*Gemeente Bergen op Zoom*

# Bestemmingsplan ‘Poortgebied Bergsche heide 2022’

Status: vastgesteld
IMRO-code: NL.IMRO.0748.BP0270-0301

Gemeente Bergen op Zoom
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Vergunningverlening

# 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** **28**
3.1 Planvoornemen 28
3.2 Het poortgebied 30
3.3 De ontsluitingsweg en parkeerterrein 38
3.4 Recreatie 39
3.5 Natuurgebied Kraggeloop 40
3.6 Programma huidige en toekomstige situatie 42

**Hoofdstuk4 BELEIDSKADERS** **44**
4.1 Rijksbeleid 44
4.2 Provinciaal beleid 51
4.3 Gemeentelijk beleid 57

**Hoofdstuk5 MILIEUHYGIENISCHEEN PLANOLOGISCHEASPECTEN** **62**
5.1 Verkeer en parkeren 62
5.2 Bodem 64
5.3 Water 66
5.4 Natuur 69
5.5 Luchtkwaliteit 74
5.6 Bedrijven en milieuzonering 75
5.7 Externe veiligheid 77
5.8 Akoestiek 87
5.9 Archeologie en cultuurhistorie 88
5.10 Vliegveld Woensdrecht 91
5.11 Milieueffectrapportage 92
5.12 Bezonning 95

**Hoofdstuk6 OPBOUW BESTEMMINGSPLAN** **96**
6.1 Inleiding 96
6.2 Inleidende regels 96
6.3 Bestemmingsregels 97
6.4 Algemene regels 100
6.5 Overgangs- en slotregels 101

**Hoofdstuk7 UITVOERBAARHEID** **102**
7.1 Economische uitvoerbaarheid 102

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 102

# 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 vergunningverlening, 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

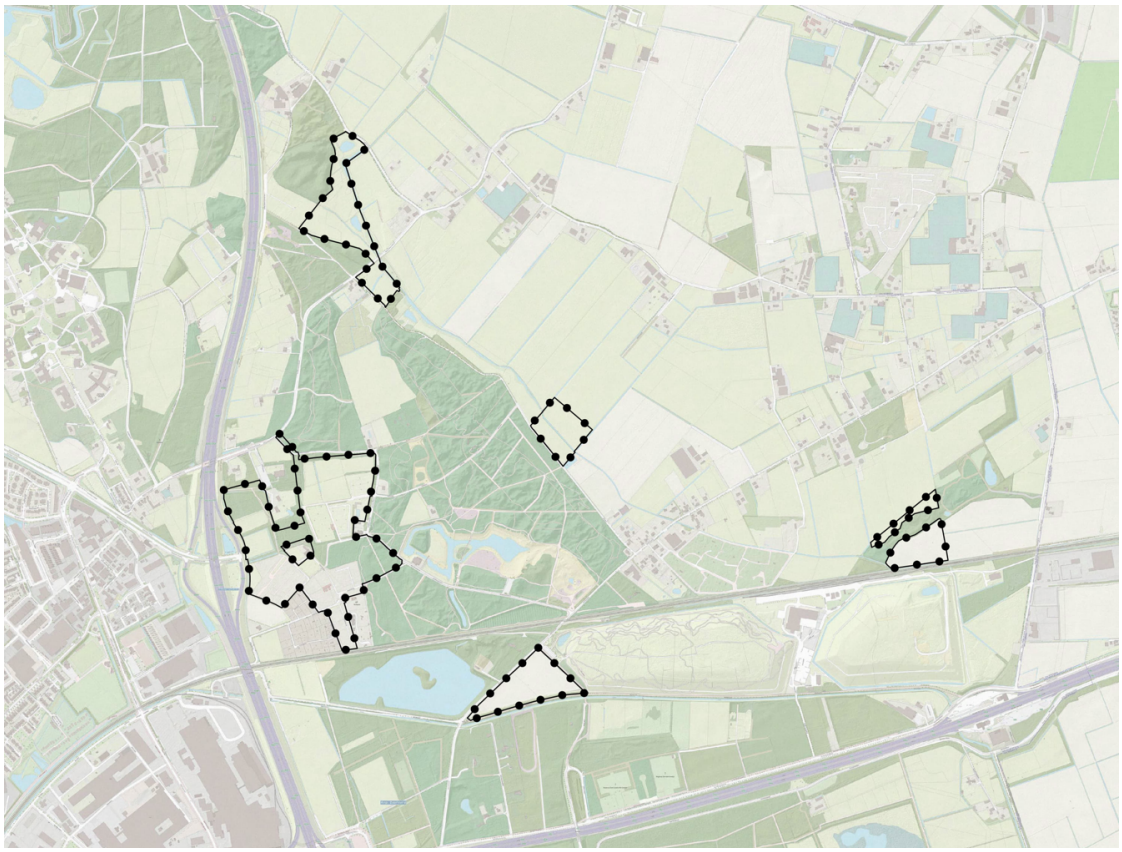
De ontwikkeling van het Poortgebied Bergsche Heide heeft betrekking op de omvorming en opwaardering van het bestaande recreatiepark (Vredenburg), die in de huidige situatie een verrommelde uitstraling kent. Met de plannen gaat de locatie functioneren als 'recreatieve poort' van de Brabantse Wal. Daarvoor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

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

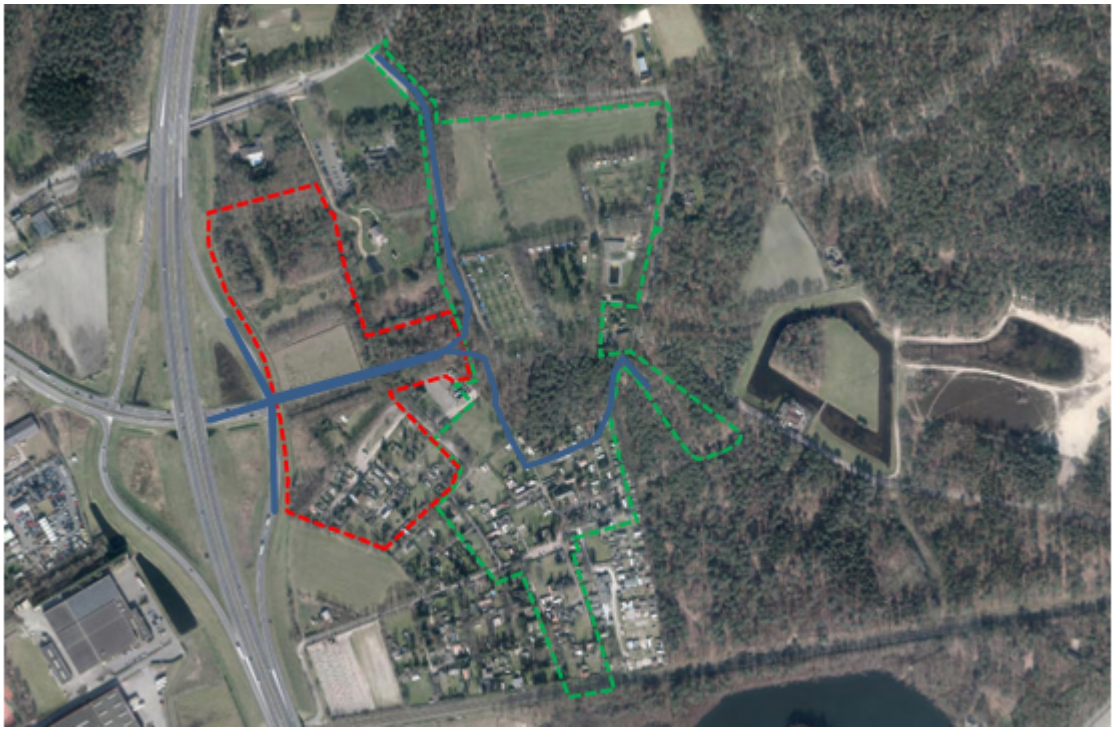
Niet alleen het Poortgebied en de ontsluitingsweg met parkeervoorziening, maar het gehele terrein van het bestaande recreatiepark, worden in het bestemmingsplan meegenomen. Het voormalige campingterrein wordt getransformeerd tot een camping van deze tijd met 150 recreatiewoningen en 65 chalets/stacaravans. 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 verschillende locaties (zie onderstaande figuur) 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 volgende figuur geeft het plangebied van voorliggend bestemmingsplan weer.



Globale positioneringen plangebied bestemmingsplan met Poortgebied (westzijde), 'bestaand' recreatiegebied, nieuwe ontsluitingsweg en nieuwe natuurgebieden.



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

### 1.2.1 Bezwaren

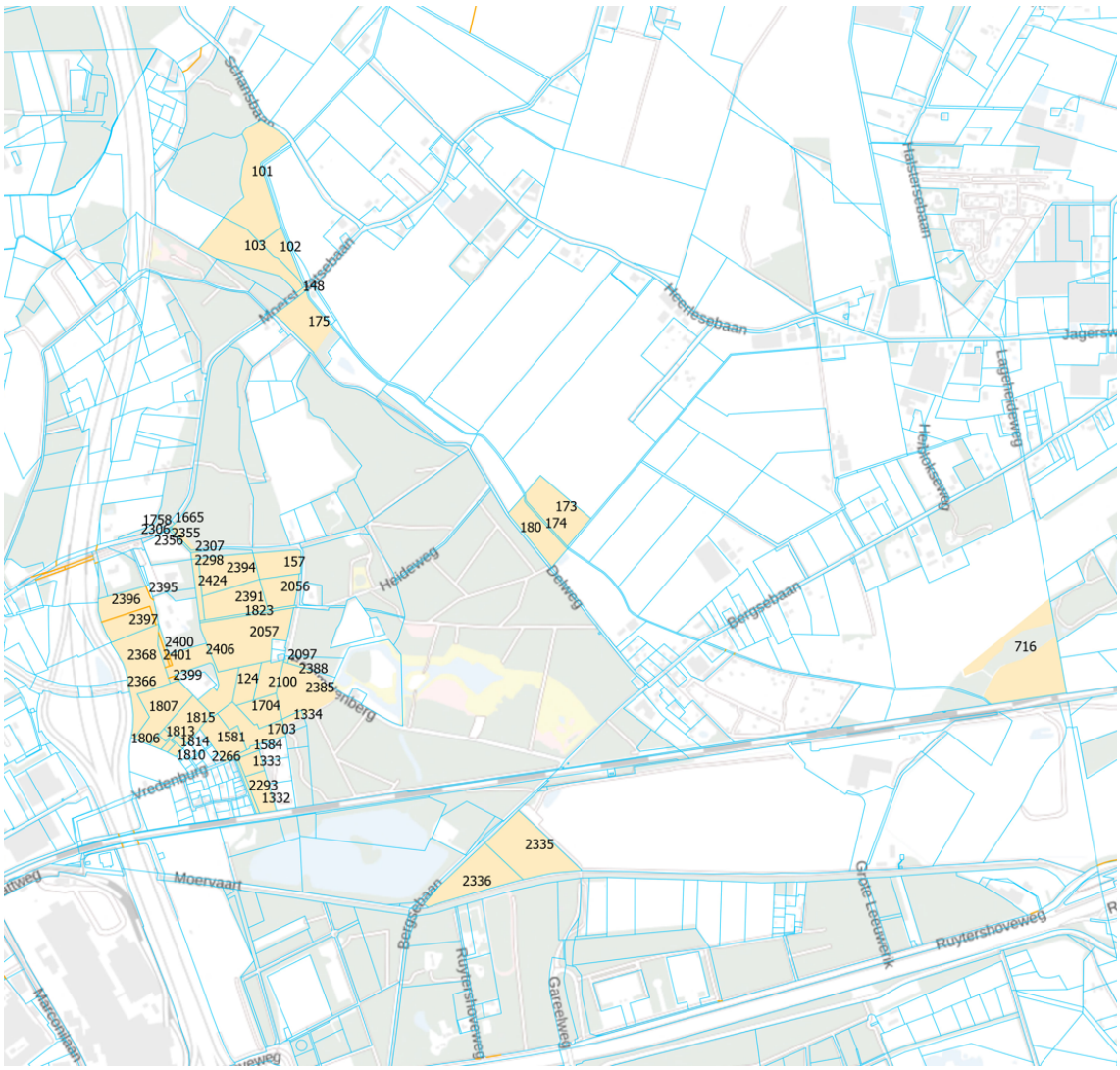
Bezwaren op het oude bestemmingsplan (vastgesteld 2018) zijn in november 2019 door de RvS gegrond verklaard en het plan is daarmee vernietigd. De ecologische voortoets concludeerde dat significante effecten uitgesloten zijn, wat volgens de RvS onvoldoende was onderbouwd. De ontwikkelaar en gemeente zijn 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.

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 ontsluitingswegen 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, 180 worden ingezet als compensatiegronden. Percelen 716, 2336 en 2335 worden ingezet als extra toevoeging aan het NNB (zie paragraaf 5.4.2) en krijgen tevens bestemming 'Natuur'.

## 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

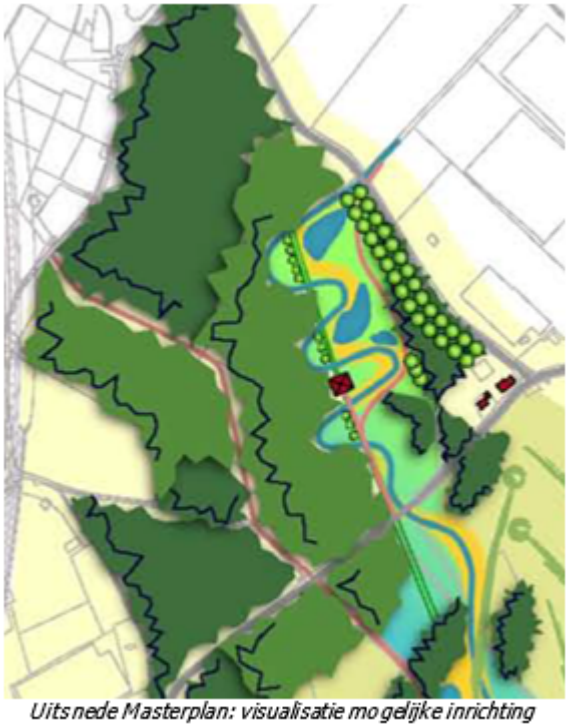
Al in het raadsprogramma 2002-2006 van de gemeente Bergen op Zoom is aangegeven dat de bosgebieden, en met name het gebied de Heide, beter ingezet dienen te worden voor toerisme en recreatie. Om hieraan uitvoering te geven heeft de gemeenteraad in 2003 in de Structuurvisie De Heide de hoofdlijnen voor 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.



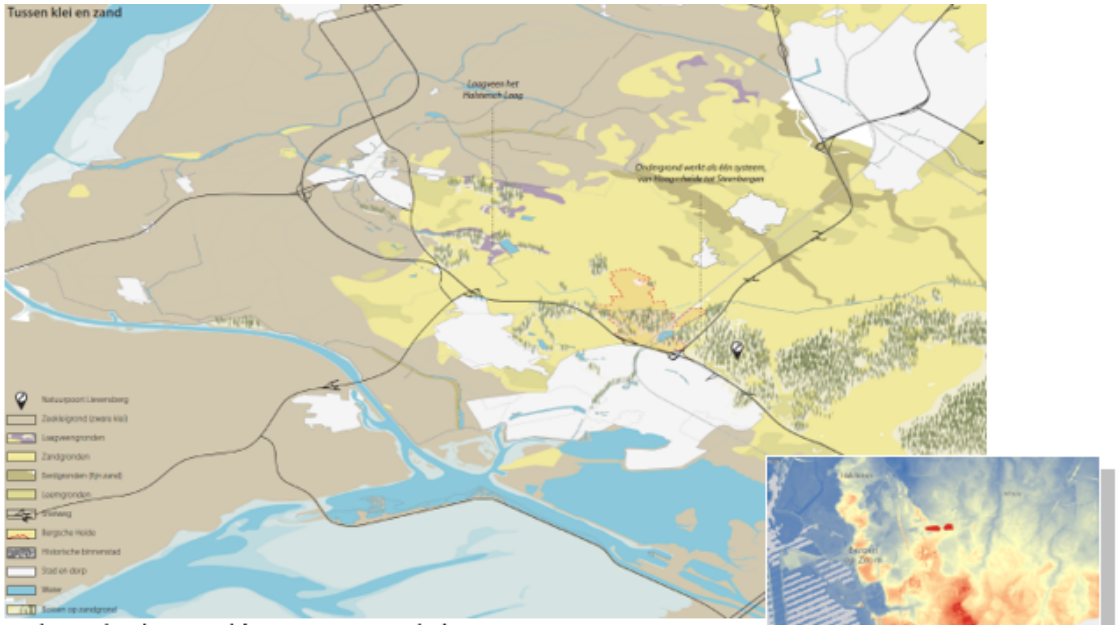

Per gebied leidt deze benaderingswijze tot verschillende (ruimtelijke) uitkomsten, afhankelijk van de specifieke regionale of lokale kwaliteiten en omstandigheden. Dit sluit aan bij de contrastrijkheid en de veelvormigheid van Brabant. Soms ligt de nadruk op behoud, bijvoorbeeld van belangrijke natuurwaarden, 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

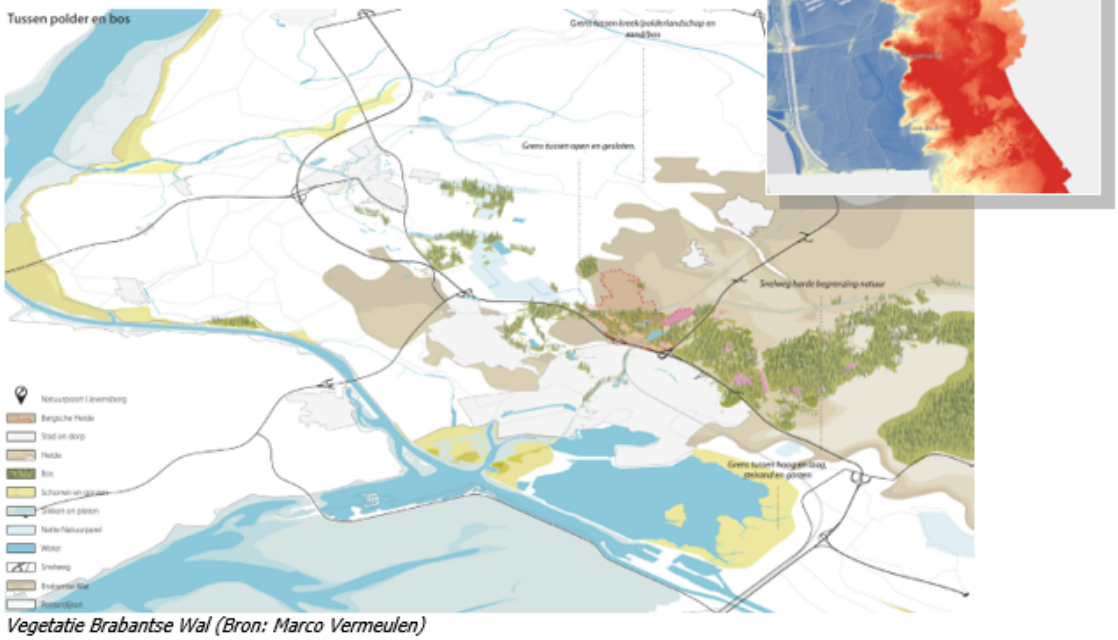
### 2.4.1 Geomorfologie

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.

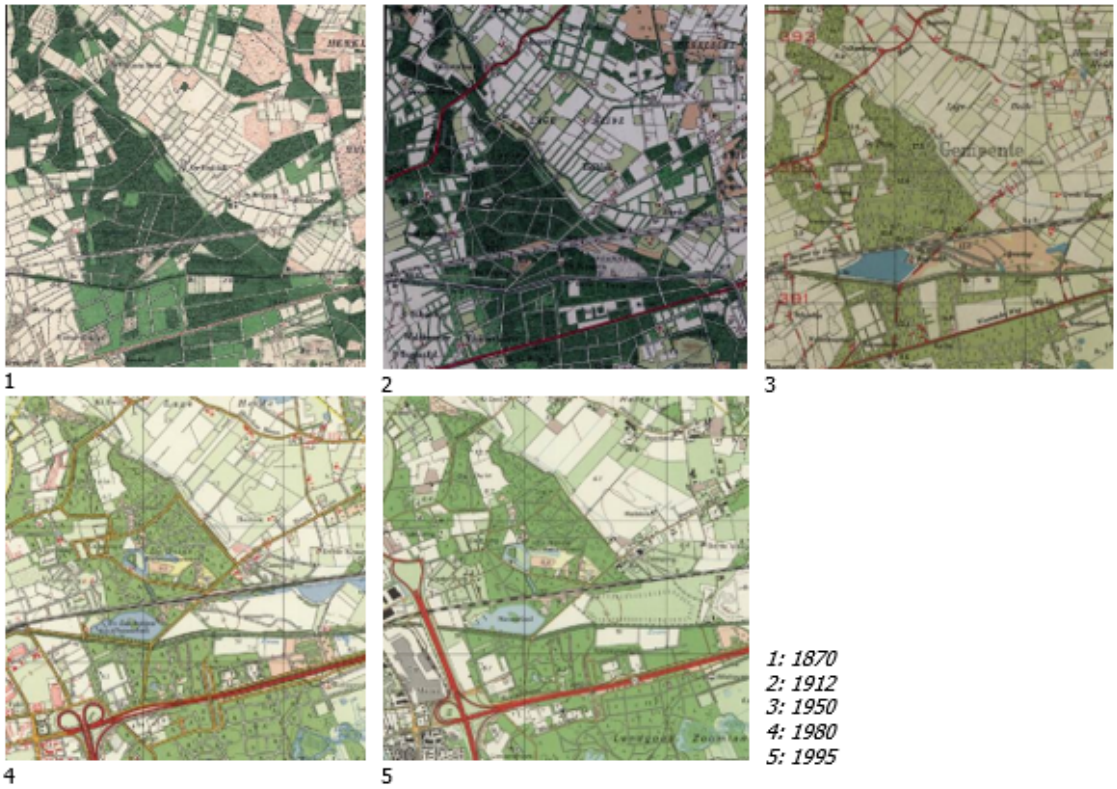



*Ondergrond Brabantse Wal (Bron: Marco Vermeulen)*




*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.



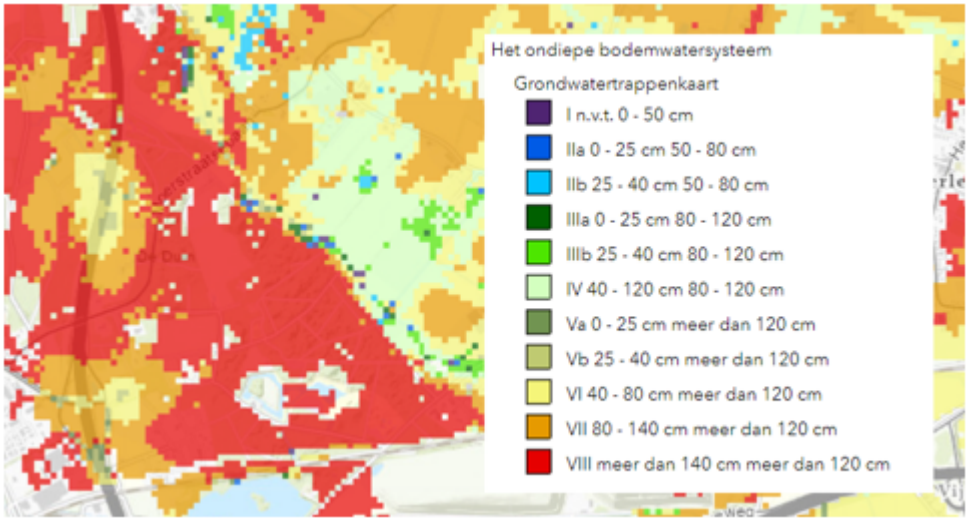
*Turfverleden (Bron: Marco Vermeulen).*

### 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

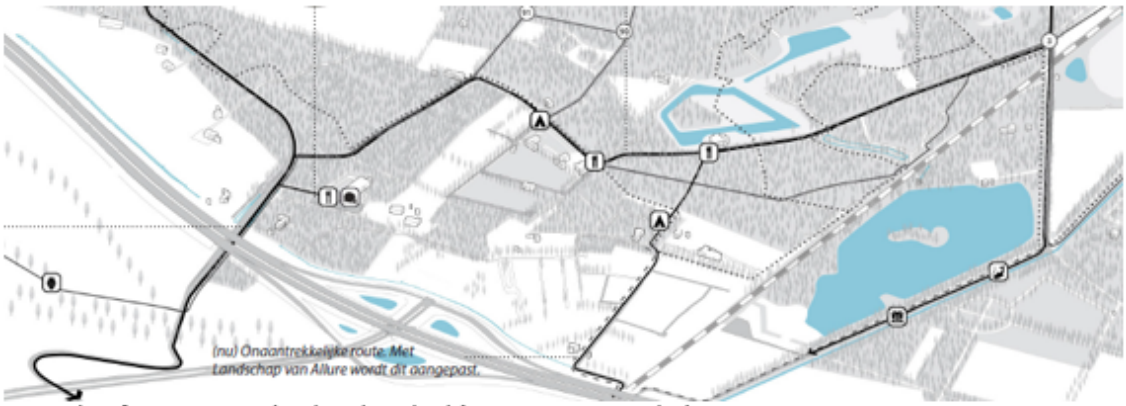
De maaiveldhoogtes van de locaties waar onderzoek in het Poortgebied is uitgevoerd variëren tussen 5,50 en 6,00 meter +NAP. De bodemkundige hoofdeenheid kan worden gekenmerkt als 'zandgronden; voedselarm en vochtig tot droog'. De basis van het hydrologische systeem van het gebied wordt gevormd door de 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.

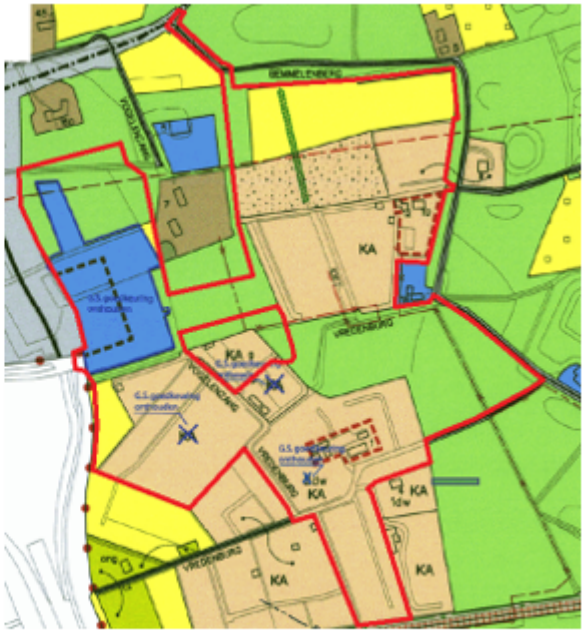
### 2.7.1 Planologisch kader poortgebied

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.

In dit bestemmingsplan zijn vier percelen aangewezen om de bestemming 'Natuur' te krijgen. De percelen worden heringericht naar natuur. Deze gebieden zijn integraal onderdeel van het plan en vallen vigerend binnen het 'Buitengebied Oost, 2e herziening'.

