkeling van het Landschapspark Bergsche Heide belangrijk om de omgevingskwaliteiten (zoals de landschappelijke kwaliteiten) te borgen en om te zorgen voor een veilige - en gezonde fysieke leefomgeving. Daarom zijn binnen de bestemmingen ‘recreatie’ en ‘verkeer’ diverse omgevingskwaliteitseisen opgenomen. Onder andere zijn hierin, mede om de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit en voldoende waterberging te kunnen borgen, voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de regels. Een voorwaardelijke verplichting houdt in dat voordat een functie in gebruik mag worden genomen eerst iets anders geregeld moet zijn. Bijvoorbeeld: “De gronden binnen deze bestemming mogen pas in gebruik worden genomen nadat de inrichting conform het inpassingsplan wordt aangelegd en in stand wordt gehouden”.

Procedure
<u>Raadsmededeling</u>
Het ontwerpbestemmingsplan op 12 oktober 2022 met een gevoelenspeilende raadsmededeling voorgelegd aan de commissie Ruimte, Duurzaamheid en Economie. De commissie was voorstander om dit gebied te herontwikkelen, maar heeft de nodige bezwaren en aandachtspunten naar voren gebracht;

a. er zijn twijfels aan de noodzaak en haalbaarheid van het tankstation in verband met de veiligheid;
b. er zijn zorgen over de toename van vervuiling in het gebied en de handhaving;
c. er zijn bedenkingen over de aankoop van gronden om in te zetten voor stikstofcompensatie;
d. er zijn bezwaren tegen de hoogte van de mast in het kader van o.a. verkeersveiligheid.

Toegezegd is met de initiatiefnemer in gesprek te gaan en de suggestie mee te nemen of de arbeidsplaatsen kunnen worden ingevuld met werkzoekenden uit de “kaartenbak” van onze gemeente, waarbij tevens in het gesprek de bezwaren en de aandachtspunten vanuit de commissie aan de orde worden gesteld.
Daarnaast zou gezocht worden naar een vorm om tussentijds bij u te toetsen hoe met de input van de commissie is omgegaan, voordat een definitief voorstel voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt voorgelegd.

Per brief van 8 december 2022 (U22-018621) bent u geïnformeerd over hoe de input vanuit de commissie is verwerkt. We hebben toen onder meer aan u toegelicht dat op 24 november 2022 de technische raadsbijeenkomst heeft plaatsgevonden. Met initiatiefnemer is in afspraken vastgelegd de arbeidsplaatsen in het Poortgebied in te vullen met werkzoekenden uit de “kaartenbak” van de gemeente. Verder:

a. Ten aanzien van het tankstation is initiatiefnemer voornemens een energyhub te ontwikkelen met duurzame berandstoffen. Gezien de ligging aan de A4 gaat de energyhub onderdeel uitmaken van de Europese Blue Corridors. Dit zijn routes door Europa waar binnen een bepaalde afstandsnorm voldoende tankgelegenheden zijn voor vrachtverkeer met duurzaame brandstoffen. De Energy Hub Poortgebied maakt onderdeel uit van de blue corridor op de route Antwerpen – Rotterdam.
Om de effecten op de omgeving en de risico’s van de energyhub in beeld te brengen is een risicoanalyse (=QRA) uitgevoerd. Deze maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Daarnaast geldt voor LNG tankstations een PGS 33 richtlijn waarin regels met het oog op het waarborgen van de veiligheid voor de omgeving zijn opgenomen. Aan deze richtlijnen voldoet de energyhub. Verder blijkt uit de QRA dat er binnen de (plaatsgebonden) risicocontour geen (beperkt) kwetsbare objecten zoals woningen zich bevinden en dat ook ten aanzien van het groepsrisico onder de grenswaarde wordt gebleven. Hiermee zijn er ten aanzien van veiligheid geen belemmeringen om de energyhub op de beoogde locatie te ontwikkelen.

