Poortgebied Bergsche heide 2022

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk1 INLEIDING **6**
1.1 Achtergrond 6
1.2 Initiatief 7
1.3 Kwaliteitsimpuls 12
1.4 Leeswijzer 13

Hoofdstuk2 LANDSCHAPSPARKBERGSCHEHEIDE **14**
2.1 Ambities 14
2.2 Verankering in beleidsdocumenten 14
2.3 Inleiding lagenbenadering 17
2.4 Onderste laag: ondergrond 18
2.5 Tweede laag: netwerken 22
2.6 Derde laag: occupatie 23
2.7 Planologie 23

Hoofdstuk3 PLANBESCHRIJVING **27**
3.1 Planvoornemen 27
3.2 Het poortgebied 29
3.3 De ontsluitingsweg en parkeerterrein 37
3.4 Recreatie 38
3.5 Natuurgebied Kraggeloop 39
3.6 Programma huidige en toekomstige situatie 40

Hoofdstuk4 BELEIDSKADERS **42**
4.1 Rijksbeleid 42
4.2 Provinciaal beleid 49
4.3 Gemeentelijk beleid 54

Hoofdstuk5 MILIEUHYGIENISCHEEN PLANOLOGISCHEASPECTEN **59**
5.1 Verkeer en parkeren 59
5.2 Bodem 61
5.3 Water 62
5.4 Natuur 65
5.5 Luchtkwaliteit 72
5.6 Bedrijven en milieuzonering 73
5.7 Externe veiligheid 75
5.8 Akoestiek 82
5.9 Archeologie en cultuurhistorie 83
5.10 Vliegveld Woensdrecht 85
5.11 Milieueffectrapportage 86

Hoofdstuk6 OPBOUW BESTEMMINGSPLAN **89**
6.1 Inleiding 89
6.2 Inleidende regels 89
6.3 Bestemmingsregels 90
6.4 Algemene regels 93
6.5 Overgangs- en slotregels 94

Hoofdstuk7 UITVOERBAARHEID **95**
7.1 Economische uitvoerbaarheid 95
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 95

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Achtergrond

De gemeente Bergen op Zoom heeft de ambitie uitgesproken om de Brabantse Wal op de kaart te zetten. Zoals iedereen de Veluwe kent, zo moet straks De Brabantse Wal ook iedere Nederlander bekend in de oren klinken. Factoren als economische crisis en vergrijzing van de bevolking zorgen ervoor dat men vaker een vakantiebestemming op korte afstand zoekt. Het goed accommoderen van deze trend zal ervoor zorgen dat De Brabantse Wal een aantrekkelijke vakantiebestemming wordt waardoor de lokale economie zal floreren. Hiertoe is het project 'De Zoom' in het leven geroepen. Met dit project wordt de Brabantse Wal op de kaart gezet, wordt een inspirerende groene omgeving gecreëerd en worden de verschillende landschappen versterkt en met elkaar verbonden. Onderdeel van het project 'De Zoom' is de ontwikkeling van het landschapspark Bergsche Heide.

1.1.1 Ambitie gebied

De Bergsche Heide vormt de noordelijke kop van de Brabantse Wal, die zich uitstrekt van Hoogerheide tot Steenbergen. De Brabantse Wal bestaat uit diverse gebieden die op het grensgebied van het Brabantse hoge zandlandschap en het Zeeuwse kleilandschap van de delta liggen. Het meest westelijke deel van het Kempense Plateau eindigt in een hoge steilrand. Loodrecht op deze steilwand bevinden zich enkele beekdalen. De steilrand slingert van Ossendrecht langs Hoogerheide, Woensdrecht, Bergen op Zoom en Halsteren tot Steenbergen. De steilrand is aangemerkt als aardkundig waardevol gebied en bereikt hoogten van ongeveer 20 meter boven NAP. Het landschap langs de steilrand is rijk getekend door een historie van oorlogen, (turf-)ontginning, overstromingen en inpolderingen. De abrupte overgang van hoog naar laag zorgt voor een verrassend gevarieerd en bijzonder landschap. Alle projecten op de Brabantse Wal zijn erop gericht om deze contrasten en overgangen naar omliggende landschappen te versterken en nog meer herkenbaar en beleefbaar te maken. De wal zorgt voor (ruimtelijke) samenhang in het gebied.

Ook in de Bergsche Heide is de steilrand op onderdelen nog zichtbaar. De steilrand is, op de overgang naar het beekdal van de Kraggeloop, weliswaar aanwezig, maar niet zo duidelijk als elders op de Brabantse Wal. Het hoogteverschil bedraagt circa 2 meter. Wel is de relatie met de Brabantse Wal duidelijk herkenbaar. Op het hoger gelegen deel van de Bergsche Heide bevindt zich een groot bosgebied, met in het hart een gebied dat wordt gekenmerkt door stuifzand.

1.1.2 Ambitie Landschapspark

Door de ligging ten noorden van de Rijksweg A58, wordt het gebied fysiek afgesneden van de rest van de Brabantse Wal; de samenhang in het gebied ontbreekt hierdoor. Verschillende initiatieven in de regio moeten er toe bijdragen dat deze verbinding wordt hersteld en de kwaliteit in de Bergsche Heide wordt vergroot, zodat het als recreatieve poort tot de Brabantse Wal kan gaan functioneren. De plannen voor de ontwikkeling van het Landschapspark Bergsche Heide zijn hiermee geboren. Het Landschapspark Bergsche Heide heeft de potentie om uit te groeien tot één van de mooiste en afwisselendste stedelijke uitloopgebieden in de regio. Om deze ambitie te bereiken, is het belangrijk dat de ontwikkeling van het gebied integraal wordt benaderd; gebiedsontwikkelingen vinden namelijk vaak te geïsoleerd plaats, waardoor kansen op synergievoordelen worden gemist. Om de ontwikkelingen in het landschapspark in goede banen te leiden, is een gezamenlijke visie voor het gebied opgesteld (Paragraaf 2.2). Ook hebben partijen besloten de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling met elkaar af te stemmen en vast te leggen in een convenant.

1.1.3 Crisis-en herstelwet

Het is erg belangrijk om de omgevingskwaliteit van het Landschapspark Bergsche Heide te borgen en te zorgen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Het landschapspark is aangemeld voor de 11e tranche van de Crisis- en herstelwet als innovatief experiment. Door de gemeente Bergen op Zoom is verzocht om het project toe te voegen aan artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dergelijke projecten kunnen experimenteren met een 'verbrede reikwijdte' van het bestemmingsplan. Dit biedt als voordeel dat eisen met betrekking tot de omgevingskwaliteit kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan en dat een koppeling kan worden gemaakt met beleidsregels. Op basis van artikel 7c zijn gedetailleerde vervolgonderzoeken doorgeschoven naar de vergunningsverlening, omdat de exacte werkzaamheden (relevant voor het onderzoek) nog niet concreet genoeg zijn en niet vast staat wanneer de werkzaamheden wordt uitgevoerd. In hoofdstuk 6 is beschreven om welke onderzoeken het gaat.

De ontwikkeling van het Landschapspark Bergsche Heide vindt organisch plaats. De uitvoerbaarheid van het plan wordt op hoofdlijnen onderzocht. Ook zal de invulling van het landschapspark niet binnen de doorlooptijd van een bestemmingsplan (10 jaar) gereed zijn. Om dit mogelijk te maken, is gebruik gemaakt van de mogelijkheden van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. In paragraaf 4.1.4 wordt uitgebreid ingegaan op de mogelijkheden onder de Crisis- en herstelwet.

1.2 Initiatief

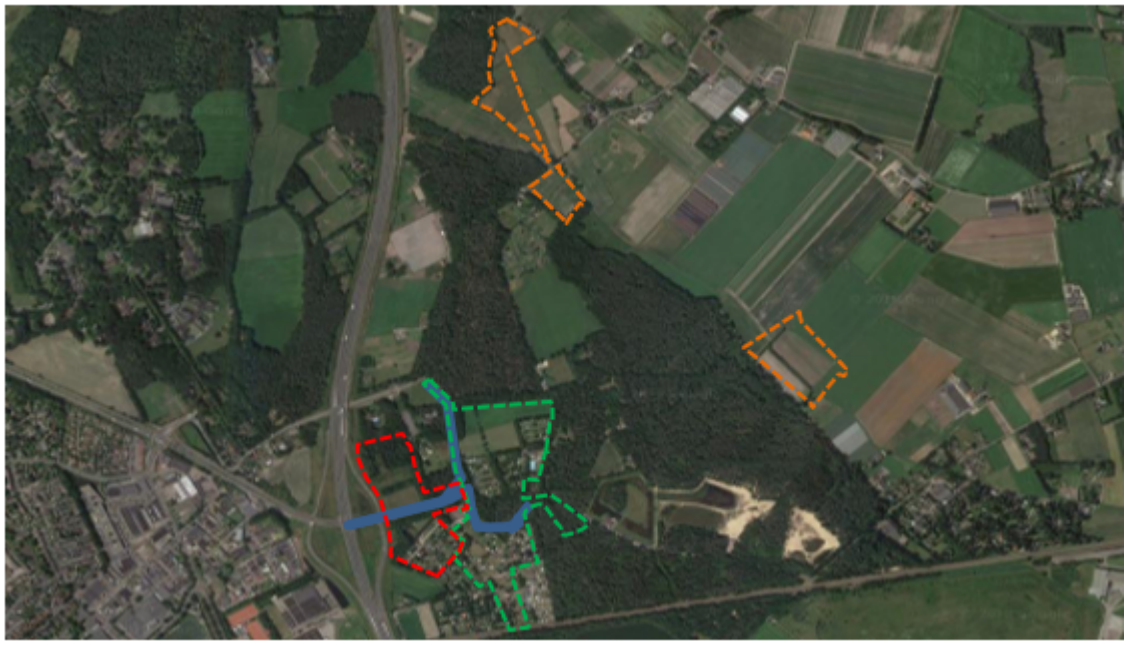
De ontwikkeling van het Poortgebied Bergsche Heide heeft betrekking op de omvorming en opwaardering van het bestaande recreatiepark (Vredenburg), die in de huidige situatie eenverrommelde uitstraling kent. Met de plannen gaat de locatie functioneren als 'recreatieve poort' van de Brabantse Wal. Daarvoor worden binnen het terrein van het recreatiepark twee concrete ontwikkelingen uitgevoerd:

- de realisatie van het 'Poortgebied' naar het Landschapspark Bergsche Heide.
- de realisatie van de nieuwe ontsluitingsroute door het Landschapspark inclusief parkeervoorziening.

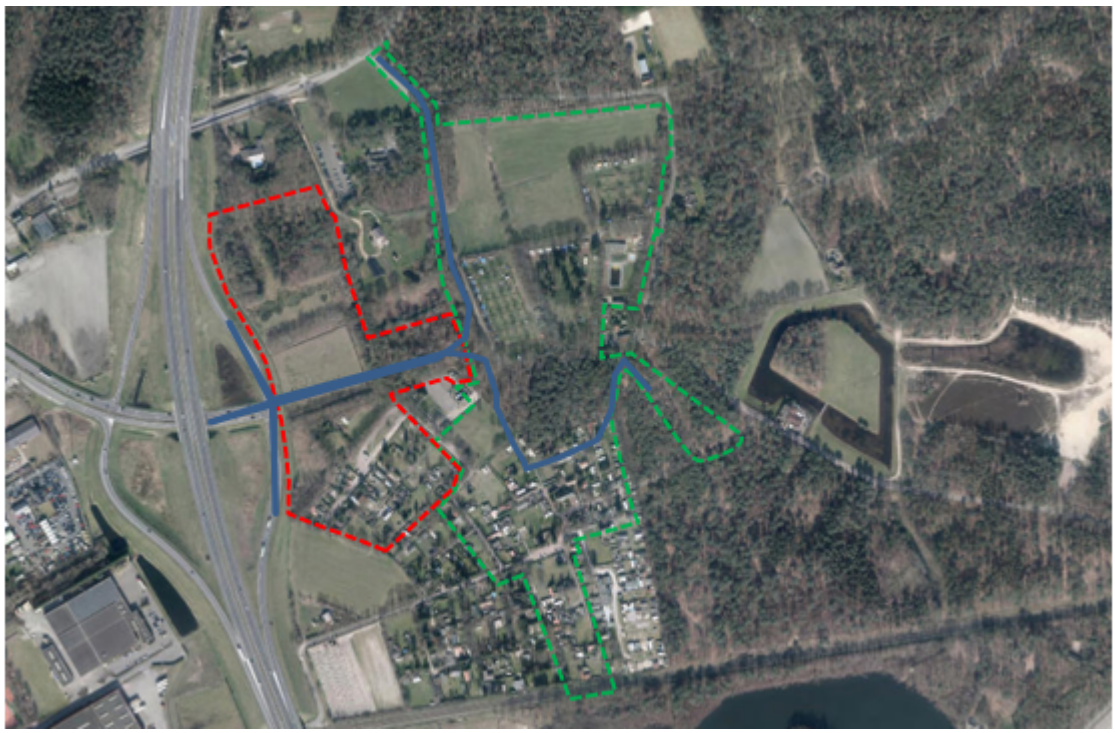
Niet alleen het Poortgebied en de ontsluitingsweg met parkeervoorziening, maar het gehele terrein van het bestaande recreatiepark, worden in het bestemmingsplan meegenomen. Het voormalige campingterrein wordt getransformeerd tot een camping van deze tijd met 150 recreatiewoningen en 65 chalets/stacaravans. Een 6-tal recreatieve boomhutten en een natuurspeelbos gaan deel uitmaken van de bedrijfsvoering van het nabijgelegen horecabedrijf Brasserie de Berk. Verder vinden er op dit moment geen structurele planologische wijzigingen plaats op het recreatieve deel. Een eventuele uitbreiding en herstructurering van dit recreatiegebied is reeds in bestemmingsplannen juridisch verankerd. Hoe dit recreatiegebied in de toekomst wordt ingericht

is nog onbekend. Tot slot wordt met de plannen op 2 locaties geïnvesteerd in natuur- en landschapsontwikkeling in het beekdal van de Kraggeloop, ten noorden en ten oosten van het landschapspark; op beide locaties worden gronden met agrarisch gebruik omgevormd tot natuur.

De volgende figuren geven de vier plangedeelten van voorliggend bestemmingsplan weer.



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



Globale positioneringen plangebied bestemmingsplan met poortgebied (rood), 'bestaand' recreatiegebied (groen), nieuwe ontsluitingsweg (blauw)

1.2.1 Bezwaren

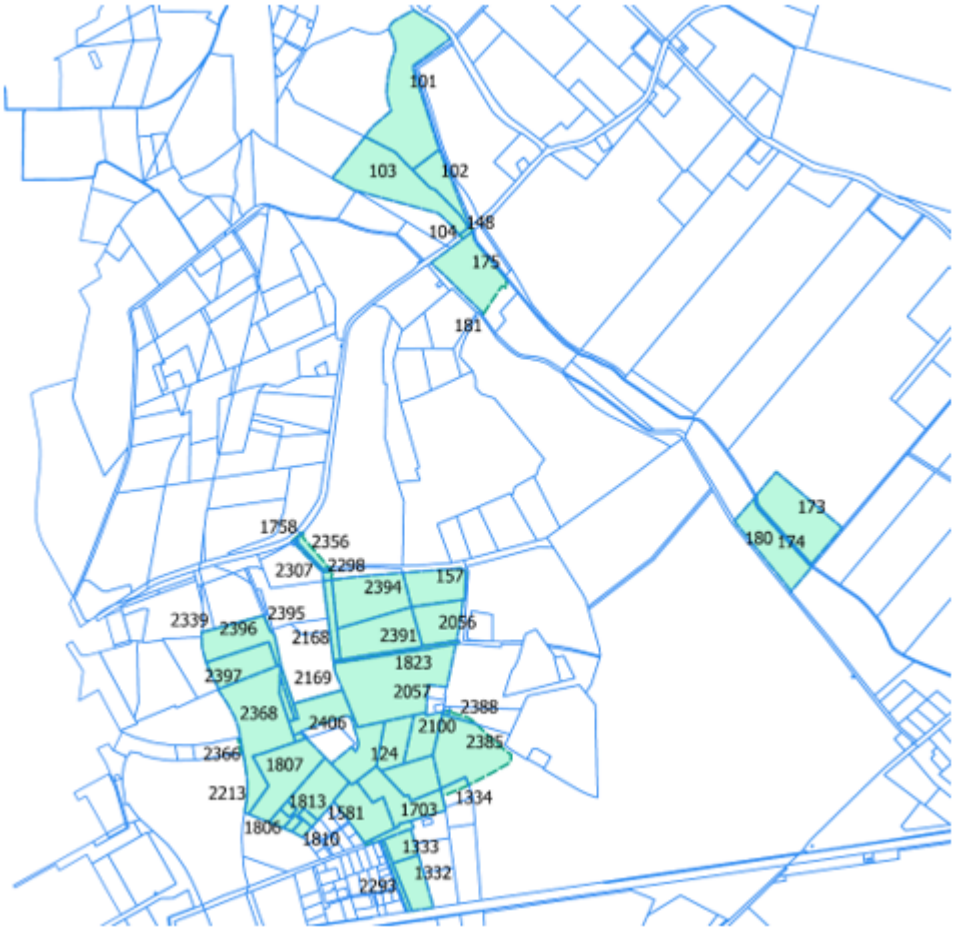
Bezwaren op het oude bestemmingsplan (vastgesteld 2018) zijn in november 2019 door de RvS gegrond verklaard en het plan is daarmee vernietigd. De ecologische voortoets concludeerde dat significante effecten uitgesloten zijn, wat volgens de RvS onvoldoende was onderbouwd. De ontwikkelaar en gemeente zijn overeengekomen om het plan aangepast nogmaals in procedure te brengen. De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd:

- 'het oppervlak van de 'rode' ontwikkeling is verkleind (hotel en parkeren), waardoor er meer groen kan blijven staan;
- in de 'groene' ontwikkeling is de nieuwe ontsluitingsweg verlegd, een parkeervoorziening is toegevoegd en een doorgaande verbindingsweg de Bemmelenberg wordt vanaf restaurant Le Bouleau tot aan de Bergse Baan voor autoverkeer afgesloten zodra de nieuwe weg is ontsloten.
- Een extra investering vindt plaats voor de natuur- en landschapsontwikkeling in het beekdal van de Kraggeloop aan de oostzijde van het landschapspark, door agrarisch gebruik om te vormen naar natuur.

1.2.2 Het Poortgebied

Dit plandeel heeft betrekking op de ontwikkeling van het 'poortgebied' van het Landschapspark Bergsche Heide. Het poortgebied is 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, een energyhub en twee horecavestigingen. Omdat deze functies afhankelijk zijn van een goede zichtbaarheid vanaf de Rijksweg, is tevens een reclamemast in het plan opgenomen.

De ligging van het poortgebied is op de afbeelding hiervoor gevisualiseerd. Het betreft de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Bergen op Zoom. Zie onderstaande figuur voor een visuele weergave van de perceelnummers.



Visuele weergave van de relevante perceelnummers. De natuurcompensatiegebieden liggen in sectie L en de andere liggen in sectie B.

Het gebied wordt in de huidige situatie voor een gedeelte gebruikt als recreatiepark, inclusief bijbehorende bebouwing. Deze bebouwing zal worden gesloopt en ter plaatse wordt nieuwe, zorgvuldige vormgegeven bebouwing gerealiseerd. Hierdoor kan in het gebied een grote kwaliteitsimpuls worden gerealiseerd.



Energyhub

De energyhub krijgt een modern design, passend bij het innovatieve c.q. duurzame karakter van het tankstation. De energyhub maakt onderdeel uit van de zogenaamde Europese Blue-corridor en zal ook de alternatieve brandstoffen CNG (aardgas onder druk) en LNG (vloeibaar aardgas) aanbieden. De energyhub draagt bij aan het verduurzamen van de mobiliteits- en transportsector en ondersteunt daarmee de uitstraling van het duurzame karakter van het landschapspark in de vorm van schonere mobiliteit. Het groeipotentieel van dit alternatief voor fossiele brandstoffen is groot. Dit komt mede door de zeer scherpe Euro 6 emissienorm die voor dieselvoertuigen met veel aanpassingen, nauwelijks nog te halen is. Voertuigen uitgerust met de alternatieve brandstoffen LNG en CNG voldoen ruimschoots aan deze norm. Daarnaast is er een enorm CO2 reductiepotentieel doordat gebruik wordt gemaakt van Bio-CNG en Bio-LNG. Door CNG en LNG te

gebruiken, dat wordt geproduceerd in een bio vergistingsinstallatie, is een CO2 reductie van 80% haalbaar.

In het noordelijk deelgebied is ruimte gereserveerd voor een hotelfunctie. Een kwalitatief hoogwaardige overnachtingsmogelijkheid is een goede aanvulling op het bestaande aanbod in het landschapspark. Een hotelfunctie trekt een andere doelgroep aan, dan een camping of recreatiewoning. De toevoeging van een dergelijke functie past binnen het streven van het landschapspark en de Brabantse Wal: het faciliteren en stimuleren van de toeristische en recreatieve sector. In het hotel is daarnaast ruimte voor congreszalen en een restaurant. Nabij het hotel worden twee fastfoodrestaurants gerealiseerd. Deze functies ondersteunen de aanwezige hotelfunctie en trekken een specifieke doelgroep aan, waardoor de Brabantse Wal ook bij een breder publiek op de kaart komt te staan. Zowel het hotel, de Energy hub en de fastfoodrestaurants worden volledig 'van het gas af' opgeleverd.

1.2.3 Nieuwe ontsluitingsweg en parkeerterrein

Naast bovengenoemde ontwikkelingen, behelst het beoogde project ook een 'nieuwe' c.q. verbeterde toegang tot het achterliggende gebied. De recreatieve 'poort' verkrijgt hiermee een belangrijke functie om de grote toestroom van recreanten te clusteren, waar vanuit de verschillende doelgroepen (fietsers, wandelaars, ruiters, enz.) zich verspreiden over de Bergsche Heide en de Brabantse Wal. Vanuit het poortgebied kunnen bezoekers via de nieuwe ontsluitingsweg het hart van het landschapspark bereiken. Deze nieuwe infrastructuur zorgt voor een ontsnippering van het achterliggende landschapspark en geleidt bezoekersstromen beter dan nu het geval is. Aanvullend wordt ten oosten van het plangebied een parkeerterrein in een bosrijke omgeving aangelegd, nadat de Bemmelenberg is afgesloten. Dit komt de rust en natuur ten goede. Ook zorgt het voor een betere ontsluiting van het achterland.

1.2.4 Overige gronden; recreatieterrein

Ter plaatse van de overige gronden binnen het plangebied, die dus niet behoren bij het Poortgebied en de ontsluitingsweg, vinden functioneel geen wijzigingen plaats.

De planologische mogelijkheden ter plaatse van het bestaande recreatiegebied ten oosten van de te realiseren ontsluitingsweg blijven behouden. Zo wordt niet voorzien in de uitbreiding/vergroting van de recreatieve voorzieningen ter plaatse. Om het terrein in de toekomst beter te kunnen inrichten en aansluiten op de omgeving, kent dit bestemmingsplan meer flexibiliteit dan het thans vigerende 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. Vanuit dit uitgangspunt biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om het recreatieterrein organisch te ontwikkelen.

Het ontwikkelingsconcept voor landschap en natuur is daarnaast gebaseerd op de versterking van overgangen en verbindingen. De Kraggeloop wordt hierbij als landschappelijk element beter zichtbaar gemaakt en er wordt meer inhoud gegeven aan zijn functie als ecologische verbindingszone. Om de Kraggeloop verder te versterken wordt er binnen het plangebied, op het recreatieterrein, een ecologische verbindingszone aangelegd en planologisch vastgelegd.

1.2.5 Natuurgebieden

Dit zijn de agrarische gronden ten oosten en westen van het landschapspark. De percelen kadastraal bekend als gemeente Bergen op Zoom, sectie L nummers 101 en 102 en 175 zijn reeds ingericht als natuurgebied van NNB. Deze gebieden hebben echter nog geen bestemming 'Natuur'. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze bestemming vastgelegd. De percelen kadastraal bekend als gemeente Bergen op Zoom, sectie L nummers 103, 172 en 180 worden ingezet als compensatiegronden (zie paragraaf 5.4.2) en krijgen tevens bestemming 'Natuur'. De percelenmet die nieuwe natuurbestemmingen zijn hieronder weergegeven, waarbij de rood gearceerde percelen de nieuwe comensatiegronden beteffen.



1.3 Kwaliteitsimpuls

De beschreven ontwikkelingen passen niet in het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse van het poortgebied is weliswaar een bouwtitel opgenomen voor de bouw van enkele tientallen nieuwe recreatiewoningen, maar de bouw van de beoogde functies is niet toegestaan. Dit bestemmingsplan biedt de juridische en planologische basis voor de beoogde wijzigingen. Voorliggend bestemmingsplan maakt het hiermee mogelijk dat de bestaande verrommelde en verpauperde situatie gesaneerd wordt en plaatsmaakt voor nieuwe zorgvuldig vormgegeven bebouwing en een inrichting die past bij het landschapspark. Bovendien worden met dit bestemmingsplan enkele ongebruikte bouwmogelijkheden 'weg bestemd', waardoor er een actueel en afgestemd kader wordt geboden voor de beoogde ontwikkelingen in het gebied.

Het initiatief voorziet derhalve niet per definitie in een uitbreiding van de bouwmogelijkheden ter plaatse, maar in een wijziging van de bouw- en gebruiksmogelijkheden naar een regeling die beter

aansluit op de eisen en wensen van deze tijd. Daarnaast gaat het initiatief gepaard met een investering in natuur- en landschapswaarden. Onderdeel is de ontwikkeling van natuur ter plaatse van gronden rondom de Kraggeloop; om dit te borgen wordt de huidige agrarische bestemming omgezet in een natuurbestemming.

Zoals uit de achtergrond blijkt, staan de wijzigingen van het recreatiepark door middel van de ontwikkeling van het poortgebied en de realisatie van de bijbehorende ontsluitingsweg niet op zichzelf. De relatie en verwevenheid met de functies in het Landschapspark is groot. Niet alleen is de ontwikkeling van de poort belangrijk voor de verdeling van recreanten en bezoekers over de Bergsche Heide, ook is het poortgebied door de zichtbaarheid vanaf de snelweg het visitekaartje voor het gebied en biedt het kansen om dit verrommelde gebied meer aanzicht te geven. Het poortgebied is direct bereikbaar via een afrit op de snelweg en staat in directe verbinding met de nieuwe ontsluitingsweg die de verschillende parels in het landschapspark verbindt.

Deze toegangsweg creëert rust en ruimte in de rest van het landschapspark. De energyhub stimuleert op haar beurt CO2 reductie en heeft een belangrijke rol in het verduurzamen van de transportsector.

Daarnaast biedt de ontwikkeling van het poortgebied ook andere kansen; onder andere om de ontwikkeling van nieuwe natuur in het landschapspark verder vorm te geven. Opbrengsten die worden gegenereerd in de poort worden zoveel mogelijk ingezet voor de ontwikkeling van nieuwe natuur, het verbeteren van routestructuren en het vergroten van de biodiversiteit. Zo worden een gedeelte van de gronden rondom de Kraggeloop omgevormd tot natuur. Het poortgebied vormt daarmee de motor van het landschapspark en zorgt voor werkgelegenheid in het gebied.

Door de grote meerwaarde die Landschapspark Bergsche Heide heeft en de belangrijke rol van het poortgebied hierin, wordt deze ontwikkeling gesteund door verschillende overheden. Zij hebben hun goede intenties geformaliseerd middels ondertekening van de GreenDeal. De Crisis- en herstelwet biedt vervolgens de mogelijkheid om de ambities van het project ook te verankeren in een juridisch en planologisch kader. Daarnaast wordt in de bestemmingsplanprocedure gebruik gemaakt van de procedurevoordelen die de Crisis- en herstelwet biedt aan innovatieve en duurzame projecten.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de gemaakte keuzes toegelicht en wordt onderbouwd dat de beoogde ontwikkelingen passend zijn. In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ambities voor het Landschapspark Bergsche Heide als geheel. In hoofdstuk 3 wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 4 worden de beleidskaders beschreven, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische verantwoording plaats vindt. In hoofdstuk 6 en 7 komen respectievelijk de juridische planbeschrijving en de uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 LANDSCHAPSPARKBERGSCHE HEIDE

2.1 Ambities

Het gebied Bergsche Heide is verrommeld. De initiatiefnemer en de gemeente Bergen op Zoom pakken gezamenlijk deze herinrichtingsopgave op. Dat het gebied kan uitgroeien tot een kwalitatief hoogwaardig park en het de poort vormt tot één van de mooiste natuurgebieden in Nederland -de Brabantse Wal- staat vast. De natuur moet worden versterkt en de beleefbaarheid moet worden vergroot. Dit vraagt om investeringen in natuur, de aanleg van nieuwe routestructuren en voldoende en kwalitatief hoogwaardige ondersteunende functies in het gebied. Een nauwe samenwerking met de huidige ondernemers in het gebied is hiervoor onontbeerlijk. Deze ambities vragen immers niet alleen om 'nieuwe ontwikkelingen', maar ook de herstructurering van bestaande locaties en het opruimen van 'verrommeling' is van belang. De inzet van bestaande ondernemers is daarom belangrijk.

Deze ambities zijn al in verschillende beleidsdocumenten vastgelegd. De partiële herziening van se Structuurvisie Bergen op Zoom, het Masterplan Bergsche Heide en het convenant, dat door verschillende partijen is ondertekend, vormen de basis voor het planvoornemen. In onderstaand hoofdstuk wordt de verankering van het plan in deze documenten beschreven.

2.2 Verankering in beleidsdocumenten

2.2.1 Structuurvisie en Masterplan

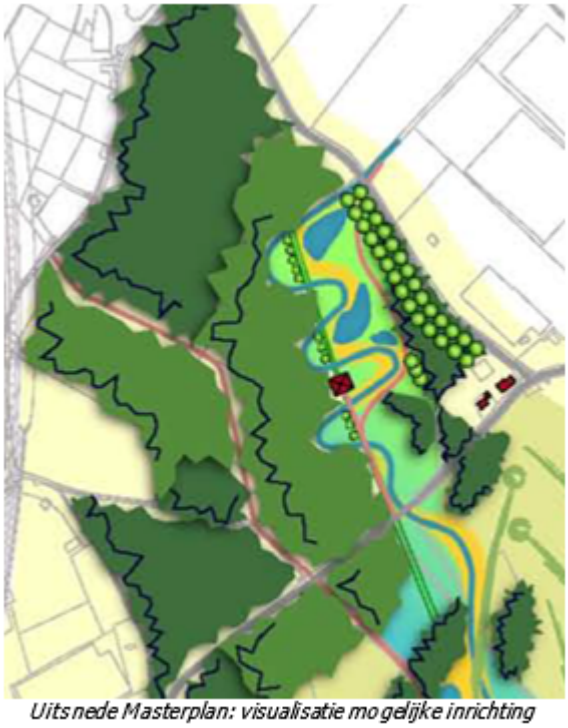
Al in het raadsprogramma 2002-2006 van de gemeente Bergen op Zoom is aangegeven dat de bosgebieden, en met name het gebied de Heide, beter ingezet dienen te worden voor toerisme en recreatie. Om hieraan uitvoering te geven heeft de gemeenteraad in 2003 in de Structuurvisie De Heide de hoofdlijnen voor de gewenste ontwikkeling vastgesteld. De rode draad hierin is dat de kwaliteit van het buitengebied de drager is voor nieuwe ontwikkelingen. Dat betekent dat een ontwikkeling van toerisme en recreatie in de Heide, alleen gepaard kan gaan met investeringen in natuur- en landschapsontwikkelingen. De hoofdpunten uit deze visie zijn vervolgens door de Gebiedscommissie en het provinciaal bestuur in het Gebiedsplan Brabantse Delta overgenomen. Parallel daaraan heeft de gemeente de uitgangspunten en beleidslijnen van de structuurvisie geconcretiseerd in het Masterplan Bergsche Heide ("Het Bergsche landschap in ontwikkeling").

In het plan zijn het ontwikkelen van natuur en landschap en het optimaliseren van de recreatieve voorzieningen primaire uitgangspunten. Om het ambitieniveau waar te kunnen maken, zijn een versterking van de huidige economische dragers en de toevoeging van nieuwe dragers noodzakelijk. Een ontwikkeling van zowel rode als groene functies, die in samenhang zijn ontworpen, is nodig om de Bergsche Heide een kwaliteitsimpuls te geven.

In het Masterplan zijn enkele ontwikkelingsperspectieven -zowel groene als rode- in het gebied benoemd, waarvan de ontwikkeling van een hotel de meest relevante is. Een hotel wordt in het Masterplan gezien als schakel tussen de stad en de recreatieve poort. Zichtbaarheid is een belangrijk speerpunt voor een dergelijke ontwikkeling. Een hotel/motel heeft uiteraard haar snelweg gebonden functie. Binnen de Heide vervult het hotel/motel een functie in de verblijfsrecreatie, horeca, vergader- en congresfaciliteit. Daarnaast moet het hotel/motel op deze locatie, samen met de uitgebreide parkeerfaciliteiten, invulling geven aan de Park&Bike functie.

Zoals toegelicht is de gedachtegang achter het landschapspark dat ontwikkelingen van toerisme

en recreatie gepaard gaan met investeringen in natuur- en landschaps- ontwikkeling. Het bosgebied, het dal van de Kraggeloop (invulling ecologische verbindingszone) en de aansluitingen met omliggende natuurgebieden bieden voldoende kansen hiervoor. Door de opkomst van biobrandstoffen in Europa wordt de vraag naar een energyhub actueel en urgent geworden. Dit, in combinatie met ondersteunende horecafuncties, sluit beter aan bij de geest van de tijd en de actuele behoeftes die er zijn. Uiteindelijk wordt niet enkel voorzien in de herstructurering en uitbreiding van het bestaande recreatietype. De sanering van de verrommelde en verpauperde recreatiegebieden, gaat gepaard met een nieuw type recreatieve- en infrastructurele voorziening die ervoor gaan zorgen dat het Poortgebied en de omliggende omgeving meer aantrekkelijk wordt.