### 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

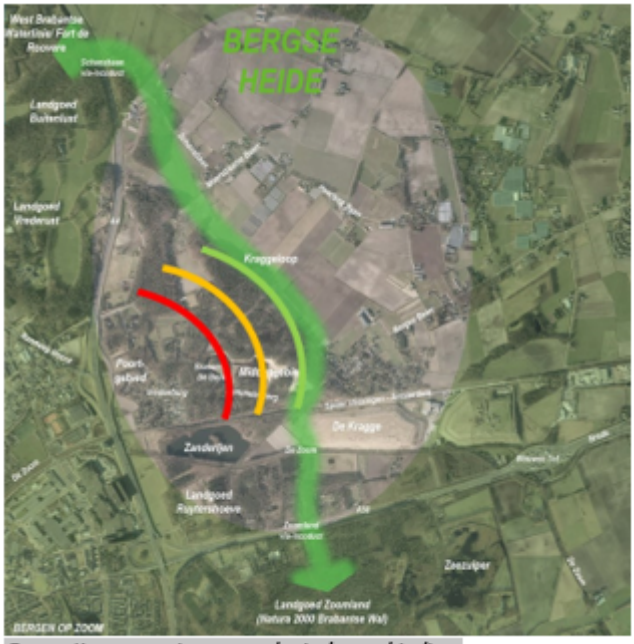
De ontwikkeling van het Poortgebied Bergsche Heide heeft betrekking op de omvorming en opwaardering van het bestaande recreatiepark (Vredenburg), die in de huidige situatie een verrommelde uitstraling kent. Met de plannen gaat de locatie functioneren als 'recreatieve poort' van de Brabantse Wal. Daarvoor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

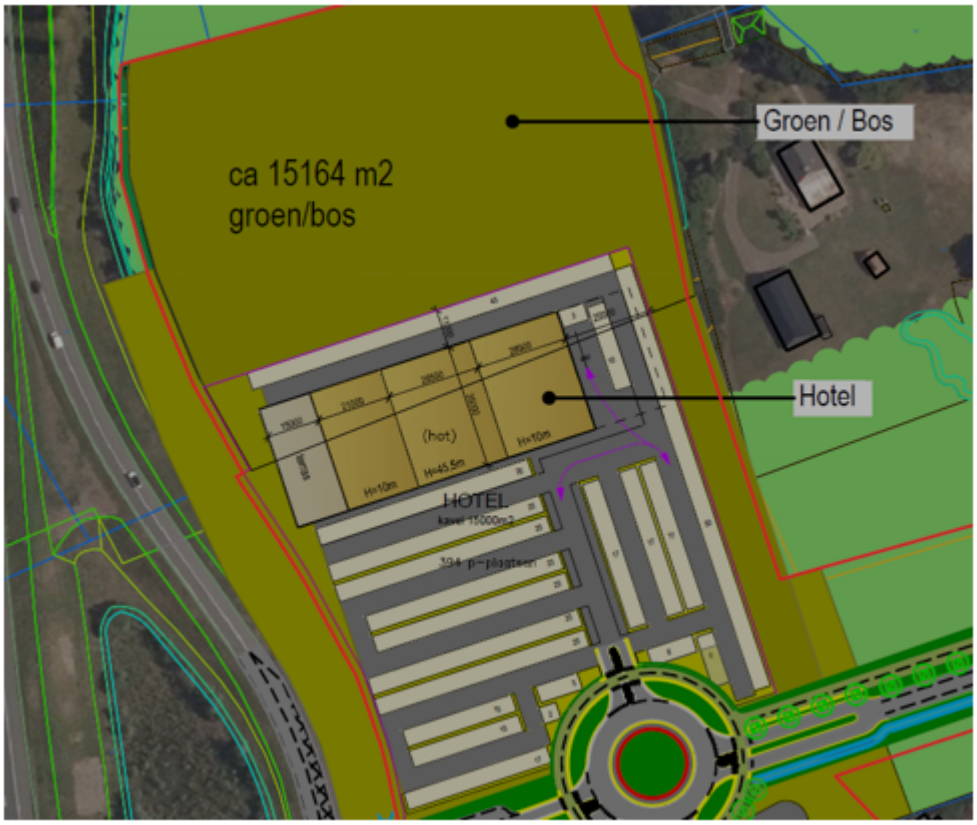
De nadruk ligt in het zuidelijk deelgebied op 'snel' weg in plaats van op langdurig verblijf. De bebouwing in het zuidelijk deel van het Poortgebied is geprojecteerd op de overgang van het open naar het gesloten landschap. De bebouwing wordt gepositioneerd in een nieuwe groene 'zoom' en vormt daarmee 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

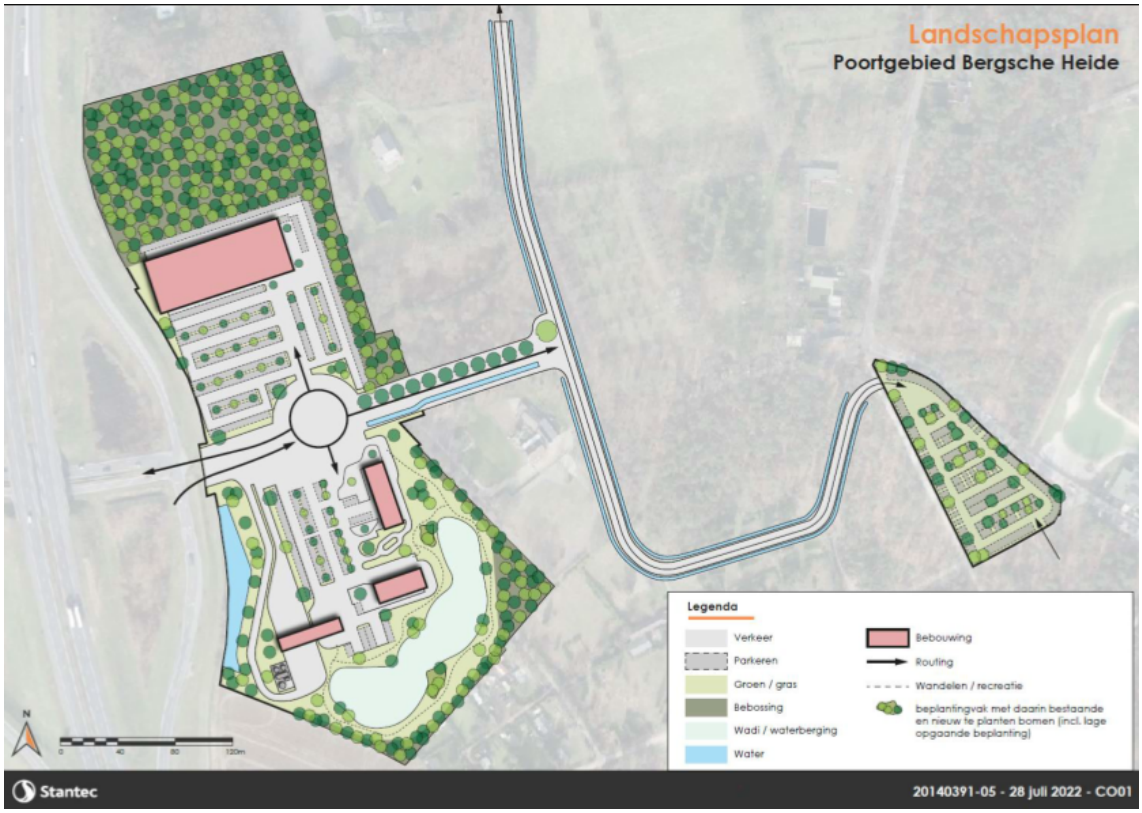
*Noordelijk deel*

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.

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

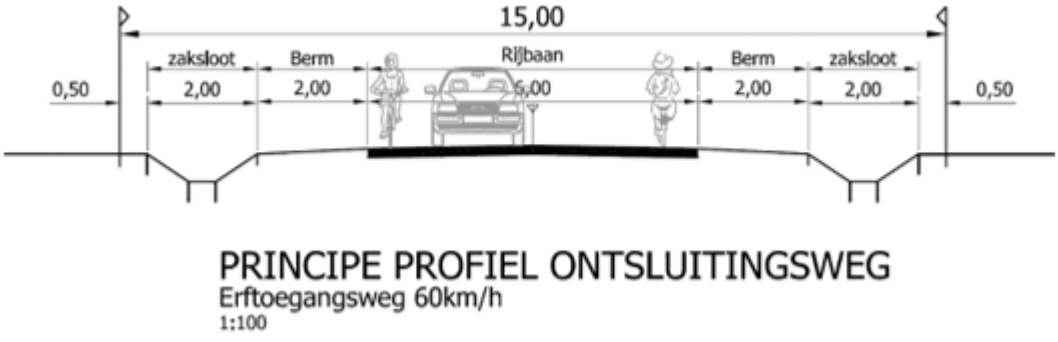
Het bestemmingsplan voorziet in een innovatief en duurzaam Poortgebied, waarin diverse functies een plaats krijgen. Belangrijk onderdeel is de realisatie van de energyhub, die zich richt op een duurzamere mobiliteit door het aanbieden van duurzame brandstoffen. Er vindt reeds een verschuiving plaats 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.

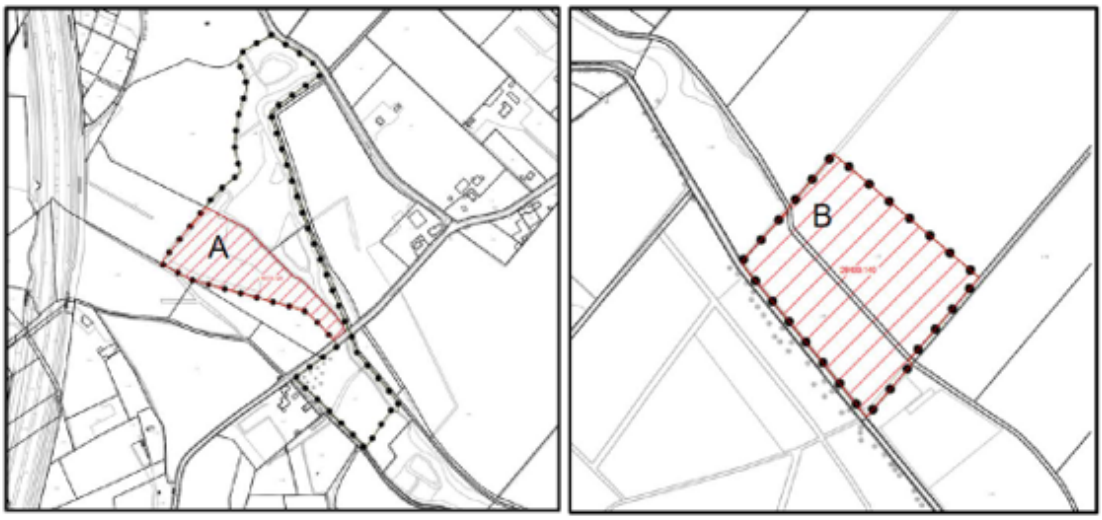

*Beoogde locaties camping; specifieke vorm van recreatie 1, 2 en 3 en locatie boomhutten (rood omcirkeld)*

## 3.5 Natuurgebied Kraggeloop

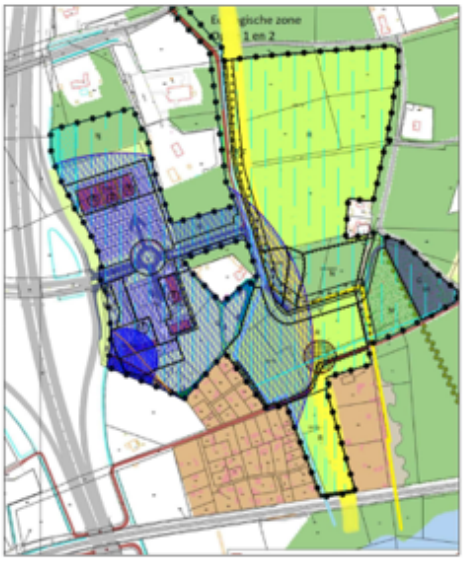
Voor de natuurcompensatie voor de realisatie van het bestemmingsplan zijn percelen in het Kraggeloopgebied ten noordoosten (18.774 m2) en oosten (25.711 m2) van het plangebied aangekocht. De compensatie wordt uitgevoerd conform de richtlijnen binnen de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. 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.

De rode draad van het Landschapspark Bergsche Heide 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 alléén gepaard kan gaan met investeringen in natuur- en landschapsontwikkelingen. Bij elke nieuwe ontwikkeling is investering in natuur- en landschapsontwikkeling dus een vereiste. Vanuit deze gedachtegang wordt elke kans aangegrepen om kleine landbouwpercelen, zonder echte toekomstwaarde, te verwerven en zoveel mogelijk toe te voegen aan de bestaande natuur. Het landschappelijke raamwerk wordt hierdoor robuuster wat de beleving en aantrekkingskracht voor zowel mens als dier verbetert. In deze lijn zijn voor de ontwikkeling van het Poortgebied diverse agrarische percelen opgekocht, planologisch en fysiek omgevormd naar natuur, waardoor zoveel mogelijk verbonden robuuste natuur ontstaat. Het gaat hier om een gecombineerd perceel van 40.585 m2 en 30.931 m2. Dit heeft geresulteerd in een natuurcompensatieoppervlak van circa 71.500 m2. De oude en nieuwe percelen gecombineerd leiden tot een totaalcompensatie van ca. 116.500 m2.

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*



*Aanvullende percelen voor de ontwikkeling van natuurcompensatie met als doel het robuuster maken van NNB.*

## 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<br><br>Kampeermiddelen onbeperkt<br>Dienstwoning | 6 recreatieve boomhutten<br><br>Kampeermiddelen onbeperkt<br>- |
| 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<br>150 kamers<br>2.600 $m^2$ restaurant<br>2.600 $m^2$ congresfaciliteiten<br>1.000 $m^2$ overige voorzieningen |
| Fastfoodrestaurants | - | 2 fastfoodrestaurants (maximaal 1.050 $m^2$ bvo) |
| energyhub | - | energyhub<br>(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 Mainport ontwikkeling 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 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.

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.

**Kwaliteitsverbetering**

Omdat het hier ook gaat om een ontwikkeling in het landelijk gebied, is 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.

De ontwikkeling van het Poortgebied als onderdeel van het Landschapspark de Bergsche Heide is een cruciale stap in de voortdurende transformatie van het gebied. De Bergsche Heide heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een gebied met een dubbele functie: enerzijds als extensief recreatiegebied en anderzijds als het noordelijkste deel van het natuurlijk bosareaal van Natuurnetwerk Brabant. Echter, de druk van intensieve veehouderij en de uitdagingen rond schaalvergroting hebben het kleinschalige karakter van het gebied bedreigd en daarmee ook de

aantrekkelijkheid voor toekomstige generaties. Dit heeft geleid tot leegstand en verloedering van agrarische bebouwing in het gebied, evenals achterstallig onderhoud en beheer van de ecologische hoofdstructuur. Het Poortgebied, als integraal onderdeel van het grotere Landschapspark, speelt een centrale rol in de visie om het recreatieve gebruik beter te zoneren. In het noordelijke en oostelijke deel, ontstaat ruimte voor rust, stilte en natuur. Hier is ook het nieuwe natuurgebied, de Kraggeloop, gerealiseerd, dat fungeert als een belangrijke ecologische verbindingszone. Met twee nieuwe percelen voor dit bestaande natuurgebied van de Kraggeloop vergroot. Ook wordt een ecologische verbindingszone gecreëerd 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.

Met de herontwikkeling van het Poortgebied worden alle kansen aangegrepen om kleine landbouwpercelen zonder toekomstwaarde om te vormen tot natuurlijke habitats. Hierdoor wordt het landschappelijke raamwerk robuuster, wat bijdraagt aan de aantrekkingskracht van het gebied voor zowel mens als dier. In deze lijn zijn voor de ontwikkeling van het Poortgebied nog een aantal agrarische percelen opgekocht, planologisch en fysiek omgevormd naar natuur. In het compensatieplan (Bijlage 12) wordt nader ingegaan op alle compensatiegebieden en wordt aangetoond dat voldoende kwaliteitsverbetering teweeg wordt gebracht met dit plan.

### 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.

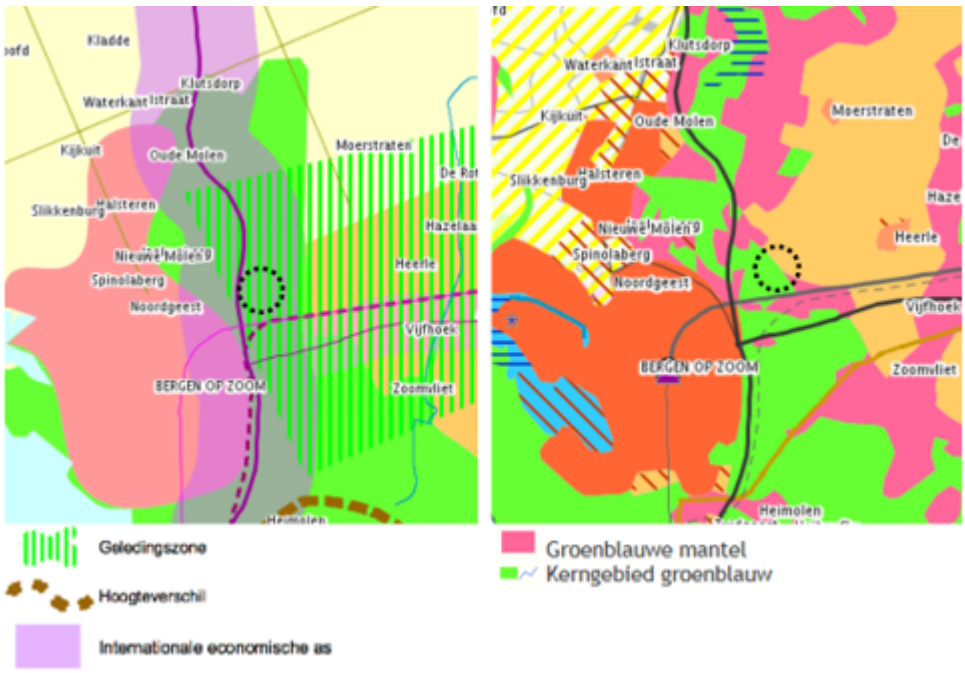
Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. Een specifiek onderdeel van de structuurvisie zijn de Gebiedspaspoorten. Dit is een uitwerking 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

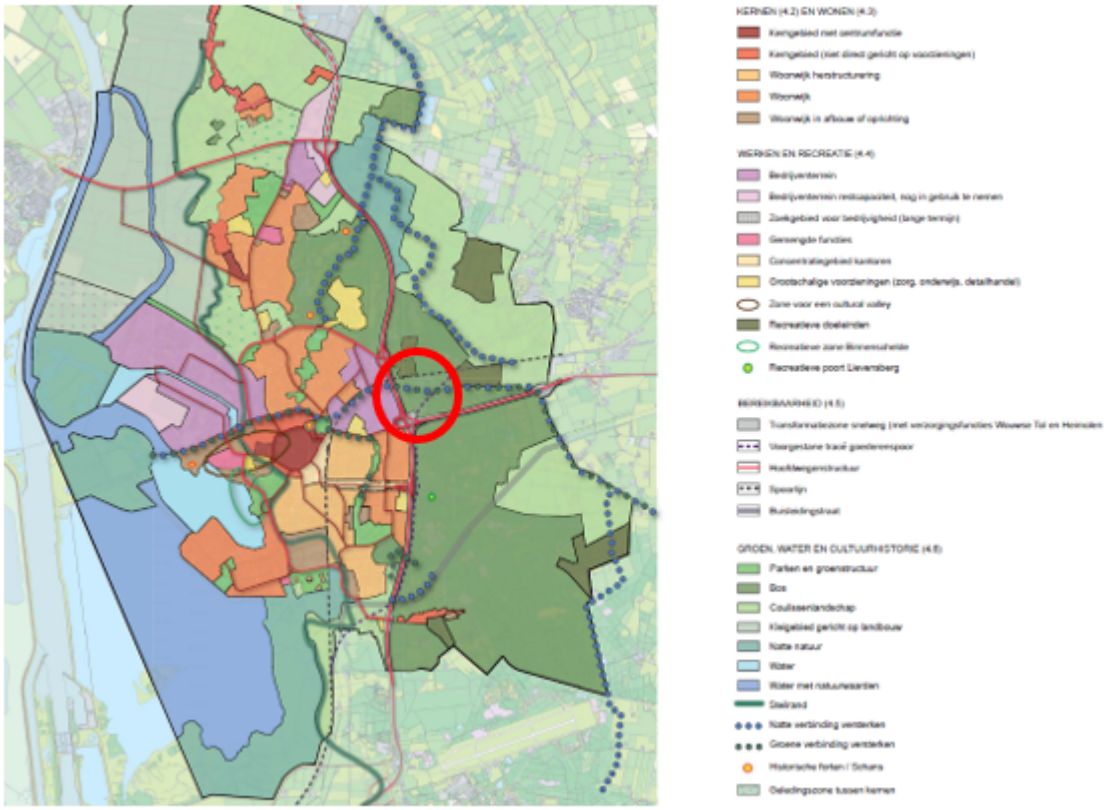
De ontwikkelingen in het Landschapspark Bergsche Heide sluiten naadloos aan bij de ambities die de provincie heeft met het gebied. De ontwikkeling van het Poortgebied is een belangrijke motor voor de overige ontwikkelingen voor het Landschapspark, waardoor de natuurwaarden in de Brabantse Wal verder 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.

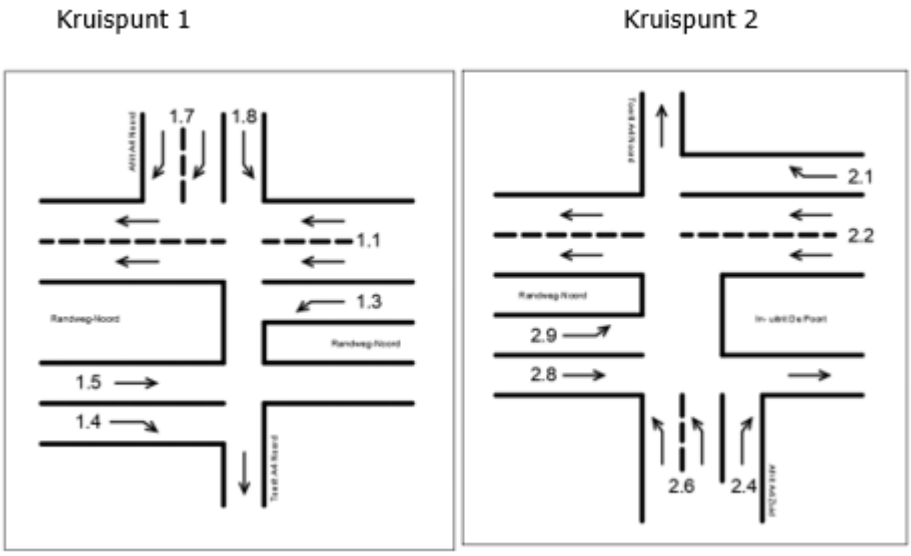
Capaciteit

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.




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.

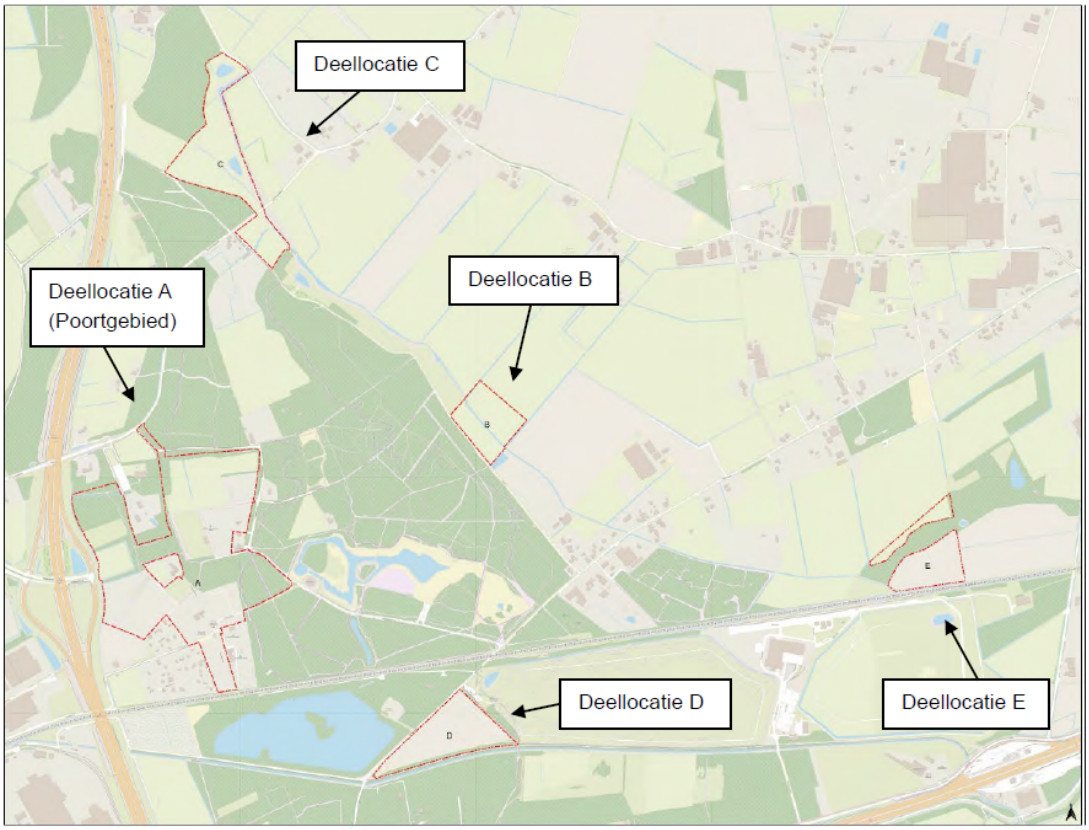
## 5.2 Bodem

### 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, C, D en E zijn de Natuurgebieden 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.

Voor delen van deelgebied A is op voorhand niet uit te sluiten dat er geen bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Ook is deelgebied 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.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem niet overal afdoende bekend is. Voor delen van het plangebied zijn onvoldoende gegevens over de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (inclusief asbest) bekend. Met inachtneming van onderstaande aanbevelingen vormt dit geen belemmering voor de toekomstige besluitvorming voor de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Voor de toekomstige activiteiten graven (bijv. voor de aanleg van de ontsluitingsweg) en bouwen (o.a. realisatie hotel, restaurants en tankstation) is bodemonderzoek noodzakelijk (voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning of voor het bepalen van arbeidshygiënische risico's).

Aanbevolen wordt om ter plaatse van deze terreindelen (actualiserend) onderzoek uit te voeren op een natuurlijk moment in de voorbereidende fase. Bij de verwijdering van (voormalige) paden, (half)verhardingen en eventuele funderingsmaterialen wordt aanbevolen om de milieuhygiënische- (en civieltechnische) kwaliteit van de onderliggende bodem te bepalen, alsook van de vrijkomende bouwstoffen en grond.

Voorafgaand aan de ontwikkeling van de terreindelen binnen deelgebied A met een (toekomstige) gevoelige(re) gebruiksfunctie (zoals recreatie) is het aan te raden om een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) uit te voeren. Ook de (voormalige) potentiële puntbronnen voor bodemverontreiniging binnen dit gebied dienen dan te worden onderzocht. De voorgenomen functiewijzigingen binnen deelgebieden B t/m E van het plangebied betreffen geen wijzigingen naar een gevoeliger gebruik. Hierdoor is bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure ons inziens niet noodzakelijk. Bij toekomstige graafwerkzaamheden, ter bijvoorbeeld voor de aanplanting van bomen of de aanleg van waterpartijen, kan bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Met name ter plaatse van de voormalige paden is onderzoek dan aan te raden.

Met deze aanbevelingen in acht nemend vormt het aspect bodem geen belemmeringen in het kader van dit bestemmingsplan.

## 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

**Natura 2000**

Het verkennende natuuronderzoek leidde voor Natura 2000-gebied tot een stikstofnotitie. De stikstofnotitie is geactualiseerd conform de update AERIUS-calculator 2022, waarbij ook de aanlegfase weer is toegevoegd aan berekening. Deze actualisatie is uitgebreid met aanvullende gebieden voor voor het robuuster maken van NNB, wat leidt tot een kwaliteitsverbetering (Bijlage 11). Sweco heeft in 2022 tevens een compensatieplan geschreven, welke op 26-09-2023 is aangevuld met aanvullende percelen. (Bijlage 12).

Effecten van een plan of een project op de stikstofdepositie kunnen ontstaan tijdens de realisatiefase en/of de gebruiksfase. Met het rekenmodel AERIUS Calculator kan deze stikstofdepositie op de relevante stikstofgevoelige habitattypen en stikstofgevoelige leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden worden berekend. Het gebruik van dit rekeninstrument is in de Regeling natuurbescherming voorgeschreven. Het rekeninstrument wordt beheerd onder verantwoordelijkheid van de minister van Natuur en Stikstof.

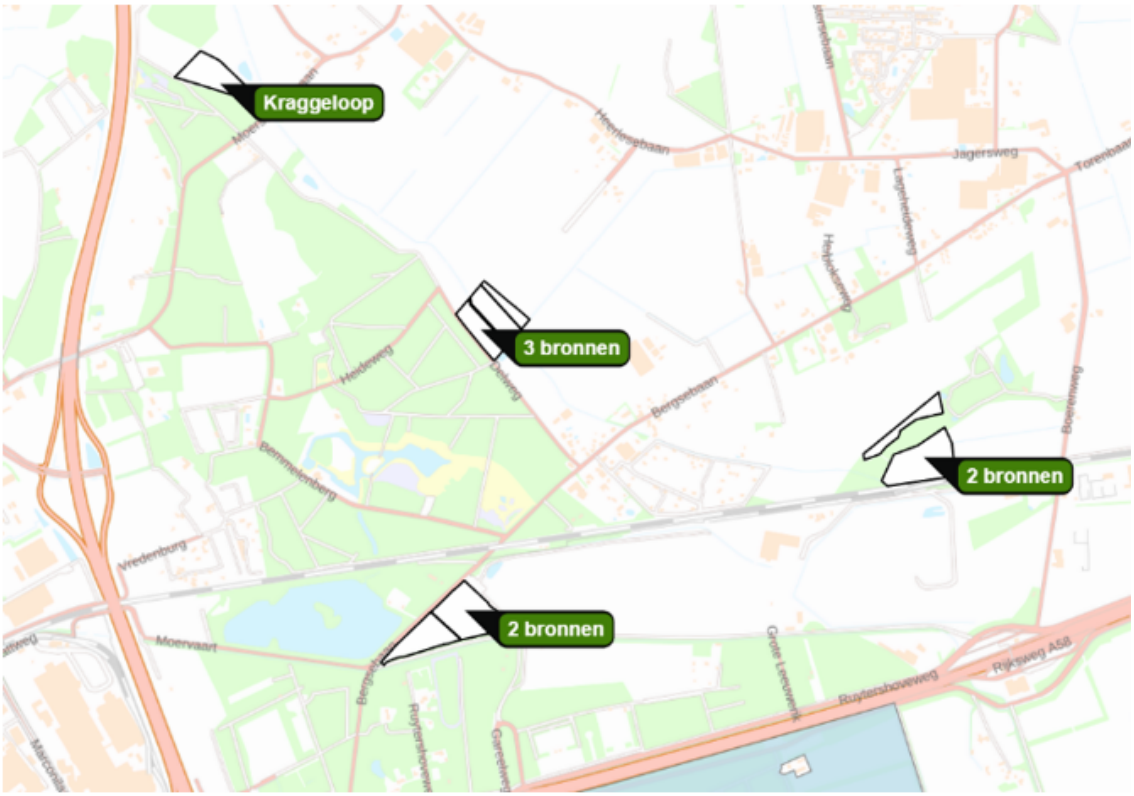
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van 825 meter ten zuiden van het plangebied. Dit betreft het Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal'. Effecten door externe werking zoals verstoring door geluid, licht, optische verstoring e.d. zijn op voorhand uit te sluiten vanwege

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.

In de berekening van de gebruiksfase is gerekend met de verkeersgeneratie vanuit het plan, het netwerk-effect als gevolg van de nieuwe ontsluitingsweg en de omvorming van landbouw-grond naar natuur. Uit de berekening blijkt dat er in de gebruiksfase geen toenames van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar zijn berekend.

Voor de aanlegfase is de omvorming van landbouwgrond naar natuur vergeleken met de activiteiten die nodig zijn om het plan te realiseren. Uit de berekening blijkt dat er in de aanlegfase geen toenames van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar zijn berekend.




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

**Soortenbescherming**

Door Sweco is in eerste instantie een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd ten aanzien van beschermde gebieden en soorten (Bijlage 9). Het verkennend natuuronderzoek heeft geleid tot de potentiële aanwezigheid van verblijfsplaatsen van vleermuizen, marterachtigen, levenbarige hagedis en de poelkikker. Daarom is op 01-11-2022 een aanvullend soortgericht onderzoek gedaan naar bovengenoemde soorten (Bijlage 10).