b. Om daarnaast de overlast van zwerfvuil/afval in te perken is met initiatiefnemer een afvalconvenant gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over het schoonmaken van de omgeving. Naar aanleiding van de behandeling in de Commissie Ruimte, Duurzaamheid en Economie is het convenant aangepast. Het afvalconvenant wordt na iedere 2 jaar geevalueerd en opnieuw afgesloten. Het convenant blijft daarmee ook na 2 jaar geldig. Verder is het afvalconvenant inhoudelijk niet gewijzigd. De aangepaste overeenkomst treft u ter informatie bijgaand aan.

c. Iedere ruimtelijke ontwikkeling (project) moet aantonen dat dit geen significante effecten op Natura 2000 gebieden tot gevolg heeft. Om ervoor te zorgen dat de stikstofdepositie door het plan voor het Poortgebied niet hoger is dan 0,00 mol/h/jr worden er salderingsmaatregelen getroffen, zoals het omzetten van een agrarisch perceel naar natuur (=intern salderen) en het inzetten van emissierechten van een veehouderij (= extern salderen). Dit is passend binnen de geldende wet- en regelgeving inzake stikstof. Deze wet- en regelgeving is en blijft echter in beweging. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie besloten dat extern salderen voorlopig niet is toegestaan. Hierop is opnieuw onderzoek verricht welke ertoe heeft geleid dat er wijzigingen in het plan zijn aangebracht. Voor een verdere toelichting op dit punt verwijzen we u naar het kopje 'gewijzigde vaststelling'. Met het doorvoeren van de wijzigingen wordt voldaan aan de huidige wet- en regelgeving.

d. De bezwaren tegen de verwijzingsmast richten zich op de hoogte en in relatie daarmee de verkeersveiligheid. Op basis van de uitgevoerde mastmeting (opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan) blijkt dat vanuit het oogpunt van zichtbaarheid de in het bestemmingsplan toegestane hoogte van 40 meter noodzakelijk is. Dit om zichtbaarheid te creëren vanaf de A4. Om daarbij wel de verkeersveiligheid op de A4 te waarborgen is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat voldaan moet worden aan de kaders in 'Beoordeling van Objecten langs Auto(snel)wegen' van Rijkswaterstaat.

De genoemde aandachtspunten over het tankstation, de aankoop van gronden voor stikstofcompensatie en de hoogte van de reclamemast zijn ook door indieners van zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Nota van Zienswijzen wordt nog nader ingegaan op deze betreffende punten. We verwijzen u dan ook graag naar de bijgevoegde Nota van Zienswijzen voor concrete beantwoording.

<u>Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan</u>
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 december 2022 tot en met 25 januari 2023 ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is vooraf een bekendmaking gedaan in De Bergse Bode en het Gemeenteblad. Direct omwonenden van het plangebied zijn per brief hierover geïnformeerd.
Gedurende de ter inzage termijn was het voor een ieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Uiteindelijk zijn er 25 zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze is buiten de termijn ingediend. Deze is daarmee niet ontvankelijk en dan ook niet inhoudelijk behandeld.
De 24 ontvankelijke zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen (bijlage A). De zienswijzen hebben betrekking op vele onderdelen van het plan maar gaan in hoofdzaak over:

- De risico's rondom de beoogde energyhub;
- De hoogte van het hotel en de verwijzingsmast;
- Wijzigingen in de verkeersontsluiting zoals de beoogde afsluiting van de Bemmelenberg;
- Gevreesde overlast door geluid, zwerfafval en lichthinder.

Verder zijn (kleine) onvolkomenheden in het plan aangegeven. Voor de volledige (geanonimiseerde) zienswijzen verwijzen wij u naar de bijlagen.

Gewijzigde vaststelling

De ontvangen zienswijzen geven aanleiding een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan door te voeren. Daarnaast is het wenselijk op sommige punten tegemoet te komen aan de zienswijzen. Zo wordt voorgesteld het vulpunt van de energyhub 15 meter naar het noorden te verplaatsen. Daarmee komt de risicocontour nagenoeg niet meer over het agrarisch perceel ten zuiden van de energyhub te liggen en wordt de afstand tot de verblijfsrecreatie aan de Dopheide/Struikheide vergroot. Verder worden enkele wensen inzake de regeling van rondom de verblijfsrecreatieve voorzieningen ingewilligd, worden enkele artikelen in de regels van het bestemmingsplan verduidelijkt en extra onderzoek gedaan in het kader van de verkeersontsluiting.