Uitsnede Masterplan: visualisatie mogelijke inrichting landgoedzone rondom Kraggeloop

Door de 'stedelijke' en intensieve functies te concentreren aan de westzijde van het plangebied, juist daar waar in het verleden de grootste verrommeling is opgetreden, wordt de druk in het landschapspark niet vergroot en kan de grootste kwaliteitswinst worden behaald. Deze kwaliteitswinst bestaat niet alleen uit een kwalitatieve opwaardering van het poortgebied, maar ook uit een opwaardering van de bestaande natuur zodat deze wordt voorzien van een kwaliteitsimpuls. Daarnaast gaan de plannen gepaard met grote investeringen in de ontwikkeling van nieuwe natuur in de rest van het landschapspark. Met de ontwikkeling van het Poortgebied, wordt een groot gedeelte van de 'landgoedzone', waarvan de beoogde plannen niet meer doorgaan, rondom de Kraggeloop omgevormd tot natuur. Waar de te realiseren landgoederen voorheen bedoeld waren als economische drager voor deze natuurontwikkeling, kan een gedeelte hiervan (zonder landgoederen) worden gerealiseerd.

Dat de ontwikkeling van het Landschapspark Bergsche Heide van meerwaarde is voor het gebied en de regio, is duidelijk. Het project leidt tot een robuuster en veerkrachtiger watersysteem, versterkt de biodiversiteit en de regionale identiteit en is het voorbeeld van innovaties in diverse sectoren.



Uitsnede Masterplan Landschapspark Bergsche Heide

2.2.2 Convenant

Er is met natuurorganisaties en een aantal belanghebbenden een convenant ondertekend met daarin 10 punten welke als uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling tussen partijen in 2020 zijn vastgelegd. Deze uitgangspunten hebben tot doel de ambitie te halen om het middengebied van het Landschapspark zo autovrij mogelijk te maken en daarmee de natuurwaarden meer ontwikkelruimte te bieden. Daarnaast moeten de uitgangspunten het te veel aan stikstof wat de voorgestane ontwikkeling met zich meebrengt compenseren/mitigeren. Als gevolg hiervan wordt onder andere het nieuwe natuurgebied de Kraggeloop nog robuuster door extra aankoop van zo'n 5 ha agrarische grond wat omgevormd wordt naar natuur. De uitgangspunten uit het convenant zijn grafisch verwerkt in het geüpdatete Masterplan ten behoeve van de partiële herziening van de Structuurvisie.



Ambitiekaart Bergsche Heide (Gemeente Bergen op Zoom 2017)

2.2.3 Partiële herziening structuurvisie'Bergen op Zoom 2030'

De partiële herziening van de structuurvisie voorziet in een kleine aanpassing van de oorspronkelijke "Structuurvisie Bergen op Zoom 2030" uit 2011, ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van het 'Poortgebied Bergsche Heide'. In de oorspronkelijke Structuurvisie was voor de betreffende gronden enkel de ontwikkeling van een bungalowpark voorzien. Ook was de begrenzing van deze recreatieve ontwikkeling kleiner dan dat deze nu is beoogd. Met de partiële herziening van de structuurvisie is de voorgenomen ontwikkeling van het "Poortgebied Bergsche Heide" opgenomen in de projectenlijst en is de begrenzing van het vlak 'recreatieve doeleinden' aangepast conform de grenzen van de beoogde ontwikkeling. Het masterplan, de partiële herziening van de structuurvisie en het convenant zijn de belangrijkste documenten waarin de ontwikkeling is verankerd en vormen de basis voor het plan.

2.3 Inleiding lagenbenadering

De lagenbenadering gaat uit van drie lagen. De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden. Het grote belang van de onderste laag ligt in de lange reproductietijd en daarmee de onvervangbaarheid van deze waarden en systemen. De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. Deze laag, met belangrijke weg-, spoor- en waterverbindingen, is - evenals de onderste laag - sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen. De derde en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. Dit wordt ook wel de occupatie genoemd. De lagenbenadering is een werkwijze om ruimtelijke keuzen te onderbouwen en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren.



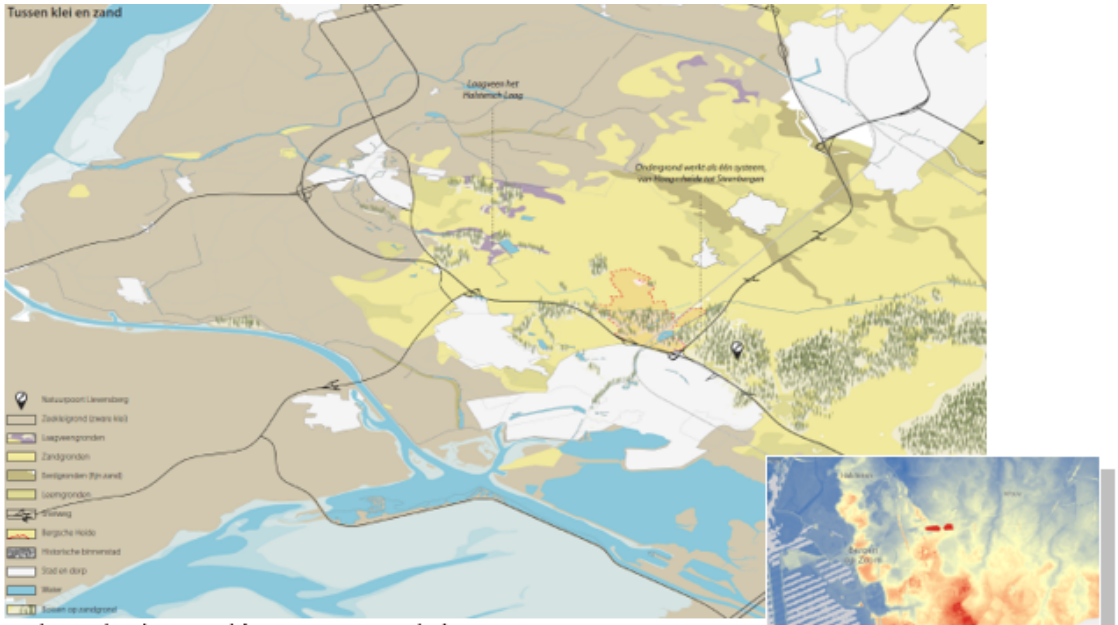
Per gebied leidt deze benaderingswijze tot verschillende (ruimtelijke) uitkomsten, afhankelijk van de specifieke regionale of lokale kwaliteiten en omstandigheden. Dit sluit aan bij de contrastrijkheid en de veelvormigheid van Brabant. Soms ligt de nadruk op behoud, bijvoorbeeld van belangrijke natuurwaarden, soms op beheer, zoals bij cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen en soms op verdere (stedelijke) ontwikkeling ten behoeve van de economische dynamiek. De vragen 'waar' en vooral ook 'op welke wijze' ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden, kunnen door toepassing van de lagenbenadering beter worden beantwoord.

2.4 Onderste laag: ondergrond

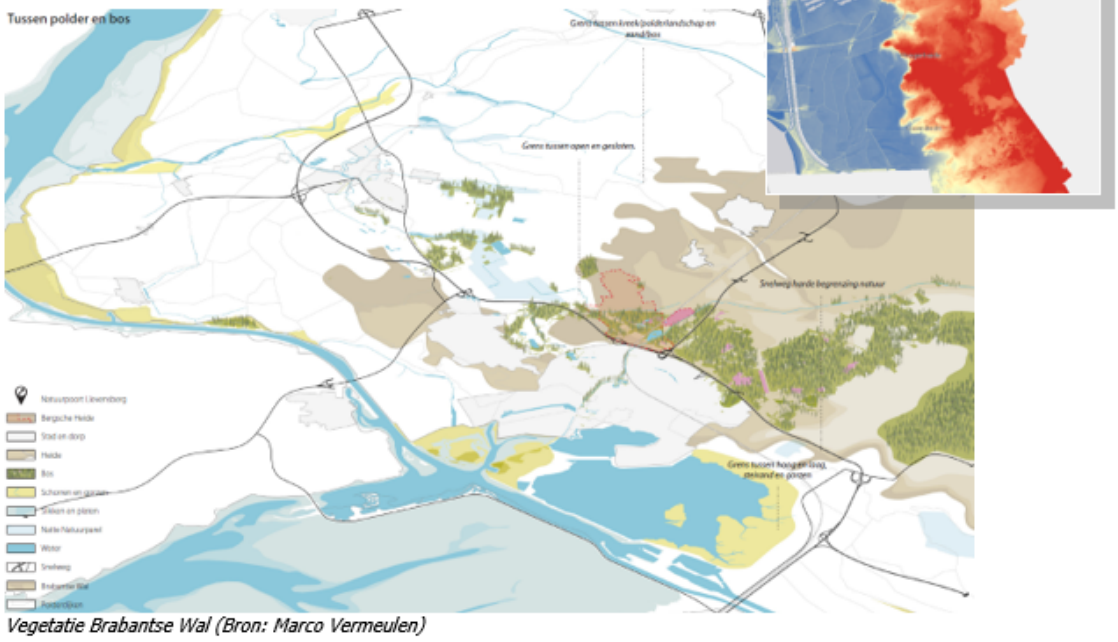
2.4.1 Geomorfologie

De Brabantse Wal bestaat uit diverse gebieden die op het grensgebied van het Brabantse hoge zandlandschap en het Zeeuwse kleilandschap van de delta liggen. Het meest westelijke deel van het Kempense Plateau eindigt in een hoge steilrand. Loodrecht op deze steilwand bevinden zich enkele beekdalen. De steilrand slingert van Ossendrecht langs Hoogerheide, Woensdrecht, Bergen op Zoom en Halsteren tot Steenbergen. De steilrand is aangemerkt als aardkundig waardevol gebied en bereikt hoogten van ongeveer 20 meter boven NAP. Het landschap langs de steilrand is rijk getekend door een historie van oorlogen, (turf-)ontginning, overstromingen en inpolderingen. De abrupte overgang van hoog naar laag zorgt voor een verrassend gevarieerd en bijzonder landschap. Door ingrijpen van de mens zijn hier rijke contrasten ontstaan: met militaire stellingen, vestingsteden, middeleeuwse veenontginningen, landgoederen, polders, en weidse uitzichten, afgewisseld door besloten bossen. De wal zorgt voor (ruimtelijke) samenhang in het gebied, en behoudt van deze wal is het uitgangspunt.

Ook in de Bergsche Heide is de steilrand op onderdelen nog zichtbaar. De steilrand is, op de overgang naar het beekdal van de Kraggeloop, weliswaar aanwezig, maar niet zo duidelijk als elders op de Brabantse Wal. Het hoogteverschil bedraagt circa 2 meter.

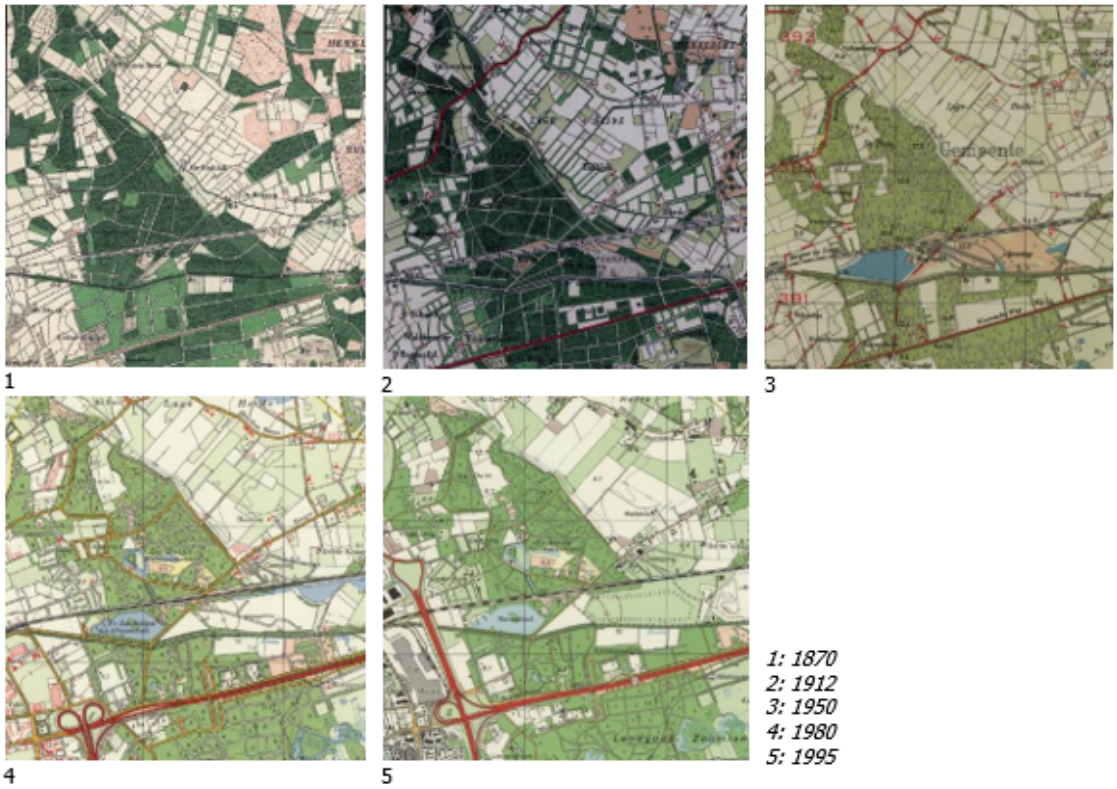


Ondergrond Brabantse Wal (Bron: Marco Vermeulen)



Vegetatie Brabantse Wal (Bron: Marco Vermeulen)

Wel is de relatie met de Brabantse Wal duidelijk herkenbaar. Op het hoger gelegen deel van de Bergsche Heide bevindt zich een groot bosgebied, met in het hart een gebied dat wordt gekenmerkt door stuifzand. Op bijgevoegde afbeeldingen is te zien op welke wijze het landschap zich de afgelopen eeuw heeft ontwikkeld. Het bosgebied en de Kraggeloop zijn in al die jaren duidelijk herkenbaar geweest. Opvallend is dat de huidige zandverstuivingen pas rond 1980 voor het eerst zichtbaar zijn op de topografische kaarten. Ook het open water is rond die tijd ontstaan. Het betreffen dus relatief 'jonge' elementen in de totale landschapsstructuur.



Topografische kaarten plangebied (Bron: Marco Vermeulen)

2.4.2 Landschappelijke kenmerken

De natuurlijke elementen die voorkomen in het poortgebied bestaan uit droog bos. Een houtsingel van circa 6 meter breed, met aan één zijde gras en aan de andere zijde een mantel opbouw, bevindt zich in het hart van het Poortgebied. De houtsingel is aangeplant met zomereiken, welke een leeftijd hebben van ongeveer 35 jaar (staken- volgroeide fase). Tussen de houtsingel en mantelopbouw is een droogvallende watergang gelegen. Aan de randen van het poortgebied bevindt zich een goed ontwikkeld gevarieerd bos in de volgroeide fase. Het bos kent openheid en verdichting met een goed ontwikkelde lagenopbouw. In het bos is geen plantverband meer te herkennen. Voor de natuurlijke verjonging in het bos is gezorgd door het kappen van enkele bomen zodat er meer lichtinval is op de bodem. De aanwezigheid van dit productiebos is kenmerkend voor de Bergsche Heide en de Brabantse Wal. De grotere bosgebieden worden afgewisseld door grote open ruimten; de zogenaamde kamers. Deze kamers worden afwisselend gebruikt voor natuur of stedelijke functies. Ook het poortgebied en een deel van het recreatiepark vormen zo'n open ruimte, deels omsloten door bossen. Het huidige recreatiepark, dat zich bevindt in het poortgebied, voorkomt de aanwezigheid van een volledig met groen ingesloten, omkaderde 'open ruimte' ter plaatse. Het voltooien van deze groene omkadering verbetert de landschappelijke kwaliteit van het poortgebied.



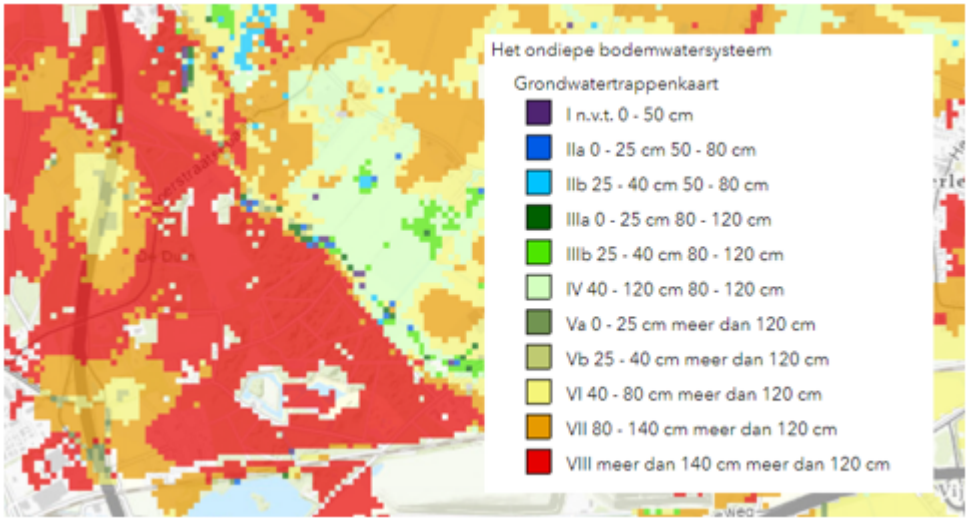
Turfverleden (Bron: Marco Vermeulen).

2.4.3 Turfverleden

Ooit was turf een belangrijke bron van energie en economie in de regio, onder andere rond Roosendaal en Bergen op Zoom. Tegenwoordig wordt turf nauwelijks nog toegepast en heeft door de jaren heen de economische relevantie verloren. Veelal alleen ouderen kennen nog de betekenis van de inmiddels dichtgegroeide turfvaarten zoals de Zoom. Om enige herkenning met dit verleden terug te brengen in het huidige landschap is de 'Route van de Turf' aangelegd. Dit is als deelproject binnen project de Zoom gerealiseerd en loopt als fietsroute door het gebied van de Bergse Heide.

2.4.4 Bodemopbouw en waterhuishouding

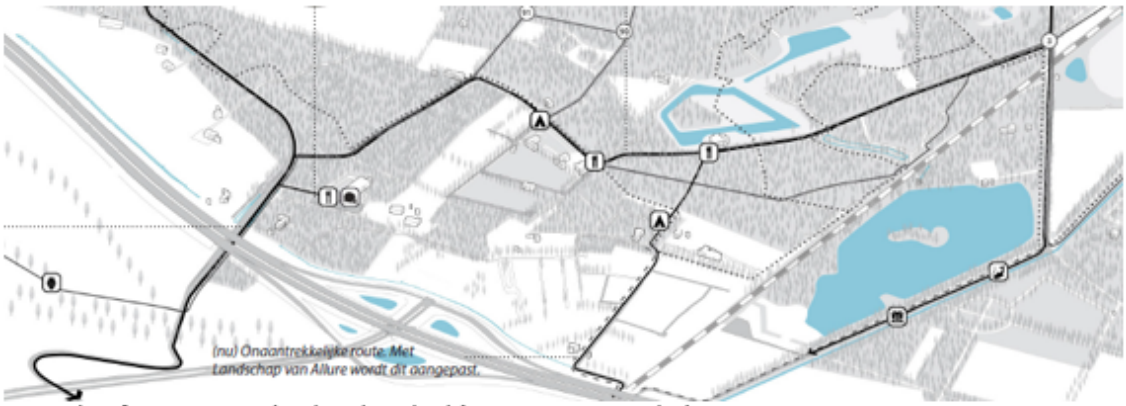
De maaiveldhoogtes van de locaties waar onderzoek in het poortgebied is uitgevoerd variëren tussen 5,50 en 6,00 meter +NAP. De bodemkundige hoofdeenheid kan worden gekenmerkt als 'zandgronden; voedselarm en vochtig tot droog'. De basis van het hydrologische systeem van het gebied wordt gevormd door de bodemlaag Boomse Klei. Boven de Boomse Klei ligt een 100 tot 150 meter dik pakket van fijne tot grove zanden van verschillende formaties. Deze zandlaag vormt het diepe of tweede watervoerend pakket. Aan de top ervan ligt een slecht doorlatende laag die bestaat uit een complex van tot enkele meters dikke klei- en leemlagen met fijnzandige tussenlagen. Dit totale pakket is 15 tot 20 meter dik. Boven de klei ligt een pakket door de wind gevormde afzettingen met een totale dikte van 10 tot maximaal 20 meter. Hierboven ligt op veel plaatsen een leemlaag en daarboven dekzand en stuifzand. Het gebied is, door de bodemkundige opbouw, in ieder geval geschikt voor infiltratie. Het freatisch grondwaterpeil bevindt zich op ongeveer 1,5 m-mv.



Uit de wateratlas provincie Noord-Brabant blijkt in het gebied een grondwatertrap VI (GHG: 0,40 -0,80 m- mv. & GLG: >1,20 m- mv.) voor te komen. Daarnaast komen grondwatertrap 7 (GHG 80-140 en GLG >120) en 8 (GHG>140 en GLG >120) voor. Het gebied is derhalve te typeren als droog, en geschikt voor intensiever gebruik en bebouwing.

2.5 Tweede laag: netwerken

Het Landschapspark Bergsche Heide wordt ingesloten, en doorkruist, door grote infrastructurele aders. Deze aders, de A58 en spoorlijn aan de zuidzijde en de A4 aan de westzijde zorgen er ook voor dat er een fysieke barrière bestaat tussen het landschapspark en de rest van de Brabantse Wal ten zuiden van de A58. Het opheffen van deze barrièrewerking is één van de doelstellingen die is geformuleerd in de regio. De ligging nabij deze aders biedt ook kansen voor ontwikkeling. De locatie van de gewenste recreatieve poort tot het landschapspark heeft bij voorkeur een directe aansluiting op deze infrastructuur, nabij het stedelijk gebied. Hierdoor kan de rust in de rest van het landschapspark geborgd blijven. Een locatie aan de A4, met goede ontsluitingsmogelijkheden via de (aan te passen afrit 27 (Bergen op Zoom Noord) ligt hiervoor het meest voor de hand. Het is dan ook deze locatie die nu op het oog is voor de ontwikkeling van het poortgebied Bergsche Heide. Hiermee wordt het bestaande en reeds aanwezige recreatiepark uitgebreid. Een aansluiting van deze poort op de aanwezige -en nieuw te realiseren- infrastructuur in het landschapspark moet uiteindelijk leiden tot het terug brengen van de rust in het gebied.



Overzicht infrastructuur rondom het plangebied (Bron: Marco Vermeulen)

Ook met de fiets is het plangebied momenteel beperkt bereikbaar. De ontsluitingsstructuur is grotendeels vergelijkbaar met de auto-infrastructuur. Het verbeteren van de bereikbaarheid voor het

langzaam verkeer is echter één van de belangrijkste ambities voor het landschapspark. Hiertoe wordt de route van Zoom gerealiseerd. Het project 'De Zoom' heeft ervoor gezorgd dat de recreant en bezoeker van het gebied na een rit van bron tot monding van ongeveer 25 kilometer alle landschappelijke en recreatieve aspecten van de Brabantse Wal kan bereiken en beleven. Hierdoor worden nieuwe potentiële consumenten het gebied ingetrokken waardoor bekendheid/ambassadeurschap wordt gecreëerd en de lokale economie wordt gestimuleerd. Deze recreatieve route en het fietsverkeer wordt op deze manier goed verwerkt door het gebied heen.

2.6 Derde laag: occupatie

De Bergsche Heide is beoogd als een afwisselend gebied, waar natuur, water, landschap, recreatie, agrarisch gebruik en 'stedelijke functies' elkaar in een snel tempo afwisselen. De meeste stedelijke functies, te denken valt aan hotel en fastfoodrestaurants bevinden zich aan de westzijde van het landschapspark, aansluitend op het bestaande stedelijke gebied van Bergen op Zoom aan de overzijde van de Rijksweg A4.

Het hart van de Bergsche Heide wordt gekenmerkt door natuur, terwijl in de oostzijde de agrarische functie de overhand heeft. Campings, vakantieparken en horecafuncties hebben zich voornamelijk geconcentreerd in het westelijk deel van de Bergsche Heide. Ook in het plangebied is dit duidelijk waarneembaar. Een deel van het plangebied was in gebruik als recreatiepark, in de vorm van een camping. De sanering van de verrommelde en verouderde camping in het poortgebied was één van de belangrijkste speerpunten om te komen tot een kwaliteitsimpuls in het gebied. Een herontwikkeling van dit gebied biedt kansen om de kwaliteit terug te brengen en de groene zoom, rondom de 'open kamer' te voltooien.



Bebouwingsstructuur in het plangebied en omgeving

Het gebied in het noordwesten van het landschapspark, dat is aangemerkt als natuurgebied De Kraggeloop, bestaat uit agrarische gronden (weide) en akkerland. Het gebied ten oosten van het landschapspark bestaat uit een tweetal kadastrale percelen die gebruikt worden voor agrarische activiteiten. Tussen beide percelen in is een watergang gelegen, aan weerszijden voorzien van een ecologische verbindingszone/oever.

2.7 Planologie

2.7 Planologie

Hierna wordt ingegaan op de vigerende bestemmingsplannen die ter plaatse van de verschillende

deelgebieden van voorliggend bestemmingsplan gelden.

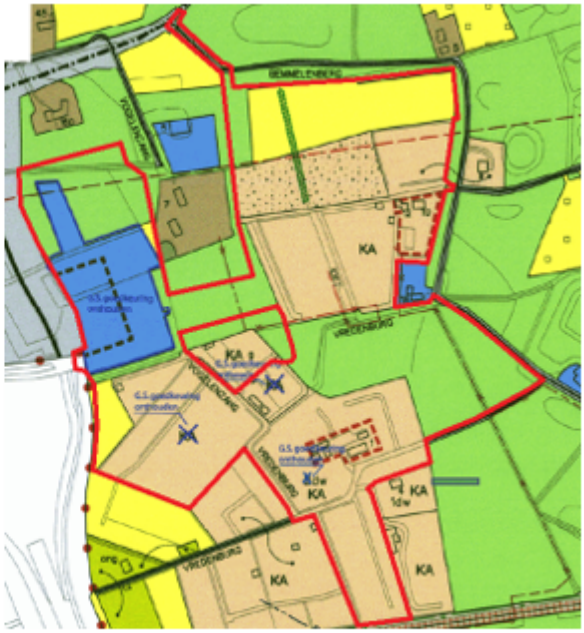
2.7.1 Planologisch kader poortgebied

Voor het poortgebied geldt grotendeels het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost, 2e herziening'. Dit bestemmingsplan is op 16 juli 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bergen op Zoom. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied meerdere bestemmingen. Het noordelijk deel van het plangebied is bestemd tot 'Bos en Natuur' en de zuidelijke en westelijke rand is bestemd tot 'Groen'. Het grootste deel van het plangebied is echter bestemd tot 'Recreatieve doeleinden', in de vorm van recreatiewoningen. In totaal zijn ter plaatse van het poortgebied maximaal 97 recreatiewoningen bestemd. De beoogde uitbreiding van het voormalige recreatiepark, die was opgenomen in het Masterplan, is hiermee ook juridisch geborgd en mogelijk gemaakt. Het vigerende bestemmingsplan maakt hiermee de weg vrij voor een verder uitbreiding van de recreatieve functies in het poortgebied.

Verder geldt voor een deel van het poortgebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Dit bestemmingsplan is op 30 januari 2003 vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' geldt uitsluitend voor de gronden, die niet zijn herzien door één van de herzieningen (zoals de 2e herziening). In dit geval gaat het uitsluitend om het meest oostelijk en noordelijk deel van het poortgebied. Deze delen van het plangebied zijn bestemd tot 'Bos en Natuur'. Deze bestemmingen zijn in voorliggend bestemmingsplan grotendeels overgenomen, met dien verstande dat de nieuwe entree-weg deze natuurgronden doorkruist.



'Buitengebied Oost, 2e herziening



'Buitengebied Oost'

De functies en bouwmassa's, die beoogd zijn in het poortgebied, passen niet binnen de kaders van de geldende bestemmingsplannen.

De gemeente Bergen op Zoom heeft reeds een nieuw bestemmingsplan voor het oostelijke buitengebied in voorbereiding; dit betreft het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Oost 2020'. Dit plan is op 30 september 2021 vastgesteld en inmiddels deels in werking getreden. Dit plan is conserverend van aard en biedt geen mogelijkheden tot ontwikkelingen. Het plangebied van het eerder vastgestelde bestemmingsplan 'Poortgebied Bergsche Heide en ontsluitingsweg' is volledig uit dit plan gehouden.



Bestemmingsplan 'Buitengebied Oost 2020' en relatie tot plangebied Bergsche heide

Het voorliggende plan sluit aan op de bestaande grenzen van vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Oost 2020' en waar nodig zal het voorliggende plan op enkele locaties 'over' dat plan liggen zodat de gehele ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden. Dit geldt o.a. voor de aangekochte agrarische percelen ten oosten van het plangebied en de aansluiting op bestaande 'verkeersbestemming' in het westen van het plangebied.

2.7.2 Planologisch kader ontsluitingsweg

Ter plaatse van de ontwikkeling van het westelijk deel van de ontsluitingsroute, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, geldt voor verschillende delen van de route één van beide voornoemde bestemmingsplannen. Binnen beide plannen is geen rekening gehouden met de ontwikkeling van de ontsluitingsroute, waardoor deze op basis van de huidige bestemmingsplannen niet is toegestaan. In het voorliggende plan is hiermee rekening gehouden door de plangrens tot en met de aansluiting op te rekken.

2.7.3 Planologisch kader overige gronden; recreatieterrein

Ter plaatse van het bestaande recreatieterrein ten oosten en zuiden van de ontsluitingsweg geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost, 2e herziening'. De gronden zijn, met uitzondering van enkele percelen met de bestemming 'Bos en Natuur- Speelbos' bestemd ten behoeve van de recreatieve functie, variërend van recreatiewoningen tot kampeerchalets, stacaravans en gemeenschappelijke voorzieningen. Hierbij zijn heel specifiek gebieden aangewezen waarbinnen het programma gerealiseerd mag worden. Deze gebieden zijn gebaseerd op een (inmiddels gedateerde) ontwerptekening van het toekomstige recreatieterrein. Deze wijze van bestemmen is derhalve te weinig flexibel voor een optimale exploitatie van het gebied. In het voorliggende bestemmingsplan wordt hiervoor een flexibelere invulling gegeven middels de verbeelding en regels zodat het kan worden ontwikkeld conform huidige normen.

2.7.4 Planologisch kader natuurgebieden

Ter plaatse van de gronden rondom de Kraggeloop die worden omgevormd tot natuur, geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. De percelen hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden'. Om de ontwikkeling van natuur op deze gronden mogelijk te maken het behoud hiervan in de toekomst te borgen, is een bestemmingswijziging naar 'Natuur' wenselijk.

Ter plaatse van de twee aangekochte agrarische percelen aan de Delweg (westzijde van het plangebied), deze percelen worden omgevormd tot natuur, geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. De percelen hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden' en gedeeltelijk 'Agrarisch gebied'. Om de ontwikkeling van natuur op deze gronden mogelijk te maken en het behoud hiervan in de toekomst te borgen, is een bestemmingswijziging naar 'Natuur' wenselijk.

2.7.5 Samenvatting vigerende mogelijkheden in plangebied

De geldende bestemmingsplannen maken een uitgebreid en gedifferentieerd programma mogelijk binnen het plangebied. In de volgende tabel is het programma, dat gerealiseerd kan worden op basis van de geldende bestemmingsplannen, inzichtelijk gemaakt. In hoofdstuk 4 wordt dit programma vergeleken met het beoogde programma.

Programma vigerende bestemmingsplannen	
Recreatiewoningen	Maximaal 240 recreatiewoningen
Chalets en stacaravans	Maximaal 45 kampeerchalets/stacaravans ter plaatse van de met ch2 aangeduide gronden
Kampeerterrein	50 standplaatsen uitgaande van de mogelijkheden op Vredenburg ong.
Overloop gebied	20 extra standplaatsen ten behoeve van aangrenzend kampeerterrein
Recreatieve poort	Informatiecentrum, milieucentrum, restaurant, verhuurorganisatie
Centrale voorzieningen	Kantine, receptie, verblijfsruimten, sanitaire voorzieningen, dienstwoningen, informatiecentrum, milieucentrum, restaurant, verhuurorganisatie dagrecreatie, zwembad
Speelbos	Speelbos
Agrarisch gebruik	Agrarische bedrijvigheid

Hoofdstuk 3 PLANBESCHRIJVING

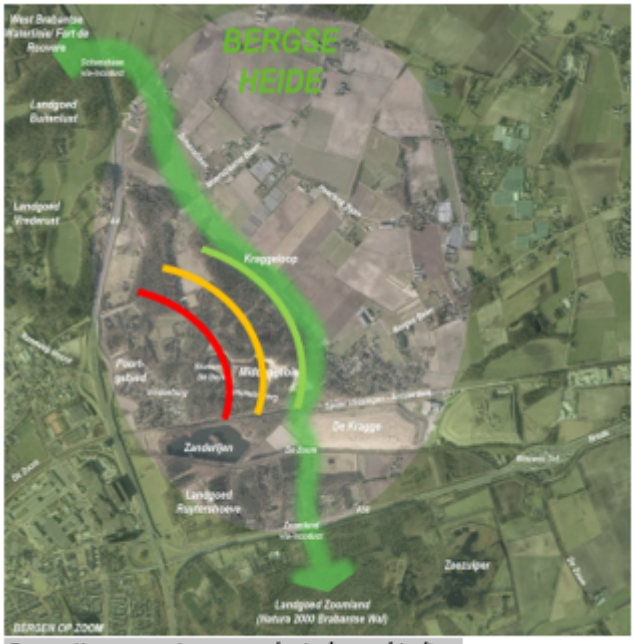
De ontwikkeling van het Poortgebied Bergsche Heide heeft betrekking op de omvorming en opwaardering van het bestaande recreatiepark (Vredenburg), die in de huidige situatie een verrommelde uitstraling kent. Met de plannen gaat de locatie functioneren als 'recreatieve poort' van de Brabantse Wal. Daarvoor worden binnen het terrein van het recreatiepark twee concrete ontwikkelingen uitgevoerd:

- de realisatie van het 'Poortgebied' binnen het Landschapspark Bergsche Heide.
- de realisatie van de nieuwe ontsluitingsroute door het Landschapspark inclusief parkeervoorziening.