Conclusies soortgericht onderzoek

Binnen het plangebied komen beschermde soorten voor. Door het plan worden verblijfplaatsen en/of leefgebied van beschermde soorten verstoord en/of vernietigd, hetgeen een overtreding van de Wet natuurbescherming is. Een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is hiervoor aangevraagd en verleend.

*Boommarter*

Binnen het plangebied is leefgebied van de boommarter aangetroffen. Door de voorgenomen werkzaamheden wordt een deel van het leefgebied (foerageergebied en voortplantings- en of rustplaatsen) van de boommarter vernietigd. Hiervoor is op grond van de Wet natuurbescherming artikel 3.10 Wnb, lid 4) een ontheffing aangevraagd en verleend. Binnen het plangebied blijft voldoende alternatief leefgebied over, het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen is niet noodzakelijk.

*Gewone grootoorvleermuis*

Binnen het plangebied zijn drie verblijfplaatsen – met maximaal drie, vier en drie exemplaren – van gewone grootoorvleermuis aangetroffen. Door de voorgenomen werkzaamheden is/worden de verblijfplaatsen van de gewone grootoorvleermuizen vernietigd. Hiervoor wordt een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming (artikel 3.5 Wnb, lid 2, lid 4) aangevraagd. 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. Een ontheffing wordt aangevraagd en het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen in de vorm van vervangende verblijfplaatsen worden uitgevoerd.

*Poelkikker*

Binnen het plangebied is leefgebied (landhabitat en overwinteringshabitat) van de poelkikker aanwezig. Door de voorgenomen werkzaamheden wordt leefgebied van de poelkikker verstoord en/of vernietigd. Hiervoor is op grond van de Wet natuurbescherming (artikel 3.5 Wnb, lid 2, lid 4) aangevraagd en verleend. Binnen het plangebied blijft voldoende alternatief leefgebied over, het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen is niet noodzakelijk.

*Overige onderzochte soorten*

Tijdens het aanvullend natuuronderzoek zijn de overige onderzochte soorten – levendbarende hagedis, steenmarter, wezel, hermelijn, bunzing, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis laatvlieger, rosse vleermuis, watervleermuis, franjestaart, baardvleermuis, Brandts vleermuis, grijze grootoorvleermuis en vale vleermuis -niet aangetroffen, of hadden de soort(en) geen binding met het plangebied waardoor effecten niet optreden en het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is.

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 |

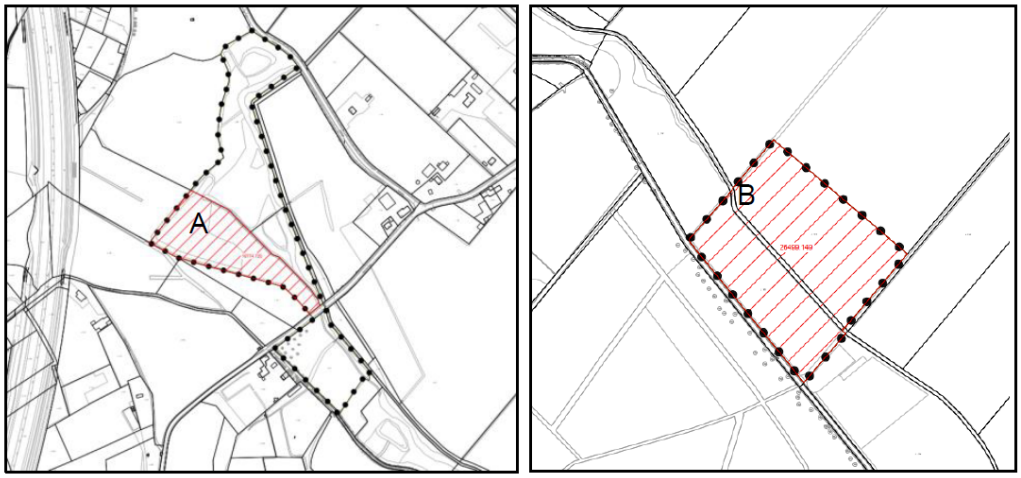
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Externe werking | 5.000 m² | 25 – 100 jaar | Toeslag van 2/3 in oppervlak | 8.333 m² |
| Totaal | 14.088 m² | | | 27.098 m² |

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 gestreepte percelen).

Aanvullend zijn voor de versterking en het robuuster maken van NNB voor de realisatie van het bestemmingsplan percelen rondom het plangebied aangekocht (zie groen gekleurde figuren). Het gaat hier om een gecombineerd perceel van 40.585 m2 en 30.931 m2. Dit heeft geresulteerd in een oppervlak van circa 71.500 m2. De oude en nieuwe percelen gecombineerd leiden tot een totaaloppervlak van ca. 116.500 m2. De beoogde natuurcompensatie voldoet daarmee ruimschoots aan de compensatieopgave conform de richtlijnen binnen de provinciale Interim Omgevingsverordening.

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.

De twee aanvullende percelen ter versterking van het robuuster maken van NNB worden ingericht met 100% loofbomen, met een mix van soorten. Te denken valt aan natuurtype N15.02 Dennen-, eiken-, en beukenbos. Dennen-, eiken-, of beukenbos omvat bossen en struwelen gedomineerd door eiken, dennen, beuken, berken, lijsterbes, ratelpopulier of vuilboom, waarbij we dan geen dennen gaan aanplanten.





Een aantal percelen in het Kraggeloopgebied zijn reeds gecompenseerd en opnieuw ingericht conform het compensatieplan van AGEL (niet rood gearceerd in de figuur linksboven). 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 met ondergeschikte en aanverwante functies 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. Sportscholen zijn de enige aanverwante functies, als benoemd in artikel 1.23 van dit bestemmingsplan, die zijn vermeld in de VNG. Een sportschool heeft een milieucategorie 2, wat betekent dat een richtafstand moet woden aangehouden van 30 meter tot een gevoelig. Hier wordt aan voldaan. 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.

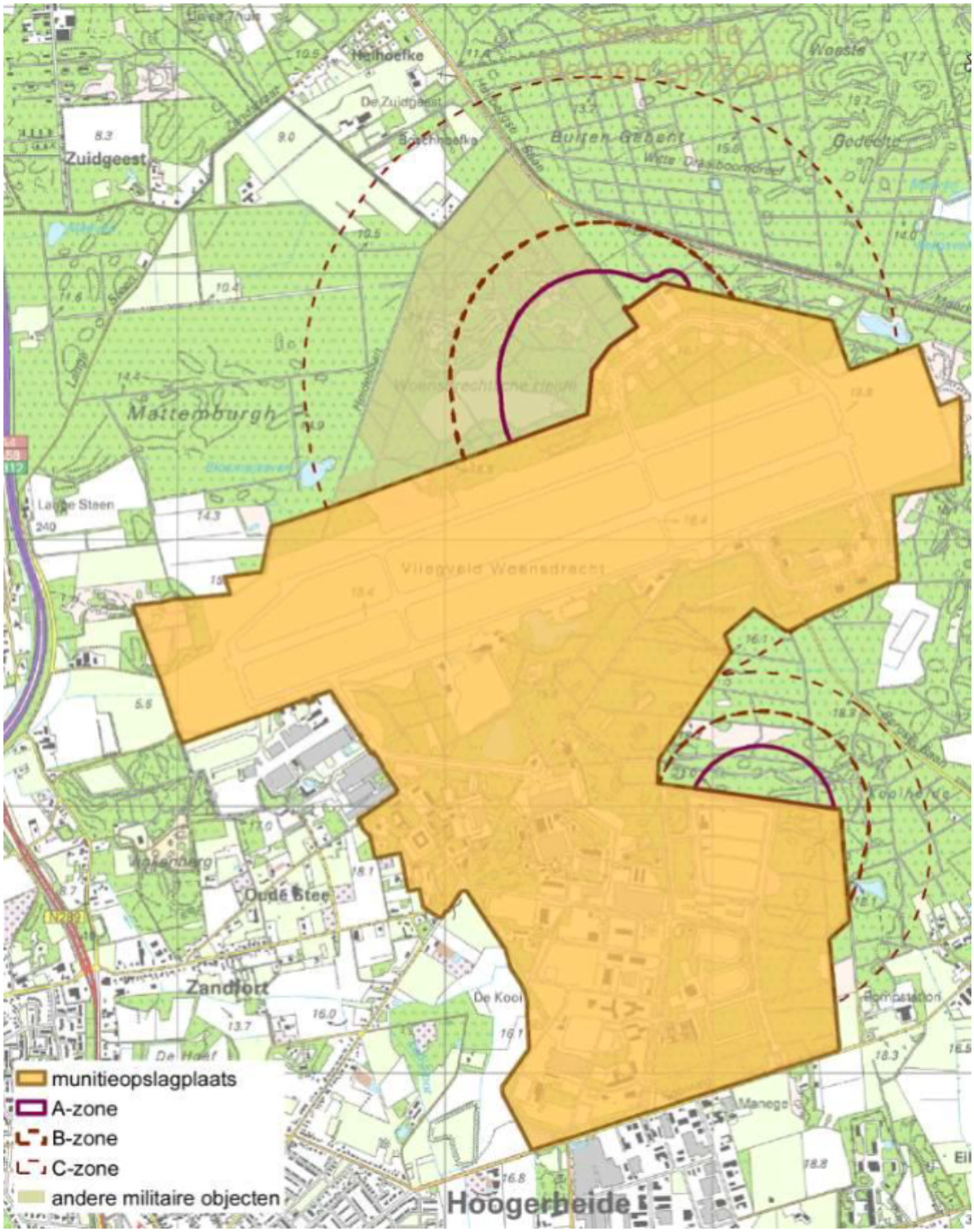
De inrichting SABIC

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.

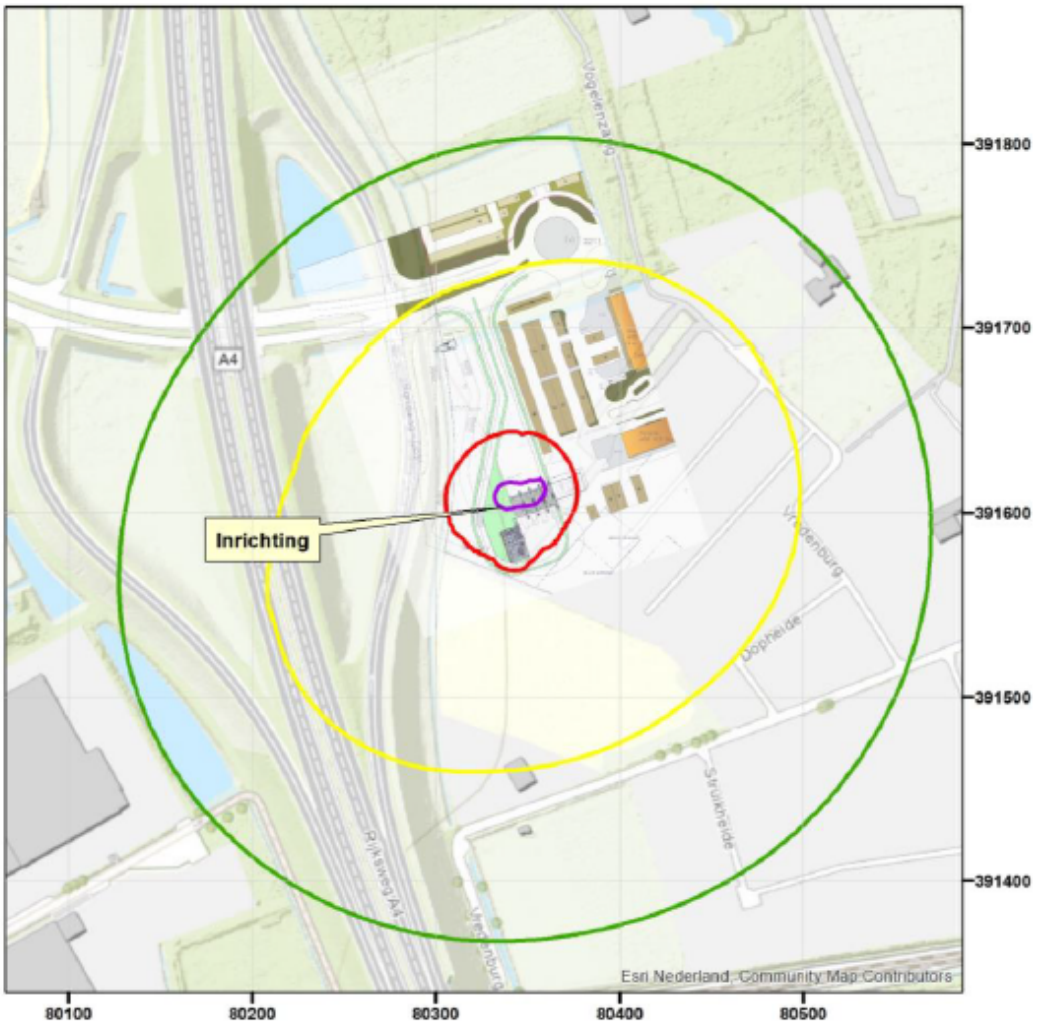
### 5.7.5 Resultaten risicoanalyse energyhub

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. In de rapportage is het vulpunt van de LNG-installatie naar het noorden verplaatst zodat de PR contour minder over het naast gelegen (groen) perceel valt. Verder is ook de mogelijkheid voor waterstof ook technisch onderzocht en verwoord in de QRA en hieruit blijkt dit geen nadelig effect te hebben op de veiligheids-contouren.

Plaatsgebonden risico

De impact op de externe veiligheidsrisico's van het verplaatsen van het LNG-vulpunt van 15 meter in noordelijke richting zijn doorgerekend op basis van de eerder gemaakte QRA.

Onderstaand figuur toont de plaatsgebonden risicocontouren. De contour voor de grenswaarde van het plaatsgebonden risico van 1.0 10-6 /jr ligt aan de oostzijde gedeeltelijk buiten de inrichting. Aan de zuidzijde ligt de contour nu geheel binnen de inrichting. Binnen de contour bevindt zich geen gebied bestemd voor bebouwing met (beperkt) kwetsbare objecten.




*Figuur 1. Plaatsgebonden risicocontouren*

$1.0\ 10^{-5}$ /jr
$1.0\ 10^{-6}$ /jr
$1.0\ 10^{-7}$ /jr
$1.0\ 10^{-8}$ /jr

Het ministerie I&M heeft een interim beleid voor LNG-tankstations ontwikkeld [4]. Eén van de uitgangspunten is een minimum afstand voor het plaatsgebonden risico m 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. Figuur 2 toont de minimum afstand en de effectafstand samen met de berekende grenswaarde van het plaatsgebonden risico. 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 geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Het groepsrisico wordt weergegeven in een zogenaamde fN-curve: op de verticale as staat de cumulatieve kans per jaar f op een ongeval met N of meer slachtoffers en op de horizontale as het aantal slachtoffers N. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is gelijk aan 10-3 / N2, dat wil zeggen een frequentie van 10-5 /jr voor 10 slachtoffers, 10-7 /jr voor 100 slachtoffers en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers.

Conclusie

Het voornemen is een tankstation met een LNG-installatie te plaatsen nabij de A4 in Bergen op Zoom. In het kader van het bestemmingsplan Poortgebied Bergsche Heide en ontsluitingsweg en de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een risicoanalyse opgesteld. Tegen deze ontwikkeling is een zienswijze binnen gekomen bij het bevoegd gezag, waaronder tegen de ligging van de plaatsgebonden risico contour 10-6 over de gronden ten zuiden van de inrichting.

Als oplossingsrichting heeft de aanvrager twee opties voorgesteld:

1. Het verplaatsen van het vulpunt 15 meter in noordelijke richting.
2. Het plaatsen van een waterstofinstallatie in plaats van een LNG installatie

Uit aanvullende berekeningen blijkt dat het verplaatsen van het vulpunt het gewenste effect heeft met betrekking tot de ligging van de plaatsgebonden risico contour 10-6. Deze ligt met de aangepaste ligging van het vulpunt niet meer over de gronden aan de zuidzijde.

Ook blijkt dat het vervangen van de LNG-installatie voor een H2-installatie zou kunnen werken, mits de installatieonderdelen traileropstelplaats, compressor en buffers voldoende ver van de zuidgrens van het perceel worden geplaatst.

## 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

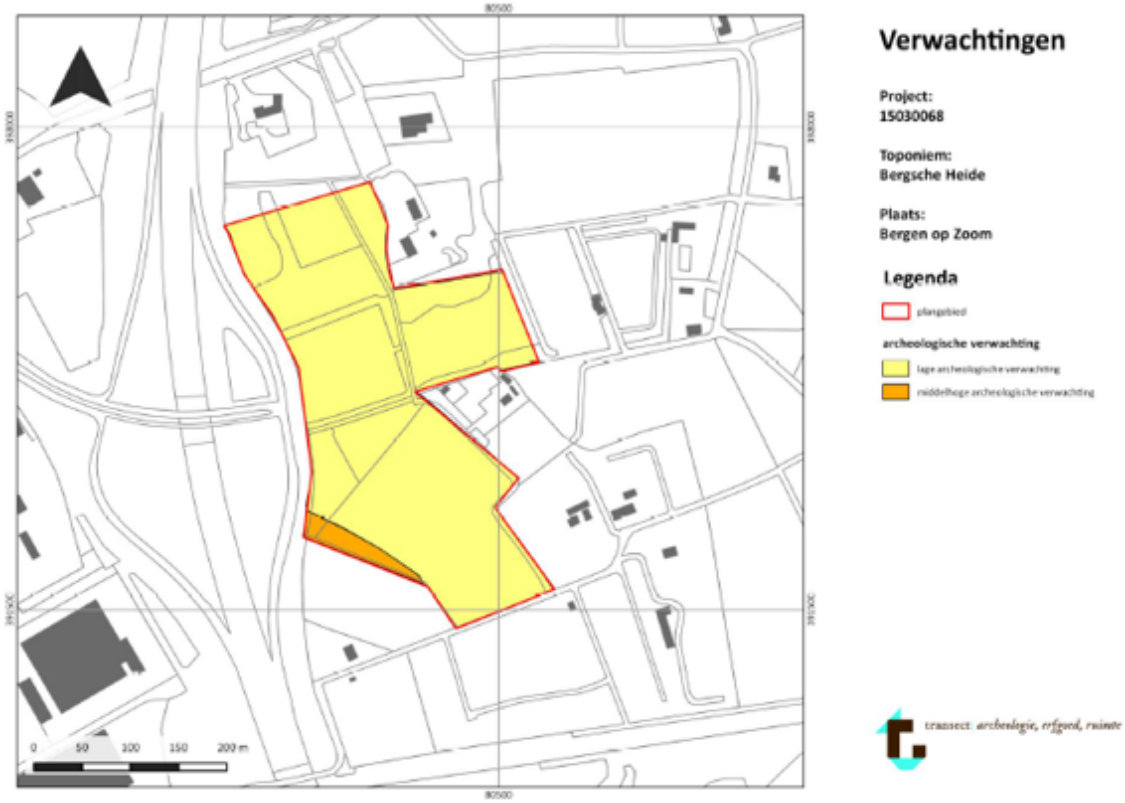
### 5.9.1 Kader

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

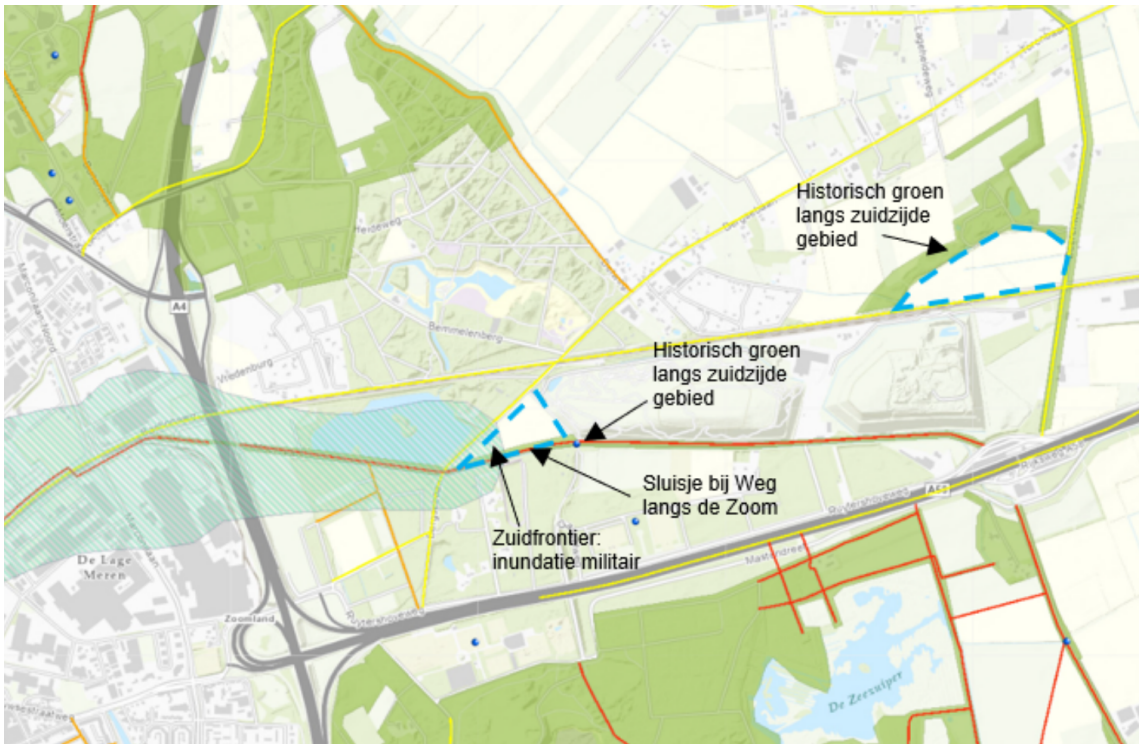
Het Poortgebied is van oudsher gelegen op de overgang van twee cultuurlandschappen; ten oosten van het plangebied lag een stuifzandlandschap, waar rond 1840 alleen de randen bebost waren, ten westen lag een veengebied dat "de Meeren" werd genoemd (bron: Turfdatabank). In de 17e eeuw werden in dit overgangsgebied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

Aanvullend worden twee percelen gebruikt om de natuur robuuster te maken, zoals eerder toegelicht. De volgende aanwezige (provinciale) waarden horen bij de twee nieuwe gebieden:

- Zuidfrontier: inundatiegebied militair (zuidelijke gebied ligt hier voor ongeveer de helft in)
- Belvederegebied Brabantse Wal (net als eerder plangebied ligt het zuidelijke gebiedje hier in
- Overige bouwkunst met cultuurhistorisch belang: sluisje uit ca 1900 bij Weg langs de Zoom (ligt tegen het zuidelijke gebiedje aan)
- Historisch groen, bij beide gebieden aangrenzend aan het gebied (westelijke gebied: houtwal met zeer hoge waarde en oostelijke gebied: bos/houtwal met hoge waarde)




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.

Voor de meeste cultuurhistorische waarden die eerder zijn benoemd geldt dat deze op (historisch groen) of net buiten de plangrens van de compensatiegebieden liggen (sluisje). De ontwikkeling van natuur op deze locaties zal geen belangrijk nadelig effect hebben op deze waarden. Het zuidelijke compensatiegebied ligt in 'Landschap van allure' Brabantse Wal. In de aanmeldingsnotitie is beschreven dat de rest van de planontwikkeling – dat voor een groot deel ook in dit landschap ligt –geen belangrijk nadelig effect zal hebben op dit gebied. De natuurontwikkeling in het zuidelijke compensatiegebied zal de kwaliteit van dit gebied versterken.
Het zuidelijke compensatiegebied ligt voor een deel in het Zuiderfrontier, een inundatiegebied van de Zuiderwaterlinie. Het betreft het uiteinde van een uitloper van het inundatiegebied vanuit de vestingplaats Bergen op Zoom. Het inundatiegebied waar dit plangebied onderdeel van uit maakt is in het landschap niet meer herkenbaar aanwezig. Er is rondom het plangebied geen sprake van een open landschap maar van bosrijk of verstedelijkt gebied. Daardoor is de waterlinie op deze plek niet meer herkenbaar als één geheel. De verandering van akkerbouwgrond naar natuur zal hierin geen verandering brengen.
Conclusie is dat als gevolg van de aanleg van natuur in de twee extra compensatiegebieden geen belangrijk nadelige effecten ontstaan op cultuurhistorische waarden.

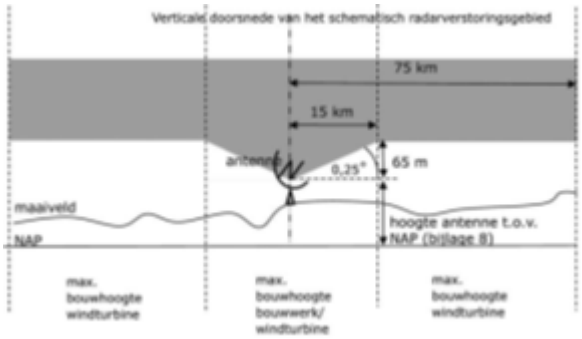
## 5.10 Vliegveld Woensdrecht

### 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.

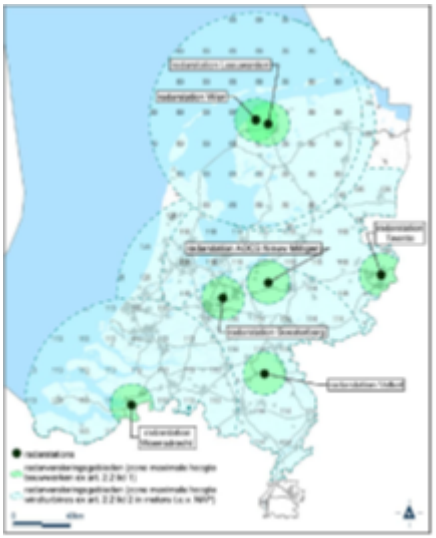
Nieuwe bouwplannen in het verstoringsgebied moeten worden getoetst op verstoringseffecten. In het bestemmingsplan kan een afwijkingsbevoegdheid voor hogere bouwwerken worden opgenomen. Afhankelijk van de mate van verstoring kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor grotere hoogtes dan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



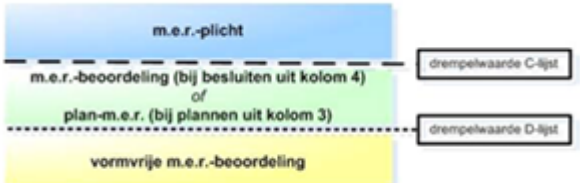
## 5.11 Milieueffectrapportage

### 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.

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.

Voor onderhavig bestemmingsplan is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. In de aanmeldingsnotitie zijn, conform Europese richtlijnen, de kenmerken, plaats en potentiële effecten van de activiteiten beschreven. Dit is nader onderbouwd in Bijlage 18.

### 5.11.2 Resultaten aanmeldingsnotitie

Hieronder zijn de belangrijkste effecten samengevat:

Voor zowel natuur als 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).

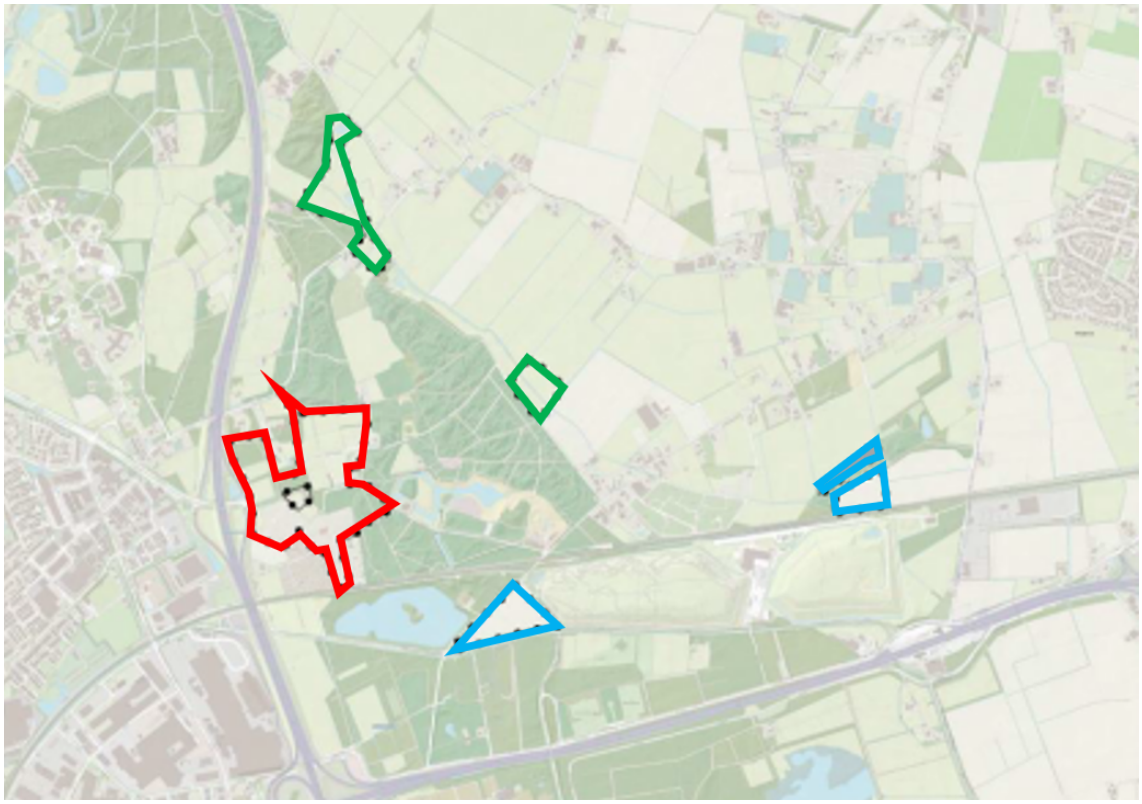
Samengevat is de conclusie dat er geen aanzienlijke milieueffecten worden verwacht.

### 5.11.3 Oplegnotitie aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling

Na definitief maken van de aanmeldingsnotitie zijn enkele wijzigingen doorgevoerd aan het planvoornemen. In deze oplegnotitie (Bijlage 19) is beschreven welke informatie uit de aanmeldingsnotitie hierdoor wijzigt en welk gevolg dat heeft voor de conclusie van de aanmeldingsnotitie.