Daarbij is na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan de regelgeving over stikstof gewijzigd. Op 7 maart jl. werden we door de Provincie Noord Brabant geïnformeerd over het besluit van Provinciale Staten om tijdelijk de vergunningverlening voor aanvragen met stikstofeffecten op Natura 2000-gebieden stil te leggen. Voor de gebiedsontwikkeling Poortgebied lag reeds een aanvraag voor een Wet natuurbeschermingsvergunning (Wnb) ter behandeling bij de provincie. De Wnb-vergunning is nodig omdat voor de ontwikkeling de stikstofdepositie wordt gecompenseerd middels het zogenoemde ‘extern salderen’.
Het besluit van de provincie heeft tot gevolg dat extern salderen niet meer is toegestaan en dat gezocht moest worden naar stikstofruimte binnen het plangebied van het bestemmingsplan. Voor het Poortgebied kan de stikstofruimte van het bedrijf aan de Bergsebaan 88 dan ook niet meer worden ingezet. In plaats daarvan zijn drie aanvullende percelen toegevoegd aan het plangebied. Deze huidige agrarische percelen worden omgevormd naar natuur met als het doel het robuuster maken van het NNB. Het gaat om twee percelen met nummers 2336 en 2335 in de hoek Bergsebaan/Moervaart en twee delen van het perceel met nummer 716 gelegen tussen de Bergsebaan en de spoorweg. Initiatiefnemer heeft een gewijzigde Wnb-vergunning aangevraagd. Op 5 oktober is door de behandelaar van de vergunningaanvraag, de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) de ontwerpbeschikking afgegeven. Hiermee wordt bevestigd dat met de genomen maatregelen (intern salderen) geen significante effecten te verwachten zijn op Natura 2000-gebieden.

Concreet betekent het uitbreiden van het plangebied met de nieuwe percelen dat ook alle sectorale onderzoeken in het bestemmingsplan zijn gewijzigd/aangevuld.

De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en gewijzigde stikstofregelgeving dienen bij de vaststelling van het bestemmingsplan te worden verwerkt.
Tot slot is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan enkele kleine omissies bevat die bij de vaststelling ambtshalve aangepast worden.

Alle wijzigingen zijn weergegeven in de ‘Nota van wijzigingen’ (bijlage B). Voorgesteld wordt de wijzigingen zoals opgenomen in deze nota in het bestemmingsplan door te voeren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Exploitatieplan
Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is omschreven, is voorgenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien:
1. Kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. Het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig is;
3. Het stellen van locatie-eisen of regels niet nodig is.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is dan ook anderszins verzekerd, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Verzoek eerdere bekendmaking
Artikel 3.8, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan pas na zes weken wordt bekendgemaakt, wanneer bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp. In situaties waarbij belangen van de provincie of het rijk niet betrokken zijn, leidt dit tot onnodig tijdverlies. In verband hiermee wordt aan Gedeputeerde Staten het verzoek gedaan te verklaren geen bezwaar te hebben tegen de eerdere bekendmaking. Wanneer er geen provinciale belangen aan de orde zijn, stemt de provincie in met vervroegde publicatie van het bestemmingsplan.

Consequenties van het voorstel

Nadat u het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden. Afhankelijk van het al dan niet vragen van een voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn in werking. Omdat de Crisis- en herstelwet van toepassing is, dient de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen zes maanden uitspraak te doen tegen eventueel ingediende beroepen.