3.1 Planvoornemen

3.1.1 Nut en noodzaak en locatiekeuze

Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven is de ambitie voor de ontwikkeling van het Landschapspark de Bergsche Heide er op gericht om een betere recreatieve zonering mogelijk te maken. Dat wil zeggen hoe dichter bij het Poortgebied en de (gebouwde) voorzieningen in de zuidwesthoek van het gebied hoe drukker het is (zie onderstaande figuur). De andere kant op is het precies het tegenovergestelde, namelijk hoe verder richting het noord- oosten hoe meer ruimte er ontstaat voor rust, stilte en natuur. Hier is dan ook het natuurgebied het Kraggeloopgebied gerealiseerd en fungeert als ecologische verbindingszone.



Recreatieve zonering en ecologische verbinding

Uit een analyse van de bestaande situatie blijkt dat een locatie aan de A4, nabij afrit 27, de meest geschikte locatie is voor de ontwikkeling van een recreatieve poort. De locatie is goed ontsloten en biedt kansen om de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van een kwaliteitsimpuls te voorzien. Bovendien worden bestaande waardevolle elementen gerespecteerd en niet onnodig aangetast en laat de ondergrond een verdere intensivering van het ruimtegebruik toe. Alternatieven, die leiden tot een vergelijkbare kwaliteitsimpuls en die kunnen fungeren als poort naar het Landschapspark Bergsche Heide, zijn derhalve niet aanwezig. Bovendien is de

locatie grotendeels al bestemd voor stedelijke functies.

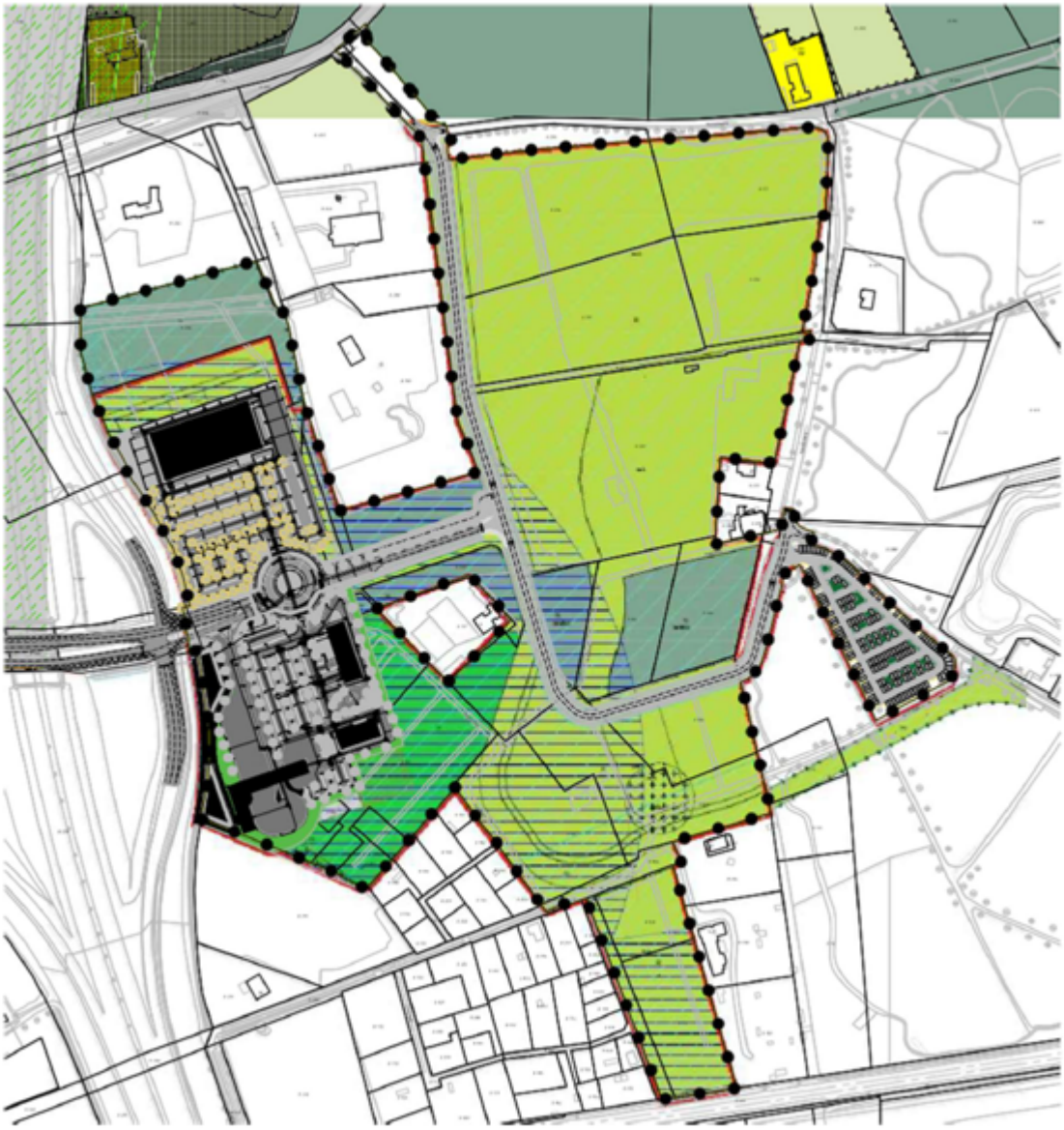
Naast de recreatieve zonering is de ambitie ook om een autovrij middengebied te realiseren van het Landschapspark. Op basis van deze twee uitgangspunten is met natuurorganisaties en belanghebbenden (klankbordgroep leden) uit het gebied veel overleg geweest en zijn diverse locaties besproken waar een centrale parkeervoorziening zou kunnen landen. Met name de natuurorganisaties vonden het onacceptabel dat verkeersstromen nog voorbij de Bemmelenberg verder het gebied binnen dringen. De locatie wat vervolgens uit de analyse kwam is het driehoekig bosperceel wat ingeklemd ligt tussen de recreatieve fietsroute 'Route van de Turf' aan de zuidzijde, de Bemmelenberg aan de oostzijde, speelbos aan de noordzijde en de recreatieve verblijfsaccommodatie aan de westzijde. De beoogde parkeervoorziening komt dan tussen de twee bestaande horecavoorzieningen te liggen. Alternatieven welke dichter bij de kern van het Poortgebied liggen gaan ten koste van belangrijke economische waarden in het gebied of zorgen voor grotere ruimtelijke versnippering. Alternatieven meer naar het oosten gaan ten koste van natuurwaarden, de beoogde recreatieve zonering en de recreatieve beleving van het Landschapspark.

3.1.2 Plan

Niet alleen het Poortgebied en de ontsluitingsweg met parkeervoorziening, maar het gehele terrein van het bestaande recreatiepark, worden in het bestemmingsplan meegenomen. Het voormalige campingterrein wordt getransformeerd tot een verblijfsrecreatieve voorziening van deze tijd met 150 recreatiewoningen en 65 chalets/stacaravans. Een 6-tal recreatieve boomhutten en een natuurspeelbos gaan deel uitmaken van de bedrijfsvoering van het nabijgelegen horecabedrijf Brasserie de Berk. Verder vinden er op dit moment geen structurele planologische wijzigingen plaats op het recreatieve deel. Een eventuele uitbreiding en herstructurering van dit recreatiegebied is reeds in bestemmingsplannen juridisch verankerd. Hoe dit recreatiegebied in de toekomst wordt ingericht is nog onbekend. Tot slot wordt met de plannen op 2 locaties geïnvesteerd in natuur- en landschapsontwikkeling in het beekdal van de Kraggeloop, ten noorden en ten oosten van het landschapspark; op beide locaties worden gronden met agrarisch gebruik omgevormd tot natuur. Het plan is opgedeeld in de volgende planaspecten:

- het Poortgebied,
- de ontsluitingsweg en het parkeerterrein,
- recreatie,
- natuurgebied Kraggeloop.

In de volgende paragrafen worden de planaspecten nader toegelicht.



Totale planbeschrijving Poortgebied Bergsche Heide (uitsnede poortgebied en recreatiepark)

3.2 Het poortgebied

Het poortgebied is grofweg onder te verdelen in een noordelijk en een zuidelijk deel. Beide delen worden van elkaar gescheiden door de hoofdontsluiting, die de entree tot het landschapspark vormt. Het noordelijk deel wordt ingericht ten behoeve van een hotelfunctie. Op het zuidelijk deel is plaats voor een energyhub en twee horecavestigingen (in de vorm van fastfood). Zie onder staande figuur voor een impressie van het Poortgebied.



Uitsnede van het Poortgebied.

Energyhub en horeca

De locatie leent zich bij uitstek voor aan de snelweg gerelateerde functies, zoals een energyhub, fastfoodrestaurants en een hotel. Met name de ontwikkelingen in de duurzame brandstofmarkt gaan snel. D.C. Berkel Groep is voornemens om een duurzaam tankstation te ontwikkelen in het poortgebied Bergsche Heide. Een energyhub betreft een multifuel tankstation, ter plaatse worden naast traditionele brandstoffen ook duurzame brandstoffen verkocht zoals onder andere LNG, CNG en biodiesel. Dit komt overeen met de duurzame ambities binnen het landschapspark. De vestiging van een energyhub in het landschapspark biedt bovendien kansen om het netwerk aan duurzame tankstations in Europa te verdichten. Hiervoor is in Europa de zogenaamde Blue Corridor in het leven geroepen, die zal bestaan uit meerdere duurzame tankstations door heel Europa. De ontwikkeling van deze duurzame brandstofuitgiftepunten loopt in Nederland echter achter bij de ontwikkelingen in de rest van Europa, waardoor een verdere verduurzaming van de transportsector in Nederland nog lastig is. Er is gewoonweg een gebrek aan kwalitatief hoogwaardige Energyhubs. Een energyhub op een strategische locatie nabij Bergen op Zoom, aan één van de belangrijkste transportassen tussen Rotterdam en Antwerpen en de oost-westverbinding Eindhoven-Vlissingen, levert een belangrijke bijdrage aan deze gewenste verdichting. De energyhub is daarmee een cruciale schakel in de Blue Corridor.

De realisatie van een energyhub genereert vervolgens een specifieke vraag naar horecavoorzieningen in de vorm van fastfoodrestaurants. In heel Nederland komen dergelijke functies bij elkaar voor. Het is een beproefd concept, waarbij de functies elkaar verder versterken.

Daarnaast vervullen de restaurants ook een belangrijke rol voor de bezoekers van het landschapspark. Er zijn tevens afspraken gemaakt met toekomstige exploitanten om zwerfaval tegen te gaan. Hier is een overeenkomst voor opgesteld. Bezoekers worden hierdoor beter gefaciliteerd en vastgehouden in het gebied, hetgeen de lokale economie ten goede komt. Vanaf de rotonde richting het zuiden van het Poortgebied wordt een 'energy-hub' en twee fastfoodrestaurants (KFC en McDonalds) met parkeervoorziening gerealiseerd.

In het noordelijk deelgebied is ruimte gereserveerd voor een hotelfunctie. Een kwalitatief hoogwaardige overnachtingsmogelijkheid is een goede aanvulling op het bestaande aanbod in het landschapspark. Een hotelfunctie trekt een andere doelgroep aan, dan een camping of recreatiewoning. De toevoeging van een dergelijke functie past binnen het streven van het landschapspark en de Brabantse Wal: het faciliteren en stimuleren van de toeristische en recreatieve sector. In het hotel is daarnaast ruimte voor congreszalen en een restaurant. Deze

functies ondersteunen de aanwezige hotelfunctie en trekken een specifieke doelgroep aan, waardoor de Brabantse Wal ook bij een breder publiek op de kaart komt te staan. Zowel het hotel, het horecadeel van de Energy hub als de fastfood restaurants worden volledig 'van het gas af' opgeleverd.

Reclamemast

De verschillende functies in het plangebied hechten veel waarde aan een goede zichtbaarheid. Met name de fastfoodrestaurants halen een groot deel van de omzet uit passanten, die op het laatste moment besluiten om een consumptie te nuttigen. Zichtbaarheid, ruim voor de afslag, is hiervoor cruciaal. Om die reden is binnen het plangebied ruimte gereserveerd voor een reclamemast, waarvan de verschillende ondernemers gebruik kunnen maken. De noodzakelijke hoogte is middels een mastmeting onderbouwd. De mastmeting is als Bijlage 1 Aanduidingsmast McDonald's Restaurant bij deze toelichting opgenomen. Daarnaast dient de uitwerking van de mast te voldoen aan het afleidingskader 'Beoordeling van Objecten langs Auto(snel)wegen'; dit is als verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

In voorliggend bestemmingsplan is het programma, met een bepaalde mate van flexibiliteit, vertaald in de regels. Hierna is aangeven wat binnen de verschillende bestemmingen mogelijk is gemaakt. Meer informatie hierover wordt gegeven in hoofdstuk 6.

Recreatie

- Twee (fastfood)restaurants met een gezamenlijke oppervlakte van 1.050 m2
- Een hotel, bestaande uit:
- 150 kamers
- 2.600 m2 congrescentrum
- 2.600 m2 restaurant
- Ondergeschikte functies, zoals sport- en spelfaciliteiten, wellness, ondergeschikte horeca en detailhandel, zalenverhuur, verhuur van fietsen.

Verkeer - Energyhub

- Een energyhub met daarbij:
- Een overkapping van maximaal 750 m2
- Een gebouw van maximaal 150 m2 met ondergeschikte horeca en/of detailhandel

3.2.1 Stedenbouwkundige structuur

Het poortgebied vormt de eerste kennismaking met het Landschapspark en de Brabantse Wal. De uitstraling en beeldkwaliteit van de bebouwing dienen aan te sluiten op het natuurlijk karakter van het Landschapspark. Dat betekent dat de bebouwing geen dissonant moet zijn in het landschap, maar juist het landschap moet versterken. Het is de wens om de bezoekers van het poortgebied allereerst de brede zichtbaan te laten benaderen en ervaren. Vervolgens komt men halverwege het poortgebied voor de keuze richting het hotel voor een langdurig verblijf in een hotel of congrescentrum, richting het Landschapspark voor dagrecreatie of richting de energyhub met enkele fastfood ketens voor tijdelijk verblijf.

Zuidelijk deel

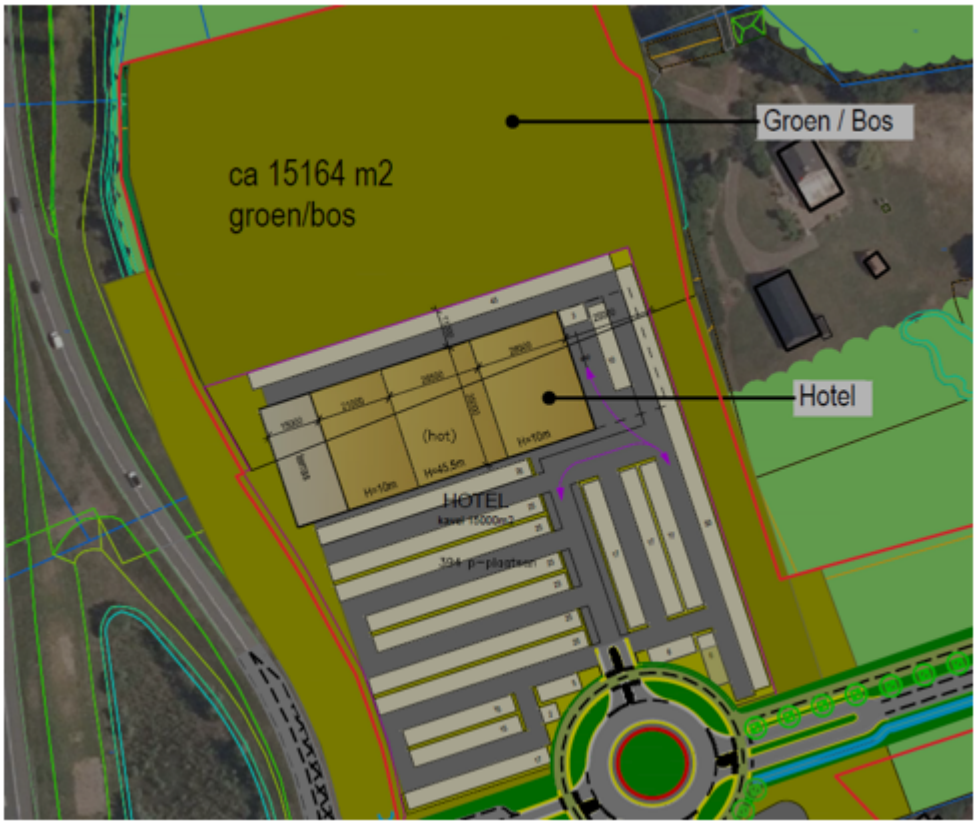
De nadruk ligt in het zuidelijk deelgebied op 'snel' weg in plaats van op langdurig verblijf. De bebouwing in het zuidelijk deel van het poortgebied is geprojecteerd op de overgang van het open naar het gesloten landschap. De bebouwing wordt gepositioneerd in een nieuwe groene 'zoom' en vormt daarmee een eenheid met het landschap. De bebouwing bestaat uit afzonderlijke eenheden, met een maximale bouwhoogte van 8 meter. De compositie van de bouweenheden in een rechte lijn vergroot de herkenbaarheid van de verschillende functies. De bouweenheden aan de rand van het deelgebied worden van het tankstation gescheiden door een ruime parkeerplaats. Het tankstation bestaat uit één overkapping, waarbij het vrachtverkeer en het autoverkeer wel expliciet wordt gescheiden. Overige bebouwing is ter plaatse niet beoogd. Het is mogelijk dat een kleine 'shop' nabij de overkapping wordt gerealiseerd ten behoeve van ondergeschikte horeca en/of detailhandel.



Voorlopige inrichtingstekening zuidelijk deelgebied en entree

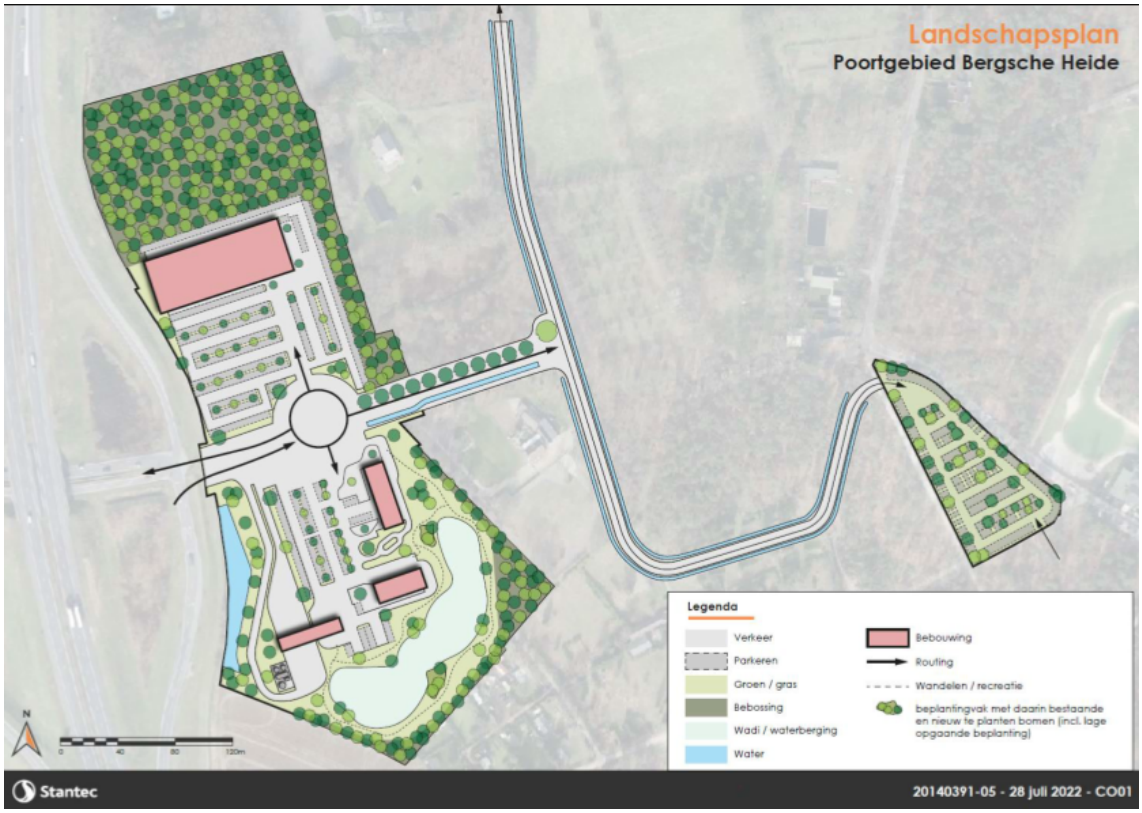
Noordelijk deel

Het noordelijk gebied biedt plaats aan een hotel met aanverwante functies en bijbehorende parkeerplaatsen. Het gaat hierbij om één gebouw met mogelijk enige geleding voor de verschillende functies van het gebouw. In het noordelijk gebied fungeert het hoofdgebouw in ruimtelijke zin als hoofdelement in het landschappelijk ontwerp. Het gebied kent een rechthoekige, bijna vierkante, vorm. De positie van het gebouw binnen het gebied is dan ook erg belangrijk voor de rest van het ontwerp. Vanuit landschappelijk oogpunt is het gewenst om het gebouw zoveel mogelijk centraal in het gebied te positioneren. Het gebouw staat dan vrij in de groen omrande ruimte en is vanaf de rijksweg en de brede entree duidelijk zichtbaar. Voor het gebouw geldt een maximale bouwhoogte van 46 meter. Het realiseren van één duidelijke entree is hierbij uitgangspunt. Binnen deze 'moderne' buitenplaats is het van belang dat het hoofdgebouw ook een opvallende en moderne uitstraling krijgt met een sterke, eigen identiteit. Het architectonische ontwerp dient uiteindelijk in samenhang met de uitwerking van de landschappelijke inpassing te worden gemaakt.



3.2.2 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Als gevolg van de ontwikkeling van het 'Poortgebied Bergsche Heide' komt een deel van gebieden van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) te vervallen. De ontwikkeling van het Poortgebied is echter nodig om de rest van het landschap van de Bergsche Heide te kunnen ontwikkelen. Een verdere toelichting voor ambities, nut en noodzaak en locatiekeuze van het planvoornemen is het vinden in de paragraaf 2.1 en paragraaf 3.1. Om de ontwikkeling goed landschappelijk en stedenbouwkundig in te passen is door Stantec een landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 2) en een beeldkwaliteitsplan (Bijlage 3) opgesteld.



Met het verdwijnen van delen van de NNB blijft het landschappelijk element, als zodanig, wel behouden. De smalle groenstructuur, die het plangebied in een noordelijk en zuidelijk gebied verdeelt, verdwijnt. Als compensatie voor het vervallen van de NNB in het Poortgebied, wordt meer ten noorden en ten oosten van het Poortgebied in het Landschapspark nieuw NNB toegevoegd in het beekdal van de Kraggeloop.

Als basis voor de landschappelijke inpassing hebben de bestaande groenstructuren, ten noorden en ten oosten van de Bergsche Heide, gediend. Deze bestaande groenstructuren zijn als groene rand van het mozaïek goed herkenbaar. Daarnaast is het reliëf van het gebied en zijn omgeving van belang geweest om de zichtbaarheid van het achtergelegen landschapspark te beschermen en te versterken.

Kijkend naar de planlocatie dan springen de groene randen van de aangrenzende bospercelen in het oog. Als gevolg van de planontwikkeling zal een deel van deze bospercelen echter verdwijnen. Om het zicht op de bospercelen toch te behouden is het van belang om deze omranding in het plangebied te versterken en te voorkomen dat toekomstige bebouwing het zicht op de rand volledig aan het oog onttrekt. De bestaande bospercelen zouden hiertoe aan de randen met het plangebied versterkt kunnen worden en als kader kunnen dienen voor de nieuwe functies. Hiertoe wordt het toevoegen van extra bomen voorgestaan met bijbehorende onderbeplanting. Door de onderbeplanting wordt het groene karakter van de randen nog extra versterkt.

Het Poortgebied kan worden verdeeld in twee gebieden met ieder een eigen ruimtelijk beeld. Het noordelijk gebied wordt ontwikkeld met één centraal bouwwerk met daarbinnen verschillende functies. Het zuidelijk gebied kent echter meerdere bouwvormen ten behoeve van verschillende soorten functies. Binnen het masterplan Bergsche Heide wordt voor de verschillende bouwvormen vaak gesproken over 'landgoederen'. Deze term is voor de onderhavige bebouwing echter niet van toepassing. Voor beide bebouwingsvormen dient meer aansluiting te worden gezocht bij het realiseren van 'moderne' buitenplaatsen.

Aangezien het Poortgebied Bergsche Heide als belangrijkste entree van het achtergelegen landschap gaat fungeren is het dan ook belangrijk dat er een herkenbare en typerende verbinding wordt gelegd met het Landschapspark Bergsche Heide. Derhalve is ervoor gekozen om een brede zichtbaan tot in het landschapspark van Bergsche Heide te realiseren. Deze zichtbaan dient

begeleidt te worden met bomen, met een onderscheidende afstand ten opzichte van elkaar en ten opzichte van het achtergelegen gebied. Ten behoeve van deze zichtbaan komt de bestaande smalle groenstrook (NNB) te vervallen. Het contrast dient hierbij gevonden te worden in de korte afstanden en niet in de lange afstanden. Ook meerdere rijen zijn hierbij denkbaar. De gelijke soort en leeftijd van de bomen zijn hierbij onderscheidend. Het behoud van de bestaande smalle groenstrook zou deze herkenbaarheid tenietdoen.

Het noordelijk gebied zal straks plaats moeten gaan bieden aan een hotel met aanverwante functies en diverse bijbehorende parkeerplaatsen en bevoorrading. Het gaat hierbij om één gebouw met mogelijk enige geleding voor de verschillende functies van het gebouw. Dit in tegenstelling tot het zuidelijk gebied waar de verschillende functies ieder gebruik maken van een afzonderlijk gebouw, maar waarbij wel een samengestelde enscenering wordt voorgestaan. In het noordelijk gebied fungeert het hoofdgebouw in ruimtelijke zin als hoofdelement in het landschappelijk ontwerp. Vanuit landschappelijk oogpunt is het gewenst om het gebouw zoveel mogelijk centraal in het gebied te positioneren. Het gebouw staat dan vrij in de groen omrande ruimte en is vanaf de rijksweg en de brede laan duidelijk zichtbaar. Vanuit de brede laan kan een landschapselement in de vorm van een brede groene haag of water als bindend element dienen. Het realiseren van één duidelijke entree is hierbij uitgangspunt. Binnen deze 'moderne' buitenplaats is het van belang dat het hoofdgebouw ook een opvallende en moderne uitstraling krijgt met een sterke, eigen identiteit.

Het zuidelijk gebied zal straks plaats moeten gaan bieden aan een Energyhub en enkele horecavoorzieningen (fastfood). Het gaat hierbij om meerdere bouweenheden. Voor beiden deelgebieden zal de bebouwing duidelijk herkenbaar moeten zijn vanuit de Rijksweg A4, maar ook vanuit de brede entreelaan. Er dient sprake te zijn van een driezijdige oriëntatie; een formele oriëntatie, naar de A4 en de entreelaan, en een informele oriëntatie naar het achterland.

Om het landschap een eenduidig en verbindend element te laten zijn voor de verschillende eenheden is het van belang dat er een robuust en eenduidig kader wordt gerealiseerd. Met het realiseren van een robuust element is de hoogte een belangrijk uitgangspunt. In verband met de ontwikkeling zal een deel van het bosgebied worden gekapt. Als gevolg hiervan ontstaan er naar verwachting verschillende 'kale' plekken in de omranding. Om het landschappelijk kader te benadrukken is het gewenst om deze omranding aan te vullen c.q. te completeren.

Het is gewenst om ter plaatse van de parkeervoorzieningen enkele bomen in te passen in het ontwerp. Het gebruik van halverharding/ grasbetontegels bevordert de levensvatbaarheid van de te behouden bomen op de parkeerplaats.

Het, binnen de planontwikkeling opgenomen, gedeelte van de toekomstige ontsluitingsweg dient straks als route rondom het landschapspark. Het Poortgebied Bergsche Heide vormt straks het gebaar om de recreant uit te nodigen om het gebied verder te betreden.

Met het ruimtebeslag van de weg dient zuinig te worden omgegaan. De nieuwe functie dient zich als gast in het landschap te gedragen. Het voorkomen van een te groot contrast tussen de ontsluitingslus en het landschap staat dan ook voorop. Dit betekent:

- Opgaande verkeerstechnische elementen zo veel mogelijk weren (lantaarns, bebording);
- Toevoegen van extra beplanting wordt niet voorgestaan;
- Fiets- en wandelverbindingen opnemen in het ontwerp;
- Natuurcompensatie.

Voor de bezoekers is het van belang dat naast het beeld van het landschapspark ook de verschillende functies van de deelgebieden herkenbaar zijn. Enerzijds is ervoor gekozen om het Poortgebied niet achter groen te verstoppen, maar door een doordacht ontwerp naar de buitenkant te presenteren (zie onderstaande figuur). Anderzijds is het van belang dat het achterliggende landschapspark zichtbaar blijft en beleefd wordt voor de bezoekers. De opzet en herkenbaarheid van de bebouwing is hierbij belangrijk. Het Poortgebied biedt ruimte voor het ontwikkelen van meerdere bouwelementen. Het wel of niet optimaal kunnen functioneren van deze functies is in belangrijke mate afhankelijk van de herkenbaarheid vanaf de Rijksweg A4 en de centrale toegangsweg. De horeca-functies kunnen vervolgens weer een positieve aanvulling vormen op het achterliggende landschapspark.



Beeldkwaliteitsplan Poortgebied.

3.2.3 Ontsluiting Poortgebied

De verkeersstructuur in het Landschapspark wordt gewijzigd. Vanuit het Poortgebied wordt, middels een brede laan, een directe aansluiting gecreëerd op de te creëren ontsluitingslus rond het Landschapspark. Vanuit de brede laan is het noordelijk en het zuidelijk deelgebied te bereiken. Een rotonde ontsluit beide deelgebieden. Deze verkeerskundige oplossing is gekozen, omdat de nadrukkelijke wens bestaat om het vrachtverkeer en het autoverkeer in het zuidelijk deelgebied zoveel mogelijk te scheiden. Het creëren van twee aparte aansluitingen is derhalve noodzakelijk. Echter, twee afzonderlijke kruispunten op relatief korte afstand van elkaar en tot de afrit constructie leiden tot verkeersonveilige situaties. Om die reden is een rotonde opgenomen. Hierbij kent het uitgaand vrachtverkeer een verplichte rijrichting naar de rotonde, alwaar deze, via de rotonde, de andere rijbaan kan bereiken richting de op- en afritconstructie van de A4. Hierdoor wordt de middenberm op slecht één plek doorkruist en ontstaat voldoende opstellengte voor de verkeersregelinstallatie.

Bij de energyhub zijn enkele parkeerplaatsen aanwezig, waar chauffeurs voor korte tijd de vrachtwagen kunnen parkeren. Het autoverkeer heeft de beschikking over een apart deel van het tankstation. Daarnaast is er ruime parkeergelegenheid om één van de andere functies in het Poortgebied te bezoeken. In de uitgevoerde verkeersanalyse van Stantec (Bijlage 4) is de parkeerbehoefte berekend. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om het benodigd aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Ook is in de verkeersanalyse onderzocht wat de consequenties zijn voor het onderliggende wegennet. Omdat een groot deel van de bezoekers passanten zijn, zal de verkeersdruk op het omliggende wegennet niet significant toenemen. Door de realisatie van een nieuwe ontsluitingsstructuur in het Landschapspark zal mogelijk een deel van de verkeersdruk op de Randweg Noord en de Moerstraatsebaan afnemen. In de verkeersanalyse zijn alle conclusies en aanbevelingen weergegeven.

3.2.4 Energie en duurzaamheid

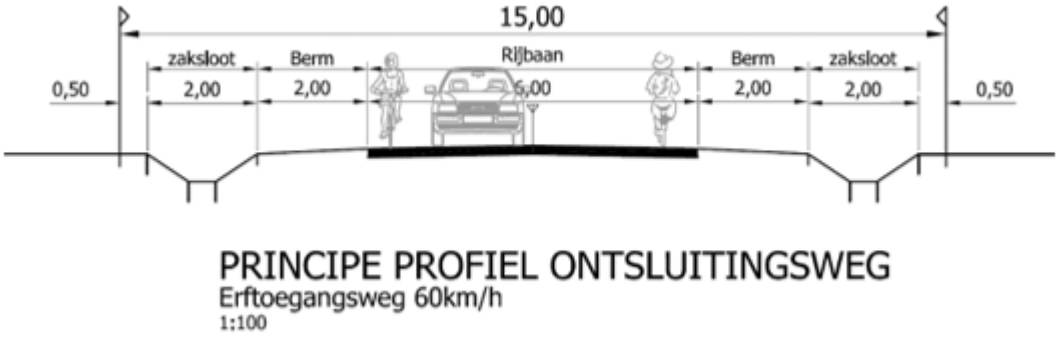
Het bestemmingsplan voorziet in een innovatief en duurzaam Poortgebied, waarin diverse functies een plaats krijgen. Belangrijk onderdeel is de realisatie van de energyhub, die zich richt op een duurzamere mobiliteit door het aanbieden van duurzame brandstoffen. Er vindt reeds een verschuiving plaats van fossiele- naar duurzame energiebronnen. Deze transitie moet de komende jaren worden doorlopen. Naast de huidige brandstoffen, zoals benzine en diesel, zullen op dezelfde locatie de nieuwe alternatieve energiebronnen moeten worden gerealiseerd om zo gedurende de komende jaren de transitie gestalte te doen. Een locatie waar zowel conventionele als alternatieve energiebronnen kunnen worden getankt, een energyhub, wordt in het Poortgebied gerealiseerd. Het plan draagt dan ook bij aan de doelen die zijn gesteld om de CO2 uitstoot voor de sector mobiliteit en transport te verminderen. Daarbij wordt de energyhub in het Poortgebied zodanig gebouwd dat zij nagenoeg volledig in de eigen energiebehoeften kan voorzien door de integratie van zonnepanelen in het ontwerp.