De ontwikkeling van Poortgebied Bergsche Heide vindt deels plaats binnen Natuurnetwerk Nederland (NNN), welke binnen de provincie Noord-Brabant is vastgelegd in het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Voor NNB geldt op basis van de provinciale verordening de verplichting tot compensatie. In het planvoornemen zoals dat in de aanmeldingsnotitie uit 2022 is getoetst was sprake van twee compensatiegebieden. Met deze twee compensatiegebieden kon niet worden voorkomen dat er als gevolg van een toename van stikstofdepositie sprake was van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Om die reden was een passende beoordeling nodig. In de aanmeldingsnotitie is onderbouwd dat op basis van de passende beoordeling via een plan-m.e.r.-beoordeling onderbouwd kan worden dat er geen PlanMER nodig is.

In het meest recente planvoornemen zijn twee extra compensatiegebieden opgenomen (zie onderstaand figuur). Op basis van de nieuwe compensatiegebieden is een nieuwe berekening uitgevoerd van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Hieruit blijkt dat door middel van interne saldering, sprake is van een toename van 0,00 mol N/ha/jaar. Dat betekent dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied en dat een passende beoordeling niet nodig is.



*Ligging plangebied Poortgebied Bergsche Heide (rode contour). In groen zijn de natuurcompensatiegebieden uit het oorspronkelijke plan aangegeven, in blauw de twee*

*toegevoegde compensatiegebieden in het uiteindelijke planvoornemen.*

Het nieuwe inzicht dat geen passende beoordeling nodig is in combinatie met het toevoegen van twee extra compensatiegebieden aan het planvoornemen, zorgt er voor dat de volgende onderdelen van de aanmeldingsnotitie uit 2022 wijzigen:

- De in subparagraaf 1.3.3 getrokken conclusie dat een PlanMER nodig is komt te vervallen omdat er geen sprake meer is van een passende beoordeling. De beschreven toelichting op het gebruik van artikel 3 Besluit m.e.r. doet daarmee niet meer ter zake.
- Nu de passende beoordeling niet meer nodig is, vervalt de noodzaak voor een plan-m.e.r.-beoordeling (zie vorige punt). Dat betekent dat voor dit project alleen een project-m.e.r.-beoordeling nodig is.
- Nu er alleen nog sprake is van een project-m.e.r.-beoordeling, is alleen het toetsingskader van 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' nog van toepassing.
- Nu toetsing aan het toetsingskader van 'Bijlage II van de smb-richtlijn' niet meer nodig is, vervalt tabel 2.2. Aangezien uit geen van de getoetste punten in deze tabel naar voren komt dat er sprake is van belangrijk nadelige effecten, verandert dit niets aan de eindconclusie van de m.e.r.-beoordeling.
- Aan het planvoornemen zijn twee nieuwe compensatielocaties toegevoegd (zie blauwe locaties in bovenstaand figuur). Aanvullend zijn voor de natuurcompensatie voor de realisatie van het bestemmingsplan percelen rondom het plangebied aangekocht. Het gaat hier om een gecombineerd perceel van 40.585 $m^2$ en 30.931 $m^2$. Dit heeft geresulteerd in een natuurcompensatieoppervlak van circa 71.500 $m^2$. De oude en nieuwe percelen gecombineerd leiden tot een totaalcompensatie van ca. 116.500 $m^2$. De beoogde natuurcompensatie voldoet daarmee ruimschoots aan de compensatieopgave conform de richtlijnen binnen de provinciale Interim Omgevingsverordening.
- De twee toegevoegde compensatiegebieden hebben momenteel een agrarisch gebruik.
- Voor de twee nieuwe locaties spelen de volgende cultuurhistorische waarden:
  zuidelijke compensatiegebied: Dit gebied ligt net als het oorspronkelijke plangebied in het 'Landschap van allure' Brabantse Wal. De beschrijving daarvan in paragaaf 3.3 is hier ook van toepassing. Verder ligt het zuidelijke compensatiegebied voor een deel in Zuidfrontier: inundatiegebied militair. Tegen het zuidelijke compensatiegebied aan ligt bij Weg langs de Zoom een sluisje uit ca 1900. Deze sluis ligt aan de andere kant van de weg. Tot slot ligt langs de zuidelijke grens van dit compensatiegebied een houtwal dat is aangeduid als 'historisch groen' met zeer hoge waarde. Voor het oostelijke compensatiegebied geldt dat aan de noordzijde een bos/houtwal ligt dat is aangeduid als 'historisch groen' met hoge waarde.
- Het planvoornemen is uitgebreid met twee extra compensatiegebieden. Beide gebieden hebben nu een agrarische functie en worden na vaststelling van het bestemmingsplan omgevormd tot natuur. Dat betekent dat de afname van stikstofdepositie als gevolg van het huidige agrarische gebruik meegerekend mag worden in berekening voor het plangebied. Dit resulteert er in dat er als gevolg van het planvoornemen geen sprake meer is van een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.
- Voor de meeste cultuurhistorische waarden die eerder zijn benoemd geldt dat deze op (historisch groen) of net buiten de plangrens van de compensatiegebieden liggen (sluisje). De ontwikkeling van natuur op deze locaties zal geen belangrijk nadelig effect hebben op deze waarden. Het zuidelijke compensatiegebied ligt in 'Landschap van allure' Brabantse Wal. In de aanmeldingsnotitie is beschreven dat de rest van de planontwikkeling – dat voor een groot deel ook in dit landschap ligt –geen belangrijk nadelig effect zal hebben op dit gebied. De natuurontwikkeling in het zuidelijke compensatiegebied zal de kwaliteit van dit gebied versterken.
  Het zuidelijke compensatiegebied ligt voor een deel in het Zuiderfrontier, een inundatiegebied van de Zuiderwaterlinie. Het betreft het uiteinde van een uitloper van het inundatiegebied vanuit de vestingplaats Bergen op Zoom. Het inundatiegebied waar dit plangebied onderdeel van uit maakt is in het landschap niet meer herkenbaar aanwezig. Er is rondom het plangebied geen sprake van een open landschap maar van bosrijk of verstedelijkt gebied. Daardoor is de waterlinie op deze plek niet meer herkenbaar als één geheel. De verandering van akkerbouwgrond naar natuur zal hierin geen verandering brengen.
  Conclusie is dat als gevolg van de aanleg van natuur in de twee extra compensatiegebieden

geen belangrijk nadelige effecten ontstaan op cultuurhistorische waarden.

Door het toevoegen van de twee compensatiegebieden aan het planvoornemen, worden effecten op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gemitigeerd. Hier is dus sprake van een verbetering ten opzichte van het eerdere planvoornemen. De compensatie van NNB gebied was reeds voldoende, maar wordt door de twee extra gebieden verder verbeterd. Ook hier is dus sprake van een verbetering ten opzichte van de eerdere situatie. Alle andere in de aanmeldingsnotitie beschreven effecten veranderen niet als gevolg van de twee extra compensatiegebieden. Dat betekent dat met de aanpassing van het planvoornemen de eindconclusie van de aanmeldingsnotitie niet verandert: er ontstaan als gevolg van het planvoornemen als gevolg van het planvoornemen geen aanzienlijke milieueffecten.

## 5.12 Bezonning

Om een beeld te kunnen geven van de hoeveelheid licht die ten gevolge van het ledpaneel aan de reclamemast  op de hotelgevel te verwachten is een bezonningsstudie uitgevoerd (Bijlage 21).

**Lichtsterkte op Afstand**

Het exacte niveau van lichtsterkte dat zal worden gegenereerd door het LED-paneel op verschillende afstanden van de reclamemast kan door de leverancier niet worden aangegeven. Om desondanks een globale indruk te verschaffen, is vastgesteld dat de afstand tussen de mast en het hotel meer dan 150 meter bedraagt. Gezien de afname van lichtintensiteit over afstand en de ruime stralingshoek, wat resulteert in een brede verspreiding van het licht, is de verwachting dat de hoeveelheid licht op de gevel goed regelbaar zal zijn.

**Afschermen van Licht**

Er is onderzocht of het mogelijk is om het licht van het paneel af te schermen van de hotelgevel door het paneel verder te richten naar de snelweg en door een kap aan de zijkant van het paneel te plaatsen. Uit dit onderzoek is gebleken dat dit geen haalbare optie is. Het volledig elimineren van licht en het voorkomen van zicht op en vanuit de hotelgevel is geen realistische oplossing op deze positie van de lichtmast.

**Conclusies**

- De maximale lichtsterkte van de display bedraagt 7500 Cd/m2, wat overdag in vol zonlicht ruimschoots voldoende is om informatie duidelijk te presenteren zonder de omgeving te verstoren. In de praktijk zal de helderheid echter lager worden ingesteld via lichtsensoren, met name overdag, en zal alleen in uitzonderlijke zomerse omstandigheden de maximale helderheid worden bereikt. 's Avonds en 's nachts zal de helderheid geleidelijk worden verminderd tot een minimale waarde van 50 Cd/m2 via software.
- De display heeft een horizontale leeshoek van 2 * 70 ° en een verticale leeshoek van 2 * 30°. Buiten deze hoeken zal de helderheid minder dan de helft zijn van de standaardspecificaties.
- De exacte reikwijdte van het licht met een bepaalde intensiteit rondom het voorgestelde LED-paneel is moeilijk te bepalen. De displays worden op een paal van meer dan 40 meter gemonteerd, en de verticale leeshoek zal de lichtintensiteit verticaal beperken. De horizontale lichtsterkte binnen de leeshoek van 2 * 70 ° kan pas worden vastgesteld nadat de gewenste helderheid 's avonds en 's nachts is bepaald. Als deze naar het minimale niveau van 50 Cd/m2 kan worden teruggebracht, wordt de impact op nabijgelegen gebouwen als zeer beperkt beschouwd. De specificaties geven slechts maximale en minimale waarden aan, afhankelijk van de gekozen lichtsterkte in de avond en nacht.

# 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.

### 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.

<u>Poortgebied</u>

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.

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 is een anterieure overeenkomsten gesloten tussen Gemeente Bergen op Zoom en initiatiefnemer op 22 mei 2018 en hier is op 6 september 2022 een addendum gesloten, 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 15 december 2022 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen.

# Poortgebied Bergsche heide 2022

# Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| **Regels** | | **3** |
| **Hoofdstuk1** | **Inleidende regels** | **4** |
| Artikel 1 | Begrippen | 4 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 9 |
| **Hoofdstuk2** | **Bestemmingsregels** | **11** |
| Artikel 3 | Groen | 11 |
| Artikel 4 | Natuur | 12 |
| Artikel 5 | Recreatie | 15 |
| Artikel 6 | Verkeer | 19 |
| Artikel 7 | Leiding - Gas | 21 |
| Artikel 8 | Waarde - Archeologie 1 | 23 |
| Artikel 9 | Waarde - Archeologie 2 | 25 |
| Artikel 10 | Waarde - Attentiezone Waterhuishouding | 27 |
| Artikel 11 | Waarde - Ecologie | 29 |
| **Hoofdstuk3** | **Algemene regels** | **31** |
| Artikel 12 | Anti-dubbeltelregel | 31 |
| Artikel 13 | Algemene gebruiksregels | 32 |
| Artikel 14 | Algemene bouwregels | 33 |
| Artikel 15 | Algemene aanduidingsregels | 34 |
| Artikel 16 | Algemene afwijkingsregels | 37 |
| Artikel 17 | Algemene wijzigingsregels | 38 |
| **Hoofdstuk4** | **Overgangs- en slotregels** | **39** |
| Artikel 18 | Overgangsrecht | 39 |
| Artikel 19 | Slotregel | 40 |

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan "Poortgebied Bergsche heide 2022" met NL.IMRO.0748.BP0270-0201 van de gemeente Bergen op Zoom.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 beperkt kwetsbaar object

een object als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### 1.6 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.7 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.8 speel-boomhut

een bouwwerk dat is geconstrueerd in en/of rond een boom, dan wel tussen bomen, dat dient ter recreatie van bezoekers, wat niet dient als recreatief (nacht)verblijf.

### 1.9 boomhut

Een gebouw, geen stacaravan zijnde, dat is geconstrueerd in en/of rond een boom, dan wel tussen bomen, dat dient als recreatief (nacht)verblijf, waarvan de gebruikers hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben. Het is niet toegestaan om gesloten verharding aan te leggen of om te parkeren. Binnen een straal van minimaal 2 meter vanaf maaiveld rondom dit verblijf moet worden vrijgehouden.

### 1.10 bos

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeven van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie.

### 1.11 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### 1.12 bouwlaag

doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

### 1.13 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop functioneel zelfstandige bij elkaar horende bebouwing is toegelaten, waarbij de gebouwen alleen zijn toegelaten binnen de bouwvlakken op het perceel terwijl buiten de bouwvlakken ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.

### 1.14 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het planologisch regime bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

### 1.15 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### 1.16 bruto vloeroppervlak

de oppervlakte, gemeten op vloer niveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

### 1.17 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### 1.18 energyhub

verkooppunt van motorbrandstoffen waar, naast de traditionele fossiele brandstoffen, ook duurzame brandstoffen zoals LNG (Liquified Natural Gas) , CNG (Compressed Natural Gas) en biodiesel worden aangeboden en waar aanverwante producten, zoals motorolie en Adblue worden verkocht.

### 1.19 extensief recreatief medegebruik

natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik.

### 1.20 fastfood

fastfood of gemaksvoedsel is een verzamelnaam voor voedsel dat snel bereid en geserveerd wordt en relatief goedkoop is.

### 1.21 fastfoodrestaurant

restaurant waar fastfood geserveerd wordt dat meestal vooraf en in grote hoeveelheden wordt klaargemaakt, in verhouding erg goedkoop is en meestal niet aan de tafels geserveerd wordt, maar aan een balie besteld kan worden.

### 1.22 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### 1.23 hotel

een accommodatie met slaapplaatsen voor logies verstrekking in overwegend één- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en aan passanten. Onder ondergeschikte en ondersteunende functies wordt onder andere verstaan sport- en spelfaciliteiten, cultuur en ontspanning, wellness (waaronder een inpandig zwembad of sauna), ondergeschikte horeca en detailhandel, zalenverhuur, verhuurorganisatie voor dagrecreatie, etcetera.

### 1.24 kwetsbaar object

een object als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### 1.25 landschappelijke inpassing

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting.

### 1.26 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

### 1.27 lawaaisport

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingslawaai wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen.

### 1.28 milieugevoelige functie

functie die op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" als milieugevoelig wordt beschouwd, waaronder woningen, scholen en ziekenhuizen.

### 1.29 natte natuurparel

hydrologisch kwetsbaar natuurgebied.

### 1.30 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

### 1.31 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die als activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

### 1.32 ondergeschikte horeca

horeca die als activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De horeca activiteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

### 1.33 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### 1.34 overkapping

een vrijstaande dakconstructie zonder wanden, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

### 1.35 permanente bewoning

het (al dan niet tijdelijk) gebruiken van een voor recreatie bestemd verblijf als hoofd woonverblijf.

### 1.36 recreatieve voorziening

kleinschalige voorzieningen gericht op de vrijetijdsbesteding van mensen, zoals wandelen, fietsen, pleziervaart, kanoën, zwemmen, sporten en andere vergelijkbare activiteiten.

### 1.37 recreatiewoning

woning of enig ander een bouwwerk, dat blijkens de inrichting geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

### 1.38 risicovolle inrichting

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### 1.39 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

### 1.40 speelbos

een natuurlijke speeltuin geschikt voor bouwen van speel-boomhutten en bruggetjes en daarmee vergelijkbare natuurlijke spelactiviteiten in een bos, waarbij geen vaste attributen/stellages aan bomen mogen worden gehangen en zonder bijvoorbeeld schommels en klimrekken.

### 1.41 streekeigen producten

ambachtelijke of geteelde producten die kenmerkend zijn voor deze regio, dan wel producten die door het toegelaten bedrijf zijn vervaardigd, voortgebracht of geteeld.

### 1.42 verblijfsrecreatie

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben. Hierbij dient sprake te zijn van een bedrijfsmatige exploitatie.

### 1.43 verwijzingsmast

een bouwwerk, al dan niet voorzien van verlichting en/of schermen, waarop reclame-uitingen getoond kunnen worden, eventueel aangevuld met verwijzingen refererend aan de functies in het Landschapspark Bergsche Heide

### 1.44 waterhuishoudkundige voorzieningen

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging; bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

### 2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

### 2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.4 de goothoogte van een bouwwerk

a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
b. vanaf Bovenkant Spoorstaaf (BS) tot aan de bovenkant van de goot; c.q. de druiplijn, het boeiboord, of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### 2.5 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### 2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk

c. vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
d. vanaf Bovenkant Spoorstaaf (BS) tot het hoogste punt van het bouwwerk;

### 2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### 2.8 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

### 2.9 peil

e. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
f. voor bouwwerken die zijn gebouwd in het talud van de dijk en op een afstand van ten hoogste 4 m uit de grens van de dijkweg: de hoogte van de kruin van de dijk;
g. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

### 2.10 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

### 2.11 ondergrondse diepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (openbaar)groen, plantsoen en andere groenvoorzieningen;
b. landschappelijke inpassing:
c. extensief recreatief medegebruik;
d. calamiteitenroute;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bosparkeren; een parkeervoorziening voor maximaal 170 parkeerplaatsen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - verwijzingsmast'; een verwijzingsmast;
g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals fiets-, voet- en ruiterpaden, ontsluitingspaden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstobjecten, straatmeubilair, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 6 meter;
b. de bouwhoogte van kunstobjecten niet meer mag bedragen dan 15 meter;
c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken met een geringe oppervlakte, zoals antennes en lichtmasten, niet meer mag bedragen dan 15 meter;
d. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen 2 meter;
e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter.

# Artikel 4 Natuur

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, waaronder de ecologische hoofdstructuur en (natte) natuurparels;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
c. het als zodanig in stand houden van de niet-beboste gedeelten;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - speelbos'; een speelbos;
f. extensief recreatief medegebruik;
g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groenvoorzieningen en de daarbij behorende bouwwerken.

## 4.2 Bouwregels

### *4.2.1 Gebouwen*

Op de in de bestemming 'Natuur' bedoelde gronden is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

### *4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

a. Op de in de bestemming 'Natuur' bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3 m.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - speelbos' zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 12 m.

## 4.3 Voorwaardelijke verplichting natuurgebied

De gronden aangeduid als 'overige zone - natuurgebied' dienen binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te worden ingericht conform het bijgevoegde compensatieplan in Bijlage 1, met dien verstande dat de natuur ook na aanleg in stand wordt gehouden. Voorafgaand aan de herinrichting dient een verkennend natuuronderzoek te worden uitgevoerd om de huidige ecologische situatie van het natuurgebied in kaart te brengen. Bij de herinrichting wordt rekening gehouden met de uitkomsten van dit onderzoek.

## 4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### *4.4.1 Omgevingsvergunningsplicht*

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 4.4.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

### *4.4.2 Uitzonderingen*

Het onder 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden, die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werkzaamheden die bij het van kracht worden van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, alsmede werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of nog te verlenen vergunning;

b. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
c. het onderhoud van bestaand houtgewas door snoeien en verwijderen van dood hout;
d. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of herstel van de cultuurhistorische, landschappelijke of natuurlijke waarden.

### *4.4.3 Toelaatbaarheid*

De in 4.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 4.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

### *4.4.4 Schema omgevingsvergunningvoor werken en werkzaamheden*

| Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden | Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning |
|---|---|
| aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²; | - de activiteit is noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik<br><br>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden<br><br>- de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast |
| aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen | - er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden |
| het dempen van poelen, sloten en greppels | - er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden<br><br>- de werken en werkzaamheden dienen noodzakelijk te zijn voor het natuurbeheer ter plaatse |
| het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem | - er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden<br><br>- de werken en werkzaamheden dienen noodzakelijk te zijn voor het natuurbeheer ter plaatse |
| het vellen of rooien van houtgewas | - er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden<br><br>- de werken en werkzaamheden dienen noodzakelijk te zijn voor het natuurbeheer ter plaatse |

| | |
|---|---|
| het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden het maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet | - het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord<br><br>- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden |
| de aanleg van drainage, ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage | - het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord<br><br>- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden |
| het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen | - het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord<br><br>- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden |
| de aanleg van een speelbos | - er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden |

# Artikel 5 Recreatie

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – fastfoodrestaurant'; uitsluitend fastfoodrestaurants;
b. ter plaatse van de aanduiding 'hotel'; een hotel met bijbehorende ondergeschikte en aanverwante functies;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1', 'specifieke vorm van recreatie - 2' en specifieke vorm van recreatie - 3'; verblijfsrecreatieve voorzieningen;
d. centrale voorzieningen ondergeschikt en ondersteunend aan de verblijfsrecreatieve voorzieningen, behorende bij de functies onder c, bestaande uit onder andere receptie, kantine, verblijfsruimten, sanitaire voorzieningen, restaurant, verhuurorganisatie dagrecreatie en inpandig zwembad;
e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; een bedrijfswoning, tevens behorende bij de verblijfsrecreatie;
f. terrassen;
g. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
h. groenvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen;
j. speelvoorzieningen;
k. calamiteitenroute;
l. functies ten behoeve van langzaam verkeer zoals een fietspad of wandelpad;
m. nutsvoorzieningen;
n. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, straatmeubilair en de daarbij behorende bouwwerken.

## 5.2 Omgevingskwaliteitseisen

Bij een omgevingsvergunning voor de bouw, het gebruik en werken en werkzaamheden van de onder 5.1 genoemde functies, dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de volgende omgevingskwaliteitseisen:

a. Landschap: Bij een omgevingsvergunning die betrekking heeft op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – fastfoodrestaurant' en 'hotel', dient te worden aangetoond dat de landschappelijke inpassing wordt aangelegd en in stand wordt gehouden conform het document 'Landschappelijke inpassing' zoals opgenomen in Bijlage 2 Landschapsplan.
b. Ecologie: Door middel van een ecologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat de aanwezige natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast en/of dat voldoende compenserende en mitigerende maatregelen worden genomen.
c. Water: Waterberging: bij het aanbrengen van oppervlakteverhardingen dient minimaal 0,06 m3 per m2 toename verhard oppervlak aan waterberging te worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Verdroging: ter plaatse van de beschermde gebieden waterberging, zoals aangeduid op de keurkaart van het Waterschap Brabantse Delta, mag de te realiseren waterberging niet resulteren in een significant verdrogend effect. Hiervoor wordt advies bij de waterbeheerder ingewonnen.
d. Beeldkwaliteit: Bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'hotel' dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand, zoals opgenomen in het 'Beeldkwaliteitsplan' in Bijlage 3 Beeldkwaliteitplan. Bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – fastfoodrestaurant' dienen te worden uitgevoerd conform het ontwerp zoals opgenomen in Bijlage 4 Ontwerp fastfoodrestaurants. Indien het ontwerp hier vanaf wijkt, dient te worden voldaan aan redelijke eisen van welstand, zoals opgenomen in het 'Beeldkwaliteitsplan' in bijlage 3.

## 5.3 Bouwregels

### *5.3.1 Algemeen*

Op de in bestemming 'Recreatie' bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak.

### *5.3.2 Hotel*

Voor het bouwen van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'hotel' gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
b. het aantal kamers mag niet meer bedragen dan 150;
c. het bruto vloeroppervlak van een congres accommodatie mag niet meer bedragen dan 2.600 $m^2$;
d. het bruto vloeroppervlak van een restaurant mag niet meer bedragen dan 2.600 $m^2$;
e. het bruto vloeroppervlak van overige aanverwante en ondergeschikte functies mag tezamen niet meer bedragen dan 1.000 $m^2$.

### *5.3.3 Fastfoodrestaurants*

Voor het bouwen van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-fastfoodrestaurant' gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
b. maximaal twee vestigingen van fastfoodrestaurants mogen worden gerealiseerd;
c. het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van fastfoodrestaurants mag niet meer bedragen dan 1.050 $m^2$.

### *5.3.4 (Verblijfs)recreatievevoorzieningen*

a. Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:
    1. het maximum aantal recreatiewoningen bedraagt 150, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
        - specifieke vorm van recreatie - 1: 114 recreatiewoningen zijn toegestaan;
        - specifieke vorm van recreatie - 3: 36 recreatiewoningen zijn toegestaan;
    2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
    3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
    4. de gebruiksoppervlakte mag niet meer bedragen dan 125 m2 per recreatiewoning, met dien verstande dat in afwijking daarvan maximaal 20 recreatiewoningen een gebruiksoppervlakte mogen hebben van 140 m2 en maximaal 20 recreatiewoningen een gebruiksoppervlakte mogen hebben van 160 m2;
    5. per recreatiewoning is één aangebouwd of vrijstaand bijbehorend bouwwerk toegestaan, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 15 m2 en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
    6. per recreatiewoning is één overkapt (dak)terras of veranda toegestaan tot een maximale oppervlakte van 15 m2;
    7. recreatiewoningen dienen vrijstaand te worden uitgevoerd, met dien verstande dat maximaal 30 recreatiewoningen geschakeld mogen zijn;
    8. de afstand van vrijstaande recreatiewoningen tot de perceelsgrens mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 5 meter, met dien verstande dat geschakelde recreatiewoningen aan één zijde in de perceelsgrens gerealiseerd mogen worden;
    9. De afstand tot het gebied met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2' bedraagt minimaal 5 meter.
b. Voor het bouwen van centrale voorzieningen gelden de volgende regels:
    1. centrale voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen

'specifieke vorm van recreatie - 1' en 'specifieke vorm van recreatie - 3', met dien verstande dat:
    2. de gezamenlijke oppervlakte aan centrale voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' niet meer mag bedragen dan 2.800 m2;
    3. de gezamenlijke oppervlakte aan centrale voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 3' niet meer mag bedragen dan 3.000 m2.
    4. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
    5. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter;
    6. de afstand van vrijstaande recreatiewoningen tot de perceelsgrens mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 5 meter.
    7. De afstand tot het gebied met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2' bedraagt minimaal 5 meter.
c. Voor het bouwen van boomhutten gelden de volgende regels:
    1. boomhutten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2';
    2. het maximum aantal boomhutten bedraagt niet meer dan 6;
    3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
    4. er niet meer dan 2 bouwlagen worden toegestaan;
    5. minstens 2 meter vrij vanaf maaiveld;
    6. de oppervlakte van een boomhut mag inclusief aangebouwde overkappingen, niet meer dan 70 m² bedragen;
    7. de afstand van vrijstaande recreatiewoningen tot de perceelsgrens mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 5 meter;
    8. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen zijn bij een boomhut niet toegestaan.
    9. de afstand tot het gebied met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' en 'specifieke vorm van recreatie - 3' bedraagt minimaal 5 meter.
d. Voor het bouwen van stacaravans en kampeerchalets gelden de volgende regels:
    1. stacaravans en kampeerchalets zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 3';
    2. er mag ten hoogte één kampeerchalet of stacaravan per standplaats worden geplaatst;
    3. het maximum aantal stacaravans en kampeerchalets bedraagt samen niet meer dan 65;
    4. de oppervlakte van een stacaravan of kampeerchalet mag niet meer bedragen dan 80 m2;
    5. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
    6. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
    7. de afstand van kampeerchalets en/of stacaravans tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter;
    8. de afstand van vrijstaande recreatiewoningen tot de perceelsgrens mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 5 meter;
    9. per kampeerchalet of stacaravan is één aangebouwd of vrijstaand bijbehorend bouwwerk toegestaan, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 15 m2 en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.
    10. De afstand tot het gebied met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie 2' bedraagt minimaal 5 meter.
e. Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
    1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
    2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
    3. de inhoud, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m3;
    4. de afstand van vrijstaande recreatiewoningen tot de perceelsgrens mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 5 meter.

### *5.3.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Op de in bestemming 'Recreatie' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zowel binnen als buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter, met

dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' niet meer mag bedragen dan 18 meter;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, die behoren bij de fastfoodrestaurants, zoals prijsborden niet meer mag bedragen dan 6 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 4 meter;
e. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 15 $m^2$ per bouwwerk.

## 5.4 Afwijken van bouwregels

### *5.4.1 afwijken*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:
a. lid 5.3.3 onder a voor het bouwen van gebouwen, waarbij de bouwhoogte ter plaatse van de fastfoodrestaurants niet meer mag bedragen dan 10 meter;
b. bij de omgevingsvergunning als bedoeld onder sub a dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:
1. aangetoond dient te worden dat de bebouwing vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt acceptabel is;
2. aangetoond dient te worden dat de bebouwing uit het oogpunt van beeldkwaliteit acceptabel is.

## 5.5 Specifieke gebruiksregels

### *5.5.1 Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'

## 5.6 Voorwaardelijke verplichting natuurgebied

De gronden of bouwwerken ter plaatse van de aanduidingen 'hotel' en 'specifieke vorm van horeca – fastfoodrestaurant' mogen in gebruik worden genomen met dien verstande dat de gronden aangeduid als 'overige zone - natuurgebied' binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingericht conform het als bijlage 1 bij de regels toegevoegde Compensatieplan, met dien verstande dat de natuur ook na aanleg in stand wordt gehouden en wordt onderhouden. Voorafgaand aan de herinrichting dient een verkennend natuuronderzoek te worden uitgevoerd om de huidige ecologische situatie van het natuurgebied in kaart te brengen. Bij de herinrichting wordt rekening gehouden met de uitkomsten van dit onderzoek.

# Artikel 6 Verkeer

## 6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - energyhub'; een energyhub, met daaraan ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca van categorie 1 zoals opgenomen in de bij dit bestemmingsplan gevoegde Staat van Horeca-activiteiten Bijlage 5 Staat van Horeca Activiteiten;
c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, wandel- en/of fietspaden, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbeplantingen, sloten, erven, paden, straatmeubilair, en de daarbij behorende bouwwerken.