Duurzaamheid

In paragraaf 3.2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is expliciet aandacht besteed aan de duurzaamheidsaspecten relevant bij de ontwikkeling. Duurzaamheid heeft een belangrijke basis gevormd in het ontwerp. Zo wordt gebruik gemaakt van duurzame en natuurlijke materialen en zijn op diverse locaties in het Poortgebied oplaadpunten voor elektrische auto's en fietsen voorzien. Verder is een belangrijk onderdeel de realisatie van de energyhub, die zich richt op duurzame brandstoffen. Deze energyhub wordt zodanig gebouwd dat zij nagenoeg volledig in de eigen energiebehoeften kan voorzien.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten			X	
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak			X	
3. Imago gemeente			X	
4. Algemene en externe omgeving			X	
5. Veiligheid		X		
6. Financiën		X		
7. Juridisch				X
8. Planning		X		
9. Kwaliteit uitvoering		X		
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners		X		

Beheersmaatregelen risico's hoog

	Risico	Effect	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
7.	Omwonenden of belanghebbenden kunnen ondanks de planaanpassingen niet instemmen met het plan en vechten het bestemmingsplan aan door beroep in te dienen bij de Raad van State.	Het bestemmingsplan wordt pas onherroepelijk nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan in de beroepszaak. Dit heeft gevolgen voor de start van de uitvoering van de ontwikkeling, het vergunningverleningstraject en de start van de bouw.	Het zorgvuldig voeren van verweer bij de Raad van State	Gemeente

Alternatieven

Mocht u zich niet kunnen verenigen met de argumenten zoals opgenomen in dit raadsvoorstel om het bestemmingsplan vast te stellen, dan kunt u als alternatief besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt echter een cruciaal onderdeel van het Landschapspark Bergsche Heide – als toegangspoort naar de Brabantse Wal mogelijk; een hoogwaardige entree nabij de A4 tot het achterliggend

gebied. Met de ontwikkeling van het Landschapspark is beoogd het huidige verrommelde recreatiegebied weer aantrekkelijk te maken door om te vormen naar een kwalitatief hoogwaardig park.
De natuur moet worden versterkt en de beleefbaarheid moet worden vergroot. Dit vraagt om investeringen in natuur, de aanleg van nieuwe routestructuren en voldoende ondersteunende functies in het gebied.
Wanneer de ontwikkeling geen doorgang kan vinden blijft het gebied erbij liggen zoals nu, komt er geen nieuwe ontsluitingsstructuur met een directe aansluiting op de randweg en A4. Verder verbeterd de parkeersituatie in het gebied niet en wordt er geen ruim 116.500 aan vierkantemeters nieuwe natuur gerealiseerd

Een besluit tot niet vaststellen van een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden met ruimtelijke argumenten. Dit is te meer belangrijk gezien een beroepsprocedure tegen het besluit tot niet vaststelling van het bestemmingsplan in lijn der verwachting ligt.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

mr. Drs. Ing. M. van Vliet

De burgemeester,

drs. M. Mulder MSc.

Gemeente Bergen op Zoom

RVB23-0065

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 24 oktober 2023, nr. RVB23-0065;

het bestemmingsplan is opgesteld als benodigd planologisch kader voor de ontwikkeling van het Poortgebied van het Landschapspark Bergsche Heide welke voorziet in de volgende functies: een hotel, een energyhub, twee fastfoodrestaurants, een ontsluitingsweg naar het achterliggende landschapspark met parkeervoorziening en investeringen in natuur – en landschapsontwikkeling;

het ontwerpbestemmingsplan in het kader van de zienswijzenprocedure met ingang van 15 december 2022 conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen;

gedurende deze periode van ter inzage legging vierentwintig ontvankelijke zienswijzen zijn ingediend;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht, de Crisis – en Herstelwet en andere relevante wetgeving;

BESLUIT:

1. De zienswijze ingediend door meerdere bewoners uit de wijk Meilust niet ontvankelijk te verklaren, wegens het niet binnen de gestelde termijn indienen van de zienswijze;
2. De zienswijzen genoemd in de nota van commentaar, onder 3, 4, 5, 7 en 17 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
3. De zienswijzen genoemd in de nota van commentaar, onder 1,2, 6, 8 t/m 16 en 20 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
4. In te stemmen met de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, weergegeven in de bijbehorende bijlage B;
5. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan ‘Poortgebied Bergsche Heide 2022’, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMR0.0748.BP0270-0201, gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Voorlegger Raadsvoorstel

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 december 2023

De griffier,	De voorzitter,
drs. E.P.M. van der Meer	drs. M. Mulder MSc.