Ook in het overige gedeelte van het Poortgebied heeft het aspect duurzaamheid een belangrijke basis gevormd in het ontwerp. Zo wordt gebruik gemaakt van duurzame en natuurlijke materialen. Daarnaast krijgt het gebied een natuurlijke en landschappelijke inpassing, met een bergingsvijver om het hemelwater te verwerken. Wat betreft de bebouwing zal deze te allen tijde voldoen aan de minimale eisen die het Bouwbesluit stelt ten tijde van de indiening van de vergunning. Daarnaast zijn op diverse locaties in het Poortgebied oplaadpunten voor elektrische auto's en fietsen voorzien. Het Poortgebied krijgt derhalve niet alleen een duurzame inrichting, maar draagt tevens bij aan de transitie naar een duurzame transportsector.

3.3 De ontsluitingsweg en parkeerterrein

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan wordt doorsneden door de te realiseren ontsluitingsweg. Deze heeft een lengte van circa 1 kilometer. Het totale wegprofiel van de ontsluitingsweg heeft een breedte van circa 15 meter. Te midden hiervan ligt de rijbaan, met een breedte van circa 6 meter. Aan beide zijden van de rijbaan wordt een zaksloot gerealiseerd. Tussen de sloot en de rijbaan blijft hierdoor een berm over van ongeveer 2 meter per wegzijde (zie de volgende figuur). In het vervolg wordt dit profiel verder uitgewerkt.

Verder richting het oosten ontsluit de nieuwe toegangsweg de voormalige camping Vredeburg en de private bestaande vakantieverblijven. Ook maakt de nieuwe weg de aansluiting met een centrale parkeervoorziening van 170 plekken, gelegen tussen de twee bestaande horecabedrijven. Het betreft hier een bosparkeerplaats; de voorzieningen zullen gerealiseerd worden tussen de reeds aanwezige bomen.



Profiel ontsluitingsweg



Toekomstige wegenstructuur

3.4 Recreatie

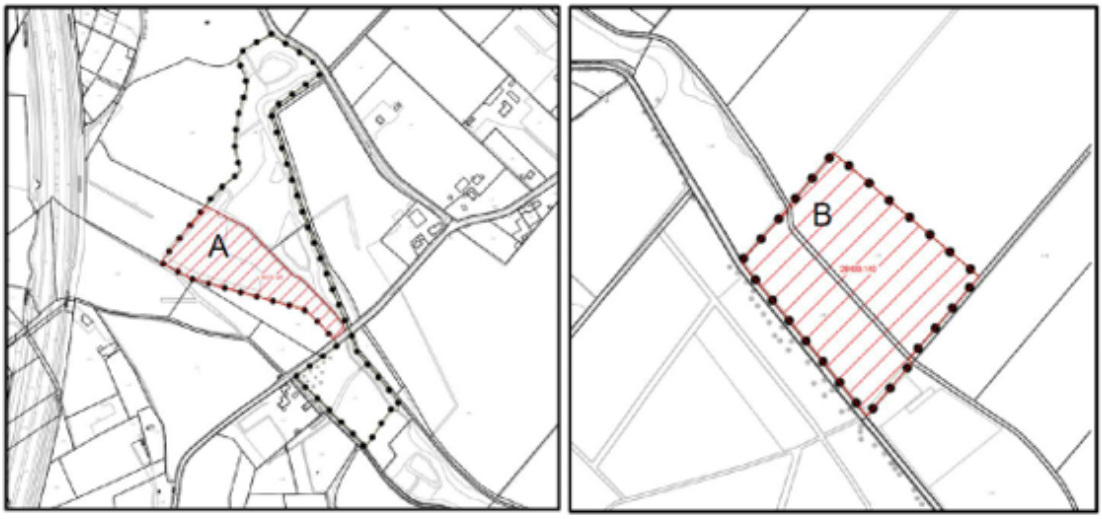
De verouderde camping is gesaneerd en er is beoogd deze te transformeren tot een voorziening van deze tijd met 150 recreatiewoningen, 65 chalets/stacaravans en 6 boomhutten. Gedacht moet worden aan: een receptie, kantine, verblijfsruimten, sanitaire voorzieningen. Ook een restaurant, verhuurorganisatie dagrecreatie en een inpandig zwembad worden mogelijk gemaakt.

Een 6-tal recreatieve boomhutten zijn beoogd aan de zuidzijde van deellocatie recreatie 2, met een nokhoogte van maximaal 15 meter. Dit wordt opgenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan. De boomhutten gaan deel uitmaken van de bedrijfsvoering van het nabijgelegen horecabedrijf Brasserie de Berk aan de Bemmelenberg (gelegen net buiten het plangebied van het bestemmingsplan). Zie onderstaande figuren voor de beoogde locaties van de camping en locatie van de boomhutten.


Beoogde locaties camping; specifieke vorm van recreatie 1, 2 en 3 en locatie boomhutten (rood omcirkeld)

3.5 Natuurgebied Kraggeloop

Voor de natuurcompensatie voor de realisatie van het bestemmingsplan zijn percelen in het Kraggeloopgebied ten noordoosten (18.774 m2) en oosten (25.711 m2) van het plangebied aangekocht. De compensatie wordt uitgevoerd conform de richtlijnen binnen de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Beide gebieden hebben een agrarische bestemming en krijgen met voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'natuur'. Inrichting is voor een gedeelte nog nader te bepalen in overleg met natuurorganisaties, het Brabants Landschap, Waterschap Brabants Delta en Provincie Noord-Brabant. Binnen het ontwikkelgebied wordt gestreefd naar het behoud van zo veel mogelijk bestaande beplanting en bomen. Daarnaast wordt er een ecologische verbindingszone planologisch vastgelegd om het NNB robuuster te maken. Uitgangspunt is dat de ecologische zone passeerbaar is voor dieren. In deze corridor van 15 meter breed mogen geen barrières zijn, in de vorm van bebouwing of hekwerken.



Ontwikkeling Natuur Kraggeloop



Ecologische verbindingszone

3.6 Programma huidige en toekomstige situatie

De bestaande recreatieve bestemming (ter plaatse van het Poortgebied) wordt uitgebreid, zodat deze beter aansluit op de actuele recreatieve behoeften. De ontwikkeling van het 'Poortgebied', met diverse recreatieve functies, vormt hierin een cruciaal onderdeel. De huidige verrommelde camping ter plaatse wordt gesaneerd, waarvoor een innovatief, duurzaam en toekomstbestendig Poortgebied, met diverse recreatieve functies, in de plaats komt. Een beperkte vormverandering van de huidige recreatieve bestemming is hiervoor noodzakelijk. Daarnaast zullen enkele gronden worden omgezet van een recreatieve bestemming in een groenbestemming, ten einde de groene inpassing te kunnen realiseren. Rondom het Poortgebied wordt een beperkt oppervlak aan bestaande natuur verwijderd. Deze natuur wordt ter plaatse van de bestaande agrarische gronden rondom de Kraggeloop ruim gecompenseerd; deze gronden krijgen een natuurbestemming en worden als zodanig ingericht.

In de navolgende tabel is inzicht gegeven in de wijzigingen die voorliggend bestemmingsplan met zich meebrengt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Programma	Huidige bestemmingsplan	Toekomstig bestemmingsplan
Recreatiewoningen	240	150
Chalets en stacaravans	45+20 (overloopgebied)	65
Kampeerterrein	50 stacaravans of kampeerchalets Kampeermiddelen onbeperkt Dienstwoning	6 recreatieve boomhutten Kampeermiddelen onbeperkt -
Recreatieve poort	Informatiecentrum, milieucentrum, restaurant, verhuurorganisatie	-
Centrale voorzieningen	Kantine, receptie, verblijfsruimten, sanitaire voorzieningen, dienstwoningen, informatiecentrum, milieucentrum, restaurant, verhuurorganisatie dagrecreatie, zwembad	Receptie, kantine, verblijfsruimten, sanitaire voorzieningen, restaurant, verhuurorganisatie dagrecreatie en inpandig zwembad.
Speelbos	Speelbos	Speelbos
Hotel	-	Hotel 150 kamers 2.600 m^2 restaurant 2.600 m^2 congresfaciliteiten 1.000 m^2 overige voorzieningen
Fastfoodrestaurants	-	2 fastfoodrestaurants (maximaal 1.050 m^2 bvo)
energyhub	-	energyhub (met ondergeschikte horeca/ en detailhandel)

Naar aanleiding van de plannen en de wijzigingen in het programma, wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Met het plan worden een hotel, 2 fastfoodrestaurants en een energyhub. Met de wijzigingen vindt echter ook een verwijdering van tal van (recreatieve) bouwmogelijkheden plaats,

waaronder een dienstwoning en een recreatieve poort. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan geen significante invloed heeft op de hoeveelheid bouwmogelijkheden binnen het plangebied.

Het bestemmingsplan brengt tevens een wijziging in oppervlakten van de diverse bestemmingen met zich mee. Met het plan vindt een afname plaats van het oppervlak aan recreatieve en bedrijfsmatige functies en het oppervlak met de bestemming 'Groen' neemt toe. Daarnaast neemt het areaal aan natuur aanzienlijk toe. Per saldo leidt dit bestemmingsplan derhalve tot een kwalitatieve verbetering van het plangebied, een vermindering van de verrommeling en het verkleining van de stedelijke druk op het buitengebied van Bergen op Zoom.

Hoofdstuk 4 BELEIDSKADERS

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De op 11 september 2020 vastgestelde Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van onze leefomgeving. Hiermee wil het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes het Rijk maakt en welke richting het Rijk meegeeft aan decentrale keuzes. Deze keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen.

De NOVI sorteert voor op de Omgevingswet (die naar verwachting in 2022 in werking treedt). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang met elkaar. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes gemaakt worden.

Prioriteiten

De NOVI schetst een toekomstperspectief naar 2050 waarin vier prioriteiten worden vastgesteld:

Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Zeespiegelstijging, hoge rivierafvoeren, wateroverlast en lange periodes van droogte zijn hier voorbeelden van. In 2050 zal Nederland klimaatbestendig en waterrobuust zijn. In 2050 moet Nederland ook een duurzame energievoorziening hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen. Voorwaarde is dat bewoners goed betrokken zijn en invloed hebben op het gebruik en kunnen meeprofiteren in de opbrengsten.

Voor de ontwikkeling van duurzame energie zijn regionale energiestrategieën (RES) essentieel. Medeoverheden geven, in samenwerking met de energiesector, gebruikers en andere belanghebbenden, in de RES invulling aan de inpassing van duurzame energie op het land.

Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. De Nederlandse economie dient toekomstbestendig te worden, oftewel concurrerend, duurzaam, en circulair. Het gebruik van duurzame energiebronnen en verandering van productieprocessen wordt gestimuleerd. Steden en stedelijke regio's zijn belangrijk voor onze economie. Dit geldt vooral daar waar sprake is van een aantrekkelijke en gezonde omgeving en diversiteit in aanwezige economische functies, opleidingen en andere voorzieningen.

Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. De leefbaarheid van stedelijk gebied staat voorop. Hiervoor dienen deze gebieden in te zetten op klimaatadaptatie om de gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan. Ook dient de bouw van nieuwe woningen te zijn gericht om een zo breed mogelijk aantal inwoners te bereiken. Mobiliteit dient aan te sluiten op nieuwe ontwikkelingen waarbij onder meer de CO_2

uitstoot wordt verminderd.

Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Er dient een balans tussen de ontwikkeling van natuur en landbouw te worden gevonden. Hiernaast dient het een prettige omgeving te zijn om te werken, wonen en te recreëren. Biodiversiteit van gebieden en de verduurzaming van landbouw zijn kernpunten.

Afwegingsprincipes

Het stellen van de bovenstaande prioriteiten kan een situatie maken dat belangen soms botsen. Om in zo'n situatie keuzes te maken worden drie afwegingsprincipes gebruikt:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoekt het Rijk naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De uitvoering van de NOVI moet gezamenlijk worden aangepakt. Rijk, provincies en gemeenten gaan meer samenwerken als één overheid. Ook staat participatie centraal. Daarnaast is de NOVI continu in beweging. Het is de bedoeling dat het zich continu aanpast aan ontwikkelingen, in een permanent en cyclisch proces.

4.1.2 Structuurvisie Infrastructuuren Ruimte (SVIR)

Begin 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit beleid heeft onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Structuurvisie Randstad 2040 vervangen. In de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De SVIR gaat geheel op in de NOVI, behalve enkele onderdelen van Bijlage 6 'Essentiële onderdelen Nota Mobiliteit'. De nationale belangen uit de NOVI komen overeen met de onderwerpen uit de SVIR, aangevuld met enkele aanvullende belangen.

De SVIR geldt als kapstok voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid moet om; het rijk trekt zich grotendeels terug uit het regionale en lokale ruimtelijk ordeningsbeleid en legt de hoofdverantwoordelijkheid voor verstedelijkings- en landschapsbeleid bij de provincie en de gemeente. De SVIR heeft op middellange termijn (tot 2028) drie doelen gesteld:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen dertien onderwerpen voort die van nationaal belang zijn:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1).
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2).

- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3).
- Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5).
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6). Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8).
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9).
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10).
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11).
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12).
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Het Rijk is verantwoordelijk voor deze nationale belangen. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van nationale belangen, zoals de

mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, de uitoefening van defensietaken en bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro (tevens Bro, en straks Bkl) blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen.

4.1.4 Crisis-en herstelwet

De kern van Crisis- en herstelwet (Chw) is dat met nieuwe en/of aangepaste procedures doelgericht wordt gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. De Chw omvat twee categorieën maatregelen:

1. Maatregelen voor afgebakende lijsten met projecten en bevoegdheden;
2. Wijzigingen van bijzondere wetten voor bijzondere projecten.

1. Maatregelen voor afgebakende lijsten met projecten en bevoegdheden

In de Chw staan bestuursrechtelijke voorzieningen. Hierdoor kan de gemeente sneller een besluit nemen over een ruimtelijk plan. De plannen waar het om gaat, staan in Bijlage 1 en Bijlage 2 van de Chw. Ontvangt een rechter een beroepschrift voor 1 van de plannen uit de bijlagen van de Chw dan moet er binnen 6 maanden een uitspraak worden gedaan. Voor reguliere projecten is dat binnen 12 maanden. Op de ontwikkeling van het plandeel Poortgebied Bergsche Heide is de Chw van toepassing. Onder Bijlage 1 staan onder andere de volgende projecten/activiteiten genoemd, die zijn geïntegreerd in dit bestemmingsplan:

11.4. aanleg en uitbreiding van tankstations met installaties voor het afleveren van CNG, LNG, L-CNG en andere alternatieve brandstoffen aan voertuigen voor goederen- en personentransport.

Het belangrijkste voordeel van deze aanwijzing is dat het beroepsrecht is ingeperkt. Bovendien is er een versnelde afhandeling door de bestuursrechter van toepassing. In de publicaties zal de Crisis- en herstelwet van toepassing worden verklaard op voorliggend bestemmingsplan.

2. Wijzigingen van bijzondere wetten voor bijzondere projecten

Het Landschapspark Bergsche Heide is tevens aangemeld als innovatief experiment. Het plan valt daarmee onder de tweede categorie van de Chw. Voor innovatieve experimenten is het mogelijk gemaakt wettelijke grenzen opzij te zetten om experimenten mogelijk te maken. Innovaties, crisisbestrijding en bevordering van de duurzaamheid zijn hierbij belangrijke voorwaarden. De experimenten waarmee wordt afgeweken van de, in de Chw genoemde, wetgeving worden vastgesteld via een algemene maatregel van bestuur (het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet). Hierbij wordt de Europese regelgeving altijd in acht genomen.

In een 'tranche' kunnen overheden projecten aanmelden voor de Chw. Het project Bergsche Heide is aangemeld voor de 11e tranche van de Chw. Door de gemeente Bergen op Zoom is verzocht om het project toe te voegen aan artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dergelijke projecten kunnen experimenteren met een 'verbrede reikwijdte' van het bestemmingsplan .

Landschapspark Bergsche Heide

Doelstelling van het Landschapspark Bergsche Heide is het komen tot een kwalitatief hoogwaardig park, dat de poort vormt tot de Brabantse Wal. Hiervoor liggen tal van mogelijkheden en de ontwikkeling van het landschapspark wordt gefaseerd uitgevoerd. Er is met tal van partners een convenant ondertekend waarmee partijen hun commitment uitspreken over de gekozen ontwikkelstrategie en verklaren hiermee zich te conformeren aan het vervolg om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. Hiermee wordt de ontwikkeling van het Poortgebied mogelijk gemaakt en wordt de ruimtelijke opzet van het Landschapspark verbeterd, waardoor de voorgestelde recreatieve zonering in het gebied verder wordt versterkt.

Het bestemmingsplan 'Poortgebied Bergsche Heide' maakt een cruciaal onderdeel van het landschapspark mogelijk; een hoogwaardige entree en poort nabij de A4 tot het achterliggend gebied. Stedelijke, recreatief aantrekkelijke functies worden gecentreerd in het Poortgebied, waardoor kan worden gekomen tot een geleidelijke overgang naar het achterliggend gebied. Daarnaast wordt de realisatie van een ontsluitingsweg mogelijk gemaakt, waardoor het Poortgebied in verbinding wordt gebracht met de overige in het landschap gelegen (recreatieve) functies. Ten noorden en oosten van deze ontsluitingsweg ligt een omvangrijk recreatieterrein. Hoe dit gebied in de toekomst wordt ingericht is nog niet bekend; dit is afhankelijk van de plannen, wensen en ontwikkelingen die zich in de toekomst voortdoen. Belangrijk is dat de toekomstige invulling aansluit bij de doelstellingen die voor het Landschapspark Bergsche Heide zijn gesteld. Voorliggend bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling voor het plangebied zodanig concreet dat in de komende jaren het Landschapspark vorm kan krijgen in de gewenste situatie.

Van ambities tot bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

Doelstelling is om vanuit alle plannen binnen het bestemmingsplangebied, in combinatie met de ambities voor het landschapspark, te komen tot een planologische regeling die hierop aansluit. Hiervoor is op diverse onderdelen gebruik gemaakt van de mogelijkheden die het Besluit Chw biedt. Hierna is per onderdeel toegelicht hoe dit is vertaald in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

Omgevingskwaliteitseisen:

De ambities voor het landschapspark en dus het bestemmingsplangebied zijn groot en de ontwikkeling hiervan vindt organisch plaats. Het Besluit Chw biedt mogelijkheden om regels op te nemen, zodat de kwaliteit voor de toekomst geborgd wordt. Hierbij is het erg belangrijk om de omgevingskwaliteit van het landschapspark te borgen en te zorgen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan omgevingskwaliteitseisen opgenomen

met betrekking tot de aspecten landschap, ecologie, water en beeldkwaliteit. Hierdoor is geborgd dat bij te zijner tijd in te dienen omgevingsvergunningsaanvragen dient te worden voldaan aan de gestelde omgevingskwaliteitseisen.

Om het bovenstaande mogelijk te maken zijn de volgende onderdelen van artikel 7C van het Besluit Chw toegepast:

- Lid 1: regels voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving
- Lid 9: afwijken bestaande milieuregels en opnemen milieukwaliteitseisen

Dynamische parkeernormen:

Om de kwaliteit van de uiteindelijke inrichting van het bestemmingsplangebied te borgen, is het onderdeel parkeren nadrukkelijk in het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij wordt in de regels van het bestemmingsplan een dynamische koppeling gemaakt met de Nota Parkeernormering (december 2015) van de gemeente Bergen op Zoom.

Om het bovenstaande mogelijk te maken is het volgende onderdeel van artikel 7C van het Besluit Chw toegepast:

- Lid 6: koppeling beleidsregels

Overigens biedt ook artikel 3.1.2, lid 2, aanhef en onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de mogelijkheid om met een dynamische verwijzing naar de beleidsregels voor parkeren te verwijzen.

Looptijd bestemmingsplan:

Ter plaatse van een gedeelte van het bestemmingsplangebied, het achterliggend recreatiegebied, worden de gronden organisch ontwikkeld. Ook zal de algehele invulling hiervan mogelijk niet binnen de doorlooptijd van een bestemmingsplan (10 jaar) gereed zijn. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is derhalve vastgesteld met een looptijd van 20 jaar.

Om het bovenstaande mogelijk te maken is, voor zover nog aan de orde, het volgende onderdeel van artikel 7C van het Besluit Chw toegepast:

- Lid 2: looptijd van 20 jaar.

4.1.5 Besluit ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet, sinds de inwerkingtreding van de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening per 1 juli 2017, aan de volgende voorwaarden voldoen:

a. De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;

b. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In dit kader is een 'Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking' opgesteld (zie Bijlage 5). In dit document worden deze voorwaarden ten aanzien van de in het bestemmingsplan nieuw mogelijk gemaakte functies onderbouwd. Enkel wordt ingegaan op de functies die in het Poortgebied worden gerealiseerd. De ontsluitingsweg en de recreatieve voorzieningen die behouden blijven worden, blijkens relevante jurisprudentie, niet als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' aangemerkt. In dat kader zijn de navolgende te realiseren functies aan te merken als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en beschouwd in de ladderonderbouwing:

- Het hotel, inclusief de bijbehorende (ondergeschikte) functies
- De twee fastfoodrestaurants
- De energyhub

Hierna zijn de meest relevante conclusies uit de ladderonderbouwing opgenomen.

a. <u>De behoefte aan de ontwikkeling</u>

Met de ontwikkeling van het Poortgebied Bergsche Heide kan invulling worden gegeven aan de

beleidsambitie om de economische as A4 en het toeristisch-recreatieve potentieel van de Brabantse Wal te versterken. Met de ontwikkeling ontstaat een verzorgingspunt aan de snelweg en een overgangsgebied van de snelweg A4 naar het natuurgebied. Conform het gemeentelijke horecabeleid wordt voor de Bergsche Heide ingezet op 'lichte' horeca. Ook worden mogelijkheden gezien voor horeca nabij op- en afritten van de A4. Met de ontwikkeling van het Poortgebied Bergsche Heide kan op beide doelgroepen worden ingespeeld. De verzorgingsfunctie van deze locatie is regionaal van aard. Met de nieuwe horecafuncties kan ingespeeld worden op: de toename van de bekendheid, meer bezoekers, vergroting van de herkenbaarheid, verhogen gastvrijheid en toegankelijkheid.

Behoefte hotelfunctie

Op basis van de analyse wordt verwacht dat de Nederlandse hotelbranche weer herstelt na de coronapandemie. Het planinitiatief voor een 4-sterren hotel in het Poortgebied Bergsche Heide speelt in op de zakelijke markt vanwege de ligging aan de A4, en ook op de toeristische markt door de ligging in het entreegebied van natuurgebied de Brabantse Wal. Door in te zetten op meerdere doelgroepen wordt een economisch duurzame exploitatie kansrijk. Door de ligging aan de A4 is de projectlocatie goed bereikbaar vanuit het Belgische achterland. Uit een kwantitatieve verkenning in de relevante regio wordt geconcludeerd dat er momenteel nog geen hotelaanbod is gevestigd aan de corridor van de A4 (Ridderkerk tot Antwerpen). Dit is een afstand van circa 80 kilometer. Op een vergelijkbare corridor (A16) zijn circa 4 hotels gevestigd. Als wordt gekeken naar het hotelaanbod rond de Brabantse Wal wordt geconcludeerd dat het 4-sterren aanbod schaars is. Zowel vanuit kwantitatief - als kwalitatief oogpunt is er behoefte aan een hotelfunctie aan de A4 en aan het entreegebied van de Brabantse Wal.

Behoefte (fast-service) horeca

Op basis van de analyse wordt geconcludeerd dat de fast-servicerestaurants KFC en McDonalds een aanvulling zijn op het voorzieningenaanbod langs de A4. Momenteel is hier geen horeca-aanbod gevestigd, terwijl hier wel een horeca-aanbod verwacht mag worden zodat de automobilist of vrachtwagenchauffeur een rustmoment kan pakken. Naast de primaire doelgroep van de A4 passanten spelen de fast-servicerestaurants ook in op de gemeentelijke beleidsambitie dat natuurgebied de Brabantse Wal moet beschikken over goede entreevoorzieningen. Het Poortgebied is een overgangsgebied waarbij auto's een plaats krijgen, fietsen veilig weggezet kunnen worden en waar een 'natje en een droogje' te koop is. De fast-servicehoreca voorziet in de behoefte, naast de andere voorzieningen in het Poortgebied. Tot slot heeft de ontwikkeling van fast-service horeca een positief effect op de werkgelegenheid van Bergen op Zoom. Vanwege de verzorgingsfunctie voor de passanten aan de A4 worden geen onaanvaardbare effecten op het ondernemersklimaat in de regio verwacht (zoals leegstand). Er is sprake van zowel een kwantitatieve - als kwalitatieve behoefte aan de fast-service horeca.

Behoefte energyhub

Nederland heeft in het Klimaatakkoord opgenomen dat de uitstoot aan broeikasgassen met 49% moet afnemen ten opzichte van 1990. Gezien de korte periode waarin deze doelstelling nu nog (2022) moet worden bereikt is er de noodzaak om concrete maatregelen te nemen. Het tempo waarin energiebesparing moet worden bereikt is cruciaal om de klimaatdoelstellingen te kunnen halen. Er vindt reeds een verschuiving plaats van fossiele- naar duurzame energiebronnen. Naast de huidige brandstoffen bij brandstofuitgiftepunten, zoals benzine en diesel, zullen op dezelfde locatie de nieuwe alternatieve energiebronnen moeten worden gerealiseerd om zo gedurende de komende jaren de transitie tot stand te laten komen zodat ook echt een CO2-reductie bewerkstelligd kan worden. Het concept Energy Hub voorziet in deze behoefte. DCB Energy is de eerste partij in Nederland die deze zogenaamde Energy Hub verkooppunten gaat implementeren. Het Energy Hub op de locatie A4 is daarbij zeer kansrijk. De A4-corridor is onderdeel van de beoogde 'Blue Corridors. Dit zijn belangrijke verbindingen voor de logistieke sector. De A4-corridor is nu een veel gebruikte route, zowel voor vrachtvervoer als voor personenvervoer tussen de havens van Rotterdam en Antwerpen. Het dichtstbijzijnde multifuel brandstofuitgiftepunt aan de snelweg bevindt zich nu in de regio Rotterdam en Antwerpen op de A4 corridor. De afstand tussen beide is te groot om de transportsector optimaal te kunnen faciliteren. Omrijden via de A17 is vanuit

duurzaamheidsoverwegingen niet gewenst. Een fijnmaziger netwerk bevordert het gebruik van deze duurzame brandstoffen. Het netwerk van 'duurzame brandstofuitgiftepunten' is in Nederland nog beperkt. De komst van een nieuw afleverpunt op de transportas tussen Rotterdam en Antwerpen is om die reden noodzakelijk, ook om de energiedoelstellingen en verplichtingen te halen.

b. Motivering bestaand stedelijk gebied

Een verzorgingsplaats werkt alleen als deze een directe aansluiting op de snelweg heeft en ook zichtbaar is vanaf de snelweg. Omdat snelwegen maar op enkele plaatsen binnen bestaand stedelijk gebied liggen, zijn verzorgingsplaatsen binnen bestaand stedelijk gebied een uitzondering. Verzorgingslocaties langs snelwegen kunnen alleen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd als de snelweg door stedelijk gebied loopt of grenst aan stedelijk gebied. Omdat het planinitiatief ook een poortfunctie voor de Brabantse Wal moet krijgen, is alleen een knooppuntlocatie aan de oostzijde van de A4 op het traject langs de Brabantse Wal met een directe aansluiting op het natuurgebied geschikt. In dit geval is daarom gekozen voor een locatie aangrenzend aan het bestaand stedelijk gebied van Bergen op Zoom, met een directe aansluiting op de Brabantse Wal.

Conclusie

Na de opening van het ontbrekende deel van de A4 is een nieuwe economische corridor tussen Rotterdam en Antwerpen gerealiseerd. De bijbehorende verzorgingsplaatsen met een Energy Hub, fast-service) horeca en overnachtingsmogelijkheden zijn daar nog bij achtergebleven. Er is behoefte aan een nieuwe verzorgingsplaats aan de A4. Ook is er behoefte aan een entreegebied van de Brabantse Wal; een van de drie landschappen van Allure in Noord-Brabant. Met de ontwikkeling van het Poortgebied Bergsche Heide ontstaat een verzorgingspunt aan de snelweg en een overgangsgebied van de snelweg A4 naar het natuurgebied Brabantse Wal. Met de nieuwe functies kan ingespeeld worden op de toename van de bekendheid, meer bezoekers, vergroting van de herkenbaarheid, verhogen gastvrijheid en de toegankelijkheid van het gebied. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.6 Green Deal

Nederland kiest voor groene groei. Economische groei die rekening houdt met de leefomgeving en duurzame ontwikkeling. Met de Green Deal aanpak geeft het kabinet ruimte aan vernieuwende initiatieven uit de samenleving om de transitie naar een duurzame economie te versnellen. Bij de uitvoering van duurzame initiatieven lopen bedrijven, medeoverheden en groepen burgers soms tegen barrières aan. De Green Deal aanpak is er om die barrières weg te nemen. De rol van de overheid hierbij varieert per initiatief: van het wegnemen van belemmeringen in wet- en regelgeving en het toegankelijk maken van netwerken tot het ondersteunen van toegang tot de kapitaalmarkt.

Op donderdag 12 maart 2015 is een Green Deal ondertekend voor Landschapspark Bergsche Heide. De Green Deal voor Landschapspark Bergsche Heide is onder andere ondertekend door de ministeries van Economische Zaken en van Infrastructuur en Milieu, Provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta, gemeente Bergen op Zoom en stichting Brabants Landschap. In de deal zijn toezeggingen opgenomen, waaronder het delen van kennis, procesbegeleiding, kwaliteitsbewaking en het zoeken naar financieringsmogelijkheden. Daarnaast wordt vanuit een positieve grondhouding meegewerkt aan het (eventueel) wijzigen van het bestemmingsplan en het bewaken en ontwikkelen van het watersysteem en natuurontwikkeling. De ondertekening van de Green deal betreft een belangrijke stap in de ontwikkeling van het Landschapspark. Doel van deze Green Deal is om, in samenwerking met partijen en in de context van de Brabantse Wal, meerwaarde toe te voegen aan het gebied Bergsche Heide. Dit moet uiteindelijk leiden tot een innovatief en openbaar toegankelijk Landschapspark, dat als poort zal fungeren richting de Brabantse Wal. Het belang van deze ontwikkeling is dat de plannen toekomstbestendig zijn; energie, biobased economy, duurzame mobiliteit, ecologische en landschappelijke kwaliteit en gezondheid zijn daarom bepalende thema's. De ontwikkeling van het Poortgebied is de eerste fase hierin.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Interim Omgevingsverordening

Met het oog op de invoering van de nieuwe Omgevingswet vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. De provincie Noord-Brabant heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. De Interim omgevingsverordening geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt.

Met het oog op de invoering van de nieuwe Omgevingswet vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. De provincie Noord-Brabant heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. De Interim omgevingsverordening geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt.

Het plangebied behoort tot het landelijk gebied van de provincie Noord-Brabant en behoort tot de groenblauwe mantel. Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Binnen de groenblauwe mantel is ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, met een meer extensief karakter en als die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De Groenblauwe mantel wordt via Artikel 3.32 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (2021) beschermd. Bestemmingsplannen welke negatieve effecten teweeg zullen brengen op de Groenblauwe mantel, zijn niet toegestaan tenzij er geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is of/en een groot openbaar belang wordt ingediend. Daarnaast moet de ontwikkeling een positieve bijdrage leveren aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en de landschappelijke waarden en kenmerken.

Via artikel 5.30 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie 16-11-2021) is de bescherming van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) geregeld. Bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn gemeenten verplicht aansluiting te zoeken bij de wezenlijke ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven. Deze waarden en kenmerken zijn per gebied vastgelegd in een beheertypenkaart en in een ambitiekaart. Als er aantasting van waarden optreedt, geldt dat de negatieve effecten als gevolg van de verstoring, waar mogelijk, worden beperkt en als dat niet mogelijk is, worden gecompenseerd. Bij gebiedsontwikkelingen speelt vaak dat er een combinatie van activiteiten plaatsvindt in een gebied. Bij een afzonderlijke beoordeling van deze activiteiten ontstaat geen meerwaarde voor het NNB of juist een inbreuk hierop. Door de activiteiten in onderlinge samenhang te beoordelen, kan de kwaliteit en/of kwantiteit van het NNB per saldo verbeteren. Bij de saldobenadering geldt de voorwaarde dat de gemeente de provincie verzoekt om herbegrenzing van het NNB. In artikel 3.22 onder lid 2 van de Interim Omgevingsverordening (2021) is aangegeven welke eisen worden gesteld aan bestemmingsplannen die gebruik maken van de mogelijkheden om de begrenzing van het natuur Netwerk Brabant te wijzingen. De verplichte compensatie vindt naar keuze plaats door oftewel fysieke compensatie of financiële compensatie.

Met betrekking tot de ontwikkelingen binnen het Landschapspark Bergsche Heide is een saldobenadering toegepast. Hiermee wordt geborgd dat een combinatie van activiteiten onderlinge samenhang vertoont. Om te compenseren voor het direct beïnvloede areaal aan NNB en het areaal dat beïnvloed wordt door externe werking is gekozen voor een fysieke compensatie.

Een toelichting over of voldaan wordt aan de interim verordening is te vinden onder paragraaf 4.2.1.

Omdat het hier ook gaat om een ontwikkeling in het landelijk gebied, is ook de regeling kwaliteitsverbetering landschap (Artikel 3.9) van toepassing. Per geval wordt bekeken of de verplichte compensatie voldoende is om ook aan de verplichte kwaliteitsverbetering te voldoen of dat er aanvullend maatregelen nodig zijn.

4.2.2 (ontwerp) omgevingsverordening

De aanstaande Omgevingswet verplicht de provincie een omgevingsverordening vast te stellen. De ontwerp omgevingsverordening treedt naar verwachting op 1 januari 2023, gelijk met de Omgevingswet, in werking treedt.