## 6.2 Omgevingskwaliteitseisen

Bij een omgevingsvergunning voor de bouw, het gebruik en werken en werkzaamheden van de onder 6.1 genoemde functies, dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de volgende omgevingskwaliteitseisen:

a. Landschap: Bij een omgevingsvergunning die betrekking heeft op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – energyhub', dient te worden aangetoond dat de landschappelijke inpassing wordt aangelegd en in stand wordt gehouden conform het document 'Landschappelijke inpassing' zoals opgenomen in Bijlage 2 Landschapsplan.
b. Ecologie: Door middel van een ecologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat de aanwezige natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast en/of dat voldoende compenserende en mitigerende maatregelen worden genomen.
c. Water: Waterberging: bij het aanbrengen van oppervlakteverhardingen dient minimaal 0,06 m3 per m2 toename verhard oppervlak aan waterberging te worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Verdroging: ter plaatse van de beschermde gebieden waterberging, zoals aangeduid op de keurkaart van het Waterschap Brabantse Delta, mag de te realiseren waterberging niet resulteren in een significant verdrogend effect. Hiervoor wordt advies bij de waterbeheerder ingewonnen.
d. Beeldkwaliteit: Bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – energyhub' dienen te worden uitgevoerd conform het ontwerp zoals opgenomen in Bijlage 4 Ontwerp fastfoodrestaurants. Indien het ontwerp hier vanaf wijkt, dient te worden voldaan aan redelijke eisen van welstand, zoals opgenomen in het 'Beeldkwaliteitplan' in Bijlage 3 Beeldkwaliteitplan.

## 6.3 Bouwregels

### *6.3.1 Algemeen*

Op de in bestemming 'Verkeer' bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde bestemmingen worden gebouwd.

### *6.3.2 Energyhub*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – energyhub' gelden de volgende regels:

a. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

c. ten behoeve van een energyhub is één gebouw toegestaan, waarbij de bruto vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 $m^2$;
d. ten behoeve van een energyhub is één overkapping toegestaan, waarbij de bruto vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 750 $m^2$.

#### *6.3.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Op de in bestemming 'Verkeer' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde die behoren bij de inrichting van de energyhub, zoals tanks, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde die behoren bij de inrichting van de energyhub, zoals tanks niet meer mag bedragen dan 16 meter;
c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zowel binnen als buiten het bouwvlak zijn toegestaan,
d. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 6 meter.

### 6.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.3.2 onder b 6.3.3 onder b voor het bouwen van gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die behoren bij de inrichting van de energyhub, zoals tanks, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 meter, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. aangetoond dient te worden dat de bebouwing vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt acceptabel is;
b. aangetoond dient te worden dat de bebouwing uit het oogpunt van beeldkwaliteit acceptabel is.

### 6.5 Specifieke gebruiksregels

#### *6.5.1 Omvang*

a. Het bruto vloeroppervlak van ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca, zoals genoemd in 6.1 onder b, mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 150 $m^2$.
b. De maximale doorzet van LNG mag niet meer bedragen dan 5.000 $m^3$ per jaar.

### 6.6 Voorwaardelijke verplichting natuurgebied

De gronden of bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' mogen in gebruik worden genomen met dien verstande dat de gronden aangeduid als 'overige zone - natuurgebied' binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingericht conform het als bijlage 1 de regels toegevoegde Compensatieplan, met dien verstande dat de natuur ook na aanleg in stand wordt gehouden en wordt onderhouden. Voorafgaand aan de herinrichting dient een verkennend natuuronderzoek te worden uitgevoerd om de huidige ecologische situatie van het natuurgebied in kaart te brengen. Bij de herinrichting wordt rekening gehouden met de uitkomsten van dit onderzoek.

# Artikel 7 Leiding - Gas

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken van :

a. 4 meter bij een druk lager dan of gelijk aan 40,00 bar;
b. 5 meter bij een druk hoger dan 40,00 bar;

aangehouden vanuit de aanduiding 'hartlijn leiding - gas'.

## 7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op de voor de 'Leiding – Gas' aangewezen gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

## 7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

## 7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend;

a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

## 7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### *7.5.1 Omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden) op de in lid 7.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, rijwielpaden, banen, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het uitvoeren van heiwerken of anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
e. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige

waterpartijen en het leggen van (drainage)leidingen;
f. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;

### *7.5.2 Uitzondering op de omgevingsvergunningplicht*

Het onder lid 7.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

a. andere werken die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) en beheer betreffen;
b. andere werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.
c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.

### *7.5.3 Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.5.1 mag alleen worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

### *7.5.4 Advies*

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning, als bedoeld in 7.5.1, wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

# Artikel 8 Waarde - Archeologie 1

## 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden, zijn behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde.

## 8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende regels toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemming geldende regels.

## 8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### *8.3.1 Algemeen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden de volgende andere werken, geen bouwwerken zijnde, en / of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dan wel het wijzigen van het profiel van de wallen;
b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m en groter dan 50 $m^2$;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
e. het aanbrengen van ondergrondse drainage-, transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
f. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

### *8.3.2 Uitzondering*

Het bepaalde in lid 8.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke uit een oogpunt van het te beschermen archeologische waarde van ondergeschikte betekenis zijn. Hieronder wordt in ieder geval werken en werkzaamheden bedoeld die niet dieper worden uitgevoerd dan 0,5 m.

### *8.3.3 Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden aan de archeologische waarde van deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid heeft bestaan tot het doen van oudheidkundige waarnemingen.

### *8.3.4 Advies*

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 8.3.1 wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

## 8.4 Wijzigingsbevoegdheid

### *8.4.1 Wijzigingsbevoegdheden*

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in lid 8.4.2, het plan te wijzigen waarbij de in lid 8.1 bedoelde bestemming kan worden geschrapt, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen sprake (meer) is van te beschermen archeologische waarde.

### *8.4.2 Advies*

Alvorens toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

# Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

## 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden, zijn behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde.

## 9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende regels toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemming geldende regels.

## 9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### *9.3.1 Algemeen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden de volgende andere werken, geen bouwwerken zijnde, en / of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dan wel het wijzigen van het profiel van de wallen;
b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m en groter dan 100 $m^2$;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
e. het aanbrengen van ondergrondse drainage-, transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
f. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

### *9.3.2 Uitzondering*

Het bepaalde in lid 9.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke uit een oogpunt van het te beschermen archeologische waarde van ondergeschikte betekenis zijn. Hieronder wordt in ieder geval werken en werkzaamheden bedoeld die niet dieper worden uitgevoerd dan 0,5 m.

### *9.3.3 Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3.1 is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden aan de archeologische waarde van deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid heeft bestaan tot het doen van oudheidkundige waarnemingen.

### *9.3.4 Advies*

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 9.3.1 wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

## 9.4 Wijzigingsbevoegdheid

### *9.4.1 Wijzigingsbevoegdheden*

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in lid 9.4.2, het plan te wijzigen waarbij de in lid 9.1 bedoelde bestemming kan worden geschrapt, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen sprake (meer) is van te beschermen archeologische waarde.

### *9.4.2 Advies*

Alvorens toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

# Artikel 10 Waarde - Attentiezone Waterhuishouding

## 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Attentiezone waterhuishouding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de waterhuishouding en het voorkomen van een negatief effect op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het Natuur Netwerk Brabant.

## 10.2 Bouwregels

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende regels toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemming geldende regels.

## 10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### *10.3.1 Algemeen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden de volgende andere werken, geen bouwwerken zijnde, en / of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het verzetten van grond van meer dan 100 m3 of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
d. het buiten het agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk;
e. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
f. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
g. het wijzigen van de grondwaterstand;
h. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
i. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.
j. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
k. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
l. het vellen of rooien van houtopstanden.

### *10.3.2 Uitzondering*

a. Het onder lid 10.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:
1. het uitvoeren van de werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
2. werken of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.
b. Voordat een beslissing wordt genomen op de aanvraag om omgevingsvergunning wordt het betrokken waterschapsbestuur gehoord.

### *10.3.3 Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3.1 is slechts toelaatbaar indien de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de hydrologische instandhoudingsdoelen van het Natuur Netwerk Brabant en mede strekken tot het behoud hiervan en geen negatief effect hebben op de waterhuishouding van het Natuur Netwerk Brabant.

# Artikel 11 Waarde - Ecologie

## 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Waarde - Ecologie (WR-E) ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de ontwikkeling en instandhouding van de ecologische verbindingszone;
b. de instandhouding en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschaps- en natuurlijke waarden;

met daarbij behorende:

c. bouwwerken;
d. voorzieningen.

## 11.2 Bouwregels

Op de voor ' Waarde - Ecologie (WR-E) ' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, ingevolge dit plan toegestane bouwwerken slechts worden opgericht indien en voor zover de belangen van de ecologische verbindingszone en de ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschaps- en natuurwaarden dit toestaan.

## 11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. het waarborgen van de landschappelijke, ecologische en natuurlijke kwaliteit ter plaatse;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden

### *11.4.1 Verbod*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op de tot 'Waarde - Ecologie (WR-E)' bestemde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijde;
b. het ontgronden, vergraven, egaliseren en afgraven van de gronden;
c. het ophogen van gronden;
d. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
f. het verlagen en/of verhogen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainage of bronbemaling;
g. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

### *11.4.2 Uitzondering op verbod*

Het in artikel 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale beheer, onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. betrekking hebben op de verbetering van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse

d. betrekking hebben op de verbetering van de ecologische kwaliteit ter plaatse.

### *11.4.3 Strijd met bestemming*

Uitvoering van de werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden is in strijd met de bestemming indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden, hetgeen dient te blijken uit een rapport waarin de landschappelijke en ecologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

Een rapport als bedoeld onder a is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de landschappelijke en ecologische waarde van de gronden middels andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan ook als een

rapport beschouwd.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

# Artikel 13 Algemene gebruiksregels

## 13.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. lawaaisporten;
c. zelfstandige detailhandel behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
d. een seksinrichting;
e. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
f. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

## 13.2 Parkeren

### *13.2.1 Parkeren*

Alvorens een omgevingsvergunning, gericht op gebruiks- en/of bouwwerkzaamheden in het kader van de doeleinden zoals beschreven in hoofdstuk 2 verleend kan worden, dient inzichtelijk te worden gemaakt dat in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien en in stand worden gehouden, met dien verstande dat:

a. De gronden of bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'hotel' minimaal 394 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
b. De gronden of bouwwerken ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van horeca - fastfoodrestaurant' en 'specifieke vorm van verkeer - energyhub' minimaal 133 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
c. In geval sprake is van nieuwbouw, of uitbreiding ter plaatse van bestemming 'Recreatie', met meer dan 50 m2, de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormering Bergen op Zoom, geldend ten tijde van de ontvangst van de aanvraag, in acht worden genomen. Uitgangspunt hierbij is dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
d. De gronden of bouwwerken ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - bosparkeren', minimaal 170 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

### *13.2.2 Afwijken van parkeerregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.1. sub d indien:

a. Het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
b. Op een andere wijze in de benodigde parkeer- en/of stallingsruimte wordt voorzien.

### *13.2.3 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen door de bijlagen waarna verwezen wordt in 12.2.2 aan te passen c.q. te vervangen, indien nadere besluitvorming ten aanzien van het parkeerbeleid en/of parkeernormen hiertoe aanleiding geeft.

## Artikel 14 Algemene bouwregels

# Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

## 15.1 geluidzone - industrie 50dB

### *15.1.1 Bestemmingsomschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 50dB' zijn de gronden, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de aanwezigheid van industrieterrein Fokker Services/vliegbasis als bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder en is het tevens niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen en in te richten ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 50dB', te weten de 50 dB(A) zone behorende bij het industrieterrein Theodorushaven - Noordland.

### *15.1.2 Bouwregels*

Binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'geluidzone - industrie 50dB' is de bouw en gebruik van nieuwe geluidsgevoelige functies alleen toegestaan indien middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van de gebouwen met de geluidgevoelige functies niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of de maximaal te verlenen hogere grenswaarde.

### *15.1.3 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid 15.1.1 te wijzigen in die zin, dat de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie 50dB' opgeheven of veranderd wordt indien de bron van de geluidszone is opgehouden te bestaan danwel het gebied voor geluidshinderlijke bedrijven is aangepast.

## 15.2 overige zone - verwijzingsmast

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - verwijzingsmast' is maximaal één verwijzingsmast toegestaan met een maximale bouwhoogte van 40 meter.
b. De verwijzingsmast dient te voldoen aan de handreiking 'Beoordeling van Objecten langs Auto(snel)wegen' van Rijkswaterstaat, vastgesteld d.d. 12 juni 2019.

## 15.3 veiligheidszone - invloedsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - invloedsgebied' geldt dat uitsluitend (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gebouwd, indien het groepsrisico door het bevoegd gezag wordt verantwoord en geaccepteerd.

## 15.4 veiligheidszone – pr

### *15.4.1 Verbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – PR' geldt dat geen (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

### *15.4.2 Afwijken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.4.1, mits:

a. er sprake is van de bouw van een beperkt kwetsbaar object en er gewichtige redenen bestaan voor vestiging ter plaatse;
b. uit een onderzoek blijkt dat de PR 10-6 contour niet langer het (beperk) kwetsbare object overlapt.

## 15.5 vrijwaringszone - radar

### *15.5.1 Verbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' (met nummer) geldt teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen een bouwverbod voor bouwwerken met een hogere bouwhoogte dan:

a. 75 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 6';
b. 80 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 7';
c. 85 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 8'.

### *15.5.2 Afwijken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.4.1 mits:

a. de grote hoogte in overeenstemming is binnen de overige bouwregels die gelden voor de betreffende bestemming;
b. de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;
c. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van het radarverstoringsgebied.

## 15.6 vrijwaringszone - weg overlegzone

### *15.6.1 Algemeen*

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingen zoals opgenomen in Hoofdstuk 2 van deze regels mag ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg overlegzone' geen bebouwing worden opgericht.

### *15.6.2 Bouwregels*

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg overlegzone' gelden de volgende bepalingen:

a. er mag niet worden gebouwd binnen de zone gemeten van 50 tot 75 meter uit de kant verharding van de meest nabijgelegen rijbaan voor de rijksweg A4/A58, tenzij het betreft bouwwerken welke verband houden met de bestemming 'Verkeer' en/of welke direct verband houden met de aanleg c.q. verbreding van de rijksweg A4/A58.

### *15.6.3 Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.6.2 en toestaan dat in de andere voor die gronden aangewezen (basis)bestemming, bouwwerken worden gebouwd, mits:

b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg overlegzone', zijnde de zone gemeten van 50 tot 75 meter vanuit de kantverharding van de dichtstbij gelegen rijbaan van de rijksweg A4/A58, wordt gebouwd, mits:
    1. het bouwwerk in overeenstemming is met de ter plaatse op de verbeelding aangewezen bestemming en door de bouw of situering van het bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast en/of een toekomstige uitbreiding van de rijksweg A4/A58 kan belemmeren;
    2. het bouwwerk direct verband houdt met de aanleg c.q. verbreding van de rijksweg A4/A58, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen.
c. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de wegbeheerder.

## 15.7 vrijwaringszone - weg verbodzone

### *15.7.1 Algemeen*

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van deze regels mag ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg verbodzone' geen bebouwing worden opgericht.

### *15.7.2 Bouwregels*

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg verbodzone' gelden de volgende bepalingen:

a. er mag niet worden gebouwd binnen een afstand van 50 meter uit de kant verharding van de meest nabijgelegen rijbaan voor de rijksweg A4/A58, tenzij het betreft bouwwerken welke verband houden met de bestemming 'Verkeer' en/of welke direct verband houden met de aanleg c.q. verbreding van de rijksweg A4/A58.

### *15.7.3 Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.7.2 en toestaan dat in de andere voor die gronden aangewezen (basis)bestemming, bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg verbodzone', zijnde de zone binnen 50 meter vanuit de kantverharding van de dichtstbij gelegen rijbaan van de rijksweg A4/A58, wordt gebouwd, mits:
    1. het bouwwerk in overeenstemming is met de ter plaatse op de verbeelding aangewezen bestemming en door de bouw of situering van het bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast en/of een toekomstige uitbreiding van de rijksweg A4/A58 kan belemmeren;
    2. het bouwwerk direct verband houdt met de aanleg c.q. verbreding van de rijksweg A4/A58, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen.B. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de wegbeheerder.

## Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken; met betrekking tot deze omgevingsvergunning voor het gebruik geldt, dat:
    1. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet;
    2. die omgevingsvergunning slechts mag worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke "als recht" zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan.
b. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een aanduiding of een bouwgrens, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is, met dien verstande dat de grenzen ten hoogste 2 meter mogen worden verschoven;
c. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen mag worden overschreden, mits de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50% bedraagt.

## Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, nadat er een omgevingsdialoog is gevoerd, en indien de wijziging betrekking heeft op:

a. het aanbrengen van wijzigingen betrekking hebbende op een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen nodig zijn in verband met de aanleg van een weg of ingekomen bouwaanvragen ter uitvoering van een bouwplan, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding, met dien verstande dat de verschuiving niet meer dan 5 m mag bedragen;
b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 10%, indien in verband met ingekomen bouwvragen deze wijzigingen nodig zijn;
c. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bouwgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmings- en/of bouwvlak met niet meer dan 10% wordt gewijzigd en de wijziging acceptabel is uit milieuhygiënisch oogpunt;
d. de inhoud van de regels op overige onderdelen te wijzigen, mits wordt aangetoond dat de betreffende wijziging bij draagt aan de beoogde ontwikkelingen in het Landschapspark Bergsche Heide en dit vanuit beleidsmatig, ruimtelijk, landschappelijk en milieuhygiënisch oogpunt acceptabel is.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 18 Overgangsrecht

### 18.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van het plan.

### 18.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

## Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Poortgebied Bergsche heide 2022" van de gemeente Bergen op Zoom

02-08-2022

# Oplegnotitie compensatieplan Bergsche Heide in Bergen op Zoom

Auteur: Luca Prins
Projectnummer: 51002190
Onderwerp: Oplegnotitie compensatieplan bergsche Heide

## Een toetsing aan de provinciale regelgeving van Noord-Brabant in het kader van natuur

# 1 Aanleiding

Port of Bergen op Zoom B.V. is van plan om het Poortgebied Bergsche Heide te herontwikkelen en een kwaliteitsimpuls aan het gebied te geven. 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’ en de realisatie van de nieuwe ontsluitingsroute door het Landschapspark inclusief parkeervoorziening. Tevens wordt met de plannen op vier 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 ontwikkelingen zullen deels plaatsvinden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincies zijn verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland. De provincie Noord-Brabant heeft haar beschermde gronden vastgelegd binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De wettelijke status van het NNB is vastgelegd in artikel 3 van de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant[1]. Voor het NNB geldt de verplichting tot instandhouding van de ecologische kenmerken en waarden van het gebied. Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de ecologische kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Uitgangspunt is het handhaven van rust en het tegengaan van verstoring en versnippering door het weren van grootschalige nieuwe ontwikkelingen in het NNB, tenzij er een zwaarwegend maatschappelijk belang om de ontwikkeling op die locatie te realiseren. Met de voorgenomen ontwikkelingen zal het NNB deels komen te vervallen of negatief worden beïnvloed. Volgens de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is compensatie dan vereist.

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.

De ontwikkeling van het Poortgebied als onderdeel van het Landschpark de Bergsche Heide is een cruciale stap in de voortdurende transformatie van het gebied. De Bergsche Heide heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een gebied met een dubbele functie: enerzijds als extensief recreatiegebied en anderzijds als het noordelijkste deel van het natuurlijk bosareaal van Natuurnetwerk Brabant. Echter, de druk van internsieve veehouderij en de

[1] Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant. Gedeputeerde Staten. 15 november 2021.

**Sweco**
Luca Prins
Junior Adviseur Ecologie
luca.prins@sweco.nl
M +31 6 30636169

Postbus 214
NL 1800 AE Alkmaar
Netherlands
T +31 88 811 6600
www.sweco.nl

Sweco Nederland B.V.
Handelsregister 30129769
Statutair gevestigd te: De Bilt

uitdagingen rond schaalvergroting hebben het kleinschalige karakter van het gebied bedreigd en daarmee ook de aantrekkelijkheid voor toekomstige generaties. Dit heeft geleid tot leegstand en verloedering van agrarische bebouwing in het gebied, evenals achterstallig onderhoud en beheer van de ecologische hoofdstructuur. Het Poortgebied, als integraal onderdeel van het grotere Landschapspark, speelt een centrale rol in de visie om het recreatieve gebruik beter te zoneren. In het noordelijke en oostelijke deel, ontstaat ruimte voor rust, stilte en natuur. Hier is ook hiet nieuwe natuurgebied, de Kraggeloop, gerealiseerd, dat fungeert als een belangrijke ecologische verbindingszone. Daarnaast doorkruist een recreatieve wandel- en fietsroute het Landschapspark, waardoor verschillende landgoederen en landschapsparken met elkaar worden verbonden.

Met de herontwikkeling van het Poortgebied worden kansen aangegrepen om kleine landbouwpercelen zonder toekomstwaarde om te vormen tot natuurlijke habitats. Hierdoor wordt het landschappelijke raamwerk robuuster, wat bijdraagt aan de aantrekkingskracht van het gebied voor zowel mens als dier. De natuurcompensatie in het Kraggeloop-gebied en de aanpassingen in het Natuurnetwerk Brabant zijn hierbij van groot belang.

De provincie Noord-Brabant houdt toezicht op de voortgang van de kwaliteitsverbetering in het Landschapspark en monitort de gedane investeringen. De financiële samenhang tussen het private en publieke deel van het Poortgebied benadrukt dat deze projecten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Gezamenlijk wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een innovatief en openbaar toegankelijk Landschapspark dat dient als poort naar de Brabantse Wal, met aandacht voor energie, duurzaamheid, ecologie en landschappelijke kwaliteit.

In 2018 is door AGEL Adviseurs een compensatieplan[2] opgesteld - zie bijlage I - met betrekking tot het beïnvloede NNB van het oude, vernietigde bestemmingsplan voor het Poortgebied Bergsche Heide. De hierin uitgewerkte compensatie heeft plaatsgevonden door de realisatie van een nieuw natuurgebied op gronden rondom de Kraggeloop (figuur 1), welke onderdeel uitmaakt van het Landschapspark Bergsche Heide. Dit compensatieplan is door de provincie reeds goedgekeurd en geheel uitgevoerd. De huidige agrarische bestemming is voorheen nog niet planologisch aangepast en zal daarom met het nieuwe bestemmingsplan planologisch worden omgezet in een natuurbestemming.

Met dit nieuwe compensatieplan wordt getoetst of het planvoornemen dat met het nieuwe bestemmingsplan wordt gerealiseerd voldoet aan de Interim omgevingsverordening. Daarbij wordt de benodigde compensatie voor het nieuwe plan berekend en toegelicht. Het compensatieplan van AGEL is als bijlage toegevoegd vanwege de juridisch/planologische borging van de oude compensatiegebieden.

[2] Moret, G. (2018) Compensatieplan natuur Netwerk Brabant Poortgebied Bersche Heide en ontsluitingsweg te bergen op Zoom. 20140391-05. Agel Advieurs 2018.

# 2 Het Poortgebied als onderdeel van het Landschapspark de Bergse Heide

## 2.1 Locatie Poortgebied

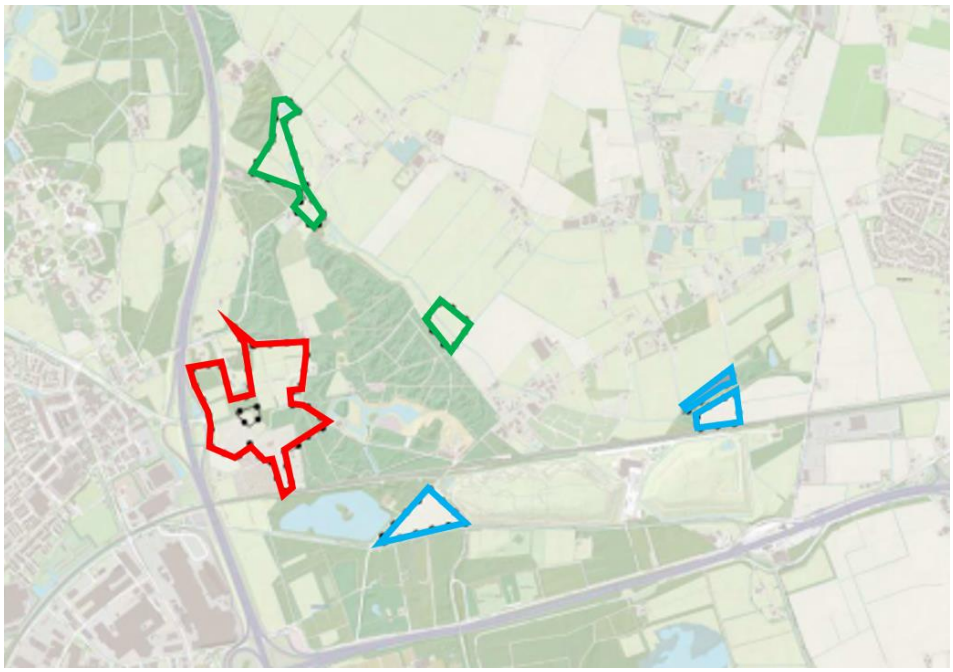
Tegen de noordoost kant van de stad Bergen op Zoom en in het verlengde van de Randweg-Noord, ter hoogte van knooppunt 27 Bergen op Zoom Noord, wordt het ‘Poortgebied’ ontwikkeld. Het poortgebied krijgt een directe ontsluiting op de A4. Naast deze volwaardige ontsluiting en toegangsweg komt aan de noordzijde daarvan een hotel met conferentieruimte en twee horecavestigingen. Ten zuiden van de ontsluitingsweg is er planologische ruimte gecreëerd om een ‘Energy hub’ (uitgebreid tankstation) voor de transportsector en personenvervoer te realiseren.

Om de Moerstraatsebaan vanaf de Randweg-Noord te ontlasten wordt vanaf de ontsluiting van het Poortgebied een nieuwe weg richting het noorden en achterlangs restaurant Moerstede gerealiseerd. Deze weg zorgt voor een betere ontsluiting van het achterland.

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.

Het voormalige campingterrein wordt getransformeerd tot een verblijfsrecreatieve voorziening van deze tijd met 150 recreatiewoningen en 65 chalets/stacaravans. Zes recreatieve boomhutten en een natuurspeelbos gaan deel uitmaken van de bedrijfsvoering van de twee bestaande horecabedrijven.

Om de verschillende ontwikkelingen in het Poortgebied mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. De nieuwe plangrenzen worden weergegeven in figuur 1. In dit figuur zijn ook de oude en nieuw compensatiegebieden ingetekend, die met het bestemmingsplan een ‘Natuur’ bestemming krijgen. De met groen ingekleurde gebieden betreffen de al bestaande compensatiegebieden ten behoeve van dit plan en met blauw aangegeven betreffen de aanvullende compensatiegebieden. De toekomstige inrichting van het Poortgebied is weergegeven in figuur 2.



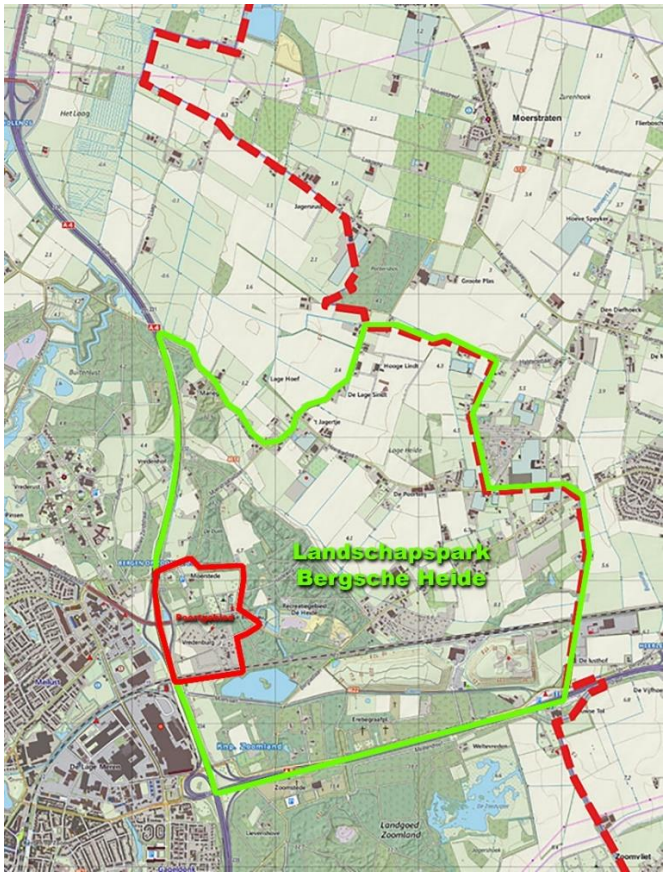
Figuur 1. Contourenkaart plangebied bestemmingsplan met compensatiegebieden in de Kraggeloop.