De huidige regels in de Interim omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt. De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen zijn:

- Vanwege het vervallen van de Wet bodembescherming zijn nieuwe regels opgenomen om verontreiniging van het grondwater te voorkomen. Het voorstel is om daarvoor ook voorbeschermingsregels vast te stellen.
- De aanwijzing van voor verzuring gevoelige kwetsbare gebieden (Wav-kaarten) is vervallen.
- De rechtstreeks werkende regels voor de ontwikkeling van veehouderij en mestbewerking worden vervangen door voorbeschermingsregels.
- Er is een attentiezone geluid opgenomen langs provinciale wegen waarbinnen aandacht wordt gevraagd voor het oprichten van geluidgevoelige bebouwing.

Verder zijn een aantal wijzigingen opgenomen vanwege nieuwe recent inzichten, het gaat om de volgende punten:

- Er zijn regels opgenomen voor een maximale boordiepte voor bodemenergiesystemen.
- Er zijn regels opgenomen voor grondverzet in grondwaterbeschermingszones, inclusief de toepassing van PFAS-houdende grond.
- De regels voor het kappen van houtopstanden zijn aangepast aan de Brabantse Bossenstrategie.
- Omgevingskwaliteit heeft een centrale plek gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. Er zijn regelingen voor maatwerk opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit.
- De mogelijkheden voor collectieve woonvormen in het buitengebied zijn verruimd.
- Er zijn wijzigingen doorgevoerd in de werkingsgebieden die aangeven waar welke regels gelden. Naast actualisaties zijn er ook gebieden vervallen of samengevoegd.

4.2.3 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - partiële herziening 2014

In maart 2014 is de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014 in werking getreden. De herziening van de Structuurvisie RO (Svro) 2010 vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie Noord-Brabant is ingeslagen met de vaststelling van de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en de daarop gebaseerde besluitvorming. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant.

Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. Een specifiek onderdeel van de structuurvisie zijn de Gebiedspaspoorten. Dit is een uitwerking van de structuurvisie die als aparte documenten zijn vastgesteld. De gebiedspaspoorten bevatten de landschapskenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype en hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan. Het plangebied is op basis van de gebiedenkaart gelegen in het gebied 'Brabantse Wal'. Voor dit gebied zijn 5 ontwikkelingsthema's benoemd:

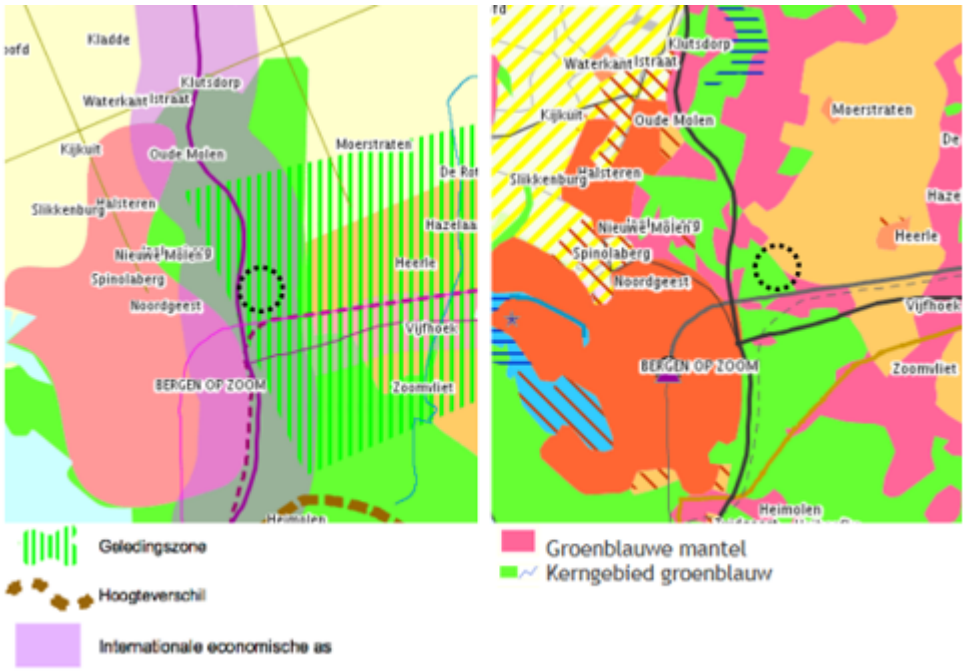
Ontwikkelen tot een samenhangend natuurgebied (provinciaal landschap en nationaal park);

- Het versterken van het kleinschalig karakter van het oude zandontginningslandschap;
- Versterking van de kwaliteit en beleving van de steilrand van de Brabantse Wal;
- De cultuurhistorische waarden van de Brabantse Wal in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten;
- Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van het kleinschalig besloten landschap, sloot- en greppelkanten, perceelranden en kleine wateren goede indicatoren zijn. Het versterken van de grote verscheidenheid aan bossen bij

de verdere ontwikkeling en beheer van de boscomplexen van de Brabantse Wal. Dit kan door in te zetten op ontwikkeling van de natuur- en recreatiewaarde van de bossen in samenhang met het versterken van het eigen karakter van het betreffende boscomplex.

Het plangebied maakt, volgens de visiekaart, onderdeel uit van één van de groene geledingszones tussen steden. In het stedelijke kralensnoer op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot Oss) en in het verstedelijkte gebied van Tilburg, Eindhoven-Helmond en Uden-Veghel zet de provincie in op behoud en ontwikkeling van groene geledingszones tussen de grote stedelijke kernen. De geledingszones hebben tot doel de openheid tussen de stedelijke gebieden te garanderen. Dit wil de provincie bereiken door in te zetten op de verbetering van de groene en recreatieve kwaliteiten van deze gebieden. Dit draagt bij aan een gezond, schoon en aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.

Daarnaast is plangebied onderdeel van de 'internationale economische as' en het 'economisch kenniscluster'. De ligging van de internationale economische as is gekoppeld aan de A4. De provincie Noord-Brabant wil haar positie in het hoogontwikkelde afzet- en productiegebied van de Eurodelta versterken door de (inter)nationale bereikbaarheid via weg, water, spoor, lucht en buis uit te bouwen. De ontwikkeling van een goed functionerend infrastructuurnetwerk is een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van Noord-Brabant en in het bijzonder het stedelijk netwerk BrabantStad. Het is van strategisch belang voor Noord-Brabant dat de vier economische clusters goed met de omgeving én onderling worden verbonden. Daarvoor zijn de (inter)nationale assen die de RandStad, het Ruhrgebied en de Vlaamse steden met elkaar verbinden van groot belang. Denk aan de A2, A16, A4, HSL en de oost-west verbindingen A58/A67.



Op basis van de structurenkaart is het plangebied gelegen in de Groenblauwe mantel en het Kerngebied groenblauw. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is binnen de mantel een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Het beleid is erop gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. De gebieden van de groenblauwe mantel in de nabijheid van de stedelijke omgeving richten zich vooral op het recreatieve gebruik en de beleving van het groenblauwe gebied dicht bij de stad. Stad en land komen hier nadrukkelijk samen.

Het kerngebied groenblauw bestaat uit het Natuurnetwerk Brabant inclusief de ecologische verbindingszones en waterstructuren zoals beken en kreken. Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd. Voor de ontwikkeling van functies binnen de groenblauwe kern gelden de EHS-spelregels, zoals die door het Rijk/IPO zijn afgesproken: het 'nee, tenzij'-principe met toepassing van het compensatiebeginsel en met mogelijkheden voor de zogenaamde herbegrenzing en saldobenadering. De ontwikkeling van extensieve recreatie die zich richt op de beleving van natuurgebieden, is goed mogelijk. De ontwikkeling moet wel passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. De ambities die zijn geformuleerd in de provinciale structuurvisie zijn in de Verordening ruimte gespecificeerd in de vorm van bindende regels. In de volgende paragraaf is ingegaan op de Verordening ruimte.

4.2.4 Brabantse Omgevingsvisie (2018)

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. Met de Brabantse Omgevingsvisie sluit men zich aan bij de hoofdopgaven van Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De omgevingsvisie bevat de agenda richting 2030 en 2050. Met de omgevingsvisie is de ambitie geformuleerd: hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uitzien? En daarbij worden de mobiliserende tussendoelen gesteld: wat willen de provincie in 2030 voor elkaar hebben om die ambitie te verwezenlijken?

4.2.5 Landschappen van Allure

Om de Brabantse Wal verder te versterken is het project 'De Zoom' aangemeld voor de 'Landschappen van Allure'. De Zoom, waar de visie omheen is gebouwd, tussen de Belgische grens/ Wouwse Plantage en Bergen op Zoom is een bijzonder voorbeeld van een turfvaart. Deze is vanaf de middeleeuwen met veel moeite door de Brabantse Wal heen gegraven. Het project 'De Zoom' zorgt ervoor dat de recreant en bezoeker van het gebied na een rit van bron tot monding van ongeveer 25 kilometer alle landschappelijke en recreatieve aspecten van de Brabantse Wal kan bereiken en beleven. Hierdoor worden nieuwe potentiële consumenten het gebied ingetrokken waardoor bekendheid/ambassadeurschap wordt gecreëerd en de lokale economie wordt gestimuleerd. Niet alleen wordt een langzame verkeersverbinding gerealiseerd, maar worden juist ook de landschappen die door deze route met elkaar worden verbonden, geherstructureerd. Dit, om versnippering tegen te gaan en aaneengesloten landschappen en natuurgebieden te creëren.

Onderdeel van het project 'De Zoom' zijn vier gebiedsontwikkelingen, de zogenaamde parels aan De Zoom: Landgoed Lievensberg, Bergsche Heide, Landgoed Wouwse Plantage en Landgoed Visdonk. Deze gebieden dienen als recreatieve poort. Door de clustering bij deze poorten blijft de rust in de rest van de Brabantse Wal behouden en wordt de recreatiedruk op het gebied beter verdeeld. Bij deze recreatieve poorten gaat het om opvang en geleiding van recreanten naar de omgeving toe, mede vanwege de gewenste rust en noodzakelijke bescherming van wettelijk

beschermde soorten. De route van de turf verbindt de parels aan de Zoom. Om dit optimaal te kunnen laten functioneren worden de routestructuren in de verschillende gebieden (Landgoed Lievensberg, Bergsche Heide, Landgoed Wouwse Plantage en Landgoed Visdonk) aangepast en vanuit de recreatieve poorten kan de bezoeker de achterliggende natuurgebieden bezoeken. De nieuwe beoogde ontsluitingslus staat in directe verbinding met de recreatieve 'route van de Zoom'.

De ontwikkeling van Landschapspark de Bergsche Heide is een cruciaal onderdeel om de doelstellingen voor de Brabantse Wal te kunnen bereiken. Het gebied krijgt een poortfunctie. De strategische ligging, op de kop van het natuurgebied, nabij Bergen op Zoom en goed ontsloten door de rijkswegen A4 en A58 maakt deze locatie zeer geschikt als recreatieve poort. De directe aansluiting op de route van de Zoom zorgt voor een goede aansluiting met de overige 'parels'.

4.2.6 Brabantse Bossenstrategie

Op 28 januari 2020 heeft Gedeputeerde Staten de Brabantse Bossenstrategie vastgesteld. Doel van deze strategie is het bijeen brengen en het maken van keuzes bij vragen rondom bossen en bomen waarbij een betere biodiversiteit, een gerichte klimaatmitigatie, koolstofopvang en duurzame houtproductie op een hoger en geïntegreerd niveau wordt gebracht. Daarmee wordt voorgesorteerd op de inzet van nationale en Europese fondsen. Met deze strategie tracht de provincie Noord-Brabant (natuur)organisaties, bedrijven, particulieren, gemeenten en waterschappen te verleiden om de strategie te omarmen en zich in te zetten bij de uitvoering. Met de Brabantse bossenstrategie wordt tevens invulling gegeven aan opgaven uit het Bestuursakkoord om in 2030 13.000 ha extra bos in Brabant te hebben waarvan 2.500 ha in deze collegeperiode.

Aan de hand van de kernboodschap 'het areaal bos vergroten, de kwaliteit ervan verbeteren en de afzet verduurzamen', zijn een aantal centrale thema's in de strategie opgenomen;

a) Klimaatadaptatie en bos.

De stikstofdepositie moet omlaag worden en de samenstelling van de bossen dient meer divers te worden om het interne verzuringsproces van de bosbodems te doorbreken. Het doel is om tot 2050 voor alle 60.000 ha met een revitaliseringsaanpak te komen

b) Klimaatmitigatie en bos.

Aanleg van nieuwe bossen draagt bij aan klimaatmitigatie, oftewel het vastleggen van CO2 in bossen. Mede daarom streeft Brabant naar de aanleg van 13.000 ha extra bos in 2030. Daarmee groeit het areaal van het Brabantse bos van 14% naar 16,6%. Naast de aanleg van bos, kan ook de teelt van hout een goede bijdrage leveren aan het klimaatbestendig maken van Brabant.

c) Herstel en ontwikkeling van bosbiodiversiteit.

Brabant werkt aan de uitbreiding van het Natuurnetwerk Brabant. De soortenrijkdom in goed ontwikkelde natuurlijke bossen is het hoogst van alle ecosystemen.

d) Luchtkwaliteit en leefomgeving.

Bossen leveren een positieve bijdrage aan een gezonde en plezierige woon- en leefomgeving. Het terugdringen van de emissies die schadelijk zijn voor de gezondheid, verbeteren de leefomgeving

e) Bosproducten als duurzame grondstof.

De vraag naar hout blijft groeien. De bos- en houtsector is economisch van grote betekenis. De opkomst van voedselbosbouw is een economische impuls voor landbouw, natuur en recreatie en sluit goed aan bij de Green Deal Voedselbossen uit 2017.

De extra bosambitie van 8.000 ha in het NNB is te verdelen tussen 3.000 ha in gepland bos dat nog niet gerealiseerd is (beheertypenkaart) maar wel gepland is (ambitiekaart). De overige 5.000 ha zullen aangelegd worden op het beheertype kruidenrijk grasland dat omgekat wordt naar een van de mogelijke beheertypen met bos.

Er liggen kansen door combinaties te zoeken met de provinciale opgaven voor klimaat, verdroging, duurzame energie en wonen. Met name de ontwikkeling van klimaatbossen krijgt veel aandacht.

Met de Omgevingsvisie wordt gestreefd naar meerwaardecreatie en meervoudig ruimtegebruik.

4.2.7 Conclusie

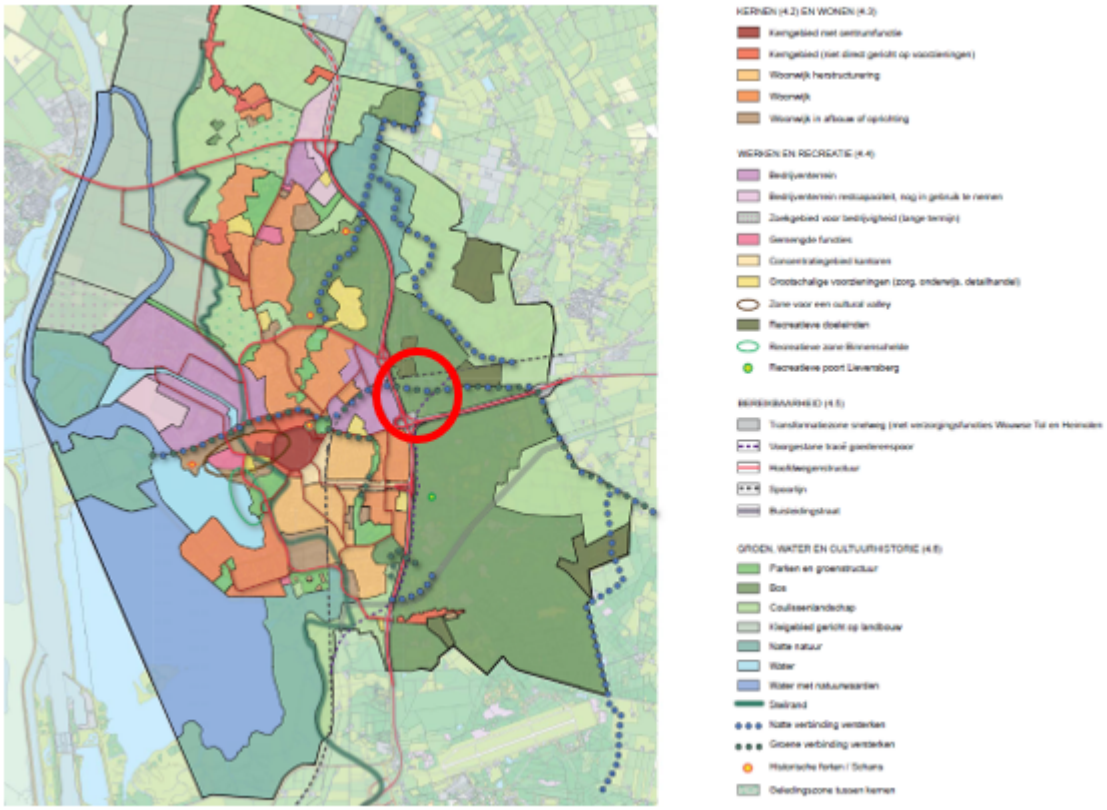
De ontwikkelingen in het Landschapspark Bergsche Heide sluiten naadloos aan bij de ambities die de provincie heeft met het gebied. De ontwikkeling van het Poortgebied is een belangrijke motor voor de overige ontwikkelingen voor het Landschapspark, waardoor de natuurwaarden in de Brabantse Wal verder worden ontwikkeld en de natuurlijke overgangen worden hersteld. Ook zal de diversiteit in het Landschapspark verder worden vergroot. Ook heeft het Landschapspark een belangrijke recreatieve functie. Het Landschapspark vervult een poortfunctie voor de rest van de Brabantse Wal. Het gebied, waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft, maakt de daadwerkelijke poort en de hierbij behorende ontsluitingsweg ook juridisch en planologisch mogelijk. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan een natuurgebied rondom de Kraggeloop mogelijk gemaakt en worden agrarische percelen ontwikkeld tot natuur waarbij een verdere aansluiting wordt gevonden bij het provinciale beleid. Bij de verdere uitwerking van de plannen worden de rode en groene functies in samenhang ontworpen, getuigende het opgestelde landschappelijk inpassingsplan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Bergen op Zoom

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente tot 2030. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijke leidraad voor het nemen van concrete ruimtelijke beslissingen. Bij een dergelijke beslissing kan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk worden gemaakt door bijvoorbeeld het opstarten van een bestemmingsplanprocedure, het beschikbaar stellen van financiële middelen of het sluiten van (bestuurs)overeenkomsten. De structuurvisie is op 22 september 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen op Zoom.

Op de structuurvisiekaart zijn de plangebieden aangeduid als 'Bos'. De bestaande recreatieparken zijn aangeduid als 'Recreatieve doeleinden'. Op de projectenlijst staan bovendien reeds bekende ontwikkelingen binnen het Landschapspark benoemd. Het betreft onder andere de realisatie van de ecologische verbindingszone en de uitbreiding van de vakantieparken. Over de beoogde poortfunctie is in de structuurvisie niets opgenomen. Wel ziet de gemeente de Brabantse Wal als de toekomstige identiteitsdrager van het buitengebied. Het 'merk' Brabantse Wal dient meer bekendheid te krijgen. Het toegankelijker maken van water en groen vanuit de stad en het versterken van de relatie van de stad met het water en groen kan hieraan een bijdrage leveren. De ontwikkeling van een recreatieve poort, in de vorm van Landschapspark Bergsche Heide past hier binnen.



Uitsnede gemeentelijke structuurvisie

4.3.2 Partiële herziening structuurvisie'Bergen op Zoom 2030'

Deze structuurvisie is in september 2011 vastgesteld en nu op één punt geactualiseerd. De gemeenteraad heeft op 19 december 2018 het bestemmingsplan Poortgebied Bergsche Heide en ontsluitingsweg vastgesteld, waarin de ontwikkeling van het poortgebied Bergsche Heide en een ontsluitingsweg planologisch mogelijk worden gemaakt. Met deze actualisatie wordt de structuurvisie hiermee beleidsneutraal in lijn gebracht, zodat de structuurvisie de ontwikkeling niet in de weg staat. Dit is noodzakelijk om een voorkeursrecht te kunnen vestigen en grondspeculatie tegen te gaan. Deze wijziging wordt in de toelichting bij het raadsbesluit toegelicht. De structuurvisie wordt voor het overige niet geactualiseerd omdat inmiddels een omgevingsvisie in voorbereiding is.

4.3.3 Horecabeleid

Op 21 oktober 2010 is door de gemeenteraad van de gemeente Bergen op Zoom de Nota Horecabeleid vastgesteld. Met de Nota Horecabeleid Bergen op Zoom streeft de gemeente naar een horecaontwikkeling die de ruimtelijke en economische aantrekkingskracht en kwaliteit van het wonen, werken, winkelen, toerisme en verblijven in de gemeente Bergen op Zoom versterkt.

De gemeente wil de komende vijf jaar binnen heldere beleidskaders en regels de markt ruimte bieden om het horeca-aanbod naar eigentijdse maatstaven verder te ontwikkelen. Daarmee speelt de gemeente in op vragen uit de markt en kan de horeca meer inspelen op de vraag van verschillende horecadoelgroepen (inwoners, zakelijke markt, toerisme/recreatie). De gemeente is hierin voorwaardenscheppend en het is uiteindelijk aan de horecasector om kansen te benutten.

De gemeente beschouwt de op- en afritten van A4 en A58 als interessante locaties voor horeca. Als er een passend voorstel wordt gedaan, wil de gemeente de mogelijkheden onderzoeken en, indien het een op de betreffende plek gewenste invulling betreft, planologisch mogelijk maken. Op- en afritten zijn immers voor horeca interessante locaties, bijvoorbeeld voor een restaurant, vergader-/zalenruimte c.q. voor congresfaciliteiten. Dergelijke voorzieningen richten zich in grote

mate op publiek van buiten de regio. Ook de vestiging van een eenvoudig snelwegbuffet of (fastfood) restaurant voorziet in de behoefte van het autoverkeer. De gemeente wil meewerken aan de ontwikkeling van horeca bij de op- en afritten van snelwegen, mits er geen sprake is van overlast naar de directe omgeving.

De ontwikkelingen die beoogd zijn in het plangebied passen derhalve binnen het horecabeleid van de gemeente Bergen op Zoom en dragen een bijdragen de ambities van de gemeente Bergen op Zoom.

4.3.4 Verkeersplan

Het verkeersplan (vastgesteld 30 januari 2014) geeft een visie voor het verkeersbeleid van de komende jaren. De gemeente Bergen op Zoom heeft als belangrijk doel dat zij de bereikbaarheid in de woongebieden, centra en bedrijventerreinen binnen en naar de gemeente in stand wil houden en waar nodig verbeteren. Tegelijkertijd wil de gemeente de verkeersdruk in de woongebieden en op de centrumwegen verminderen. Om de negatieve verkeer gerelateerde milieueffecten te beperken en de verkeersveiligheid te vergroten moet zoveel mogelijk het (doorgaande) verkeer via de weg van de hoogste categorie (gebiedsontsluitings- en stroomwegen) worden afgewikkeld. De voorkeur gaat hierbij uit naar het (beter) benutten van de reeds bestaande infrastructuur in tegenstelling tot de aanleg van een geheel nieuwe infrastructuur.

Concreet zijn de volgende relevante uitgangspunten benoemd voor het verkeersbeleid:

- De (ruimtelijke) focus ligt op kwaliteit van de verkeersnetwerken (voetganger, fiets, openbaar vervoer en auto). Het totale verkeersnetwerk is belangrijk voor de leefomgeving van de mensen en economische vitaliteit van de stad. De komende jaren gaat het om het aanleggen van ontbrekende schakels, oplossen en verbeteren van 'echte' knelpunten en beheer en onderhoud van de bestaande netwerken;
- Rechtstreekse langzaam verkeerroutes aanwijzen vanuit wijken en de Brabantse Wal naar de binnenstad en bedrijvenlocaties. Zorg dragen dat aan het einde van deze routes kwalitatief goede (bewaakte) fietsenstallingen met ruime openingstijden aanwezig zijn;
- De toekomstige verkeernetwerken zijn zodanig ingericht dat autokilometers verminderd worden en overige vervoerwijze gestimuleerd worden;
- Op diverse bestemmingslocaties zijn oplaadpunten voor elektrische auto en fiets voorhanden.

De ontwikkeling van het Landschapspark Bergsche Heide draagt bij aan de uitvoering van de beleidsdoelstellingen. Zo vormt het Landschapspark de poort naar de Brabantse Wal, wat gefaciliteerd wordt middels een directe aansluiting op de langzaam verkeersroute langs de Zoom, die in het kader van Landschappen van Allure wordt gerealiseerd. Het Poortgebied biedt overnachtingsmogelijkheden, waardoor de recreatieve aantrekkingskracht van het gebied wordt versterkt. Het hotel speelt hier mede op in door een fietsplan aan te bieden voor haar bezoekers. De horeca in het Poortgebied resulteert daarnaast in een verlenging van de verblijfsduur in het gebied. Daarnaast is het ook voor elektrische voertuigen mogelijk vanuit de poort het gebied in te trekken.

4.3.5 Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan 'Bergen op Zoom 2007-2017' is een kadernota die gebruikt dient te worden bij de ontwikkeling van plannen en projecten in de ruimtelijke ordening van de gemeente Bergen op Zoom. Het doel van deze nota is het ontwikkelen van een duurzame groenstructuur voor de kernen van de gemeente. De opgave is de structuren te verbinden en te (her)structureren zodanig dat zij samen de robuuste groene structuur gaan vormen. Het Groenstructuurplan beschrijft sfeerbeelden voor het groen in wijken en buurten, waarop het beheer afgestemd wordt. Het groenstructuurplan kan als bouwsteen dienen voor het bestemmingsplan, maar doet geen directe uitspraken over de ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.3.6 Toekomstschets'De Brabantse Wal brengt bijeen'

De Toekomstschets 'De Brabantse Wal brengt bijeen' is opgesteld in het kader van het bestuursakkoord Vertrouwen in Brabant en in opdracht van de Provincie Noord-Brabant. Om de Brabantse Wal te begrijpen en te beleven moet je de wal in zijn context zien. De Brabantse Wal is dan wel letterlijk het hoogtepunt, maar is pas compleet als de omliggende gebieden meedoen. Samen vertellen ze het complete verhaal en vormen een rijk geschakeerd ensemble van landschappen en verhalen.

Het toekomstbeeld gaat uit van het bijeen brengen van alle kwaliteiten en identiteiten door ze slim te verknopen. Dit betekent een systeem van verbindingen, zowel ecologisch als recreatief. De belevingswereld en het product Brabantse Wal worden daarmee verrijkt. De verschillende kwaliteiten en identiteiten kunnen in elkaars licht worden versterkt en aan kracht winnen. Om de recreatiestromen te geleiden is voorgesteld om een aantal recreatieve poorten te ontwikkelen.



Toekomstschets 'De Brabantse Wal brengt bijeen'

De verschillende kwaliteiten en identiteiten worden ook opgepakt om de verschillende poorten verder invulling en vorm te geven. Elke poort wordt daarmee enerzijds een wezenlijk onderdeel van het totaal, maar heeft ook iets eigens te bieden. De bestaande versterking van de Wal wordt doorgezet en aangevuld door de huidige wiggen in de wal, met agrarische gebruik, op te nemen in de kern door om te schakelen naar agrarisch natuurbeheer. In de overige gebieden kan de landbouw als drager van het landschap worden behouden en duurzaam en innovatief door ontwikkelen. Tenslotte kunnen verhalen over verdwenen erfgoed, zoals de verdronken dorpen en enkele verdwenen versterkingen van de Zuiderwaterlinie, weer worden herinterpreteerd. De visie is gevisualiseerd op de bijgaande afbeeldingen.

In de uitvoeringsparagraaf van de visie wordt concreet de ontwikkeling van de recreatieve poort in de Bergsche Heide benoemd, evenals het opstellen van een bestemmingsplan voor dit gebied.

4.3.7 Nota toeristischbeleid Brabantse Wal

De Brabantse Wal moet een plek worden waar bewoners, bezoekers en bedrijven alle voordelen van het bijzondere landschap en unieke ligging optimaal kunnen benutten en ervaren. Ieder gebied bezit bepaalde kwaliteiten welke worden ondersteund door thema's per gebied: water, natuur, cultuurhistorie en landschap. Door samenwerking hopen de gemeenten Bergen op Zoom, Woensdrecht en Steenbergen te bereiken dat de bestedingen aan het toeristisch recreatief product op de Brabantse Wal toenemen. De volgende aspecten zijn hierbij van belang:

- Toename bekendheid;
- Meer bezoekers trekken;
- Vergroten herkenbaarheid;
- Verhogen gastvrijheid;
- Verhogen toegankelijkheid;
- Verhogen kwalitatief verblijf;
- Verhogen samenwerkingsbewustzijn.

De ontwikkeling van het Landschapspark Bergsche Heide, waar de ontwikkelingen in het plangebied onderdeel van uitmaken, dragen bij aan voorgaande doelstellingen. Niet alleen krijgt het Landschapspark (en daarmee de Brabantse Wal) een gezicht aan de Rijksweg A4, ook wordt de toegankelijkheid van het gebied sterk verbeterd door de beoogde recreatieve poort in het plangebied. Vanuit de recreatieve poort kunnen bezoekers de Brabantse Wal te voet, per fiets of anderszins ontdekken. Hiervoor vindt een uitbreiding plaats van de recreatieve routes in het Landschapspark en zal aansluiting worden gezocht met de recreatieve fietsverbinding langs de Zoom, die in het kader van Landschappen van Allure wordt ontwikkeld. Door het kwalitatief hoogwaardige aanbod van overnachtingsmogelijkheden kunnen bezoekers langer in het gebied verblijven. De ontwikkelingen in het Landschapspark Bergsche Heide leiden derhalve tot een grote kwaliteitswinst voor de Brabantse Wal als geheel.

4.3.8 Toekomstvisie Bergen op Zoom 2025

De toekomstvisie van de gemeente Bergen op Zoom voor 2025 geeft richting aan de ontwikkeling van de gemeente in de komende jaren. Voorde toekomstige ontwikkeling van Bergen op Zoom moet worden ingezet op duurzaamheid, kwaliteit, diversiteit en samenwerking. Dat betekent een keuze voor een ontwikkeling die gericht is op de leefbaarheid van Bergen op Zoom. De besluitvorming hierover houdt rekening met de gevolgen voor toekomstige generaties. Die duurzaamheid komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in het versterken van het stedelijk groen, natuur en water. De keuze voor kwaliteit zal af te lezen zijn aan onder andere de leefomgeving, het onderwijs en de zorg. Dit moet ertoe leiden dat de mensen die in Bergen op Zoom wonen en/of werken de ruimte krijgen voor hun eigen ontplooiing. De keuze voor diversiteit zal zich vertalen in de authenticiteit van wijken en dorpen, een brede werkgelegenheid en daarop aansluitende vormen van onderwijs. Expliciet wordt in de toekomstvisie ingegaan op de Brabantse Wal als beschermd Europees gebied waarbij de bossen en heide rond de stad goed zijn ontsloten voor inwoners en toeristen, de te voet, te fiets of te paard van het gebied kunnen genieten. De Brabantse Wal heeft in 2025 goede entreevoorzieningen, waarbij auto's een plaats krijgen, een speelbos is aangelegd, en bij de ontsluiting goed is nagedacht over de sociale veiligheid en de entree. De verrommeling van de bossen en heide is in 2025 ook verdwenen.

In de Toekomstvisie wordt specifiek ruimte geboden aan de ontwikkeling Bergse Heide. Het project Bergse Heide verbetert met het aanbod van kampeergelegenheid en vakantiewoningen de mogelijkheden tot dag recreatie in het gebied van de Brabantse Wal. Er komen recreatieve routes voor wandelaars, fietsers/mountainbikers en ruiters. Daarnaast worden er in dit gebied delen afgeschermd om de natuurontwikkeling hier meer de ruimte te geven.

Hoofdstuk 5 MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten behandeld. Op grond van de artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet is het mogelijk onderzoeken gefaseerd uit te voeren. In het kader van het bestemmingsplan moet worden onderbouwd dat een functie mogelijk is (de 'of-vraag'). De onderbouwing voor hoe het gebied precies wordt ingericht (de 'hoe-vraag'), kan worden doorgeschoven naar de fase van omgevingsvergunning. Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om te onderbouwen dat de beoogde functies mogelijk zijn en aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan. Indien er randvoorwaarden voor de omgevingsvergunning worden gesteld, is dit aangegeven. In de onderzoeken is ook de mogelijkheid voor een casino onderzocht. Gedurende het proces is besloten deze uit het bestemmingsplan te halen. Deze functie is daarom niet meer mogelijk op basis van het bestemmingsplan, maar nog wel (worst-case) meegenomen in de onderzoeken.

Daar waar de ontwikkelingen voldoende concreet zijn, zijn gedetailleerdere onderzoeken uitgevoerd ter plaatse van het Poortgebied en de ontsluitingsweg. Ter plaatse van het in het vigerend bestemmingsplan reeds bestemde recreatieterrein, met daarin enkel de als recreatie en natuur bestemde (en ingerichte) gronden die in voorliggend bestemmingsplan 'Poortgebied Bergsche Heide en ontsluitingsweg´ als zodanig zijn overgenomen, vinden vooralsnog geen concrete wijzigingen plaats. Hier wordt een organische ontwikkeling beoogd. Voorliggend bestemmingsplan regelt door middel van randvoorwaarden dat de toekomstige ontwikkelingen ter plaatse bijdragen aan de waarden en doelstellingen die voor het gebied zijn gesteld.

Een deel van de onderzoeken is uitgevoerd voor een bredere ontwikkeling, waarbij naast het Poortgebied ook de locatie 'de Berk' is meegenomen. Locatie 'de Berk' is gelegen ten oosten van het Poortgebied aan de Bemmelenberg, maar maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De initiatiefnemer is voornemens om de recreatieve functies van het landschapspark te vergroten door in dat gebied de recreatieve mogelijkheden uit te breiden. In dit hoofdstuk worden de resultaten die relevant zijn voor het Poortgebied en de ontsluitingsweg benoemd.

5.1 Verkeer en parkeren

5.1.1 Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aandacht te worden besteed aan de aspecten verkeer en parkeren. De gemeente Bergen op Zoom heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de nota P-normering Bergen op Zoom.

5.1.2 Resultaten onderzoek en doorwerking bestemmingsplan

Om inzicht te verkrijgen in de orde van grootte van de extra verkeersgeneratie ten gevolge van de planontwikkeling Poortgebied Bergsche Heide is een verkeersnotitie opgesteld door Sweco (Bijlage 6). Door Stantec (voorheen AGEL adviseurs) is vervolgens een verkeersanalyse uitgevoerd (Bijlage 4) om de toekomstige verkeerskundige situatie in beeld te brengen op het gebied van capaciteit op het omliggende wegennet, kruispunten en parkeren. De belangrijkste resultaten zijn hieronder beschreven.

Capaciteit

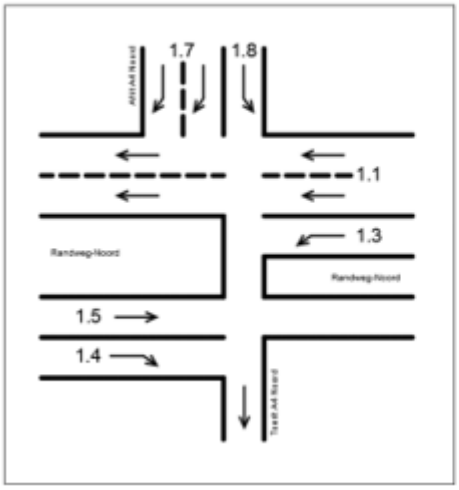
Kijkend naar de toekomstige motorvoertuigbewegingen op de wegen rondom het Poortgebied en

landschapspark kan worden geconcludeerd dat de optredende verkeersintensiteiten in de prognose 2032 onder de maximale afwikkelingscapaciteit vallen die gelden voor een stroomweg, gebiedsontsluitingsweg of erftoegangsweg. De toekomstige I/C verhouding voor de wegvakken vallen daarbij onder de 0,80.

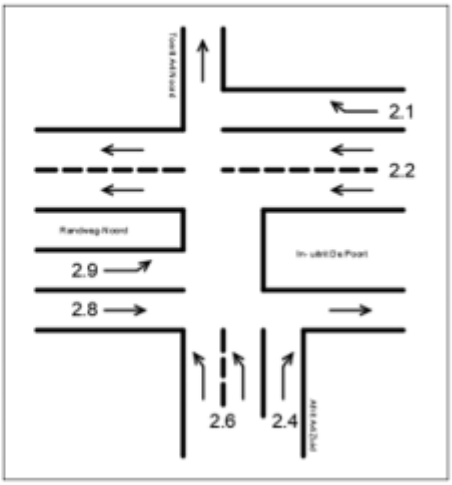
Kruispunten

De capaciteit wordt met name bepaald door de kruispunten (zwakste schakel) in de keten van wegvakken.

Kruispunt 1



Kruispunt 2



Vanwege de realisatie van Poortgebied Bergsche Heide worden de huidige VRI-kruispunten op de Randweg Noord ter hoogte van de op- en afritten van de rijksweg A4 aangepast.

Op kruispunt 1 (Randweg Noord afrit Noord A4) wordt het volgende verricht:

- Aanpassen bestaande verkeersregelinstallatie (VRI);
- Aanleg opstelstrook linksaf vanuit afrit Noord;
- Doorbreking middenberm Randweg-Noord;
- Linksaf mogelijkheid van Randweg naar oprit A4 Zuid.

Op kruispunt 2 (Randweg-Noord afrit Zuid A4) wordt het volgende verricht:

- Aanpassen bestaande VRI;
- Aanleg rechtdoor mogelijkheid Randweg Noord;
- Aanleg opstelstrook rechtsaf vanuit afrit Zuid;
- Aanleg opstelstroken rechtdoor en rechtsaf uitrit Poortgebied Bergsche Heide.

Vanuit de indicatieve berekeningen komt naar voren dat er binnen het ontwerp voldoende ruimte (lengte) aanwezig is voor de benodigde opstellengtes. Voor de verdere uitwerking is het noodzakelijk om de twee genoemde VRI-kruispunten op de Randweg- Noord te berekenen met COCON om de exacte verzadigingsgraad voor alle rijrichtingen nauwkeuriger te bepalen. Deze berekening wordt later uitgevoerd.

Met de meerstrooksrotondeverkenner is onderzocht of de afwikkeling van de verkeersstromen op de 2-tal locaties via rotondes afgewikkeld kunnen worden. Gezien de optredende verkeersstromen zou op beide locaties een knierotonde kunnen worden toegepast. Een knierotonde heeft echter een ruimte nodig met een diameter van ruim 60m. Gezien het aanwezige ruimtebeslag op de locatie kruispunt 2 is een knierotonde hier moeilijk in te passen. De aansluitingen van de rotonde en de Energy-hub komen hierdoor te dicht op elkaar te liggen wat niet wenselijk is. Het aanpassen/uitbreiden van de VRI-kruispunten 1 en 2 is dan ook de meest geschikte aanpassing om de verkeersstromen van en naar het poortgebied af te wikkelen op een verkeersveilige wijze. Met Rijkswaterstaat is afgesproken dat een verkeersregelinstallaties (VRI) wordt aangepast.

5.1.2.1 Parkeerbehoefte

Binnen het poortgebied (hotel en horeca) zijn 527 openbare parkeerplaatsen beschikbaar. In de maatgevende periode bedraagt de parkeerbehoefte 481 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er tijdens het maatgevende moment voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn 481-527=+46 parkeerplaatsen. In de bestemmingsplanregels is vastgelegd dat voldoende parkeerplaatsen (ten behoeve van het hotel 394 parkeerplaatsen, het fastfoodrestaurant en de energyhub (133 parkeerplaatsen) dienen te worden gerealiseerd, alvorens de functies in het Poortgebied in gebruik mogen worden genomen.

Binnen het landschapspark is een parkeerterrein met 170 parkeerplaatsen. Voor het speelbos is een parkeerbehoefte van 38 parkeerplaatsen benodigd. Het parkeerterrein biedt daarmee voldoende ruimte om de bezoekers van het speelbos op te vangen. Het parkeren van bezoekers/bewoners van het bungalowpark zal op eigen terrein plaatsvinden. In de bestemmingsplanregels is vastgelegd dat voldoende parkeerplaatsen (170) dienen te worden gerealiseerd, alvorens de functies in het landschapspark in gebruik mogen worden genomen.

Naast voldoende parkeergelegenheid voor automobilisten, dient eveneens de vraag en het aanbod voor het stallen van fietsen in evenwicht te zijn. Op basis van de CROW dient voor het stallen van een fiets een ruimte beschikbaar te zijn van 1,30m2 (0,65x2,00m). Dit resulteert in een benodigde oppervlakte van ca. 93X1,30m2= 121m2 om binnen de planlocatie Poortgebied Bergsche Heide het parkeren van fietsen op te vangen. Het fiets parkeren voor het landschapspark zal worden ingepast binnen de inrichtingsplannen.

5.2 Bodem

5.2.1 Kader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

5.2.2 Resultaten onderzoek en doorwerking bestemmingsplan

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft Stantec een milieuhygiënisch

vooronderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd ter plaatse van de onderzoekslocatie. In het onderzoek worden drie locaties aangeduid. Deelgebied A is het Poortgebied, deelgebieden B en C zijn de compensatiegebieden ten noorden en oosten van het plangebied. Met het onderzoek is beoordeeld of beschikbare gegevens van de bodemkwaliteit voldoende dekkend en nog voldoende actueel zijn voor de noodzakelijke besluitvorming. De hoofdvraag hierin is of de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Het onderzoek is bijgevoegd aan Bijlage 7. Hieronder worden de belangrijkste resultaten beschreven.

De bodem bestaat tot 4,0 m-mv overwegend uit zand. In de ondergrond komen ook leem- en veenlagen voor. Ter plaatse van deelgebied A zijn diverse (half)verhardingen en funderingsmaterialen aanwezig met verschillende samenstellingen en kwaliteiten. Voor zowel de boven- als ondergrond is de kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur' van toepassing. Een aantal potentiële (punt)bronnen zijn aanwezig binnen deelgebied A, hiervan worden de volgende aspecten het meest relevant geacht:

- Houten berging met asbest golfplaten dakbedekking t.p.v. Vredenburg 1;
- Ondergrondse dieselolie tank (600L) t.p.v. Vredenburg 1;
- Sloop van diversen opstallen met mogelijke asbesthoudende toepassingen op de

recreatiegronden;
- Toepassingen van (zand)paden, (half)verhardingen en funderingsmaterialen met een onbekende samenstelling en kwaliteit.

Het is thans nog onbekend of t.p.v. alle drie deelgebieden gebruik is gemaakt van schadelijke bestrijdingsmiddelen. Er wordt op basis van de beschikbare bodeminformatie niet verwacht dat de kwaliteit van het grondwater beïnvloedt is.

Voor delen van deelgebied A is op voorhand niet uit te sluiten dat er geen bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Ook is deelgebed A als asbestverdacht aangemerkt, door asbest op de bodem, puin in de bodem, de aanwezigheid van asbest in gebouwen (asbesthoudende dakbedekking) en veelvuldig opbouw en afbraak van opstallen met vermoedelijk asbesthoudende toepassingen. Voor deelgebieden B en C worden geen verontreinigen verwacht. Beide gebieden zijn onverdacht op asbest.

De beoogde aanpassingen in het bodemgebruik van deelgebieden A, B en C betreffen geen wijzigingen naar een gevoeliger gebruik waardoor bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk is. Voorafgaand aan de toekomstige activiteiten zoals graven en bouwen, bijvoorbeeld voor de realisatie van het Poortgebied en de ontsluitingsweg, wordt nader bodemonderzoek uitgevoerd.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt, met in achtneming van bovenstaande, geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen van het Poortgebied. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek kan geconcludeerd worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem niet overal afdoende bekend is.

5.3 Water

5.3.1 Kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke

ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater.

De gemeente Bergen op Zoom heeft in 2019 de VGRP Roosendaal 2020 - 2023 opgesteld waarin alle verschijningsvormen van water in samenhang zijn bekeken. In de VGRP is vastgesteld dat voor nieuwe (her)ontwikkelingen in zowel nieuw te ontwikkelen als in bestaand gebied wordt van de perceel eigenaar verlangt dat deze zijn/haar verantwoordelijkheid neemt om water op straat te voorkomen en waterhinder of wateroverlast op het perceel niet afwentelt tot openbaar gebied. Bij deze (her)ontwikkelingen wordt een berging verlangt van 60 mm ten opzichte van het bestaande perceel oppervlak. Door klimaatrobuust te bouwen wordt de kans op wateroverlast beperkt. Om de kans van wateroverlast in panden te beperken wordt van de initiatiefnemer (ontwikkelaar/eigenaar) verlangt dat bij nieuwe ontwikkelingen een vloerpeil in het pand aan houdt van 0,30 m boven de kruin van de weg.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterstaatkundige verzorging in de gemeente Bergen op Zoom. Haar taken zijn waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Naast het waterbeheerprogramma heeft waterschap Brabantse Delta een eigen Keur, legger en verordeningen. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject

hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van ruimtelijke (her)ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zoals het hydraulisch neutraal ontwikkelen. Aanvullend op de Keur heeft het waterschap haar eigen algemene regels vastgelegd in de "Algemene regels waterschap Brabantse Delta". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater" van waterschap Brabantse Delta. Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen". De waterschappenmaken bij het beoordelen van het toegenomen verhard oppervlak onderscheid in de mate van toename van het verhard oppervlak.

De grenswaarden voor het toenemen aan verhard oppervlak waaraan getoetst wordt zijn:

- < 500 m²;
- tussen de 500 m² en 10.000 m²;
- 10.000 m².

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat ruimtelijke (her)ontwikkelingen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Om aan dit uitgangspunt te kunnen voldoen wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoeren.

5.3.2 Resultaten onderzoek en doorwerking bestemmingsplan

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door Stantec een waterparagraaf opgesteld voor de realisatie van het Poortgebied en de aangepaste ontsluitingsweg. Deze waterparagraaf geeft inzicht in de haalbaarheid van de plannen. In Bijlage 8 van dit bestemmingsplan is de complete waterparagraaf opgenomen. Hierna zijn de belangrijkste resultaten verwoord.

Bodem en infiltratie

De maaiveldhoogtes van in het plangebied variëren tussen 5 en 6 m +NAP. De bodemkundige hoofdeenheid kan worden gekenmerkt als 'Zandgronden; voedselarm en vochtig tot droog'. Het plangebied is aangeduid als geschikt voor infiltratie.

Waterschap aspecten

Ter plaatse van Poortgebied Bergsche Heide liggen een tweetal waterlopen categorie B, evenwijdig langs de westelijke plangrens tegen de A4. In de waterlopen zijn geen kunstwerken aanwezig.

Grondwater

Conform de grondwaterkaart van Nederland bevindt het freatisch grondwaterpeil zich op ongeveer 1,5 m-mv. Uit de wateratlas provincie Noord-Brabant blijkt in de gebieden een grondwatertrap VI (GHG: 0,40-0,80 m- mv. & GLG: >1,20 m- mv.) voor te komen. Deze waarde is verkregen door een regionaal watermodel die gekalibreerd en gevalideerd is op basis van onder andere TNO-gegevens.

Rondom de gebieden staan diverse TNO-peilbuizen met recente meetdata tot 2007. Op basis van de meetdata is een HG3 bepaald en een GHG herleid. Het betreffen de volgende peilbuizen:

- B49E1361: GHG 2,70m+ NAP;
- B49E1360: GHG 2,86m+ NAP;

Riolering

In het plangebied heeft de gemeente Bergen op Zoom geen voorzieningen met betrekking tot de riolering. De dichtstbijzijnde gemeentelijke voorzieningen zijn de afvalwaterleidingen (DWAafvoer) bij de wegen Struikheide, Dopheide en Vredenburg. Bij Vredenburg bevindt zich verder een gemaal die er voor zorgt dat het (huishoudelijke) afvalwater wordt afgevoerd richting het vuilwatersysteem van de stad Bergen op Zoom.

In de directe omgeving van de gebieden zijn geen afvalwatertransportleidingen van het waterschap gelegen.

Toename verharding

In de huidige situatie is het gebied nagenoeg volledig onverhard en infiltreert het regenwater ter plaatse direct in de ondergrond. Ten gevolge van de toekomstige ontwikkelingen zullen er verschillende typen verharding in de gebieden worden toegepast. In onderstaande een overzicht van de huidige en toekomstige situatie waarbij de aangegeven oppervlakten zijn bepaald aan de hand van de oppervlaktetekeningen.

Oppervlaktes	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Verharding	0	21.945 m^2
Parkeren	0	6.751 m^2
Dakoppervlak	0	4.441 m^2
Openbaar groen	87.414 m^2	49.206 m^2
Parkeren halfverharding (50%)	0	2.153 m^2 (1.077 m^2)
Oppervlakte water	0	2.918 m^2
Totaal	**87.414 m^2**	**87.414 m^2**

Met de voorgenomen ontwikkelingen zal er meer dan 10.000 m2 aan verharding worden gerealiseerd waardoor de voorgenomen ontwikkeling valt onder de Beleidsregel: maatwerk. De Beleidsregel is van toepassing in die gevallen waarin een vergunning vereist is. Voor het bepalen van de vergunningsvoorschriften en het uiteindelijk kunnen verkrijgen van een vergunning is een waterhuishoudkundig plan nodig. De inhoud van het plan, de inpassing in het waterhuishoudkundige systeem en de toe te passen methoden worden in overleg met het waterschap te worden vastgesteld. Het waterhuishoudkundig plan zal te zijner tijd worden overlegd aan het Waterschap. Omdat de uiteindelijke uitwerking van het waterhuishoudkundig systeem nog niet is uitgewerkt is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels dat het bouwen van gebouwen en het aanbrengen van oppervlakteverharding pas is toegestaan indien is aangetoond dat minimaal 0,06 m3 per m2 aan verhard oppervlak aan waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Retentiecapaciteit

De vereiste retentiecapaciteit wordt berekend door het toekomstig verhard oppervlak (m2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm. De benodigde retentiecapaciteit (in m3) is (21.945 + 6.751 + 4.441 + 1.077 - 2.911=) 31.303 m2 * 1 * 0,06 m = 1.878.

Hemelwaterafvoer

Conform een eerste globale berekening van het waterbezwaar dient er vanuit het Poortgebied en de ontsluitingsweg ongeveer 2.650 m3 regenwater te worden verwerkt. Gezien de reeds geanalyseerde grondwatersituatie en de bodemopbouw behoort infiltratie van het regenwater, op basis van de huidige gegevens, tot de mogelijkheden.

Tussen de afrit van de Rijksweg A4 en de bestemming 'Bedrijf' is een Groen bestemming opgenomen. Deze groen bestemming loopt door aan de zuidzijde van de bedrijfsbestemming. Hier ter plaatse zal een bergingsvijver worden gerealiseerd. Met een peilstijging van 0,90 m in de bergingsvijver is er een bodemoppervlakte benodigd van ca. 2.944 m2 (2.659 m3/ 0,90 m), zonder rekening te houden met de berging in het talud en de infiltratiecapaciteit. De beschikbare gemiddelde breedte voor het bodemoppervlak bedraagt circa 12 meter, waardoor er een bergingsvijver benodigd is met een lengte van ongeveer 245 m (2.944 m2/12 m).

Ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg zal aan twee zijden ruimte worden gereserveerd voor een infiltratievoorziening van ieder 2 m, waarbij nog restruimte overblijft voor een talud. Per strekkende meter dient 0,36 m3 geborgen te worden bij een wegbreedte van 6 m. Ter plaatse is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Een groot deel van de opgave kan zonder infiltratie al worden vastgehouden in de greppel/watergang. Een zaksloot aan één zijde van de weg met een diepte van 0,40 m (slootbodem boven GHG) en een bodembreedte van 0,90 m volstaat.

Op basis van de benodigde capaciteit wordt in het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan uitgewerkt hoe de voorziening er daadwerkelijk komt uit te zien.

Met betrekking tot de verwerking van (regen)water afkomstig van het nieuwe tankstation wordt voldaan aan de voorschriften vanuit het Activiteitenbesluit (paragraaf 3.3.1 Lozingsvoorschriften bij afleveren motorbrandstoffen). Rechtstreekse infiltratie wordt niet toegestaan en een groot deel van het 'vervuilde' water wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool.

5.4 Natuur

5.4.1 Kader

Wet natuurbescherming - Natura 2000 gebieden

Bescherming van Natura 2000-gebieden vindt plaats op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder Natura 2000-gebieden vallen de gebieden die op grond van de Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijn zijn aangewezen. De essentie van het beschermingsregime voor deze gebieden is dat de duurzame instandhouding van soorten en habitats binnen de Europese Unie wordt gewaarborgd. Daarbij zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd

voor natuurlijke habitats en/of soorten. De Wet natuurbescherming kent een goedkeuringsvereiste voor plannen die significante gevolgen voor de betreffende gebieden zouden kunnen hebben en een vergunningsplicht voor projecten en andere handelingen die (significant) negatieve gevolgen voor de betreffende gebieden zouden kunnen hebben. De goedkeuring of de vergunning wordt alleen verleend wanneer voldoende zeker is dat de instandhoudingsdoelstellingen voor het betreffende Natura 2000-gebied niet in het geding zijn.

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de Wet natuurbescherming worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld: soorten vogelrichtlijn, soorten habitatrichtlijn en andere soorten. Voor deze beschermde soorten geldt dat voortplantings- en rustplaatsen niet opzettelijk verstoord of vernietigd mogen worden en dat exemplaren van beschermde soorten niet opzettelijk mogen worden gedood of verwond. In gebruik zijnde nesten van vogels zijn te allen tijde beschermd gedurende het broedseizoen. In de omgevingsverordening van Noord-Brabant is voor enkele beschermde soorten een vrijstelling gegeven. De Wnb een algemeen geldende zorgplicht. Deze zorgplicht is altijd van toepassing en geldt ook voor niet beschermde flora en fauna.

Natuurnetwerk Brabant en groenblauwe mantel

Via de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie 16-11-2021) is de bescherming van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) en de groenblauwe mantel geregeld. De regels vanuit de verordening zijn in paragraaf 4.2.1. reeds toegelicht.

5.4.2 Resultaten onderzoek en doorwerking bestemmingsplan

Door Sweco is in eerste instantie een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd ten aanzien van beschermde gebieden en soorten (Bijlage 9). Dit verkennende natuuronderzoek leidde voor Natura 2000-gebied tot een stikstofnotitie (Bijlage 10) en een passende beoordeling (Bijlage 11). Sweco heeft in 2022 tevens een compensatieplan geschreven (Bijlage 12).

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van 825 meter ten zuiden van het plangebied. Dit betreft het Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal'. Effecten door externe werking zoals verstoring door geluid, licht, optische verstoring e.d. zijn op voorhand uit te sluiten vanwege de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied.

De Brabantse Wal kent stikstofgevoelige habitattypen in de vorm van Droge heiden (H4030) en zwakgebufferde vennen (H3130). De 'Brabantse Wal' is tevens aangewezen voor de volgende habitatrichtlijnsoorten; Kamsalamander (H1166) en drijvende waterweegbree (H13831). Effecten door een al dan niet tijdelijke of permanente toename aan stikstofdepositie is niet op voorhand uit te sluiten. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering voorziet per 1 juli 2021 in een partiële vrijstelling van de vergunningplicht voor stikstofemissies afkomstig van bouw- en sloopwerkzaamheden. Voor de gebruiksfase van de planontwikkeling Poortgebied Bergsche Heide is het effect op de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden berekend. In de berekening is gerekend met de verkeersgeneratie vanuit het plan, het netwerkeffect als gevolg van de nieuwe ontsluitingsweg, de omvorming van landbouwgrond naar natuur, en externe saldering met de emissierechten van een veehouderij. Uit de berekening blijkt dat er in de gebruiksfase geen toenames van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar zijn berekend.

De toepassing van intern en extern salderen als mitigerende maatregel leidt automatisch tot de verplichting om een Passende Beoordeling uit te voeren en een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming aan te vragen. In de passende beoordeling is een gebiedspecifieke beoordeling uitgevoerd. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de berekende toename aan stikstofdepositie ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling, met zekerheid niet zal leiden tot aantoonbare effecten op de kwaliteit van de aanwezige habitattypen en leefgebieden van kwalificerende soorten. Significant negatieve gevolgen zijn daarom uitgesloten. Ook van mogelijke cumulatie van effecten in van effecten in combinatie met andere plannen en projecten worden significante effecten uitgesloten.

In de Passende beoordeling is daarnaast de vraag onderzocht of de externe salderingsmaatregel een aanvullende maatregel betreft en plangebonden is, of dat de externe saldering nodig is voor het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen in het gebied en ingezet dient te worden als instandhoudingsmaatregel of passende maatregel. Uit de passende beoordeling blijkt dat het huidige pakket van de beheerder(s) aan instandhoudings- of passende maatregelen afdoende is om de negatieve effecten van stikstofdepositie te mitigeren. Ook is geconcludeerd dat het bevoegd gezag dat het Natura 2000-gebied Brabantse Wal beheert, het saldo gevende bedrijf niet nodig heeft om de huidige problematiek van overschrijding stikstofdepositie op te lossen.

Aangezien het plan gebruik maakt van zowel intern als extern salderen is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd bij het bevoegd gezag (Provincie Noord-Brabant).

Soortenbescherming

Er zijn mogelijk verschillende beschermde soorten aanwezig in het plangebied en bijbehorende compensatiegebieden. Negatieve effecten op vogels, vleermuizen, kleine marterachtigen en amfibieën en reptielen als gevolg van de werkzaamheden kunnen niet worden uitgesloten.

Jaarrond beschermde nesten en overige broedvogels

Er zijn ten tijde van het veldbezoek geen nesten aangetroffen van vogelsoorten met jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Wel is het plangebied potentieel geschikt voor de aanwezigheid van overige broedvogels. Omdat de werkzaamheden een verstorend effect kunnen hebben op mogelijk aanwezig broedende vogels worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd (globaal 15 maart tot 15 augustus) of wordt voorafgaand aan de werkzaamheden door een ecoloog gecontroleerd of tijdens het broedseizoen broedende vogels aanwezig zijn.

Vleermuizen

Binnen het plangebied zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Tevens zijn er potentiële vliegroutes aanwezig. Aanvullend onderzoek naar de aan- dan wel afwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen wordt daarom in 2022 uitgevoerd. Een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is mogelijk nodig. Artikel 7c van de Crisis- en herstelwet is gebruikt om dit gedetailleerde onderzoek door te schuiven. Dit betekent dat het onderzoek nog niet hoeft te zijn afgerond/de ontheffing niet hoeft te zijn verleend, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Wel dienen beide te zijn afgerond voordat de

omgevingsvergunning voor bouwen is verleend.

De werkzaamheden en gebruiksfase kunnen mogelijk verstoring door verlichting hebben als gevolg. Het is van belang dat er geen verstoring door verlichting optreedt richting de bomen rondom het Poortgebied en de parkeervoorzieningen tijdens de werkzaamheden als tijdens de gebruiksfase. Verstoring tijdens de aanlegfase wordt tegengegaan tijdens de kwetsbare periode (april t/m oktober, tussen zonsondergang en zonsopgang) geen verlichting toe te passen bij de werkzaamheden. Indien dit niet mogelijk is, wordt de intensiteit en richting van de verlichting zodanig aangepast om verstrooiing richting de bomen binnen en rondom het plangebied tegen te gaan. Er wordt bijvoorbeeld gewerkt met een amberkleurige vleermuisvriendelijke verlichting met een zogenaamde human/bat response ratio groter of gelijk aan 45. Daarnaast wordt bijvoorbeeld gewerkt met armaturen die het licht goed richten met een scherpe bundel om onnodige verstrooiing tegen te gaan, met name ledlampen zijn geschikt.

Marterachtigen

Omdat de boommarter, bunzing, hermelijn, steenmarter en wezel in de directe omgeving van het plangebied zijn waargenomen, is de aanwezigheid van marterachtigen niet op voorhand uit te sluiten. Om de aan- dan wel afwezigheid van marterachtigen binnen het plangebied vast te stellen wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd. Indien de aanwezigheid van marterachtigen wordt vastgesteld is mogelijk een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk om het plan uit te kunnen voeren.

Artikel 7c van de Crisis- en herstelwet is gebruikt om dit gedetailleerde onderzoek door te schuiven. Dit betekent dat het onderzoek nog niet hoeft te zijn afgerond/de ontheffing niet hoeft te zijn verleend, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Wel dienen beide te zijn afgerond voordat de omgevingsvergunning voor bouwen is verleend.

Amfibieën en reptielen

Rondom Brasserie De Berk is de poelkikker, rugstreeppad en Alpenwatersalamander geschikt overwinteringshabitat aanwezig. Wanneer er gewerkt wordt buiten de kwetsbare periode van deze soorten (tussen april en oktober), kunnen negatieve effecten worden voorkomen. Indien werken buiten de kwetsbare periode van de beschermde amfibieën en reptielen niet mogelijk is, is het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Voor poelkikker, rugstreeppad en alpensalamander wordt een ontheffing aangevraagd. Voor algemene broedvogels wordt buiten het seizoen gewerkt of voorafgaand een analyse uitgevoerd of broedende vogels aanwezig zijn.

Binnen het plangebied is geschikt habitat aanwezig voor de levendbarende hagedis. Om de aan dan wel afwezigheid van de levendbarende hagedis aan te tonen wordt nader onderzoek uitgevoerd. Het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is mogelijk nodig. Artikel 7c van de Crisis- en herstelwet is gebruikt om dit gedetailleerde onderzoek door te schuiven. Dit betekent dat het onderzoek nog niet hoeft te zijn afgerond/de ontheffing niet hoeft te zijn verleend, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Wel dienen beide te zijn afgerond voordat de omgevingsvergunning voor bouwen is verleend.

Om te voorkomen dat de rugstreeppad de werklocatie gaan bevolken worden preventieve maatregelen genomen. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog, welke minimaal 10 centimeter is ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken, worden zodanig geplaatst en beheerd dat ze hun functie te allen tijde kunnen vervullen. Er wordt regelmatig gecontroleerd op kieren en overhangende vegetatie.

Voor de benodigde vervolgonderzoeken voor de beschermde vleermuizen, marterachtigen en de levendbarende hagedis is artikel 7c van de crisis- en herstelwet toegepast. Met dit artikel zijn e onderzoek doorgeschoven naar de fase van vergunningverlening. In de regels van dit bestemmingsplan, lid 12.3 ecologisch voorbehoud, is een vergunningsplicht opgenomen om deze onderzoeken op een later moment uit te voeren. Hiermee wordt de beschermde status van de soorten voldoende geborgd in voorliggend bestemmingsplan.

Soortbescherming compensatiegebieden

Om negatieve effecten op vleermuizen, amfibieën, reptielen en vissen te voorkomen worden er mitigerende maatregelen worden genomen.

Vleermuizen

De werkzaamheden en gebruiksfase kunnen mogelijk verstoring door verlichting hebben als gevolg. Het is van belang dat er geen verstoring door verlichting optreedt richting de bomen rondom het Poortgebied en de parkeervoorzieningen tijdens de werkzaamheden als tijdens de gebruiksfase. Verstoring tijdens de aanlegfase wordt tegengegaan door tijdens de kwetsbare periode (april t/m oktober, tussen zonsondergang en zonsopgang) geen verlichting toe te passen bij de werkzaamheden.

Amfibieën, reptielen en vissen

De werkzaamheden aan de Kraggeloop worden uitgevoerd in de periode tussen oktober, november en december, met de voorkeur in de maand oktober. Dit is namelijk de periode tussen de voortplanting en de winterrust van amfibieën en vissen.

Zorgplicht

Er geldt een zorgplicht voor alle (ook de onbeschermde) plant- en diersoorten. De zorgplicht houdt in dat de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Met deze zorgplicht wordt rekening gehouden.

NNB en groenblauwe mantel

Om te compenseren voor de aantasting aan NNB is gekozen voor een saldobenadering, dit betekent dat alle activiteiten van voorliggend bestemmingsplan in onderlinge samenhang zijn beoordeeld. De ontwikkeling van de ontsluitingsweg, het bosparkeren en de boomhutten vinden (deels) plaats binnen het NNB. Binnen het plangebied is 45.388 m² NNB aanwezig, waarvan 11.259 m² aangetast wordt door het ontwerp, zie onderstaande figuur. Deze fysieke aantasting dient te worden gecompenseerd conform de richtlijnen binnen de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het NNB waarbinnen de boomhutten worden gerealiseerd, is ten onrechte aangewezen als NNB. Het NNB wordt daarom herbegrenst. Dit betekent dat het realiseren van de boomhutten eigenlijk niet tot compensatie hoeft te leiden. Omdat de herbegrenzing van NNB nog niet heeft plaatsgevonden is het wel meegenomen in de compensatieberekening en de compensatieopgave.



Ook wanneer een activiteit of ontwikkeling plaatsvindt buiten het NNB kan dit aantasting geven van de ecologische waarden en kernmerken binnen het NNB. Het speelbos en de camping betreffen een reeds verworven recht. Extra compensatie met betrekking tot externe werking, is daarom niet vereist. Extra compensatie door het Poortgebied met hotel, energyhub en twee horecavestigingen is niet noodzakelijk, omdat lichthinder (door aanwezige straatverlichting/koplampen en reclamemast) wordt voorkomen door aan weerszijden van de rijbaan een dichte struiksingel te plaatsen. De toename aan verkeer die ontstaat met het Poortgebied zorgt daarnaast voor een marginale toename aan geluidbelasting op het NNB, waardoor extra compensatie hiervoor ook niet noodzakelijk is. Extra compensatie voor de nieuwe ontsluitingsweg (buiten NNB) is tevens niet noodzakelijk omdat deze weg grotenteels ter plaatse van bestaande wegen wordt aangelegd. Daarnaast is ook op deze weg sprake van een marginale geluidstoename. Extra compensatie met betrekking tot externe werking is wel vereist voor de parkeervoorziening (door geluidhinder en lichthinder). Het beïnvloede areaal betreft 5.000 m², twee keer een strook van 25 meter breed en 100 meter lang.

Uit onderstaande berekening van fysieke aantasting en externe werking blijkt dat met betrekking tot de huidige plannen 27.098 m² zal moeten worden gecompenseerd.

Aantasting NNB door	Oppervlak aangetast NNB	Ontwikkelingstijd	Compensatie conform Interim omgevingsver-ordening Noord-Brabant 2021 (artikel 3.22, Lid 2)	Totaal te compenseren NNB
Fysieke aantasting	11.259 m²	25 – 100 jaar	Toeslag van 2/3 in oppervlak	18.764 m²

Externe werking	5.000 m²	25 – 100 jaar	Toeslag van 2/3 in oppervlak	8.333 m²
Totaal	14.088 m²			27.098 m²

Voor de natuurcompensatie voor de realisatie van het bestemmingsplan zijn percelen in het Kraggeloopgebied ten noordoosten (18.774 m2) en oosten (25.711 m2) van het plangebied aangekocht, zie onderstaande figuur (rood gearceerd). Dit heeft geresulteerd in een natuurcompensatie van 4,5 ha. De beoogde natuurcompensatie voldoet daarmee ruimschoots aan de compensatieopgave conform de richtlijnen binnen de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De nieuwe aangekochte compensatiepercelen voor NNB hebben momenteel een agrarische bestemming en krijgen met voorliggend bestemmingsplan ook de bestemming natuur. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een aanvraag ingediend bij de provincie om de NNB her te begrenzen, dit gebeurt met de regelingen 4.4 en 6.7.

De inrichting van de compensatiegebieden is bepaalt in overleg met natuurorganisaties en het Brabants Landschap. Het compensatiegebied in het noorden zal worden ingericht met bos bestaande uit 100% loofbomen. Het bos zal daarbij worden ingericht met eikenbomen. Omdat naaldbomen veel water onttrekken, worden op advies van het Waterschap, geen naaldbomen aangeplant. Binnen compensatiegebied in het oosten krijgt de aanwezige Kraggeloop een natuurvriendelijke oever, zal er broekbos worden aangelegd langs de watergangen en wordt het overige open landschap ingericht als kruiden- en faunarijk grasland.



Een aantal percelen (niet rood gearceerd in bovenstaand figuur) in het Kraggeloopgebied zijn reeds gecompenseerd en opnieuw ingericht conform het compensatieplan van AGEL. Deze gebieden zijn niet meegerekend in de compensatieopgave. Deze gebieden zijn enkel in het bestemmingsplan opgenomen om de natuurbestemming juridisch planologisch vast te leggen.