Figuur 2. Nieuw contourenkaart inclusief overzichtstekening ontwerp (23-11-2021)

### 2.1.1 Onderbouwing realisatie kwaliteitsverbetering

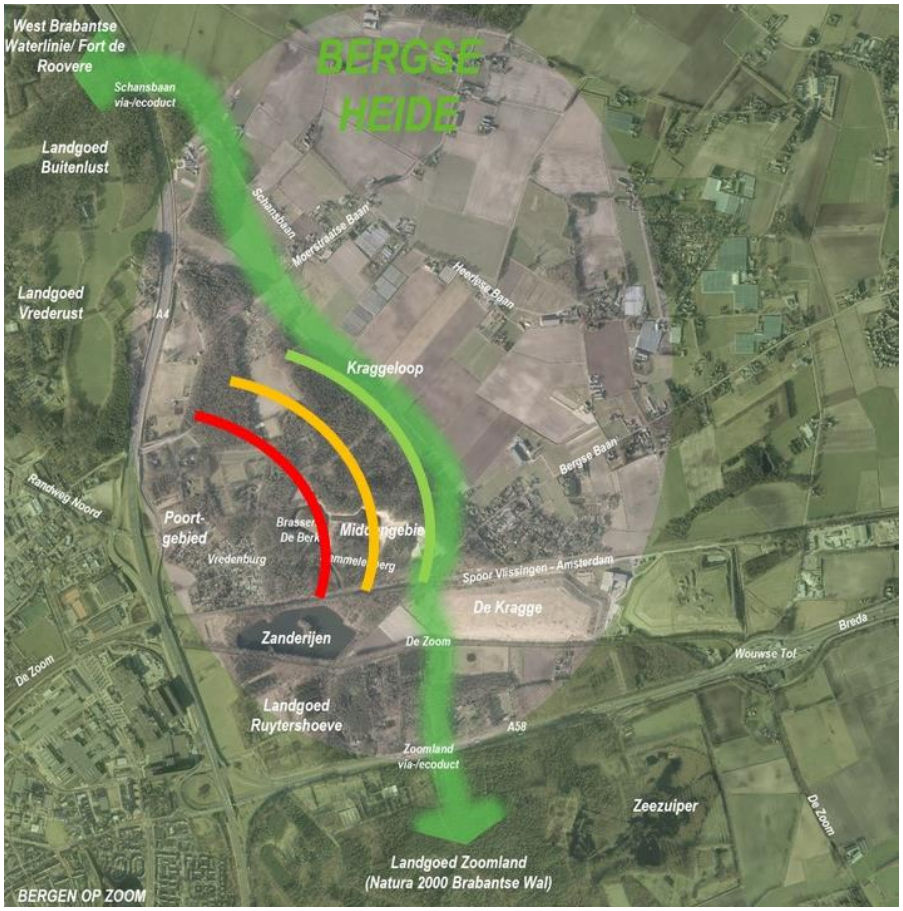
Het Landschapspark de Bergsche Heide is een gebied wat al decennia lang in ontwikkeling is. Enerzijds als extensief recreatiegebied, anderzijds als het noordelijkste gedeelte van het natuurlijk bos areaal van Natuurnetwerk Brabant. Het landschapspark is momenteel een gebied waar een transformatie van de landbouw gaande is. Zo past binnen een Landschapspark met allure geen intensieve veehouderij en door het te behouden kleinschalig karakter van het gebied is schaalvergroting voor veel ondernemers geen optie. De aantrekkelijkheid voor mogelijke opvolging valt hierdoor in veel gevallen weg. Gevolg is dat veel agrarische bebouwing leeg komt te staan met verloedering of foutief gebruik wat dan op de loer ligt. De ecologische hoofdstructuur van het Landschapspark kenmerkt zich daarnaast door achterstallig onderhoud en beheer. Aan de zuidzijde van het terrein liggen gedateerde recreatieterreinen en aan de noordkant staan veel agrarische schuren leeg.




Figuur 3 Visualisatie van het Landschapspark Bergsche Heide.

De ambities voor de ontwikkeling van het Landschapspark zijn 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 afbeelding 2). 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 nieuwe natuurgebied het Kraggeloop gerealiseerd en fungeert als ecologische verbindingszone. Door het landschapspark loopt ook een recreatieve wandel-

en fietsroute welke verschillende landgoederen en landschapsparken met elkaar verbindt.

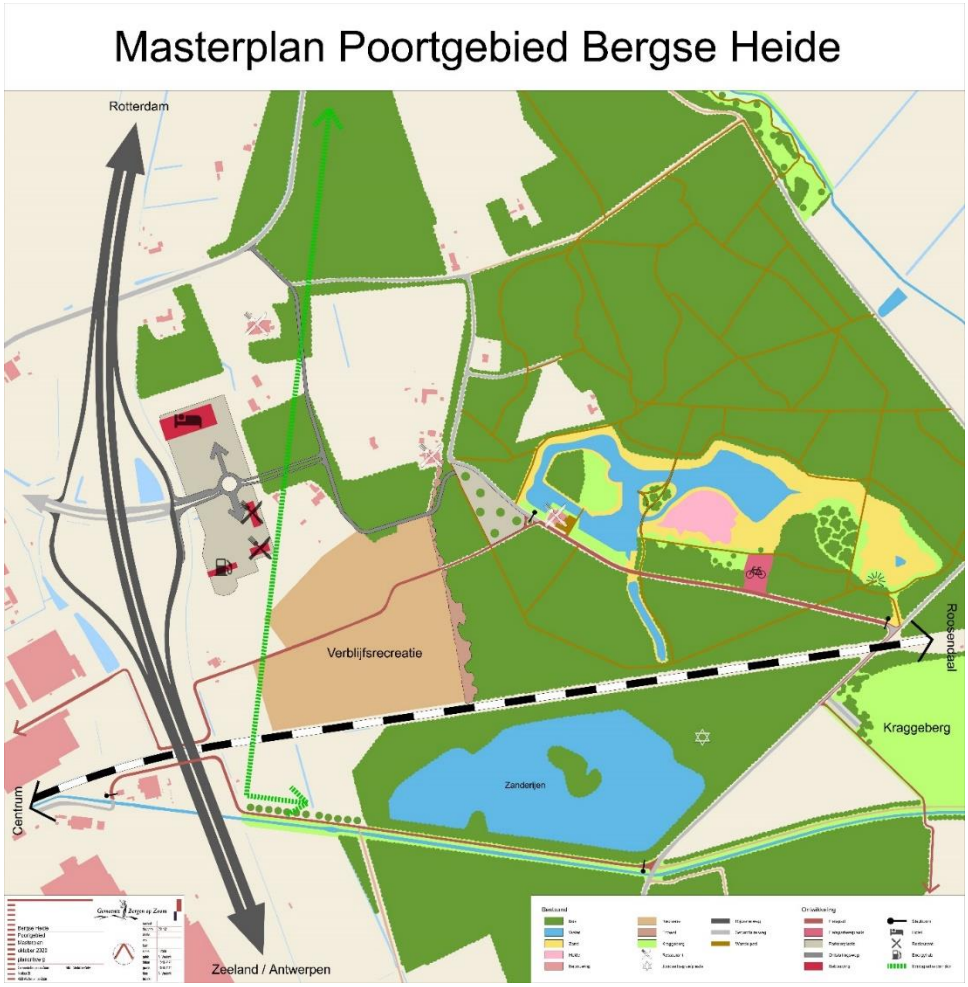



Figuur 4 Zonering Landschapspark Bergsche Heide

In de structuurvisie (2003) is op hoofdlijnen de gewenste ontwikkeling van het Landschapspark 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 alléén gepaard kan gaan met investeringen in

natuur- en landschapsontwikkelingen. Bij elke nieuwe ontwikkeling is investering in natuur- en landschapsontwikkeling dus een vereiste. De hoofdpunten uit de visie zijn verder uitgewerkt in het Masterplan Bergsche Heide. Een ontwikkeling van zowel rode als groene functies, die in samenhang zijn

ontworpen, is nodig om de Bergsche Heide een kwaliteitsimpuls te geven. Vanuit deze gedachtegang dat recreatieve functies gepaard gaan met investeringen in natuur- en landschapsontwikkeling is ook de Green Deal getekend.




Figuur 5 Masterplan Bergsche Heide

Op donderdag 12 maart 2015 is een Green Deal 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 (rode functies) is de eerste fase hierin en onlosmakelijk verbonden met projecten waarin wordt geïnvesteerd in de groende functies van het Landschapspark.

Vanuit de gemaakte afspraken wordt met de herontwikkeling van het Landschapspark elke kans aangegrepen om kleine landbouwpercelen, zonder echte toekomstwaarde, te verwerven en zoveel mogelijk toe te voegen aan de bestaande natuur. Het landschappelijke raamwerk wordt hierdoor robuuster wat de beleving en aantrekkingskracht voor zowel mens als dier verbetert. In deze lijn worden voor de ontwikkeling van het Poortgebied diverse agrarische percelen opgekocht, planologisch en fysiek omgevormd naar natuur, waardoor zoveel mogelijk verbonden robuuste natuur ontstaat. Heel concreet wordt een perceel toegevoegd aan de ecologische verbindingszone van de Zoom, andere percelen vergroten het bestaande natuurgebied van de Kraggeloop en de percelen achter de Bergsebaan sluiten aan op bestaand bos wat onderdeel uitmaakt van het

De versterking van de natuur was ook uitgangspunt bij het sluiten van het convenant tussen natuurorganisaties en belanghebbenden van het Poortgebied. In dit convenant zijn enkele uitgangspunten vastgelegd met als doel meer ruimte te bieden aan natuurwaarden. De natuurcompensatie in de Kraggeloop is hierin specifiek als uitgangspunt benoemd, evenals de benodigde aanpassing van het Natuurnetwerk Brabant. Natuurnetwerk Brabant. Vanuit de uitgangspunten in de Structuurvisie en het Masterplan en afspraken in de Green Deel en het convenant maken de percelen dus onderdeel uit van het project Poortgebied en zijn daarmee onlosmakelijk verbonden.

De provincie Noord-Brabant monitort de voortgang van de kwaliteitsverbetering in het Landschapspark en houdt bij welke investeringen zijn gedaan. Door investeringen in het private deel van het Poortgebied (gronden verwerven, saneren, wijzigen van bestemming, landschapsinrichting, versterken natuurwaarden ) kon de subsidie Landschappen van Allure Noord Brabant verkregen worden (3,7 miljoen) voor natuurontwikkeling in het publieke deel van het Landschapspark (oostzijde). Ook financieel gezien zijn daardoor de projecten onlosmakelijk met elkaar verbonden.

# 3 Beleidskaders

## 3.1 Algemeen

Via de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie 16-11-2021) is de bescherming van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) geregeld. In aanvulling op de Wet natuurbescherming (Wnb) bepaalt een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het NNB, dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd.

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.

De ontwikkeling van het Poortgebied als onderdeel van het Landschpark de Bergsche Heide is een cruciale stap in de voortdurende transformatie van het gebied. De Bergsche Heide heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een gebied met een dubbele functie: enerzijds als extensief recreatiegebied en anderzijds als het noordelijkste deel van het natuurlijk bosareaal van

Natuurnetwerk Brabant. Echter, de druk van internsieve veehouderij en de uitdagingen rond schaalvergroting hebben het kleinschalige karakter van het gebied bedreigd en daarmee ook de aantrekkelijkheid voor toekomstige generaties. Dit heeft geleid tot leegstand en verloedering van agrarische bebouwing in het gebied, evenals achterstallig onderhoud en beheer van de ecologische hoofdstructuur. Het Poortgebied, als integraal onderdeel van het grotere Landschapspark, speelt een centrale rol in de visie om het recreatieve gebruik beter te zoneren. In het noordelijke en oostelijke deel, ontstaat ruimte voor rust, stilte en natuur. Hier is ook hiet nieuwe natuurgebied, de Kraggeloop, gerealiseerd, dat fungeert als een belangrijke ecologische verbindingszone. Daarnaast doorkruist een recreatieve wandel- en fietsroute het Landschapspark, waardoor verschillende landgoederen en landschapsparken met elkaar worden verbonden.

Met de herontwikkeling van het Poortgebied worden kansen aangegrepen om kleine landbouwpercelen zonder toekomstwaarde om te vormen tot natuurlijke habitats. Hierdoor wordt het landschappelijke raamwerk robuuster, wat bijdraagt aan de aantrekkingskracht van het gebied voor zowel mens als dier. De natuurcompensatie in het Kraggeloop-gebied en de aanpassingen in het Natuurnetwerk Brabant zijn hierbij van groot belang.

De provincie Noord-Brabant houdt toezicht op de voortgang van de kwaliteitsverbetering in het Landschapspark en monitort de gedane investeringen. De financiële samenhang tussen het private en publieke deel van het Poortgebied benadrukt dat deze projecten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Gezamenlijk wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een innovatief en openbaar toegankelijk Landschapspark dat dient als poort naar de Brabantse Wal, met aandacht voor energie, duurzaamheid, ecologie en landschappelijke kwaliteit.

Ook wanneer een activiteit of ontwikkeling plaatsvindt buiten het NNB kan dit aantasting geven van de ecologische waarden binnen het NNB. Dit is in ieder geval aan de orde als een ontwikkeling een negatief effect heeft op de waarden van het NNB vanwege geluid, licht of betreding. Deze externe werking dient ook gecompenseerd te worden.

Met betrekking tot de ontwikkelingen binnen het Landschapspark Bergsche Heide zal een saldobenadering worden 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 uitgebreide beschrijving van de beleidskaders omtrent het NNB is te vinden in bijlage II.

# 4 Compensatie

## 4.1 Fysieke compensatie

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. Het desbetreffende plan heeft betrekking op de fysieke compensatie, De omvang van de compensatie

wordt bepaald door de omvang van het vernietigde of verstoorde areaal en de ontwikkeltijd van de aangetaste natuur, conform de volgende indeling:

a. natuur met een ontwikkeltijd van 5 jaar of minder: geen toeslag;
b. tussen 5 en 25 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 1/3 in oppervlak;
c. tussen 25 en 100 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 2/3 in oppervlak;
d. bij een ontwikkelingsduur van meer dan 100 jaar: de toeslag in oppervlak en de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer is maatwerk;
e. bij verstoring van natuur: maatwerk.

## 4.2 Verlies aan ecologische waarden en kenmerken

### 4.2.1 Directe werking

Er zijn ontwikkelingen die zullen plaatsvinden binnen het NNB. Zo vinden de ontwikkeling van de ontsluitingsweg, het bosparkeren en de boomhutten plaats binnen het NNB. Binnen het plangebied is 4,5 hectare (45.388 m²) NNB aanwezig waarvan 11.258.61 m² fysiek aangetast zal worden door het ontwerp (figuur 6). Deze fysieke aantasting dient te worden gecompenseerd conform de richtlijnen binnen de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Tevens dient er naast fysieke aantasting rekening gehouden te worden met aantasting door externe werking.

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.




Figuur 6. Aanwezig NNB in plangebied (groen) en aangetast NNB in plangebied (rood).

### 4.2.2 Externe werking

Ook wanneer een activiteit of ontwikkeling plaatsvindt buiten het Natuur Netwerk Brabant (NNB) kan dit aantasting geven van de ecologische waarden en kenmerken binnen het NNB. Dit is in ieder geval aan de orde als een ontwikkeling een negatief effect heeft op de ecologische waarden en kenmerken van het NNB vanwege geluid, licht of betreding.

**Speelbos en camping**

Het natuurspeelbos gaat deel uitmaken van de bedrijfsvoering van het nabijgelegen horecabedrijven. In het vigerende bestemmingsplan staat deze als volgt beschreven: een natuurlijke speeltuin, zonder bijvoorbeeld schommels en klimrekken, geschikt voor bouwen met natuurlijke materialen en daarmee vergelijkbare natuurlijke spelactiviteiten in een bos.

De verouderde camping is gesaneerd en wordt getransformeerd tot een verblijfsrecreatieve voorziening van deze tijd met 150 recreatiewoningen en 65 chalets/stacaravans. Hierbij zijn ook - bij de camping behorende - centrale voorzieningen toegestaan. Gedacht moet worden aan: receptie, kantine, verblijfsruimten, sanitaire voorzieningen als ook restaurant, verhuurorganisatie dagrecreatie en inpandig zwembad.

Het speelbos en de camping betreffen een reeds verworven recht. Extra compensatie met betrekking tot externe werking, is daarom niet vereist.

**Poortgebied**

De ontwikkeling van het poortgebied (Figuur 6) zal niet plaatsvinden binnen het NNB, maar kan een verstorende werking op het nabijgelegen NNB hebben. Het

poortgebied met hotel, energyhub en twee horecavestigingen zal een verkeersaantrekkende werking hebben op het gebied. Mogelijke lichthinder kan veroorzaakt worden door de aanwezige straatverlichting en het inschijnen van koplampen of de uitstraling van het licht van de reclamemast. Aan weerszijden van de rijbaan zal echter een dichte struiksingel worden geplaatst zodat lichthinder kan worden voorkomen. Daarnaast zullen de aanwezige led schermen (reclamemast) enkel naar de weg gekeerd zijn en niet naar het achterland, zodat verstoring kan worden geminimaliseerd. Met de voorgenomen planontwikkeling zou mogelijk sprake van een geluidstoename zijn op het NNB. In de huidige situatie is de geluidsbelasting, door aanwezigheid van de nabij gelegen infrastructuur, al hoog. Hoewel het plan tot meer verkeer zal leiden is de toename marginaal ten opzichte van de huidige geluidsbelasting veroorzaakt door het verkeer. Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Agel adviseurs, 2021)[3] blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB niet wordt overschreden. Extra compensatie met betrekking tot externe werking, is daarom niet vereist.



Figuur 6. Ontwikkeling poortgebied

[3] Agel Adviseurs (2022) G.J. Andries. Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai. Bestemmingsplan Poortgebied Bergsche Heide en ontsluiting 2021 te Bergen op Zoom. 20140391-05.

**Bosparkeren en ontsluitingsroute**

De ontwikkeling van het bosparkeren en de ontsluitingsroute vindt plaats binnen het NNB. Naast de fysieke aantasting zal het inschijnen van koplampen mogelijk lichthinder op het omliggende NNB hebben. Tevens zal met de voorgenomen planontwikkeling mogelijk sprake zijn van een geluidstoename op het NNB.

De nieuwe ontsluitingsweg zal deels worden aangelegd op de locatie van reeds bestaande wegen. In de vorige paragraaf is geconstateerd dat er slechts sprake is van een marginale geluidstoename door de planontwikkeling en de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. Extra compensatie door externe werking is daarom niet vereist.

Met het aanleggen van de nieuwe ontsluitingsweg, zal daarnaast de huidige Bemmelenweg voor autoverkeer worden afgesloten. Door het afsluiten van de Bemmelenweg vindt er ter plaatse minder verstoring (geluid en licht) plaats binnen het NNB en zal het NNB robuuster worden.

Het bosparkeren wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel weinig verstoring plaatsvindt. Lichthinder en geluidstoename op het omliggende NNB kunnen daarom niet worden uitgesloten. Compensatie met betrekking tot externe werking is vereist. Vanwege het mogelijke effect van verstoring door geluid en verlichting is rekening gehouden met een strook van 25 meter binnen het NNB waarin mogelijk sprake is van externe werking. Het beïnvloede areaal betreft 5.000 m².

### 4.2.3 Te compenseren oppervlakte

Het aangetaste areaal aan NNB valt binnen het beheertype Droog bos met productie (N16.03). De ontwikkelingstijd van dit beheertype ligt tussen 25 en 100 jaar (BIJ12, 2018). De compensatie voor het desbetreffende areaal heeft daarom een toeslag van 2/3 in oppervlak.

***Tabel 1 Compensatie NNB***

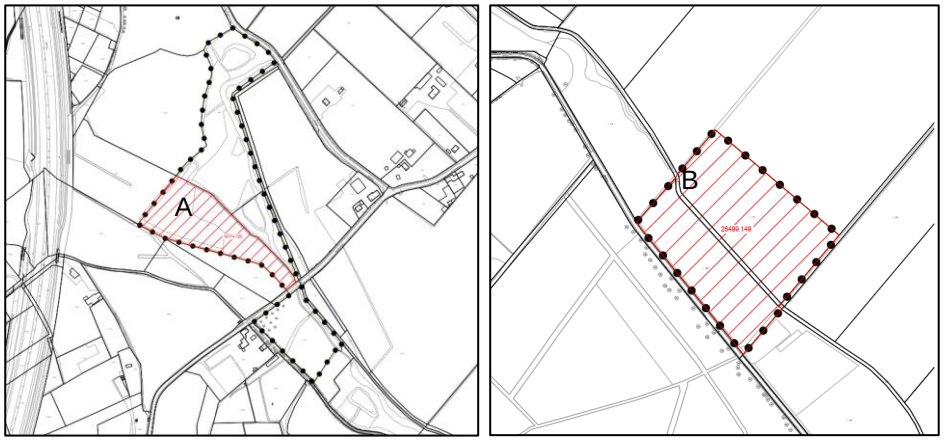
| **Aantasting NNB door** | **Oppervlak aangetast NNB** | **Ontwikkelingstijd** | **Compensatie conform Interim omgevingsver-ordening Noord-Brabant 2021 (artikel 3.22, Lid 2)** | **Totaal te compenseren NNB** |
|---|---|---|---|---|
| Fysieke aantasting | 11.259 m² | 25 – 100 jaar | Toeslag van 2/3 in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

Uit bovenstaande berekening, waarbij een saldobenadering is toegepast, blijkt dat met betrekking tot de huidige plannen 2,7 ha (27.098 m²) zal moeten worden gecompenseerd. Voor de benodigde compensatie zijn vier gebieden aangekocht in de Kraggeloop ter grootte van in totaal 4,5 ha; er vindt dus een overcompensatie plaats. In de volgende paragraaf worden de locaties en invulling ervan nader toegelicht.

### 4.2.4 Juridische borging, locatie en invulling compensatie

Binnen de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting vastgelegd om de compensatie juridisch vast te leggen. De gronden aangeduid als 'overige zone - natuurgebied' dienen binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te worden met dien verstande dat de natuur ook na aanleg in stand wordt gehouden. Verder geldt voor de overige recreatieve en verkeersbestemming dat deze gronden pas in gebruik mogen worden genomen of bebouwd als binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de gronden met de aanduiding ‘overige zone – natuurgebied’ worden ingericht conform het compensatieplan.

Voor de natuurcompensatie voor de realisatie van het bestemmingsplan zijn percelen in het Kraggeloopgebied ten noorden (18.774 $m^2$) en zuiden (26.499 $m^2$) van het plangebied aangekocht (figuur 7). Dit heeft geresulteerd in een natuurcompensatieoppervlak van circa 45.000 $m^2$.




Figuur 7. Ontwikkeling Natuur Kraggeloop met A het noordelijke perceel en B het zuidelijke perceel.

Aanvullend zijn voor de natuurcompensatie voor de realisatie van het bestemmingsplan percelen rondom het plangebied aangekocht . Het gaat hier om een gecombineerd perceel van 40.585 m2 en 30.931 m2. Dit heeft geresulteerd in een natuurcompensatieoppervlak van circa 71.500 m2. De oude en nieuwe percelen gecombineerd leiden tot een totaalcompensatie van ca. 116.500 m2. De beoogde natuurcompensatie voldoet daarmee ruimschoots aan de compensatieopgave conform de richtlijnen binnen de provinciale Interim Omgevingsverordening en voldoet ook aan de regeling kwaliteitsverbetering landschap (Artikel 3.9).



Figuur 8 Ontwikkeling Natuur ten zuiden en ten oosten van het Plangebied.

### 4.2.5 Mitigerende en compenserende maatregelen

De compensatiegebieden hebben momenteel een agrarische bestemming en krijgen met het nieuwe bestemmingsplan de bestemming natuur. De inrichting van deze arealen is bepaalt in overleg met natuurorganisaties en het Brabants Landschap. Compensatiegebied A zal worden ingericht met bos om het verloren bos binnen het NNB te compenseren. Omdat naaldbomen veel water onttrekken, worden op advies van het Waterschap, geen naaldbomen aangeplant. Het bos zal daarom worden ingericht met 100 % loofbomen (eiken). Binnen compensatiegebied B 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. De twee aanvullende percelen worden ingericht met 100% loofbomen, met een mix van soorten. Te denken valt aan natuurtype N15.02 Dennen-, eiken-, en beukenbos. Dennen-, eiken-, of beukenbos omvat bossen en struwelen gedomineerd door eiken, dennen, beuken, berken, lijsterbes, ratelpopulier of vuilboom, waarbij we dan geen dennen gaan aanplanten.

### 4.2.6 Overige ontwikkelingen t.b.v. robuuster NNB

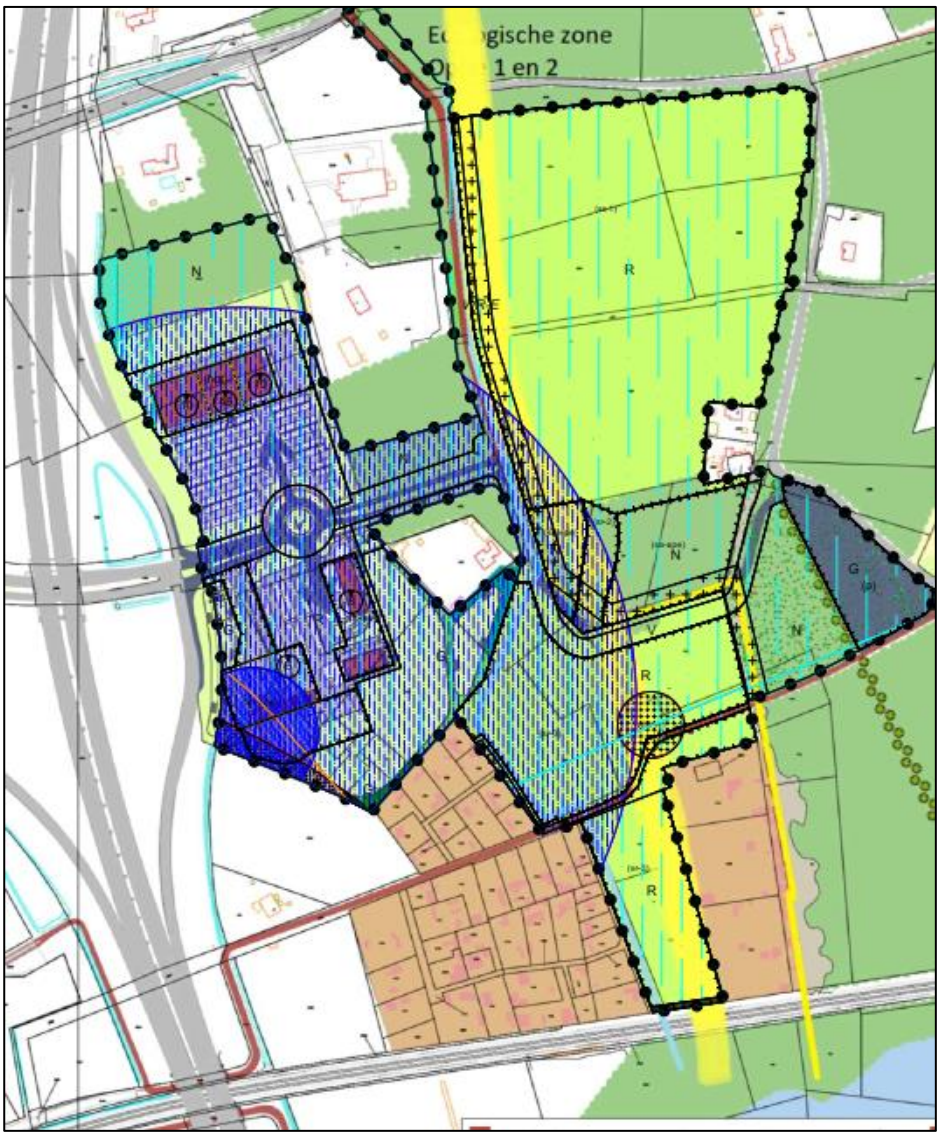
In overleg met Brabants Landschap is besproken om een ecologische verbindingszone in het gebied te creëren om het NNB robuuster te maken. Belangrijkste uitgangspunt is dat de ecologische zone passeerbaar is voor dieren. In deze corridor van 15 meter breed mogen geen barrières, in de vorm van bebouwing of hekwerken, aanwezig zijn (ook niet op de eigendomsgrenzen), waarbij de strook zal ingericht worden met struweel en ruigte.

Dit wordt vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan.

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 verbindingszone is planologisch vastgelegd met een dubbelbestemming (waarde – ecologie).

De aanpassingen met betrekking tot de recreatieve zonering (hoofdstuk 2) zullen resulteren in meer rust voor flora en fauna binnen het gebied. Ook deze aanpassingen zullen bijdragen in een hoger functionerende verbindingszone en een robuuster NNB.

De twee aanvullende percelen ter versterking van het robuuster maken van NNB worden ingericht met 100% loofbomen, met een mix van soorten. Te denken valt aan natuurtype N15.02 Dennen-, eiken-, en beukenbos. Dennen-, eiken-, of beukenbos omvat bossen en struwelen gedomineerd door eiken, dennen, beuken, berken, lijsterbes, ratelpopulier of vuilboom, waarbij we dan geen dennen gaan aanplanten.




Figuur 9. Ecologische verbindingszone (gele lijn).

# Bijlage I Compensatieplan AGEL

22-03-2022

# Bijlage II Beleidskaders

## Algemeen

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 omgevingsplan 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. Beide kaarten vormen de kern van het natuurbeheerplan. De beheertypenkaart brengt in beeld wat de actuele situatie is. De ambitiekaart geeft de gewenste eindsituatie (ambitie) aan. Zolang er geen sprake is van een significante aantasting, is er vanwege het NNB geen grond om de activiteit tegen te houden. Wel wordt de activiteit uiteraard nog getoetst aan ander beleid of regelgeving.

Naast behoud en ontwikkeling van ecologische waarden en kenmerken streeft de provincie binnen het NNB ook behoud na van cultuurhistorische waarden en andere wezenlijke kenmerken zoals rust en stilte. Op provinciaal niveau zijn de cultuurhistorische waarden en kenmerken vastgelegd op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant en waar nodig vertaald in deze verordening.

Zolang de natuurdoelen in een gebied nog niet zijn gerealiseerd, kunnen bestaande functies en gebruiksactiviteiten worden voortgezet (eerbiedigende werking). Bestaand planologisch gebruik wordt gerespecteerd.

Als de realisering van de natuurbestemming is veiliggesteld doordat daarvoor een publiekrechtelijk besluit met financiering is vastgesteld, is de gemeente verplicht om binnen negen maanden een wijziging van het omgevingsplan vast te stellen. Dit is het geval bij (juridische) verplichtingen van GS of van een waterschapsbestuur

## Externe werking Natuur Netwerk Brabant

Ook wanneer een activiteit of ontwikkeling plaatsvindt buiten het Natuur Netwerk Brabant (NNB) kan dit aantasting geven van de ecologische waarden binnen het NNB. Dit is in ieder geval aan de orde als een ontwikkeling een negatief effect heeft op de waarden van het NNB vanwege geluid, licht of betreding. Deze opsomming is niet uitputtend bedoeld, ook schaduwwerking, windturbulentie of het oprichten van een afscheiding langs een natuurgebied waardoor migratie niet langer mogelijk is, kan negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden van het NNB. Voor zover er externe effecten optreden vanwege de verspreiding van stoffen door de lucht of water vindt een afweging plaats in het kader van andere wet- en regelgeving. Daarom is dit expliciet in de regels uitgesloten. Deze regel geldt in aanvulling op de Wet natuurbescherming, waarin de externe werking van Natura 2000 gebieden is vastgelegd.

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. Omdat het hier gaat om een ontwikkeling buiten het NNB, 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. Voorop staat dat de compensatie van de

aantasting altijd plaatsvindt. Hoe hoog de compensatieverplichting is vanwege verstoring is per geval verschillend en betreft maatwerk.