In overleg met natuurorganisaties (o.a. Brabants Landschap) is besproken om een ecologische verbindingszone in het gebied te creëren om het NNB robuuster te maken. Belangrijkste uitgangspunt is dat de ecologische zone passeerbaar is voor dieren. In deze corridor van 15 meter breedte mogen zullen geen barrières, in de vorm van bebouwing of hekwerken, aanwezig zijn (ook niet op de eigendomsgrenzen). De strook zal ingericht worden met struweel en ruigte. Bij de herinrichting van de camping zal een herinrichtingsplan worden opgesteld waarbij rekening gehouden zal worden met de aanwezigheid van de ecologische verbindingszone. De ecologische corridor wordt vastgelegd in het bestemmingsplan door de dubbelbestemming Waarde - Ecologie.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Kader

In de Wet milieubeheer zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waarin in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10 en PM2,5), zie onderstaande tabel voor de grenswaarden.

Stof	Type norm	Eis
NO_2	Grenswaarde (uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m³)	200
	Grenswaarde (jaargemiddelde in µg/m³)	40
PM_{10}	Grenswaarde (jaargemiddelde in µg/m³)	40
	Grenswaarde (24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m³)	50
$PM_{2,5}$	Grenswaarde (jaargemiddelde in µg/m³)	25

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie NO2 of PM10 in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet In Betekenende Mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO2 of PM10 van meer dan 3% (1,2 µg/m3). De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). Een project kan doorgang vinden indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- het project, al dan niet in combinatie met de met het project verbonden maatregelen, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, ofwel dat:
- de luchtkwaliteit door het project, al dan niet in combinatie met de met het project verbonden maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat:
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege het project, de luchtkwaliteit in een gebied rondom het project per saldo verbetert, ofwel dat:
- er geen grenswaarden worden overschreden.

5.5.2 Resultaten onderzoek en doorwerking bestemmingsplan

Door Stantec adviseurs is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd (Bijlage 13). Het doel van het onderzoek is het toetsen van het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling. Omdat er bij de uitbreiding van de recreatieve functies in het plan sprake is van een voor publiek toegankelijke bestemming dient op grond van een goede ruimtelijke ordening ook de luchtkwaliteit daar ter plaatse in beeld te worden gebracht c.q. te worden getoetst.

Op basis van het luchtkwaliteitsonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De planontwikkeling valt buiten de in de Regeling NIBM genoemde categorieën van projecten zodat het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving van het plan dient te worden getoetst op NIBM c.q. de wettelijke grenswaarden;
- De jaargemiddelde concentratie zeezout bedraagt voor de gemeente Bergen op Zoom 2 µg/m3. Het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen bedraagt voor de provincie Noord-Brabant 2 dagen;
- Voor de onderhavige ontwikkeling is projectsaldering niet van toepassing;
- De ontwikkeling valt niet onder het Besluit gevoelige bestemmingen;

- De ontwikkeling is niet in het NSL opgenomen;

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de toetspunten de hoogst berekende toename van de jaargemiddelde concentratie van NO2 0,3 µg/m3 bedraagt. De toename is minder dan 3% van de grenswaarde (1,2 µg/m3) zodat er sprake is van een NIBM situatie voor NO2. Ook blijkt dat als gevolg van de planontwikkeling de toename van de NO2-concentratie niet zal leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor NO2.

Tevens blijkt dat ter plaatse van de toetspunten de hoogst berekende toename van de jaargemiddelde concentratie PM10 0,1 µg/m3 bedraagt. De toename is minder dan 3% van de grenswaarde (1,2 µg/m3) zodat er sprake is van een NIBM situatie voor PM10. Tevens blijkt dat als gevolg van de planontwikkeling de toename van de PM10-concentratie, alsmede het aantal overschrijdingsdagen, niet zal leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat va n richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden die horen bij de verschillende milieucategorieën zijn in onderstaand schema opgenomen. In deze tabel is de reductie die mag worden toegepast ten opzichte van gemengd gebied zichtbaar gemaakt. De afstanden dienen gemeten te worden van de gevel van de woningen tot de inrichtingsgrens.

Milieucategorie	Richtafstand t.o.v rustig buitengebied/woonwijk	Richtafstand t.o.v gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

5.6.2 Doorwerking bestemmingsplan

Met de ontwikkeling worden twee fastfoodrestaurants, een tankstation en een hotel. Op verschillende plaatsen wordt voorzien in parkeergelegenheid. Daarom dient bepaald te worden in hoeverre het woon- en leefklimaat van omliggende woningen en andere gevoelige objecten wordt beïnvloed door de ontwikkeling. Eén van deze gevoelige objecten betreft het hotel, waarvoor bepaald dient te worden of sprake is van een acceptabel leefklimaat ter plaatse.

Het deelgebied Poortgebied Bergsche Heide kan worden beschouwd als een gemengd gebied. Naast wonen komen in de omgeving diverse andere functies voor. Bovendien is hoofdinfrastructuur, namelijk de A4, op korte afstand van het plangebied gelegen, hetgeen betekent dat ten opzichte van een rustige woonwijk/buitengebied sprake is van een zekere verstoring van het gebied.

Het is daarom geoorloofd om uit te gaan van een gereduceerde richtafstand. Voor het aspect gevaar mag nooit een gereduceerde richtafstand worden toegepast. Volgens de VNG-brochure worden de diverse bedrijven gerekend tot de volgende SBI-codes en milieucategorieën. De richtafstanden met een * komen overeen met de gereduceerde afstand in verband met gemengd gebied. De dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen aan de Vogelenzang 7 en 9. De camping Vredenburg, waar verblijfsrecreatie plaatsvindt, grenst daarnaast aan het plangebied.

SBI 2008	Cat.	Omschrijving	Richtafstanden (m)					Werkelijke Afstand (m)
			geur	stof	geluid	gevaar	max	
Deelgebied Poortgebied Bergsche Heide								
561	1	Restaurant	10 (0*)	0	10 (0*)	10	10	+/- 85 m
4731	4.1	Tankstation (LPG)	30 (10*)	0	30 (10*)	200	200	+/- 150 m
5510	1	Hotel	10 (0*)	0	10 (0*)	10	10	+/- 60 m
52211	2	Parkeerterrein	10 (0*)	0	30 (10*)	0	10	+/- 45 m
9200	2	Casino	10 (0*)	0	30 (10*)	0	10	+/- 150 m

De fastfoodrestaurants, het hotel en het parkeerterrein zijn op voldoende afstand gelegen tot de gevoelige objecten. Het casino wordt niet meer mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van deze functies geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat van omliggende woningen. Na realisatie dienen de functies bovendien te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit.

Voor het LNG tankstation wordt niet voldaan aan de richtafstand van gevaar. In de richtafstandenlijst van de brochure komt een tankstation met LNG niet voor. Hoewel LPG diverse andere producteigenschappen kent dan LNG wordt gemakshalve aangesloten bij de richtafstanden van LPG. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan.

Voor de uiteindelijke verantwoording wordt verwezen naar paragraaf 5.7, waarin het aspect externe veiligheid (het maatgevende aspect) is onderzocht. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging. Bovendien zijn middels gebiedsaanduidingen regels opgenomen voor de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de veiligheidsafstanden.

Ten slotte is een hotel ook zelf milieugevoelig en dient beoordeeld te worden in hoeverre de nieuwe en bestaande bedrijvigheid beperkt worden in hun functioneren door de komst van dit hotel. Ook dient beschouwd te worden of sprake is van een goed leefklimaat. Het hotel is op ten minste 80 meter van de horecafuncties gelegen. Hierdoor wordt voldaan aan de (gereduceerde) richtafstanden.

Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging. Bovendien zijn enkele gebiedsaanduidingen opgenomen ter bescherming van (beperkt)kwetsbare objecten. In de directe omgeving zijn geen bestaande inrichtingen gelegen. Hierdoor kan een voldoende leefklimaat ter plaatse van het hotel gegarandeerd worden.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn woningen en verblijfsrecreatie aanwezig. Met het realiseren van nieuwe functies en het opnemen van milieukwaliteitseisen wordt in voldoende mate geborgd dat het woon- en leefklimaat van deze woningen en de verblijfsfuncties niet wordt aangetast. In het plangebied wordt daarnaast verblijfsrecreatie (een hotel) juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. In de omgeving bevinden zich geen inrichtingen waardoor het functioneren van inrichtingen niet wordt belemmerd. Ook is de onderlinge afstand tussen het hotel en de horecafuncties voldoende. Een voldoende goed leefklimaat ter plaatse van het hotel kan derhalve worden gegarandeerd.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Kader

Rijksbeleid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke op 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) van 1 januari 2011. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden. Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan deze twee kernbegrippen centraal. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10^{-6} /jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als woningen of andere kwetsbare objecten zich tussen de 10^{-6} risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven met contouren maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin het aantal slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen: de fN- curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Verantwoordingsplicht

Het groepsrisico kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. In de eerdergenoemde wetgeving is de verantwoordingsplicht opgenomen. Daarbij geldt volgens deze circulaire dat bij elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico ten gevolge van de ontwikkeling van het plangebied onder de oriëntatiewaarde verantwoording moet worden afgelegd door het bevoegd gezag.

De verantwoording van het groepsrisico houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het GR, tevens rekening dient te worden gehouden met een aantal kwalitatieve aspecten. Hiertoe behoren met name de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Indien van toepassing kan hiermee ook rekening worden gehouden met de kans op gewonden en andere effecten van een eventuele ramp. Bij de verantwoording dient de Veiligheidsregio om advies gevraagd te worden.

5.7.2 Risico-inventarisatie

In dit bestemmingsplan worden diverse beperkt en kwetsbare objecten als bedoeld in het Bevi mogelijk gemaakt. In de directe omgeving van het plangebied komen meerdere risicobronnen voor. Het gaat om:

- Het transport van gevaarlijke stoffen over de A4 en Randweg-Noord;
- Het transport van gevaarlijke stoffen over de A58;
- Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Bergen op Zoom- Roosendaal;
- Een hogedrukaardgasleiding met kenmerk Z-529;
- Het LPG-tankstation aan de Randweg 10;
- De inrichting SABIC B.V.;
- Vliegbasis Woensdrecht;
- Restaurant Le Bouleau aan de Bemmelenberg 16 en Chaletpark Vredenburg

De te realiseren energyhub binnen het plangebied betreft daarnaast een risicovolle inrichting. Daarom wordt in paragraaf 5.7.5 beschouwd hoeverre sprake is van een acceptabele externe veiligheidssituatie als gevolg van dit tankstation.



Transport van gevaarlijke stoffen over A4, Randweg-Noord, A58 en spoortraject

Over de A4, A58, Randweg-Noord en het spoortraject Bergen op Zoom - Roosendaal worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De bouwvlakken van de nieuwbouw van het Poortgebied zijn gelegen binnen het invloedsgebied van de stoffen die worden vervoerd via de Rijksweg A4 en de Randweg Noord. Voor deze transportroutes zijn daarom groepsrisicoberekeningen door Stantec uitgevoerd in het extern veiligheidsonderzoek (Bijlage 14). De bouwvlakken van de nieuwbouw zijn niet gelegen binnen het invloedsgebied van de meeste gevaarlijke stoffen die via de A58 en het spoortraject worden vervoerd. Voor deze routes zijn daarom geen groepsrisicoberekeningen uitgevoerd. Wel ligt de nieuwbouw binnen het invloedsgebied brandbare en toxische stoffen van het spoortraject. Hierdoor wordt verderop wel inzicht gegeven in de aspecten bestrijdbaarheid en

zelfredzaamheid. In paragraaf 5.7.3 worden de resultaten van het onderzoek naar de transportroutes en de verantwoording van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschreven.

Hogedrukgasleiding met kenmerk Z-529

Deze hogedrukaardgasleiding is gelegen in het zuiden van het bestemmingsplangebied, op een afstand van ruim 200 meter tot het plandeel Poortgebied (hotel en fastfoodrestaurants). De gasleiding wordt geëxploiteerd door de Gasunie en heeft een diameter van 10 inch en werkdruk van 40 bar. De leiding heeft geen PR 10-6 contour. Wel heeft deze een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding; deze is in het bestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'.

Het invloedsgebied van de aardgasleiding bedraagt 120 meter aan weerzijde. Een gedeelte van het recreatiegebied binnen het bestemmingsplan, ligt binnen dit invloedsgebied. In voorliggend bestemmingsplan is de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied' opgenomen. Hierdoor mogen ter plaatse enkel (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd, indien het groepsrisico door het bevoegd gezag wordt verantwoord en geaccepteerd. Het recreatiegebied wordt herontwikkeld, waarbij sprake zal zijn van een populatieafname. Een QRA of verantwoording is niet nodig, het groepsrisico zal enkel afnemen t.o.v. de huidige situatie. Er is dus sprake van een verbetering in het opzicht van externe veiligheid.

LPG-tankstation

Dit LPG-tankstation is gelegen aan de Randweg 10. Het tankstation heeft een vergunde doorzet LPG van 999 m3 per jaar. Om die reden bedraagt de PR 10-6 contour 45 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen deze contour. Het invloedsgebied van dit tankstation bedraagt 150 meter. Omdat dit invloedsgebied niet reikt tot het plangebied, is een verantwoording van het groepsrisico niet benodigd.

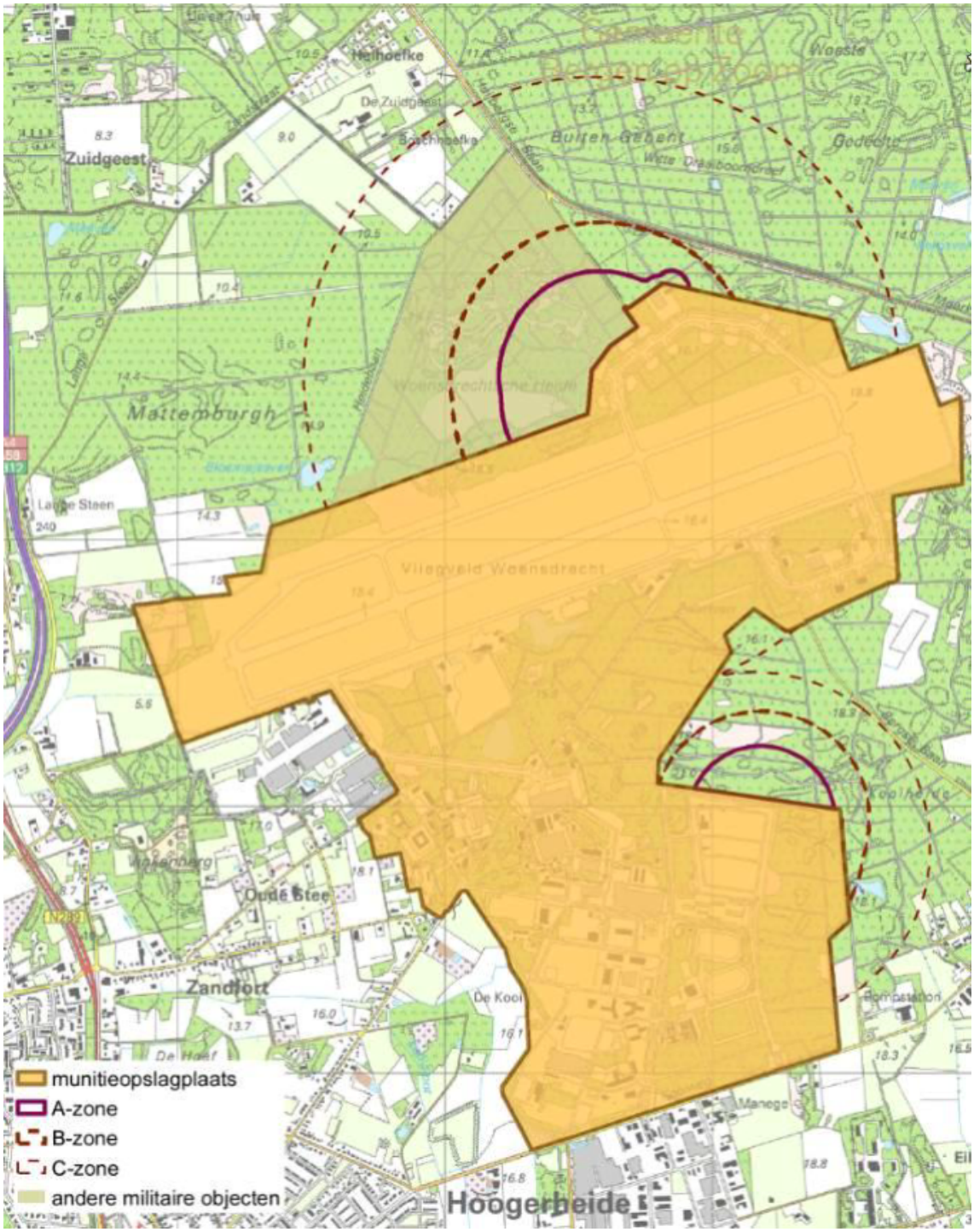
De inrichting SABIC

Aan de Plasticslaan 1 te Bergen op Zoom is de inrichting SABIC Innovative Plastics B.V. gevestigd. Deze inrichting, gelegen op ruim 4 kilometer van het plangebied, vervaardigt chemische producten en slaat derhalve gevaarlijke stoffen op. Het bedrijf heeft een PR 10-6 contour, welke niet tot het plangebied reikt.

Het invloedsgebied van deze inrichting bedraagt circa 8.700 meter. Gezien de afstand tot het plangebied wordt het niet zinvol geacht om een QRA uit te voeren. De ontwikkeling is gelegen buiten de PR 10-8 contouren, waardoor vaststaat dat de ontwikkeling niet significant zal bijdragen aan het groepsrisico. Volledigheidshalve wordt in de verantwoording groepsrisico (paragraaf 5.7.4) wel rekening gehouden met het toxisch scenario van een incident bij SABIC.

Vliegbasis Woensdrecht

Het plangebied is op circa 6,5 kilometer van de inrichtingsgrens van Vliegbasis Woensdrecht gelegen. Deze risicobron betreft een munitieopslagplaats en valt onder de vigeur van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Als gevolg van de opslag van gevaarlijke stoffen dient rekening te worden gehouden met drie veiligheidszones, aan te duiden als A-zone, B-zone en C-zone. De A-zone is het dichtst rondom het complex gelegen, de C-zone kent de grootste afstand. De zones zijn weergegeven in onderstaande afbeelding. Voor deze zones gelden restricties voor het toelaten van functies, waarbij de eisen voor de A-zone stringenter zijn dan voor de C-zone. Het plangebied is gelegen buiten alle relevante zones. Er gelden derhalve geen belemmeringen voor de planvorming vanuit Vliegbasis Woensdrecht.



Restaurant Le Bouleau en Chaletpark Vredenburg

Het restaurant Le Bouleau aan de Bemmelenberg 16 beschikt over een bovengrondse propaantank van 5.000 liter. Het chaletpark beschikt over een bovengrondse propaantank van 3.000 liter. De propaanreservoirs vallen daarom onder de vigeur van het Activiteitenbesluit. In tabel 3.28 van het Activiteitenbesluit worden veiligheidsafstanden ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten genoemd voor dergelijke situaties.

Tabel 3.28 veiligheidsafstanden

	Bevoorrading tot en met 5 keer per jaar	Bevoorrading meer dan 5 keer per jaar
Opslagtank met propaan tot en met 5 kubieke meter	10 meter	20 meter
Opslagtank met propaan groter dan 5 kubieke meter tot en met 13 kubieke meter	15 meter	25 meter

Voor een opslagtank met propaan tot en met 5 kubieke meter geldt een afstand van maximaal 20 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen deze contouren. Daarmee zijn er geen belemmeringen vanuit het Activiteitenbesluit voor het plan.

5.7.3 Resultaten onderzoek transportroutesA5 en Randweg Noord

In de Regeling basisnet is aangegeven dat langs de transportroute Rijksweg A4, evenals Randweg-Noord geen sprake is van de aanwezigheid van een PR 10-6 contour. Het plaatsgebonden risico geeft dan ook geen beperkingen aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

De hoogte van het groepsrisico is voor de A4 en de Randweg Noord afzonderlijk berekend in het externe veiligheidsonderzoek. Hierbij is gekeken naar de autonome en toekomstige situatie. Uit de beoordeling van de rekenresultaten van de A4 kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De oriëntatiewaarde (OW) wordt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A4 in zowel de autonome situatie als in de toekomstige situatie niet overschreden.
- De realisatie van het Poortgebied Bergsche Heide leidt tot een toename van het groepsrisico. Het groepsrisico neemt toe van 0,010 x OW naar 0,147 x OW.
- Het aantal dodelijke slachtoffers neemt toe van 179 naar 964 personen. Beide bij een
- ongeval frequentie van 1,4 x 10^{-9} per jaar.
- De kans dat er sprake is van een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers door de ontwikkeling verschuift van 1,2 x 10^{-7} naar 1,7 x 10-8.
- De maatgevende kilometer verschuift van 1.224 - 2.224 naar 275 - 1.274.

Uit de beoordeling van de rekenresultaten van de Randweg Noord kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De oriëntatiewaarde (OW) wordt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Randweg Noord in zowel de autonome situatie als in de toekomstige situatie niet overschreden.
- De realisatie van het Poortgebied Bergsche Heide leidt tot een toename van het groepsrisico. Het groepsrisico neemt toe van 0,026 x OW naar 0,171 x OW.
- Het aantal dodelijke slachtoffers neemt toe van 169 naar 964 personen. De bijbehorende ongeval frequentie bedraagt respectievelijk van 1,2 x 10^{-9} per jaar en 1,7 x 10-9 per jaar.
- De kans dat er sprake is van een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers door de ontwikkeling verschuift van 7,8 x 10^{-7} naar 7,5 x 10-7.
- De maatgevende kilometer verschuift van 25 - 1.021 naar 149 - 1.145.

Op grond van artikel 8 lid 2 van het Bevt is voor beide transportroutes een verantwoording van de toename van het groepsrisico uitgevoerd (paragraaf 5.7.4).

5.7.4 Verantwoording groepsrisico

Samengevat zijn er diverse risicobronnen waarbij een eventueel incident ook gevolgen heeft voor het plangebied. De volgende scenario's zijn maatgevend voor het plangebied:

Risicobron	Maatgevend scenario	Advies	Aandachtspunten
A4 & Randweg Noord	BLEVE	Schuilen op afstand ≥150 m, vluchten bij ≤ 150 m	Hotel gelegen ≤ 150 m, bouwkundige maatregelen
A58	Toxisch scenario	Safe haven	
Spoortraject	BLEVE		Bouwkundige maatregelen zuidzijde plangebied
SABIC	Toxisch scenario	Safe haven	
Energyhub	BLEVE	Schuilen op afstand ≥90 m, vluchten bij ≤ 90 m	Geen aandachtspunten

Het maatgevende scenario op de A4, Randweg Noord en het spoortraject Bergen op Zoom-Roosendaal is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankauto of tankwagon. Door een incident ontstaat een brand waarbij een tankwagen met LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt de druk in de tank toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdrukeffecten en een grote vuurbal, een BLEVE. De hittestraling is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken.

Een BLEVE bestaat uit een vuurbal en een drukgolf. Slachtoffers vallen door de warmtestraling en de drukgolf, alsmede door rondvliegende brokstukken en glasscherven die zware schade kunnen aanbrengen aan personen en gebouwen. Een warme BLEVE treedt op bij een externe brand, een koude BLEVE treedt op wanneer de tank bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het optredende effect en het moment van exploderen, is afhankelijk van de inhoud van de tank.

Voor de A58 en SABIC is een toxisch scenario het meest maatgevend. Door een incident op de A58 met een tankwagen met toxische vloeistof scheurt de tankwand. Een groot deel van de toxische vloeistof stroomt in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas. De toxische damp wordt meegevoerd door de wind. Een toxisch incident met giftige gassen bij SABIC treedt op wanneer als gevolg van een brand toxische dampen vrijkomen. De toxische stoffen worden meegevoerd door de wind. Voor beide scenario's (zowel BLEVE als toxisch scenario) wordt nader ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van het gebied.

Bestrijdbaarheid

BLEVE

Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist een goede bereikbaarheid en veel bluswater bedoeld voor het koelen van de tank. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet).

Noodzakelijk voor het voorkomen van een BLEVE is:

- Tijdige aankomst brandweer,
- Tijdige bereikbaarheid tankwagen of ketelwagon,
- Tijdige beschikbaarheid bluswater,
- Inzet waterkanonnen voor tweezijdige koeling tankwagen of ketelwagon.

Indien de BLEVE niet voorkomen kan worden, is het relevant dat er voldoende bluswaterv oorzieningen zijn en dat het gebied tweezijdig toegankelijk is.

Toxisch scenario

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de

wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Om de bestrijdbaarheid ten goede te komen, is in het plan een tweezijdige aanrijdroute van de energyhub georganiseerd. Het gebied is toegankelijk via de Moerstraatsebaan en via de nieuwe noordelijke ontsluitingsweg. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt met deze tweezijdige aanrijdroute rekening gehouden. Daarnaast wordt gezorgd voor voldoende bluswatervoorzieningen. Hiervoor wordt de handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid gebruikt.

Zelfredzaamheid

BLEVE

Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie. Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten ontvluchten in geval van een incident.

De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer moeten worden gezocht. Maatregelen aan de bron liggen niet binnen het bereik van dit bestemmingsplan.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen 150 meter van de A4. Het gaat om de hotelfunctie en het tankstation. Personen binnen dit gebied zijn (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Voor personen binnen de 150 meter is vluchten dus de gewenste optie. Ontsluitingswegen die leiden in oostelijke richting zijn geschikte vluchtroutes ten aanzien van een incident op de A4. De nieuwe ontsluitingsroute in oostelijke richting leidt tot buiten het invloedsgebied van een BLEVE. Bij de bouw van het hotel wordt rekening gehouden met de volgende aspecten om de zelfredzaamheid te vergroten:

- Inpandige vluchtwegen van de risicobron africhten;
- Aan de westelijke zijde het hotel uitrusten met een drukbestendige gevel;
- Het glasoppervlak aan de zijde van het hotel beperken;
- Het gebruik van brandwerende materialen;
- Het borgen van bluswatervoorzieningen;
- Risicocommunicatie en voorbereiding, waaronder het hebben van een verzamelplaats.

Het gehele plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het LNG-tankstation. In geval van een warme BLEVE zal tot 90 meter vanaf de tankwagen (op het tankstation) een onherstelbare schade aan gebouwen plaatsvinden en een hittestraling van meer dan 140 kW/m2. Binnen dit gebied dient gevlucht te worden. De gebouwen in het plangebied (hotel, horeca etc.) worden echter op grotere afstand gebouwd. Voor de aanwezigen binnen deze gebouwen wordt geadviseerd te schuilen totdat de BLEVE heeft plaatsgevonden. Daarna kan worden gevlucht in verband met secundaire branden.

Het spoortraject is gelegen op een afstand van circa 220 meter van (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied. Om de zelfredzaamheid te vergroten is risicocommunicatie en risicobewustzijn van belang. Het is aan te bevelen om gebouwen die zijn gelegen binnen 250 meter (carwash/pick up point) uit te rusten met een drukwerende gevel en glasoppervlakten te beperken. Daarnaast is het aan te bevelen om de gebouwen die zijn gelegen binnen 330 meter (carwash/pick up point /horeca) uit te rusten met een (nood)uitgang en vluchtroute die gelegen zijn van de risicobron af.

Toxisch scenario

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de A58 of

SABIC is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). Indien dit niet mogelijk is, kan ervoor gekozen worden om te vluchten. Bij een toxische wolk dient gevlucht te worden haaks op de wolk. Ten aanzien van SABIC is het plangebied relatief gunstig gelegen ten opzichte van de meest voorkomende windrichting (uit het zuidwesten) in Nederland.

Maatregelen die zelfredzaamheid verder vergroten zijn:

- Risicocommunicatie om risicobewustzijn te vergroten;
- Het opstellen van een bedrijfsnoodplan en de BHV inrichten, oefenen conform het toxisch scenario.

5.7.5 Resultaten risicoanalyse energyhub

Met de komst van de energyhub is het voornemen om een LNG-installatie te plaatsen binnen het plangebied. Aan de hand van een risicoanalyse en risicoberekening van AVIV (Bijlage 15) is berekend wat de impact van de komst van het LNG-station is ten aanzien van de externe veiligheidsaspecten Plaatsgebonden Risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico van 1.0 10^{-6} /jr dient volgens het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) gehanteerd te worden als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De contour voor de grenswaarde van het plaatsgebonden risico van 1.0 10^{-6} /jr ligt gedeeltelijk buiten de inrichting. Binnen de contour bevindt zich geen gebied bestemd voor bebouwing met (beperkt) kwetsbare objecten.

Het ministerie I&M heeft een interim beleid voor LNG-tankstations ontwikkeld. Eén van de uitgangspunten is een minimum afstand voor het plaatsgebonden risico aan te houden vanaf het vulpunt tot (beperkt) kwetsbare objecten, onafhankelijk van de berekende grenswaarde van het plaatsgebonden risico. Een ander uitgangspunt is de locatie van het LNG-tankstation dan wel objecten in de omgeving zo te kiezen dat in het gebied tussen de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en de effectafstand van het LNG-tankstation geen kwetsbare objecten zijn gelegen of gerealiseerd kunnen worden. Beperkt kwetsbare objecten zijn mogelijk, maar hieraan moet een motivering ten grondslag liggen. Deze effectafstand is minimaal 50 m en kan groter zijn afhankelijk van de wijze waarop de installatie is ontworpen. Voor de hier beschreven installatie (ESD-systeem waarmee de uitstroming bij breuk van de losslang wordt gedetecteerd en ingeblokt, vullen van het opslagvat via de dampruimte, lossen vanuit de tankauto met een pomp en een voordruk kleiner dan 3.2 bar(g)) is de effectafstand gelijk aan 50 m. De grenswaarde ligt binnen het gebied van 50 m rond het vulpunt. Voor de beoordeling is dan het gebied begrensd door de minimum afstand van 50 m maatgevend. Ook binnen dit gebied bevinden zich geen (geprojecteerde) (beperkt) kwetsbare objecten.

Groepsrisico

Het groepsrisico is kleiner dan de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico is maximaal een factor 0.1 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Het belangrijkste scenario is het instantaan falen van het opslagvat.

5.8 Akoestiek

5.8.1 Kader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met woningen, geluidgevoelige gebouwen, nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh) en dat er, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Indien van toepassing dient aanvullend te worden aangetoond dat voldaan wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid.

5.8.2 Resultaten onderzoek en doorwerking bestemmingsplan

Door Stantec is een akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van dit bestemmingsplan (Bijlage 16). Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting van de nieuwe wegen binnen het plangebied op de bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast heeft een beoordeling plaats gevonden van het akoestisch klimaat ter plaatse van het nieuwe hotel alsmede de effecten van de extra verkeersaantrekkende werking van de planontwikkeling op het akoestisch klimaat ter plaatse van de bestaande woningen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat voor de nieuwe ontsluitingsweg voor het Poortgebied de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB ter plaatse van de bestaande woningen niet wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting bedraagt 46 dB en treedt op ter plaatse van de woningen Vogelenzang 5 en 9.

Binnen het plangebied komen 2 fysieke wijzigingen voor aan bestaande wegen. Voor beide wijzigingen is een reconstructietoets uitgevoerd. Uit deze toets blijkt dat geen sprake is van een reconstructie in het kader van de Whg. Aangetoond is dat een nader onderzoek niet aan de orde is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft een beoordeling plaatsgevonden van het akoestisch klimaat ter plaatse van het hotel. Uit de beoordeling van de rekenresultaten blijkt dat de MKM Lden bij het hotel varieert tussen “Goed” en “Slecht”. De Milieukwaliteitsmaat is met name bestemd voor de beoordeling van het akoestisch klimaat voor een woonomgeving. In deze situatie is sprake van kortdurend verblijf van de bezoekers en bestaat in hoofdzaak uit een inpandig verblijf in een hotel. Op basis van dit gebruik en in combinatie met een goede geluidwering van de gevels kan gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Tot slot heeft er een beoordeling plaatsgevonden van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op het akoestisch klimaat ter plaatse van de bestaande woningen. Uit de rekenresultaten blijkt dat er bij vier bestaande woningen sprake is van een relevante toename van de geluidbelasting (meer dan 2 dB). Ter plaatse van deze woningen is echter na de toename nog steeds sprake van een “Goed” tot “Matig” akoestisch klimaat.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Kader

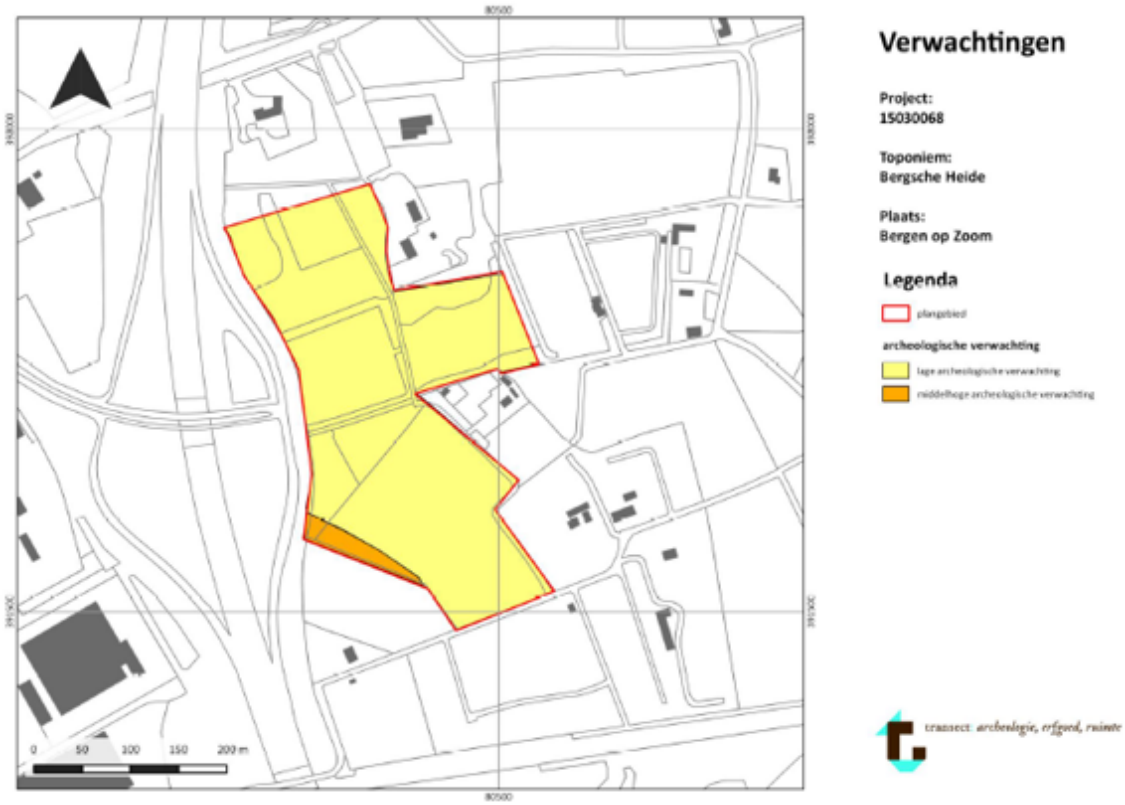
Gemeenten hebben de taak om bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met aanwezige en te verwachten archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente Bergen op Zoom heeft voor haar grondgebied een Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart opgesteld. Op deze kaart is aangegeven waar belangrijke archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, waar vindplaatsen worden verwacht en welke zones geen archeologische betekenis hebben. Per zone is vervolgens aangegeven welke onderzoekseisen, diepte- en oppervlaktevrijstellingen er bij ruimtelijke ontwikkelingen gelden voor de omgang met het al dan niet aanwezige bodemarchief. Voor cultuurhistorie geld de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

5.9.2 Resultaten archeologie en doorwerking bestemmingsplan

Door Transect is in juni 2015 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd voor het Poortgebied Bergsche Heide. De volledige rapportage is als Bijlage 17 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de ontsluitingsweg geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd.

Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat voor het plangebied hoofdzakelijk een lage archeologische verwachting geldt. Alleen in het zuidwestelijk deel van het plangebied heeft een zone een middelhoge archeologische verwachting op het aantreffen van (nederzettings)resten uit

de periode Neolithicum - Middeleeuwen. Deze verwachting daar is gebaseerd op de landschappelijke ligging van het plangebied op de flank van een dekzandrug als op de mate waarop de intactheid van de bodemopbouw ter plaatse. De volgende afbeelding geeft hier inzicht in.



Voor het gebied met een lage archeologische verwachting is geen dubbelbestemming opgenomen, omdat hier geen archeologische waarden worden verwacht en er daarom geen verdere onderzoeksplicht hoeft te gelden. Alleen in het zuidwestelijk deel is nog sprake van een archeologische verwachting. Voor dit deel is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 opgenomen, waarmee wordt geregeld dat archeologische waarden moeten worden beschermd. Er geldt een nadere onderzoeksplicht voor werkzaamheden dieper van 0,50 en groter dan 50 m2. Aangezien ter plaatse van de zuidelijke gronden in het Poortgebied met een archeologische verwachtingswaarden geen grondverstorende activiteiten zijn beoogd, die dieper reiken dan 50 centimeter of groter zijn dan 50 m2, is het uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

In het plandeel natuurgebied Kraggeloop heeft het grootste gedeelte van de gronden, conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart, een lage archeologische verwachting. In het zuidwesten heeft een kleine strook op basis van deze beleidskaart echter een middelhoge archeologische verwachting. Deze is in het bestemmingsplan overgenomen door middel van een archeologische dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2, wordt geregeld dat archeologische waarden moeten worden beschermd. Er geldt een nadere onderzoeksplicht voor werkzaamheden dieper van 0,50 en groter dan 100 m2. Afhankelijk van de werkzaamheden die in het natuurgebied Kraggeloop worden beoogd, dient te zijner tijd een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.9.3 Resultaten cultuurhistorie en doorwerking bestemmingsplan

Het Poortgebied is van oudsher gelegen op de overgang van twee cultuurlandschappen; ten oosten van het plangebied lag een stuifzandlandschap, waar rond 1840 alleen de randen bebost waren, ten westen lag een veengebied dat "de Meeren" werd genoemd (bron: Turfdatabank). In de 17e eeuw werden in dit overgangsgebied twee boerderijen gesticht, namelijk de Bemmelenberg (later Vredenburg) en Vogelenzang.

Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant komen er geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden voor in het plangebied. Met de ontwikkeling van het plan wordt daarom geen afbreuk gedaan aan cultuurhistorische waarden in het plangebied of in de omgeving. Het plangebied is enkel gelegen binnen landschappelijke waarden, in casu de Brabantse Wal.

De plannen zijn zorgvuldig ingepast in het landschap (zie paragraaf 3.2.2), waardoor ter plaatse sprake is van een kwaliteitsverbetering. Bovendien worden storende en verpauperde elementen, die afbreuk doen aan de landschappelijke waarden, gesaneerd. Met de ontwikkeling van het plan wordt geen afbreuk gedaan aan cultuurhistorische waarden in het plangebied of in de omgeving.

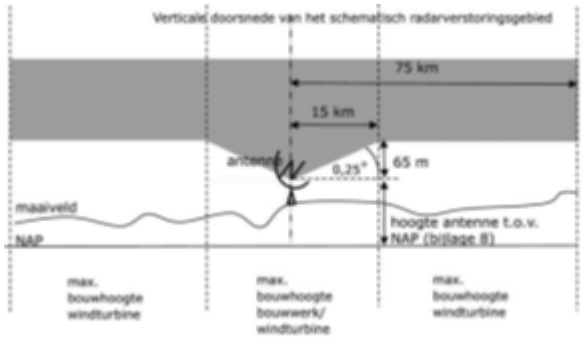
5.10 Vliegveld Woensdrecht

5.10.1 Kader

Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen resulteren in een verstoring van het radarbeeld. De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten opzichte van NAP ligt op 48 meter, oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf deze radarantenne. De volgende afbeeldingen geven een schematisch beeld van de radarverstoringsgebieden.

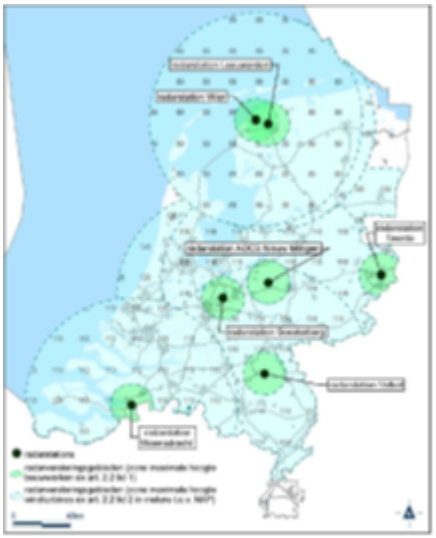
Nieuwe bouwplannen in het verstoringsgebied moeten worden getoetst op verstoringseffecten. In het bestemmingsplan kan een afwijkingsbevoegdheid voor hogere bouwwerken worden opgenomen. Afhankelijk van de mate van verstoring kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor grotere hoogtes dan de toetswaarden.

Hiervoor dient vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij het Ministerie van Defensie.



5.10.2 Doorwerking in het bestemmingsplan

Voorliggend plangebied ligt volledig binnen het radarverstoringsgebied. Ter waarborging van de bij het radarverstoringsgebied behorende hoogtebeperking zijn in voorliggend bestemmingsplan, overeenkomstig met het in voorontwerp gepubliceerde bestemmingsplan Buitengebied Oost 2012, twee gebiedsaanduidingen opgenomen. Vrijwel het gehele bestemmingsplangebied kent de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar 7', waarvoor een hoogtebeperking geldt van 80 meter boven NAP. Ten zuiden van het plangebied is een gedeelte aangeduid als 'vrijwaringszone - radar 6', waarvoor een hoogtebeperking geldt van 75 meter boven NAP. De gronden in het noordelijk gedeelte van het natuurgebied Kraggeloop kennen daarnaast een aanduiding 'vrijwaringszone - radar 8'; hier geldt een hoogtebeperking van 85 meter boven NAP.



5.11 Milieueffectrapportage

5.11.1 Kader

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieu een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.);
2. Passende beoordeling in combinatie met een plan;
3. Provinciale Milieuverordening.

In de provinciale milieuverordening van Noord-Brabant zijn geen activiteiten genoemd die leiden tot een m.e.r.-plicht. Wel is toetsing aan het Besluit m.e.r. noodzakelijk en is met voorliggend plan een passende beoordeling opgesteld. Hieronder wordt toegelicht welke m.e.r.-procedure wordt doorlopen met voorliggend bestemmingsplan.

Het Besluit m.e.r. is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Voor een aantal activiteiten geldt een zogenoemde m.e.r.-plicht (Bijlage C in het Besluit m.e.r., ook wel C-lijst genoemd). Deze activiteiten worden gekenmerkt door het feit dat zij over het algemeen belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Voor andere activiteiten geldt dat zij afhankelijk van de omstandigheden nadelige milieugevolgen kunnen hebben (Bijlage D in het Besluit m.e.r., ook wel D-lijst genoemd). Voor deze laatste activiteiten geldt een zogenaamde m.e.r.-beoordelingsplicht.



Overzicht werking Besluit m.e.r.

Met onderhavig bestemmingsplan worden drie activiteiten uit de D-lijst van het Besluit m.e.r mogelijk gemaakt. De realisatie van de parkeervoorziening met horecagelegenheid is een stedelijk ontwikkelingsproject (D11.2). De realisatie van een nieuw hotel en de herontwikkeling van het recreatiepark vallen onder activiteit D10. Tot slot betreft de natuurontwikkeling een landinrichtingsproject (D9). De voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden uit activiteit

D11.2 en D9. De drempelwaarden van D10 wordt echter wel overschreden (er worden meer dan 250.000 bezoekers per jaar verwacht). Omdat er sprake is van een overschrijding van deze drempelwaarde geldt een project m.e.r.-beoordeling.

Daarnaast leidt het project op grond van artikel 7.2a lid 1 Wet milieubeheer tot een PlanMER-plicht, omdat een passende beoordeling is opgesteld. Echter is op 18 december 2020 een wijziging van het Besluit m.e.r. doorgevoerd en is artikel 3 toegevoegd. Vanaf dat moment is het mogelijk om gebruik te maken van de regeling 'kleine gebieden' en 'kleine wijzigingen'. Dit zijn afwijkingsregels waarmee je in bepaalde gevallen kan volstaan met een m.e.r.-beoordeling. Voor voorliggend project is sprake van een 'klein gebied', waardoor een m.e.r.-beoordeling kan worden opgesteld. Dit is nader onderbouwd in aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling welke is opgenomen in Bijlage 18.

Voor voorliggend initiatief is hiermee sprake van een project m.e.r.-beoordeling en een plan m.e.r.-beoordeling. Met de aanmeldingsnotitie verzoekt de initiatiefnemer het bevoegd gezag om te beoordelen of een verdere m.e.r.-procedure nodig is.

5.11.2 Resultaten aanmeldingsnotitie

In de aanmeldingsnotitie zijn, conform Europese richtlijnen, de kenmerken, plaats en potentiële effecten van de activiteiten beschreven. Hieronder zijn de belangrijkste effecten samengevat.

Waarde	Effect	Maatregel
Natuur Het gebied ligt op minimaal 800 meter van Natura 2000-gebieden. Verder ligt het plangebied in NNB en in de Groenblauwe mantel. In het plangebied zijn verder beschermde soorten aanwezig, zoals vogels, vleermuizen, kleine marterachtigen en amfibieën.	Het planvoornemen leidt zonder maatregelen tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige leefgebieden en habitattypen van de Brabantse Wal en de Oosterschelde. Verder wordt door het planvoornemen NNB en Groenblauwe mantel aangetast, waaronder de kap van bomen. Tot slot kunnen negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden op algemene broedvogels, vleermuizen, kleine en grote marterachtigen en levendbarende hagedis, poelkikker, rugstreeppad en alpensalamander niet worden uitgesloten.	De voorgenomen ontwikkeling heeft na het nemen van maatregelen geen belangrijk nadelig effect op in de omgeving aanwezige beschermde natuurgebieden. De benodigde maatregelen worden geborgd door de aan te vragen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (interne en externe saldering Natura 2000) en door het bestemmingsplan (aanleg natuurcompensatie NNB, Groenblauwe mantel en bomenkap). Om belangrijk nadelige effecten op beschermde soorten te voorkomen moeten maatregelen worden getroffen. Deze maatregelen worden geborgd door de aan te vragen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming.
Verkeer Verkeersafwikkeling van en naar de A4.	Op de afrit van de A4 reikt de opstelruimte tot de rijkstrook van de A4. Dit is een onwenselijke situatie vanuit het oogpunt van .	De huidige VRI-kruispunten op de Randweg Noord ter hoogte van de toe- en afritten van de A4 worden aangepast.

Geluid In en rondom het plangebied en langs de toeleidende wegen staan enkele woningen.	Als gevolg van de verkeerstoename en de aanleg/reconstructie van wegen neemt de geluidbelasting op bestaande woningen toe. De maximale gecumuleerde toename is circa 6 dB. De leefomgevingskwaliteit blijft na deze toename “goed“ tot “matig”.	Geluidbeperkende maatregelen in de vorm van bron- en overdrachts-maatregelen zijn als niet kostenefficiënt aangemerkt. Wel moeten voor enkele woningen mogelijk hogere waarden worden aangevraagd.
Archeologie Het plangebied kent een klein gebied met een middelhoge verwachting op aanwezigheid van archeologische waarden.	Het is niet uitgesloten dat bij grondwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen.	Het bestemmingsplan heeft een dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Daaruit volgt een onderzoeksplicht voorafgaand aan realisatie van nieuwbouw.

Nu uit de passende beoordeling volgt dat er - na het treffen van de nodige mitigerende maatregelen - sprake is van een afname van stikstofdepositie op de onderzochte Natura 2000-gebieden én er in voldoende mate invulling is gegeven aan de compensatieplicht voor het Natuurnetwerk Brabant (NNB), is er geen sprake van belangrijk nadelige gevolgen voor natuur. Ook voor verkeer worden na het treffen van de maatregelen geen belangrijke nadelige effecten meer verwacht. De effecten van geluid zijn bij de meeste woningen gering en veelal niet waarneembaar. Daar waar de geluidtoename groter is, blijft sprake van een leefomgevingskwaliteit die als 'redelijk' wordt beschouwd. Gezien het geringe aantal woningen waar het over gaat, wordt het effect niet als belangrijk nadelig beschouwd. De kans dat effecten op archeologische waarden optreden is gering (gezien de in het algemeen lage verwachtingswaarde en de beperkte grootte van het gebied met een middelhoge verwachtingswaarde).

Samengevat is de conclusie dat er geen aanzienlijke milieueffecten worden verwacht.

Hoofdstuk 6 OPBOUW BESTEMMINGSPLAN

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding, vergezeld met een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn op maat gesneden voor de ontwikkelingen in het plangebied. De plansystematiek is gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012). Daarnaast zijn de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt verweven in de regels van het bestemmingsplan.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, wijzigings-, en gebruiksbepalingen en een aantal min of meer standaardregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

6.2 Inleidende regels

In de inleidende regels worden de gehanteerde begrippen en de 'wijze van meten' toegelicht. In artikel 1 zijn begrippen opgenomen waar dit van belang is voor de leesbaarheid en eenduidige uitleg van de regels. Enkele voorbeelden van specifieke begrippen zijn: verblijfsrecreatie, boomhut, hotel, recreatieve voorziening en energyhub.

6.3 Bestemmingsregels

6.3.1 Groen

De bestemming 'Groen' (Artikel 3) is grotendeels traditioneel ingericht. De gronden zijn bijvoorbeeld bestemd voor groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en langzaam verkeersroutes. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot nutsvoorzieningen en ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kunstobjecten, speelvoorzieningen, lichtmasten en erfafscheidingen. Ter plaatse van de speciale aanduiding 'specifieke vorm van groen - bosparkeren' wordt een parkeervoorziening mogelijk gemaakt. Er is ruimte voor 170 parkeerplaatsen. Ook wordt een verwijzingsmast mogelijk gemaakt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - verwijzingsmast'.

6.3.2 Natuur

De voor 'Natuur' (Artikel 4) aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en het herstel van landschappelijke en natuurwaarden, waaronder de ecologische hoofdstructuur en (natte) natuurparels. Ook het behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande biotopen en het in stand houden van niet-beboste gedeeltes is van belang. Ook de te behouden delen van het NNB zijn opgenomen binnen de natuurbestemming, evenals de gronden waar het natuurgebied Kraggeloop wordt gerealiseerd en de percelen waar agrarische bestemming wordt omgezet in natuur. Het is verboden om werken en werkzaamheden zonder omgevingsvergunning uit te voeren, met uitzondering van werkzaamheden die betrekking hebben op bijvoorbeeld normaal onderhoud, beheer en gebruik van de bestemming. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige (ecologische) waarden. In artikel 4.4.4 is een schema weergeven met enkele weken en werkzaamheden waarvoor een vergunning verleend kan worden.

Om de ambities van het landschapspark te kunnen faciliteren, en het park te kunnen laten functioneren als recreatieve poort tot de Brabantse Wal, is extensief recreatief medegebruik toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - speelbos', wordt de realisatie van een speelbos mogelijk gemaakt. Op de bestemming zijn in ieder geval erven, paden, water, groenvoorzieningen en de daarbij behorende bouwwerken toegestaan.

Bij deze bestemming zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, om de inrichting en kwaliteit van de natuurgebieden in de Kraggeloop en overige NNB te kunnen borgen. Artikel 4.3 beschrijft een voorwaardelijke verplichting voor de compensatiegebieden (overige zone - natuurgebied), waar binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de natuur moet zijn ingericht conform het bijgevoegde compensatieplan. Artikel 4.4 beschrijft een voorwaardelijke verplichting rondom het toe te voegen NNB. Voor de gronden aangeduid als 'overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen Natuur Netwerk Brabant' wordt de provincie Noord-Brabant verzocht om in haar Interim omgevingsverordening of diens opvolger een aanduiding ten behoeve van het NNB toe te voegen.

6.3.3 Recreatie

De meest voorkomende bestemming van het bestemmingsplan is 'Recreatie' (Artikel 5). Hierin zijn zowel het bestaande recreatiepark, dat op dit moment als zodanig blijft behouden maar waar een organische ontwikkeling wordt beoogd, en de uitbreiding hiervan middels het Poortgebied opgenomen. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de gronden voor het Poortgebied en de gronden voor de verblijfsrecreatie. De gronden of bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Recreatie' mogen middels een voorwaardelijke verplichting (artikel 5.6) slechts in gebruik worden genomen indien de gronden welke zijn aangeduid als 'overige zone - natuurgebied' binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn ingericht conform het compensatieplan, welke als Bijlage 1 bij de regels is toegevoegd.

Poortgebied

De toekomstige functies in het Poortgebied zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Zowel de locaties van de fastfoodrestaurants ('specifieke vorm van horeca - fastfoodrestaurant') als het hotel ('hotel') zijn specifiek aangeduid en daarmee ruimtelijk begrensd. In specifieke bouwregels is de omvang van de diverse (ondergeschikte) functies bepaald. In de regels zijn de volgende eisen gesteld met betrekking tot de omvang van de beoogde functies:

- Een hotel (150 kamers, 2.600 m2 congrescentrum, 2.600 m2 restaurant, 1.000 m2 aan ondergeschikte functies, zoals sport- en spelfaciliteiten, wellness (zoals een inpandig zwembad), ondergeschikte horeca en detailhandel, zalenverhuur, verhuur van fietsen, en overige vormen van cultuur en ontspanning.
- Maximaal twee vestigingen van fastfoodrestaurants met een gezamenlijke oppervlakte van 1.050 m2;

Daarnaast zijn terrassen en algemene functies, zoals waterhuishoudkundige functies, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en wegen toegestaan.

De locatie van de bebouwing is vastgelegd middels een bouwvlak en de bouwhoogte van de fastfoodrestaurants is op de verbeelding begrensd tot 8 meter. Via een afwijking is het mogelijk om de bouwhoogte van de fastfoodrestaurants te verruimen tot 10 meter. Voor het hotel is onderscheid gemaakt in de maximale bouwhoogte. Het middenstuk heeft een maximale bouwhoogte van 46 meter. Ten oosten en westen hiervan mag de bebouwing ten behoeve van het hotel maximaal 10 meter hoog zijn.

(Verblijfs)recreatieve voorzieningen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie' zijn (verblijfs)recreatieve voorzieningen toegestaan. Ook zijn ter plaatse centrale voorzieningen mogelijk, zoals een receptie, kantine, verblijfsruimten, sanitaire voorzieningen, een restaurant, verhuurorganisatie dagrecreatie en een inpandig zwembad.

In dit bestemmingsplan zijn drie aanduidingen opgenomen ten behoeve van recreatie. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie 1' zijn 114 recreatiewoningen toegestaan, waarbij een goot- en bouwhoogte geldt van respectievelijk 4 en 8 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie 3' zijn maximaal 36 recreatiewoningen toegestaan met dezelfde goot- en bouwhoogte. Ter plaatse van de deze aanduidingen mogen ook stacaravans en kampeerchalets worden gebouwd. Per recreatiewoning zijn regels gesteld voor de gebruiksoppervlakte, de bijbehorende bouwwerken en overkappingen. Daarnaast is voor deze twee gebieden aangegeven hoeveel oppervlak aan centrale voorzieningen maximaal is toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie 2' zijn 6 boomhutten toegestaan met een maximale hoogte van 15 m en minstens 2 m vrij vanaf het maaiveld. Permanente bewoning van de recreatiewoningen valt onder strijdig gebruik.

De positionering van de bestaande bedrijfswoning is vastgelegd in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. De inhoud, inclusief aan- en uitbouwen van een bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 750 m3 en de goot- en bouwhoogte bedragen 7 respectievelijk 10 meter.

Omgevingskwaliteitseisen

Binnen de bestemming recreatie zijn, in lijn met de aanpak vanuit de Crisis en herstelwet, diverse omgevingskwaliteitseisen opgenomen. Onder andere is hierin, om de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit te kunnen borgen, een beeldkwaliteitsplan vastgesteld die juridisch is gekoppeld aan de regels van dit bestemmingsplan. Tevens zijn omgevingskwaliteitseisen gesteld ten aanzien van landschappelijke inpassing ecologie en water. Voor de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op basis waarvan de landschappelijke inpassing moet plaatsvinden conform de als bijlage Bijlage 2 bij de regels opgenomen landschappelijke inpassing. Omdat de uiteindelijke uitwerking van het waterhuishoudkundig systeem nog niet is uitgewerkt is in deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het bouwen van gebouwen en het aanbrengen van oppervlakteverharding pas is toegestaan indien is aangetoond dat minimaal 0,06 m3 per m2 aan verhard oppervlak aan waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Ook wordt via deze regeling voorkomen dat ontwikkelingen verdroging veroorzaken. Voor beeldkwaliteit geldt dat geëist wordt

dat bouwwerken ter plaatse van het te realiseren hotel en de fastfoodrestaurants voldoen aan het bij de regels opgenomen beeldkwaliteitplan.

6.3.4 Verkeer (onder meer ten behoeve van energyhub)

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd binnen Artikel 6. Binnen deze bestemming zijn wegen toegestaan en bijbehorende voorzieningen. Ook een verkooppunt voor motorbrandstoffen is mogelijk gemaakt binnen deze bestemming. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - energyhub' is een energyhub toegestaan, met daaraan ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca van categorie 1 zoals opgenomen in de bij dit bestemmingsplan gevoegde Staat van Horeca-activiteiten. Tot slot zijn binnen deze bestemming overige functies, zoals parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Bepaald is dat ter plaatse slechts één gebouw gerealiseerd mag worden van 150 m2, waar ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel een plek mag krijgen. Daarnaast is één overkapping toegestaan van 750 m2. De situering hiervan is op de verbeelding bepaald door middel van een bouwvlak. De bouwhoogte van de betreffende gebouwen en bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter. Aanverwante installaties mogen een hoogte hebben van maximaal 16 meter. Om de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit te kunnen borgen is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld, dat juridisch is gekoppeld aan de regels van dit bestemmingsplan.

De gronden of bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' mogen middels een voorwaardelijke verplichting (artikel 6.6) slechts in gebruik worden genomen indien de gronden welke zijn aangeduid als 'overige zone - natuurgebied' binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn ingericht conform het compensatieplan, welke als Bijlage 1 bij de regels is toegevoegd.

Omgevingskwaliteitseisen

Ook binnen deze bestemming zijn diverse omgevingskwaliteitseisen opgenomen; ten aanzien van landschappelijke inpassing, ecologie, water en beeldkwaliteit. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op basis waarvan voldaan moet worden aan de bij de regels opgenomen landschappelijke inpassing. Voor het aspect ecologie dient met onderzoek te worden aangetoond dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting. Omdat de uiteindelijke uitwerking van het waterhuishoudkundig systeem nog niet is uitgewerkt, is in de omgevingskwaliteitseisen daarnaast een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het bouwen van gebouwen en het aanbrengen van oppervlakteverharding pas is toegestaan indien is aangetoond dat minimaal 0,06 m3 per m2 aan verhard oppervlak aan waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Voor beeldkwaliteit geldt dat aan het bij de regels gevoegde beeldkwaliteitsplan moet worden voldaan.

Om het 'gevaar' voor omliggende (beperkt) kwetsbare objecten te reguleren is in de specifieke gebruiksregels een maximale doorzet LNG per jaar bepaald op 5.000 m3. De omvang van de risicocontouren wordt immers voor een groot deel bepaald door de doorzet per jaar.

6.3.5 Leiding - Gas

Er loopt een gasleiding door het gebied welke ook bestemd is. De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), primair bestemd voor ondergrondse aardgastransportleidingen voor het transport van gas met de daarbij behorende belemmeringenstroken van.

6.3.6 Waarden

Er liggen binnen het plangebied een aantal dubbelbestemmingen, te weten: Waarde - Archeologie - 1, Waarde - Archeologie - 2 en Waarde - Ecologie.

Ter plaatse van Waarde - Archeologie 1 en 2 zijn regels opgenomen ter behoud, versterking en/of

herstel van de voorkomende archeologische waarden. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning werken of werkzaamheden uit te voeren, behalve als deze niet dieper worden uitgevoerd dan 0,5 m. Een omgevingsvergunning wordt enkel afgegeven indien geen afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in de grond. Hierbij moet schriftelijk advies worden ingewonnen bij een deskundige.

Ter plaatse van Waarde - Ecologie zijn regels opgenomen ter ontwikkeling en instandhouding de ecologische verbindingszone. Op de verbeelding is deze ecologische verbindingszone weergegeven. Ter plaatse mogen allen bouwwerken worden opgericht indien en voor zover de belangen van de ecologische verbindingszone en de ter plaatse voorkomende dan wel aan deze grond eigen landschaps- en natuurwaarden dit toestaan. Zonder omgevingsvergunning is het niet toegestaan om wek, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

6.4 Algemene regels

In dit bestemmingsplan zijn, naast de standaard en verplichte onderdelen van algemene gebruik- en bouwregels, ook enkele specifieke regels opgenomen. Hieronder zijn deze toegelicht.

Parkeren

In artikel 12.2 is onderscheid gemaakt in het aantal parkeerplaatsen voor de functies hotel, de fastfoodrestaurants en het bosparkeren. De opgenomen parkeerplaatsen volgen uit het uitgevoerde verkeersanalyse. Bij afwijkingen ten opzichte van het huidig mogelijk gemaakte programma, is de gemeentelijke Nota parkeernormering Bergen op Zoom of dienst opvolger van toepassing verklaard.

Ecologisch voorbehoud

In artikel 12.3 is geregeld dat het gebruik van gronden of (nieuwe) bouwwerken enkel is toegestaan nadat het benodigde ecologische vervolgonderzoek voor vleermuizen, marterachtigen en de levendbarende hagedis is afgerond en beoordeeld door de gemeente en indien nodig een ontheffing is verleend in het kader van de Wet natuurbescherming. Dit ecologisch voorbehoud is geregeld i.v.m. met het doorschuiven van deze onderzoeken naar de omgevingsvergunningverlening op grond van de crisis en herstelwet artikel 7c. In artikel 13.1 is dit ecologisch voorbehoud ook opgenomen voor het verlenen van een bouwvergunning.

Verwijzingsmast

De globale positie van de reclamemast is aangeduid. De hoogte is, op basis van een uitgevoerde mastmeting, gemaximeerd op 40 meter. Daarnaast dient de uitwerking van de mast te voldoen aan het afleidingskader 'Beoordeling van Objecten langs Auto(snel)wegen'; dit is als verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Industrieterrein

In verband met het nabijgelegen industrieterrein is in het zuidwestelijk deel van het plangebied de aanduiding 'geluidszone - industrie 50dB' toegepast, zodat hier geen nieuwe geluidsgevoelige objecten/terreinen zijn toegestaan en het industrieterrein niet in zijn werkzaamheden wordt beperkt. Ook geldt ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - invloedsgebied' dat er geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan, behalve als het groepsrisico door het bevoegd gezag wordt verantwoord en geaccepteerd.

Vliegbasis Woensdrecht

Er is rekening gehouden met de hoogtebeperkingen die er gelden ten opzichte van vliegbasis Woensdrecht. Tot slot is het bouwen van gebouwen slechts toegestaan, mits de gronden landschappelijk worden ingepast conform het als bijlage toegevoegde landschappelijk inpassingsplan. Deze landschappelijke inpassing dient ook na aanleg in stand te worden gehouden.

Energyhub

Rondom de energyhub is de aanduiding 'veiligheidszone pr' toegevoegd, waar een verbod geldt

voor beperkt kwetsbare objecten. Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken indien er sprake is van een beperkt kwetsbaar object en er gewichtige redenen bestaan voor de vestiging ter plaatse.

Vrijwarringszone

Tot slot kent het bestemmingsplan een vrijwarringszone - weg overlegzone en een vrijwarringszone - weg verbodszone, waar geen bebouwing mag worden opgericht. Er zijn wel regels opgenomen ter afwijking van dit verbod.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsregels

Om te zorgen voor voldoende flexibiliteit zijn in dit bestemmingsplan tevens algemene afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het opnemen van algemene mogelijkheden biedt voldoende flexibiliteit en schept duidelijkheid voor bouwplantoetsers en gebruikers.

In het verlengde van de mogelijkheden tot de Crisis- en Herstelwet (artikel 7c onder 13) is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor diverse wijzigingen in het plan, mits wordt aangetoond dat de betreffende wijziging bijdraagt aan de beoogde ontwikkelingen in het Landschapspark Bergsche Heide en dit vanuit beleidsmatig, ruimtelijk, landschappelijk en milieuhygiënisch oogpunt acceptabel is.

6.5 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht geregeld (artikel 17) en is de slotregel toegevoegd (artikel 18).

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval zal voor vaststelling een anterieure overeenkomst worden gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin het kostenverhaal is verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan kan derhalve achterwege blijven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, in vooroverleg toegezonden naar de diverse overleginstanties.

De vooroverlegreacties zullen als bijlage van het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. Hierin is de inhoud van de reacties per onderwerp op hoofdlijnen omschreven en is toegelicht in hoeverre dit heeft geresulteerd in wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Tevens heeft de initiatiefnemer een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd met de verschillende belanghebbenden. Ook is een convenant getekend waarin een 10-tal partijen hun commitment geven over de uitgangspunten van de voorgenomen ontwikkeling. Doordat het plan is uitgewerkt conform de in het convenant overeengekomen uitgangspunten zullen convenantpartners een rechtsmiddelen aanwenden tegen de vaststelling van voorliggende bestemmingsplan.

Participatie omwonenden

In het kader van de participatie zijn alle door de gemeente opgestelde lijst met 223 omwonenden en per brief (bezorgd door Business Post Brabant) uitgenodigd voor de inloopavond op 17 november 2021. De bedoeling was om in Restaurant Moerstede (Vogelenzang 5 te Bergen op Zoom) de omwonenden mee te nemen in de voortgang en inhoud van het bestemmingsplan "Poortgebied Bergsche Heide en ontsluitingsweg".

Door toedoen van de aangescherpte maatregelen in het kader van Covid19 heeft initiatiefnemer - in nauw overleg met de gemeente - moeten besluiten de inloopavond te annuleren. De omwonenden zijn daarover bij brief van 15 november 2021 geïnformeerd en gewezen op het in allerijl ingerichte alternatief. Middels de website www.poortgebiedbergscheheide.nl. Op die website was de huidige stand van de planvorming en het ontwerp vanaf 19 november 2021 in te zien voor een ieder. Vragen en opmerkingen konden (en kunnen) middels een reactieformulier kenbaar gemaakt worden. Alle gestelde vragen en opmerkingen zijn - zo nodig met tussenkomst van de betrokken gemeenteafdelingen - beantwoordt c.q. nadere informatie verschaft. De participatieronde heeft geen aanleiding gegeven het concept bestemmingsplan aan te passen.

Participatie natuurorganisaties

In het kader van participatie is na de vernietiging van het eerste bestemmingsplan nadrukkelijk gekozen voor een dialoog met alle betrokken en in het gebied actieve (natuur-)organisaties. Het betreft hier stichting Het Noord-Brabants Landschap, Vereniging IVN Groene Zoom, Stichting De Brabantse Wal, Natuur- en Milieuvereniging Namiro, Vogelwerkgroep Bergen op Zoom en Benegora betrokken.

Met deze partijen zijn diverse gesprekken gevoerd. De daaruit opgehaalde zaken zoals o.a. een verkleind plangebied ter hoogte van het hotel waardoor meer natuur gespaard zou worden, NOx neutreel, geen groeimogelijkheden horecavoorzieningen en een ecologische corridor richting spoor zijn vervolgens vast gelegd in een tussen partijen gesloten convenant eind 2020. Bij dit convenant zijn tevens de gemeente en de nabij gelegen horecaexploitant van Brasserie de Berk en restaurant Le Bouleau betrokken. In het convenant is vastgelegd op welke voorwaarden de gezamenlijke natuurorganisaties het plan accepteren.

7.2.2 Ter inzage legging en vaststelling

Het bestemmingsplan dient de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening te doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Poortgebied Bergsche Heide 2022' heeft met ingang van PM gedurende zes weken (tot en met DATA) voor eenieder ter inzage gelegen.