## Afwijkende regels ontwikkelingen in Natuur Netwerk Brabant

Dit artikel bevat bepalingen die onder voorwaarden een mogelijkheid biedt om in het NNB nieuwe ontwikkelingen toe te laten. Het betreft een mogelijkheid voor het oprichten van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van de natuurbestemming of het recreatieve medegebruik daarvan. In de praktijk bestaat hieraan behoefte. De verplichting tot vestiging op een bestaand bouwperceel, die in het algemeen geldt, stuit hier op onnodige bezwaren. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het oprichten van een brandtoren in een natuurgebied of een picknickbankje in een bosgebied. Voorwaarde voor het toelaten is dat er geen aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het NNB optreedt.

Voor omheinde militaire terreinen die binnen het NNB liggen, geldt vanuit artkel 7.8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving dat er geen beperkingen gesteld mogen worden aan de ontwikkelingsmogelijkheden als eventuele aantasting van waarden wordt voorkomen en zo nodig gecompenseerd.

Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik geldt een verbod op nieuwvestiging buiten Stedelijk gebied. In sommige gevallen zijn er ook doorlopende NNB-structuren, zoals bij rivieren en kanalen, die door Stedelijk gebied lopen. Dan is dit verbod vanuit provinciaal belang niet nodig. Het belang van de provincie is alleen ingegeven dat er geen aantasting plaatsvindt van de aanwezige ecologische waarden. Daarom is in het vierde lid duidelijk aangegeven dat het verbod op nieuwvestiging in voornoemde gevallen niet geldt. De beschermingsregels van de ecologische waarden blijven onverkort gelden. Dat betekent dat als een beoogde ontwikkeling een aantasting met zich brengt van de waarden van het natuurnetwerk, er allereerst een afweging moet plaatsvinden of de ontwikkeling gelet op de aantasting van de waarden aanvaardbaar of nodig is. Als uit de afweging volgt dat de ontwikkeling nodig is, geldt in geval van aantasting dat bezien moet worden of de ontwikkeling mogelijk is onder toepassing van de mogelijkheden uit artikel 5.34 - artikel 5.36, waaronder de eisen voor compensatie.

De regeling komt hiermee tegemoet aan de wens vanuit de praktijk om bijvoorbeeld binnen stedelijk gebied een horecaboot in kanalen of plassen te realiseren of om woonboten te plaatsen. Een dergelijke ontwikkeling heeft in veel gevallen geen aantasting van de ecologische waarden in het water tot gevolg. Bij de afweging of de functie aanvaardbaar is, is het wel nodig om ook expliciet te bezien of de plaatsing gevolgen heeft voor het naastliggende gebied. Vaak is langs een rivier of kanaal ook sprake van een ecologische verbindingszone. Een plan dat een ontwikkeling binnen zo'n zone toelaat moet aan de voorwaarden van artikel 5.40 Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone voldoen en aantonen dat de ecologische waarden -in dit geval de verbindingsfunctie- niet worden aangetast. Binnen het werkingsgebied ecologische verbindingszone in Stedelijk gebied geldt geen verbod op nieuwvestiging. Binnen de ecologische verbindingszone zijn ontwikkelingen mogelijk als de verbindingsfunctie niet wordt aangetast.

## Toepassing van het Nee, tenzij-principe

Er is een uitzondering mogelijk als er sprake is van een groot openbaar belang en alternatieven aantoonbaar ontbreken. Het ontbreken van alternatieven mag

niet zonder meer worden aangenomen. Het tweede lid stelt eisen aan het onderzoek dat daarvoor uitgevoerd moet worden. Voorts gelden er eisen dat de aantasting van waarden zoveel mogelijk wordt voorkomen en gecompenseerd. Als een gemeente onder toepassing van de nee, tenzij een ontwikkeling wil toelaten, doet de gemeente een verzoek tot herbegrenzing van het NNB. Deze eis is opgenomen omdat anders blijvende beperkingen blijven gelden voor de ontwikkeling. Dat is niet wenselijk.

## Toepassing van de saldobenadering

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. Dit is de zogenaamde 'saldo-benadering' die een gebiedsgerichte aanpak bevordert. Eén van de voorwaarden om de saldobenadering te kunnen toepassen, is dat de activiteiten onderdeel uitmaken van een gebiedsvisie. Dit kan een provinciale of gemeentelijke gebiedsvisie zijn. Hiermee wordt geborgd dat een combinatie van activiteiten onderlinge samenhang vertoont. Daardoor is ook verzekerd dat toepassing van de saldobenadering de kwaliteit van het NNB daadwerkelijk verbetert. Ook bij de saldobenadering geldt de voorwaarde dat de gemeente verzoekt om herbegrenzing van het NNB.

## Kleinschalige herbegrenzing

De laatste mogelijkheid is gericht op kleinschalige herbegrenzingen. Bij deze ontwikkelingen wordt er een beperkte inbreuk gemaakt op de omvang van het Natuur Netwerk en ook de aantasting van natuurwaarden moet beperkt zijn. Wanneer hieraan wordt voldaan, verschilt per geval en betreft maatwerk. Het gaat vaak om kleinschalige individuele ontwikkelingen en uitbreiding van bestaande functies, die in principe niet voldoen aan het vereiste van een zwaarwegend maatschappelijk belang.

Deze uitzondering is niet bedoeld om het beschermingsregime van het NNB te omzeilen. Vandaar ook dat de voorwaarde is opgenomen dat er enkel sprake kan zijn van een nieuwe begrenzing als het plan ook leidt tot een versterking van het NNB. Dit kan bijvoorbeeld doordat er knelpunten worden opgelost of een kwaliteitsverbetering ontstaat naast de verplichte compensatie. Ook bij een kleinschalige herbegrenzing geldt de voorwaarde dat de gemeente verzoekt om een aanpassing van de grenzen van het NNB. Wat kleinschalig is, kan per geval verschillen en betreft maatwerk.

## Compensatie

De verordening biedt een keuzemogelijkheid voor fysieke of financiële compensatie. De voorwaarden die daarvoor gelden zijn in de navolgende artikelen uitgewerkt.

Op deze plaats wordt benadrukt dat hogere wetgeving, zoals de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving, altijd voorgaat op de provinciale verordening. Dat betekent dat er in de gevallen dat nationale wetgeving vereist dat er wordt voorzien in fysieke compensatie, zoals bijvoorbeeld in Natura 2000 gebied, er geen keuzemogelijkheid bestaat. In dergelijke gevallen gelden de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.38 Fysieke compensatie. Bovendien blijven ongeacht de keuze die wordt gemaakt ook altijd de verplichtingen op

grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, bijvoorbeeld het kappen van bomen, gelden (voor zover van toepassing).

In bepaalde situaties is het nodig om met een groter areaal te compenseren dan het areaal dat verloren gaat, om zo dezelfde ecologische kwaliteit te realiseren. Hierbij is van belang hoeveel tijd het betreffende natuurtype nodig heeft om tot optimale kwaliteit te komen en welke functie het natuurtype heeft binnen het lokale ecosysteem. De compensatie van dit kwaliteitsverlies houdt er dan rekening mee dat het enige tijd duurt voordat het compenserende gebied dezelfde kwaliteit heeft als het gebied dat verloren is gegaan. De toeslag wordt uitgedrukt in extra te compenseren oppervlakte natuur.

## Fysieke compensatie

Vanuit de provinciale natuurdoelen is het belangrijk dat het netwerk van natuurgebieden zo snel mogelijk en zo robuust mogelijk wordt gerealiseerd. Daarom is het toegestaan om in de nog niet gerealiseerde delen van het NNB en evz te voldoen aan de compensatieverplichting. Dit bevordert dat er geen nieuwe 'losliggende' natuurgebieden ontstaan en dat de compensatie altijd plaatsvindt binnen het beoogde netwerk van natuurgebieden. Het gaat hierbij om de nog niet gerealiseerde delen van het NNB en evz. Daarmee worden die gebieden bedoeld die nog niet zijn ingericht als NNB of evz en waarvoor ook geen subsidie is verstrekt voor inrichting. Deze regeling is mogelijk zolang er in binnen Brabant sprake is van een overbegrenzing van nog niet gerealiseerde delen van het NNB en past binnen het rijksbeleid. Wanneer er geen sprake meer is van een overbegrenzing wordt de verplichte compensatie binnen het NNB heroverwogen. Voor gebiedsontwikkelingen waarbij de saldobenadering wordt toegepast is een uitzondering opgenomen op de verplichte compensatie binnen het NNB, in het tweede lid.

## Uitvoering

Het gaat er niet alleen om dat de compensatie wordt geregeld. Het is uiteraard belangrijk dat deze ook wordt uitgevoerd. Het publiekrechtelijk borgen van de uitvoering van de compensatie is onder andere mogelijk door aan de gewenste ontwikkeling binnen de verwijderde NNB de voorwaarde te verbinden dat deze alleen mag plaatsvinden als de compensatie ook feitelijk is gerealiseerd, binnen een daarvoor gestelde termijn en overeenkomstig het inrichtingsplan dat aan deze voorwaardelijke regels is gekoppeld. Naast een publiekrechtelijke regeling kan een privaatrechtelijke overeenkomst aanvullend van belang zijn. Het vereiste dat een omgevingsplan de uitvoering borgt, betekent dat de toelichting nadere informatie bevat over deze borging. Bijvoorbeeld rondom de financiële onderbouwing, het eisen van een bankgarantie, de wijze van toezicht door de gemeente op de uitvoering en dergelijke. Voor de uitvoering van de compensatie kan geen gebruik gemaakt worden van een subsidieregeling. De economische uitvoerbaarheid van de compensatie is daarom relevant. Overigens kan voor het beheer onder omstandigheden wel een beroep worden gedaan op een subsidieregeling.

## Verantwoording compensatie

Om de noodzakelijke compensatie te onderbouwen en motiveren biedt het omgevingsplan dat de aantasting mogelijk maakt inzicht in de aspecten genoemd in het vierde lid. Dit gebeurt in de onderbouwing van het plan waarbij eventueel ook verwezen kan worden naar een in de bijlage opgenomen compensatieplan en het inrichtingsplan dat aan de planregels is gekoppeld.

De *voorwaarden onder a tot en met c* vragen informatie over de aantasting en de compensatie. De toelichting geeft concreet aan welk natuur(beheer)type wordt aangetast, hoe groot de oppervlakte van het aangetaste gebied is en welke natuurkwaliteiten hierbij verloren gaan, inclusief de gevolgen van versnippering en verstoring. Dezelfde gegevens worden ook gevraagd voor de locatie waar de compensatie plaatsvindt. Het gaat daarbij om de netto oppervlakte natuurwaarden die wordt aangetast en de netto oppervlakte te realiseren natuur in het compensatiegebied.

De kwaliteit omvat zowel de tijd die een natuurtype nodig heeft om tot optimale kwaliteit te komen als de functie die het natuurtype heeft binnen het lokale ecosysteem. In de natuur is sprake van complexe natuurlijke processen en verbanden. De bijdrage die een gebied levert aan instandhouding van natuurlijke processen en verbanden noemen we de functionaliteit. Het gaat dan over (landschaps-)structuren, biotische- en a-biotische omstandigheden. De kwantiteit betreft zowel de oppervlakte van het aangetaste gebied, de toeslag, als de oppervlakte die als gevolg van de aantasting niet meer optimaal kan functioneren. Te denken valt dan aan aantasting van oppervlakte door geluidsoverlast, verlichting, versnippering en verstoring. Bepaling van deze oppervlakte is maatwerk.

*d. de termijn van uitvoering*

In een tijdschema dat deel uitmaakt van de uitvoeringsovereenkomst, leggen partijen vast wanneer met de uitvoering van de compensatie wordt begonnen en wanneer deze dient te zijn afgerond.

*e. inhoud en realisatie van de voorgenomen mitigerende en compenserende maatregelen*

Mitigeren houdt in dat nadelige effecten op de locatie van de aantasting worden beperkt. Dit kan gebeuren door een natuurvriendelijke inrichting, landschappelijke inpassing, planning van de werkzaamheden in het juiste seizoen e.d. Voorbeelden van mitigerende maatregelen zijn onder andere geluidschermen, wildviaducten, dassentunnels, beplanting, wijzigingen van grondwaterstand en aanleg van verbindingszones.

*f. een beschrijving van het regulier beheer en het ontwikkelingsbeheer*

Hiermee worden bedoeld het beheer in de eindfase, dus als de compensatiedoelen zijn gerealiseerd, en het beheer in de overgangsfase, waarin de compenserende maatregelen uitgevoerd worden. Verder moet worden gegarandeerd dat het beheer op een kwalitatief juiste wijze zal worden uitgevoerd. Dit kan zowel gebeuren door een instantie als door een particuliere terreinbeheerder.

## Uitvoeringstermijn

De termijn van de realisatie van de natuurcompensatie is gekoppeld aan het onherroepelijk worden van het plan dat de inbreuk mogelijk maakt. Dit is reëel nu ook de aantasting vanaf het moment van onherroepelijk worden mogelijk is. Het is daarbij van belang dat het verschil tussen de planologische bescherming van de natuurcompensatielocatie als NNB of evz en de feitelijk ingerichte situatie zo kort mogelijk duurt vanwege:

- Het realiseren van de natuurdoelstellingen en afspraken die daarover zijn gemaakt met het Rijk;
- het toezicht op de uitvoering van de natuurcompensatie en het voorkomen van jarenlange toezichtstrajecten.

De uitvoering van het compensatieplan wordt uiterlijk binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van het plan afgerond. Als een aantasting direct het leefgebied van een bedreigde soort ernstig en blijvend verstoort, moet er eerst een vervangende en door de soort in gebruik genomen biotoop zijn voordat met de aantastende ingreep mag worden gestart. Bij een zeer omvangrijke en zware compensatieplicht kan een langere termijn gehanteerd worden. Hierbij vragen wij inzicht in hoe de realisatie van de compensatie gedurende de gehele termijn is voorzien in een uitvoeringsprogramma.

# Verantwoording

| | |
|---|---|
| **Titel:** | Oplegnotitie compensatieplan Bergsche Heide |
| **Onderwerp:** | Een toetsing aan de provinciale regelgeving in het kader van natuur |
| **Projectnummer:** | 51002190 |
| **Klant:** | Port of Bergen op Zoom BV |
| **Referentienummer:** | |
| **Versie:** | D2.0 |
| **Datum:** | 26-09-2023 |
| **Auteur:** | Luca Prins |
| **E-mailadres:** | luca.prins@sweco.nl |
| **Gecontroleerd door:** | Maikell Verkade |
| **Paraaf gecontroleerd:** | |
| **Vrijgegeven door:** | Maarten Mouissie |
| **Paraaf vrijgegeven:** | |
| **Document referentie:** | |



# Landschapsplan ‘Poortgebied Bergsche Heide’ te Bergen op Zoom

**OPGESTELD VOOR:**
Port of Bergen op Zoom B.V.

**OPGESTELD DOOR:**
STANTEC BV

**28-7-2022**

**REFERENTIE 20140391-05**

**Landschapsplan**
**'Poortgebied Bergsche Heide'**
**te Bergen op Zoom**

In opdracht van:
Port of Bergen op Zoom B.V.

Opgesteld door:
M.M. Kooijman

Projectnummer:
20140391-05

Documentnaam:
Landschapsplan

Datum:
28 juli 2022

| Versie | Vrijgegeven door | Paraaf | Datum |
|---|---|---|---|
| Ontwerp | Joël Sips |  | 28-07-2022 |

**Bezoekadres**
Hoevestein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23
BNP Paribas 022 77 40 432
IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A
Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

# Inhoudsopgave


1.0 INLEIDING 2

2.0 BELEID 3
- 2.1 Rijks- en Provinciaal beleid 3
- 2.2 Gemeentelijke beleid 3

3.0 GEBIEDSANALYSE 7
- 3.1 Landschappelijke analyse oostzijde Bergen op Zoom 7
- 3.2 Ruimtelijke analyse 9

4.0 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING 17
- 4.1 Poortgebied Bergsche Heide 17
- 4.2 Parkeerterrein 23
- 4.3 Gedeelte hoofdroute Landschapspark Bergsche Heide 24

ONTWERP LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

**Poortgebied** Bergsche Heide

# Landschapsplan

## Poortgebied Bergsche Heide



# 1.0 INLEIDING

Landschapspark Bergsche Heide is een gebied ten oosten van Bergen op Zoom. In dit gebied wordt samengewerkt tussen ondernemers, overheden, landschapsbeheerders, waterschap, maatschappelijke organisaties en bewoners van het gebied. Zij willen meerwaarde toevoegen aan dit gebied door in coöperatieve verbanden met elkaar investeringen en gedeeltelijk exploitaties aan te gaan. Deze verbanden en inspanningen zullen leiden tot een openbaar Landschapspark van circa 500 hectare. Het Landschapspark draagt de ambitie met zich mee om een landelijk voorbeeld te zijn op de diverse onderdelen van duurzaamheid en samenwerking tussen publiek en privaat.

Ontwikkelingen in gebieden vinden echter vaak te geïsoleerd plaats, waardoor kansen op synergievoordelen gemist worden. Dat risico gold ook voor het gebied Bergsche Heide, waardoor een integrale visie is geformuleerd voor het gebied. Binnen deze visie is ruimte om individuele ontwikkelingen gefaseerd tot uitvoering te brengen.

In het poortgebied is ruimte gereserveerd voor diverse functies, zoals een Energyhub, enkele horecavoorzieningen (fastfood), een reclamemast en een hotel met ondergeschikte functies. De achterliggende gedachte is dat de toestroom vanuit de stad wordt opgevangen in de recreatieve ‘poort’ waar vanuit de verschillende doelgroepen (fietsers, wandelaars, ruiters, enz.) zich verspreiden over de Heide en de Brabantse Wal. De meest intensieve (recreatieve)functies worden hierbij geclusterd nabij de Rijksweg A4 in de hoek waar thans de campings zijn gevestigd. Deze ontwikkelingen zijn niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost 2020’, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. In deze bestemmingswijziging is ook de aanleg van de nieuwe ontsluitingsstructuur en de recreatieve verblijfsvoorzieningen (campings) meegenomen. Dit landschapsplan heeft betrekking op de twee concrete ontwikkelingen binnen het plangebied:

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

Aangezien de ontwikkelingen niet binnen het huidige planologische kader passen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit landschapsplan is opgesteld ten behoeve van dat bestemmingsplan. Ten tijde van de uitvoering worden direct omwonenden door de initiatiefnemer betrokken bij de definitieve bepaling van de aanplant van de landschappelijke inpassing.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de betreffende projecten is de landschappelijke inpassing van de initiatieven nader onderzocht. Het onderzoek richt zich in eerste aanleg op het formuleren van de beleidsmatige doelstellingen en randvoorwaarden. Aanvullend wordt op basis van een landschapsscan, waarbij de belangrijkste structuren in beeld worden gebracht, mogelijke aanknopingspunten gezocht. Op basis van deze beoordeling wordt een advies geformuleerd ten aanzien van de nadere uitwerking van de ontwikkeling in relatie tot het landschap.

# 2.0 BELEID

## 2.1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID

Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Het provinciaal beleid ten aanzien van landschap is opgenomen in verschillende (structuur)visies. In het bestemmingsplan, ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, is een uitgebreide toelichting opgenomen ten aanzien van de verschillende provinciale aspecten. Concluderend kunnen de volgende uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van de onderhavige deelgebieden worden gehanteerd:

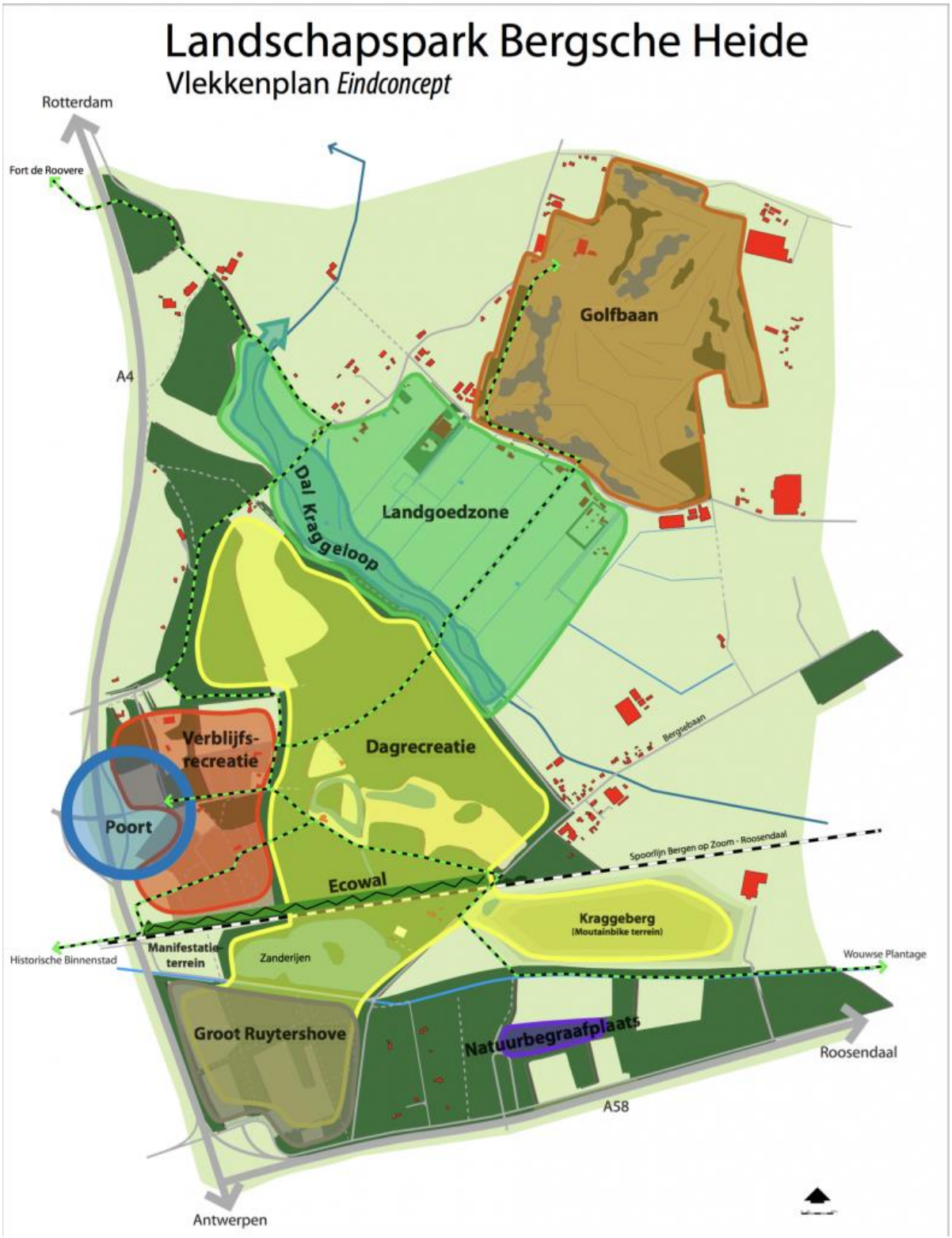
- Ontwikkelen samenhangend natuurgebied.
- Versterken van het kleinschalig karakter van het oude zandontginningslandschap.
- Versterken kwaliteit en beleving van de steilrand van de Brabantse Wal.
- Cultuurhistorische waarden verder ontwikkelen.
- Versterken en beschermen ecologische waarden en kenmerken van het landschap.
- De stedelijke ontwikkeling sluit aan bij het bestaand stedelijk gebied of vindt plaats in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing.
- Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving.
- Verzekerd is dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling.
- Uitgaan van zorgvuldig ruimtegebruik.
- Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in het kader van vooroverleg nader overleg met de provincie plaats.

## 2.2 GEMEENTELIJKE BELEID

### 2.2.1 Masterplan Bergsche Heide

Al in het raadsprogramma 2002-2006 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. Rode draad hierin is dat de kwaliteit van het buitengebied de drager is voor nieuwe ontwikkelingen. Dit betekent dat een ontwikkeling van toerisme en recreatie in de Heide, alleen gepaard kan gaan met investeringen in natuur- en landschapsontwikkelingen. De hoofdpunten uit de 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").

Het masterplan verwoordt de randvoorwaarden en de spelregels waarbinnen de gemeente, particuliere initiatiefnemers, terreinbeheerders en andere belangrijke partijen zoals het Waterschap de Brabantse Delta, hun plannen kunnen verwezenlijken.



In het plan zijn het ontwikkelen van natuur, landschap en het optimaliseren van de recreatieve voorzieningen, primaire uitgangspunten. Daarbij zijn voor natuur en landschap de invulling van de ecologische verbindingszone langs de Kraggeloop, de versterking van de noord-zuid relatie tussen de bossen ten zuiden van de Rijksweg A58 en het Halstersch Laag, het verbinden van geïsoleerde biotopen en het verrijken van het gebied met nieuwe biotopen en het uitbreiden van de biodiversiteit, belangrijke speerpunten.

De toestroom vanuit de stad wordt opgevangen in het gebied van de recreatieve poort. Vanuit dit gebied kunnen de verschillende doelgroepen (fietsers, wandelaars, ruiters, enz.) zich verspreiden over de Heide. Het ruimtelijk concept, waarmee de recreatieve poort wordt vormgegeven, gaat uit van recreatieve zonering waarbij een clustering van verwante functies wordt nagestreefd. De meest intensieve (recreatieve)functies worden geclusterd nabij de Rijksweg A4 in de hoek waar thans de campings zijn gevestigd. Het gebied gaat functioneren als recreatieve poort richting de Brabantse Wal, waar recreanten worden opgevangen en naar de omgeving toe worden geleid. Dit creëert rust en zorgt voor bescherming van de Flora & Fauna in de Brabantse Wal en op de Bergsche Heide. In de recreatieve poorten vindt de eerste kennismaking met de Brabantse Wal plaats. Zij vormen de visitekaartjes van het landschap. In de huidige situatie is het Landschapspark Bergsche Heide niet het gewenste visitekaartje. Een nieuw te realiseren entree aan de Rijksweg A4 krijgt een duidelijke relatie met het natuurgebied De Brabantse wal.
Vanuit dit entreegebied worden wandel- en fietspaden ontsloten. Het landschap wordt als het ware het entreegebied in getrokken.

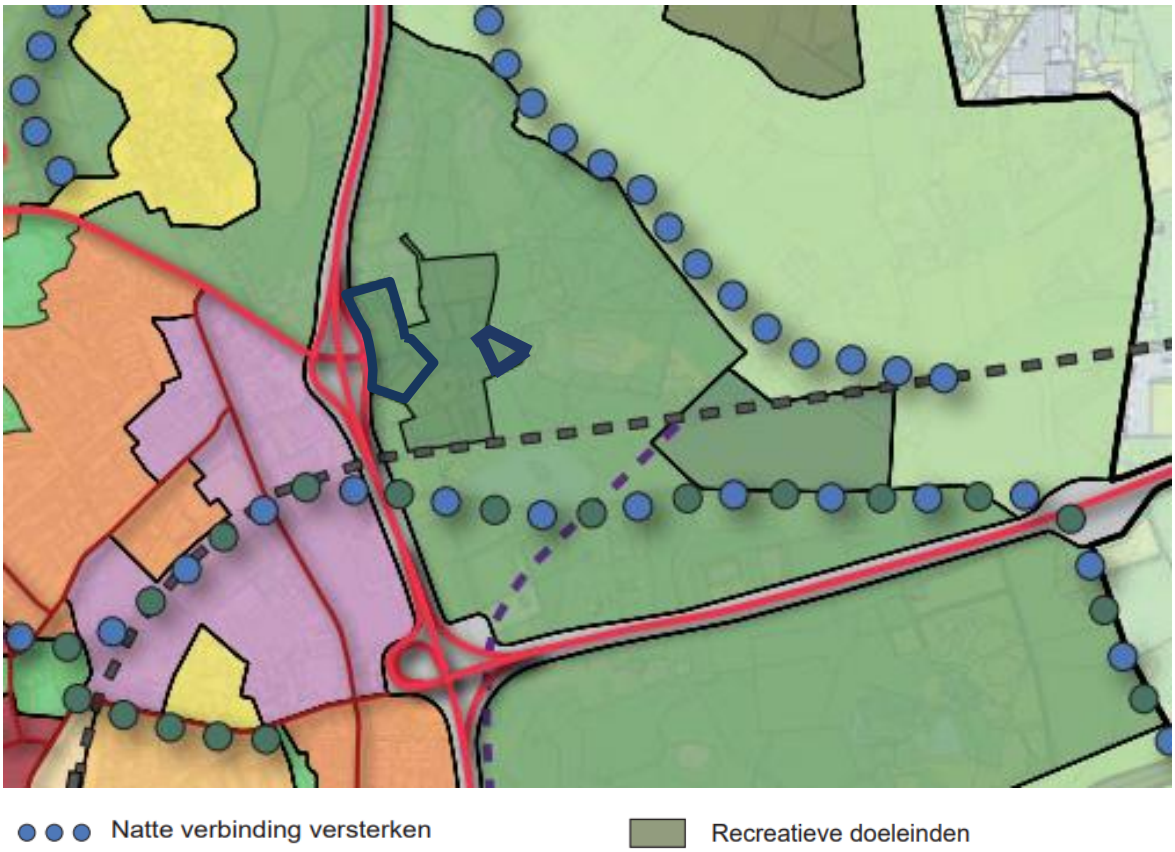
Het ontwikkelingsconcept voor landschap en natuur is daarnaast gebaseerd op de versterking van overgangen en verbindingen. De Kraggeloop wordt hierbij als landschappelijk element beter zichtbaar gemaakt. Bovendien wordt meer inhoud gegeven aan zijn functie als ecologische verbindingszone. Belangrijk is immers juist ook het contrast tussen beide. De ontwikkeling van een ecologische verbindingszone langs de Kraggeloop is inmiddels gerealiseerd en was een gezamenlijk initiatief van het Waterschap, Brabantse Delta en de gemeente.

Deze ingrepen dragen bij aan de herkenbaarheid van de Brabantse Wal en zorgen voor een versterking van de natuurwaarden in het gebied.

### Detailuitsnede Masterplan

Binnen het Masterplan zijn voor deelgebieden specifieke ontwikkelingsperspectieven benoemd. Het ‘Poortgebied Bergsche Heide’ heeft betrekking op één van deze deelgebieden; motel plus. Het gaat hierbij met name om het ontwikkelingen van een hotel met bijbehorende voorzieningen. Binnen de verdere uitwerking wordt dan ook niet meer verwezen naar een ‘motel’ maar naar een ‘hotel’.

In het masterplan is het hotel als schakel tussen de stad en de recreatieve poort opgenomen. Belangrijk voor een hotelfunctie is zichtbaarheid. Een hotel heeft uiteraard haar snelweg gebonden hotelfunctie. Binnen het specifieke plangebied van de Heide vervult het hotel tevens een functie in de verblijfsrecreatie, horeca, casino, vergader- en congresfaciliteit. Het gebied wordt ontsloten via het aanleggen van een nieuwe secundaire weg, die aansluit op de Rijksweg A4 en de ‘Randweg-Noord’ van de kern Bergen op Zoom.




Uitsnede Structuurvisie met in donkerblauw de deelgebieden aangegeven

Deels buiten het plangebied zijn de gebieden ten zuidwesten van het Poortgebied Bergsche Heide aangewezen voor verblijfsrecreatie. Zowel de gemeente als de eigenaar van deze camping hebben de wens om de kwaliteit van de verblijfsrecreatie te verbeteren. Dit betekent dat een deel van de camping wordt omgevormd tot een bungalowpark. Het voorstel is om de camping gefaseerd om te vormen tot een bungalowpark met een uitgebreid aanbod aan voorzieningen.

Het toekomstig bungalowpark zal bestaan uit vakantiewoningen verschillend in type, grootte en kavel, maar er dient een hoogwaardig parkconcept gerealiseerd te worden. Een aantal van circa 156 recreatiewoningen en 65 chalets/stacaravans lijkt haalbaar.

Het noordelijk deel van het ‘Poortgebied Bergsche Heide’ en de smalle uitloper in oostelijke richting zijn beiden binnen het masterplan opgenomen als ‘bos’. Verder heeft men de intentie om een verbinding onder het spoor te realiseren om doorgaande ecologische verbindingen tussen beide gebieden van het park ook daadwerkelijk mogelijk te maken.

Ten zuiden van het hotel is binnen het poortgebied de mogelijkheid tot het realiseren van een ‘Energyhub’ opgenomen. Teneinde in de Bergsche Heide natuur en recreatie te kunnen ontwikkelen wordt het gebied verkeersluw gemaakt. Dat leidt ertoe dat het autoverkeer wordt geconcentreerd op enkele nieuwe gebiedsontsluitende wegen.

# 3.0 GEBIEDSANALYSE

## 3.1 LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE OOSTZIJDE BERGEN OP ZOOM

Ter plaatse van de omgeving van het Poortgebied kent de provincie de aanduiding ‘Brabantse Wal’ aan de regio toe. Het gaat hierbij in de eerste plaats om een oud agrarisch landschap, met akkercomplexen, graslanden en heidevelden. In de tweede plaats verlenen de landgoederen en buitenplaatsen het gebied een grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Ten derde wordt het gebied gekenmerkt door de verdedigingswerken tussen Steenbergen en Bergen op Zoom, onderdeel van de Zuiderwaterlinie. Tenslotte is De Brabantse Wal één van de Belvederegebieden, die door het rijk is aangewezen als de cultuurhistorisch meest waardevolle van Nederland.

De bijzondere aardkundige structuur van de Brabantse Wal bestaat uit een steilrand, een reeks paraboolduinen en het tussenliggende duingebied. De steilrand is in het zuiden 20 meter hoog en wordt noordwaarts lager, 10 meter in Bergen op Zoom en 5 meter bij Halsteren. Kenmerkend voor de Brabantse Wal is de grote verscheidenheid aan bossen: park-bos, productiebos, doorgeschoten hakhout en dennenbossen om zandverstuivingen te fixeren. Veel van de bossen maken deel uit van landgoederen.

De afwisseling aan bossen en lanen heeft geleid tot een kleinschaliger besloten landschap van steden, dorpen, landbouwgronden, landgoederen, plantages met loof- en naaldhout, vennen, woeste gronden met heidevelden en verstuivingen. Bijzonder voor de Brabantse Wal zijn de vestingsteden Bergen op Zoom en Steenbergen, de tussen gelegen forten en de voormalige inundatieterreinen die samen deel uitmaken van de zuiderwaterlinie. De bijzondere aardkundige structuur werd daarbij handig gebruikt: forten op de duinbogen, water in de laagten ervoor en de meren als waterreservoirs.



Foto: laagten met groene wallen in omgeving van de plangebieden

Op de wal hebben vele landgoederen en buitenplaatsen een belangrijk stempel op het landschap gedrukt. Er werden al heel vroeg uitgestrekte bossen aangelegd, waarbij de heren – later markiezen - van Bergen op Zoom belangrijke initiatiefnemers waren. Bij de landschappelijke aanleg van de landgoederen hoorde ook een stelsel van lanen en zichtassen.

De West Brabantse Waterlinie gelegen tussen Bergen op Zoom en Steenbergen betreft één van de oudste waterlinies van Nederland. De forten Moermont, Pinssen, de Roovere, Henricus, Halsters Laag, de Liniewal en het Ravelijn maakten onderdeel uit van de verdedigingslinie. De linie is tijdens de 80-jarige oorlog aangelegd om de Spanjaarden tegen te houden en later de Fransen. Hiervoor zijn de forten gebouwd en zijn maatregelen genomen in de vorm van het aanleggen van schansen, grachten en liniedijken om grote gebieden onder te kunnen zetten. De laatste jaren zijn delen van de waterlinie in ere hersteld.

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 de hand 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.

De rode draad door De Zoom wordt een wandel- en fietsroute die de hele Brabantse Wal doorkruist. Deze loopt vanaf de Belgische grens bij landgoed Hemelrijk (Essen) ten noorden van het Grenspark- de Zoom -Kalmthoutse Heide, en van daaruit naar de Waterschans bij Bergen op Zoom en naar landgoed Visdonk in Roosendaal.

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 van recreatieve voorzieningen in 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.

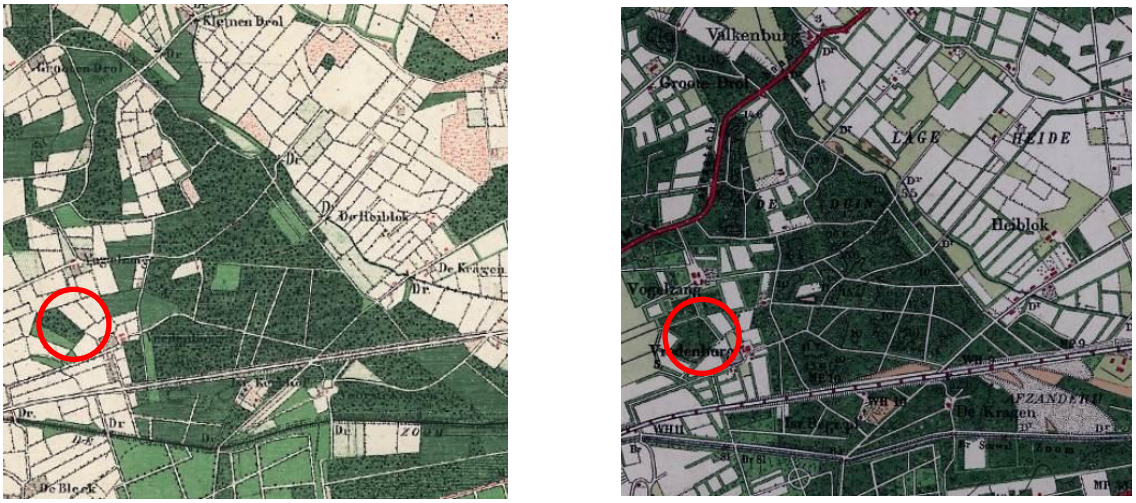
De route van de Turf verbindt de parels aan de Zoom. Hiervoor wordt de routestructuur in de verschillende gebieden (Landgoed Lievensberg, Bergsche Heide, Landgoed Wouwse Plantage en Landgoed Visdonk) aangepast en vanuit de recreatieve poorten kan de bezoeker de achterliggende natuurgebieden bezoeken. Ook hiervoor wordt de routestructuur aangepast.

## 3.2 RUIMTELIJKE ANALYSE

### 3.2.1 Historie

Het ‘Poortgebied Bergsche Heide en ontsluitingsweg’ is gelegen in het Landschapspark Bergsche Heide ten oosten van de kern Bergen op Zoom. De gebieden liggen in de beboste oksel van de Rijksweg A4 met de spoorlijn Bergen op Zoom - Roosendaal. In tegenstelling tot het gebied ten westen van de Rijksweg is dit gebied niet in hoge mate verstedelijkt. Toch is er in de loop der jaren een duidelijke verstedelijkingsdruk vanuit Bergen op Zoom in het gebied zichtbaar.

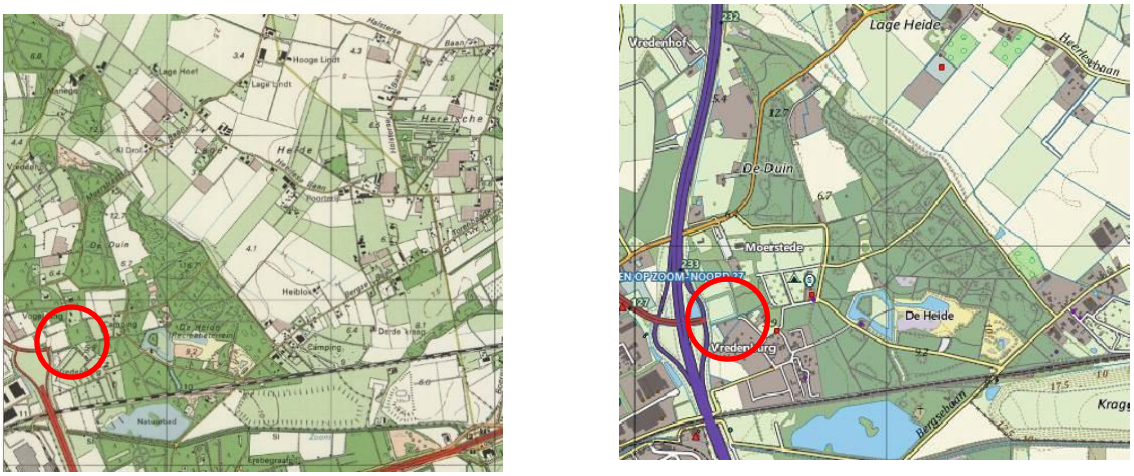
Het beboste gebied is in omvang enigszins afgenomen en heeft plaats gemaakt voor andere functies in de vorm van Camping Vredenburg, restaurants en ten noorden van het beboste gebied voor een golfbaan. De omgeving is dan ook een belangrijk uitloopgebied van de stad.




Topografische kaart anno 1870 en 1903 met de ligging van het Poortgebied in rood



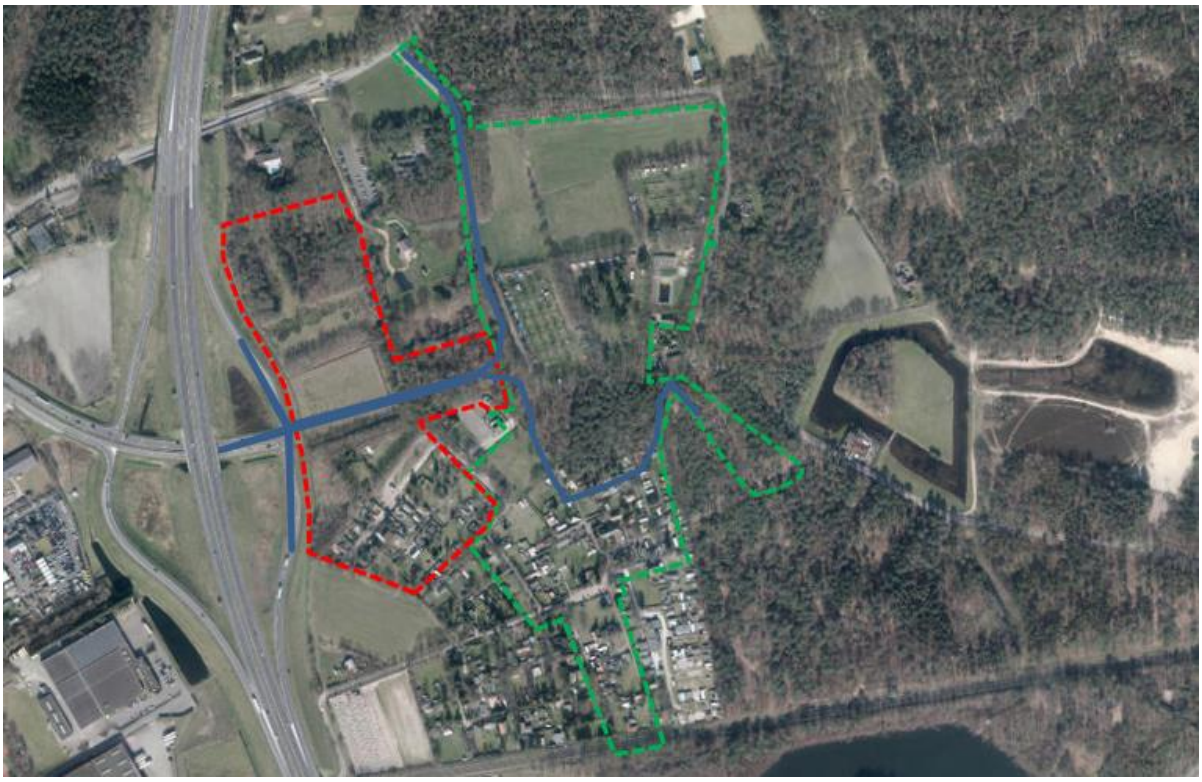

Topografische kaart anno 1937 en 1980 met de ligging van het Poortgebied in rood



Topografische kaart anno 1995 en 2012 met de ligging van het Poortgebied in rood

Bijzonder aan de Bergsche Heide zijn de natuurlijke hoogteverschillen en het afwisselende landschap. Zandverstuivingen en heidevelden wisselen elkaar af met beboste stuifduinen en gemengde bossen.

Het gebied wordt gekenmerkt door percelen met onregelmatige vormen. De historische wegen zijn nog steeds aanwezig of zijn als houtwal met greppel herkenbaar in het beboste gebied. Sommige bospercelen zijn in de loop der jaren verdwenen en hebben plaatsgemaakt voor weilanden, akkers of tuinbouwgronden. Enkele bospercelen zijn pas in de vorige eeuw ontstaan, maar hier gaat het vaak om summier beboste percelen. Erven, met oude en nieuwe gebouwen door elkaar, liggen verscholen in het groen.



Globale positioneringen plangebied bestemmingsplan met poortgebied (rood), ‘bestaand’ recreatiegebied (groen), nieuwe ontsluitingsweg (blauw)  Bron: toelichting bestemmingsplan Sweco

De aanleg van de Rijksweg A4 en de verlenging ervan in noordelijk richting zijn van grote invloed geweest op de ruimtelijke structuur van het gebied

### 3.2.2 Ligging in de omgeving

Het gebied rondom het plangebied wordt gekenmerkt door een diversiteit aan landschapselementen. De steeds in maat en vorm variërende ruimten vormen een mozaïek van kamers. Bospercelen, houtwallen, bomenrijen en lanen wisselen elkaar af en omkaderen akkers, weilanden, recreatiegebieden, woonpercelen en/of zandverstuivingen. Beplante wegen en verscholen beken slingeren door dit landschappelijk mozaïek.

#### Poortgebied Bergsche Heide

Centraal in het ‘Poortgebied Bergsche Heide’ is een houtwal met oud eikenhakhout en enkele eiken aanwezig van ca. 35 jaar oud. De wal wordt afgewisseld met Amerikaanse vogelkers en krenteboompjes met een leeftijd van ca. 5 tot 10 jaar. Vanuit de provincie is de betreffende houtwal aangewezen als Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het noordelijk deel van het ‘Poortgebied Bergsche Heide’ bestaat uit een open aanplant van grove den. De onderbeplanting is grotendeels verdwenen als gevolg van het bestrijden van de Amerikaanse vogelkers. Deze exoot is niet gewenst in de Nederlandse bos- en natuurgebieden. Ze kunnen extreem in omvang toenemen, doordat ze verlost zijn van hun natuurlijke vijanden. Hierdoor kunnen ze veel schade aanrichten en de oorspronkelijke soorten verdrijven. De smalle uitloper van het westelijke plangebied, in oostelijke richting, bestaat uit zomereiken afgewisseld met grove den en enkele berken. De onderbeplanting is opgebouwd uit verschillende lagen van beplanting. Dit geeft een zeer groen beeld vanuit de omgeving.



Foto smalle uitloper plangebied



Luchtfoto plangebieden en omgeving

Het Poortgebied Bergsche Heide is deels gelegen ter plaatse van het huidige recreatieterrein Vredenburg. Dit terrein is al enige jaren oud en kent verschillende recreatievormen. De eigenaar is voornemens om de recreatieve functie van het gebied te transformeren van een middenklasse camping naar een hoogstaand en eigentijds recreatieterrein met comfortabele bungalows in een landschappelijke en groene setting (bos). Ook deze voormalige camping maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan ‘Poortgebied Bergsche heide’, hierop vinden echter geen functionele wijzigingen plaats. De landschappelijk kwaliteit van het gebied is momenteel minimaal. Er zijn geen bijzondere groenstructuren in het gebied aanwezig. Bijzondere waardevolle landschapselementen hoeven dan ook niet te worden beschermd.



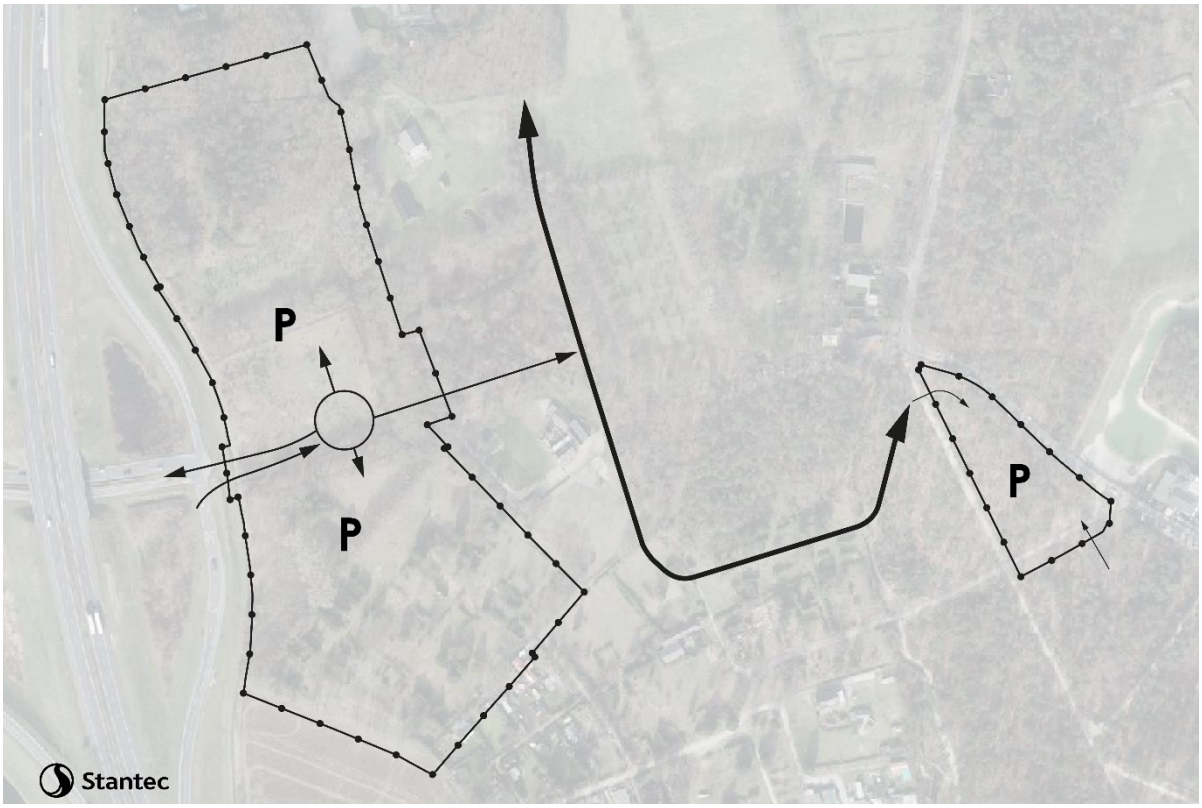
Foto camping



Foto recreatieterrein ten zuiden van Poortgebied

### De nieuwe ontsluitingsweg

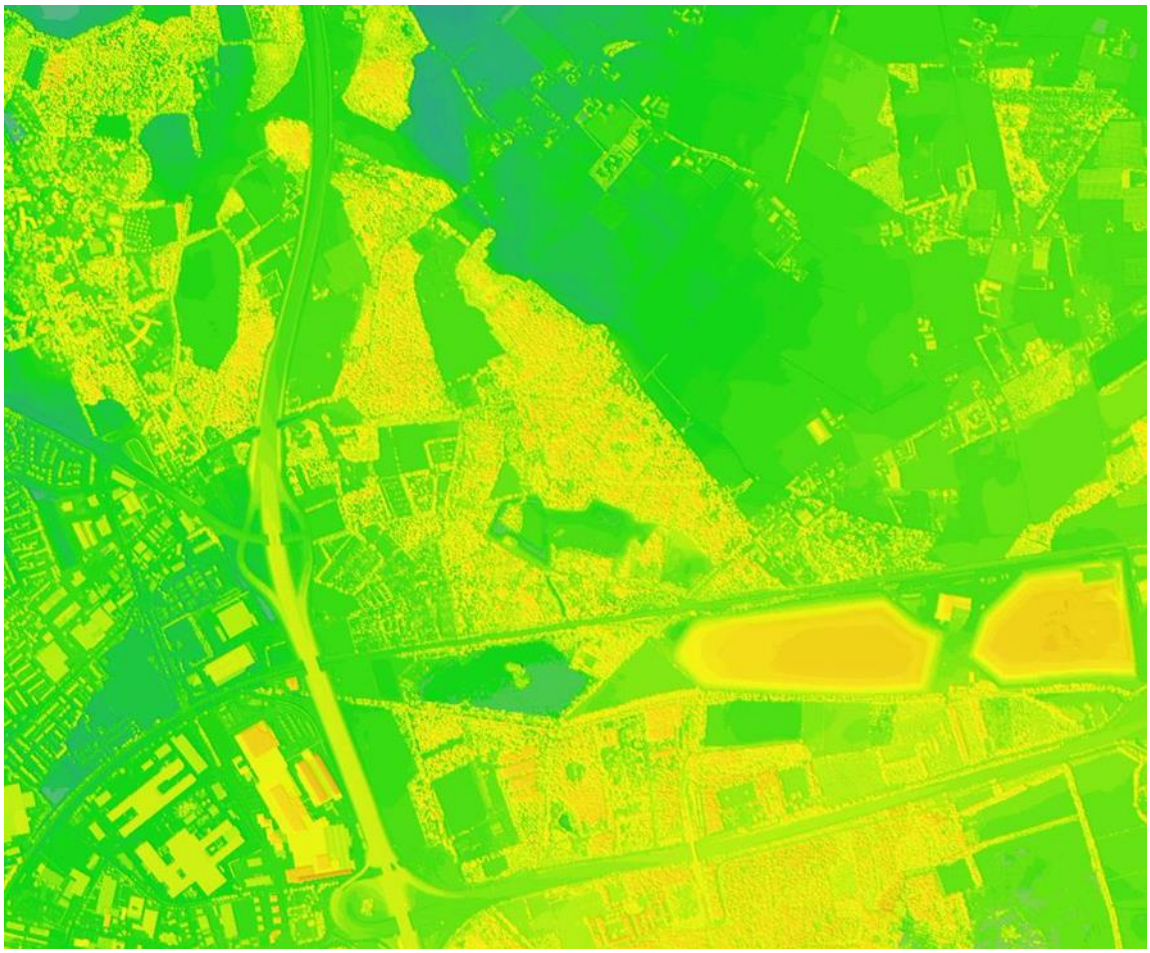
Ten behoeve van de wijziging van de ontsluiting van het landschapspark Bergsche Heide is de gemeente voornemens om de verschillende verkeersstructuren te wijzigen. De gemeente beoogd hiermee dat het gemotoriseerd verkeer niet te ver het park binnendringt. Rondom de centraal gelegen camping komt een ontsluitingsstructuur, die zoveel mogelijk aansluit op de bestaande wegen waarbij de versnippering van het landschap wordt teruggedrongen. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk aansluiten op het bestaande coulissenlandschap. De begrenzing van de coulissen (kamers) wordt hierbij als structuur opgepakt. Tussen het poortgebied Bergsche Heide en camping De Heide (Bemmelenberg 12) betekent dit dat het aanwezige bosperceel zo min mogelijk wordt doorsneden.
Halverwege takt de centrale laan van het Poortgebied Bergsche Heide aan op de toekomstige ontsluitingsstructuur. Ter plaatse van dit knooppunt wordt de keuze gemaakt om in noordelijke of in zuidelijke richting het landschapspark te benaderen. Langs de ontsluitingsstructuur liggen verschillende mogelijkheden om te recreëren ter plaatse van bijvoorbeeld Brasserie De Berk en Restaurant Le Bouleau.



Toekomstige wegenstructuur

## 3.2.3 Groenstructuur

De structuur van houtwallen, bospercelen, zandvlakten, lanen en weidegebieden maken het gebied en sluit op deze manier aan bij het kenmerkende coulissenlandschap en het mozaïek van de Brabantse zandgronden. Bochtige wegen en onregelmatige mozaïeke verkavelingen met verschillende belevingswaarden zorgen voor een gebied met grote variatie. Daarnaast zijn ook de hoogteverschillen, als soms onzichtbare en soms duidelijk herkenbare variatie, van belang voor de beleving van het landschap.

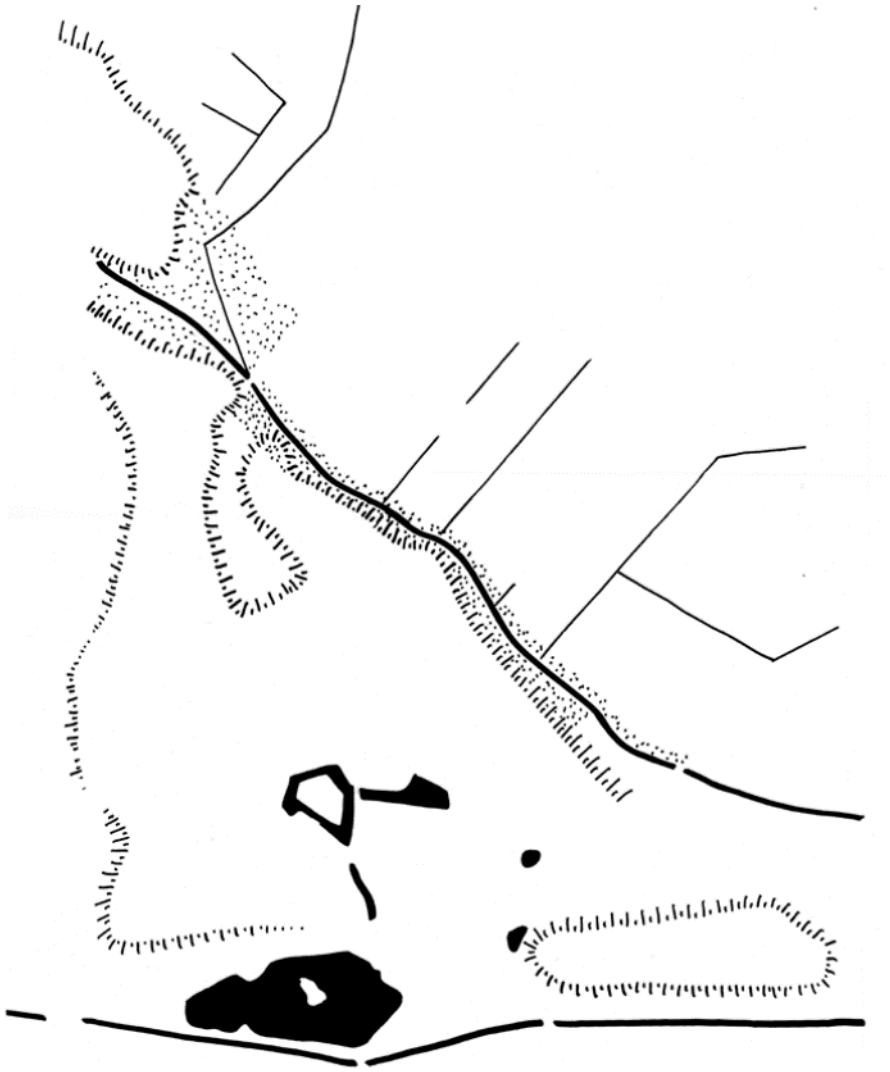


Hoogteverschillen plangebieden en omgeving Bron: AHN

Verspreide bebouwing in de vorm van restaurants of woningen en herkenbare (laan)structuren dragen bij aan de oriëntatie. De extreme hoogteverschillen van de Brabantse Wal zijn rondom de plangebieden nauwelijks merkbaar. In tegenstelling tot de Rijksweg A4, die met zijn hoogteverschillen, taluds en groene bermen duidelijk herkenbaar is in het landschap.

Concluderend zijn de volgende kenmerken van een mozaïek landschap rondom de plangebieden aanwezig:

- Percelen met een afwisselende vorm en maat, die vaak begrensd worden door een houtwal.
- Mozaïek verkaveling met divers landgebruik.
- De steeds van richting veranderende wegen kennen een wisselend perspectief en zijn in de bermen aangeplant met bomen met uitzondering bij een doorkruising van een bos.
- Verspreid over het gebied ligt bebouwing in de vorm van woningen, recreatieve en agrarische bebouwing of horeca.
- Verspreid liggende verborgen systemen van kreken, vaarten, en hoogtes als landschappelijke onderlegger.



Water en reliëf als landschappelijke onderlegger Bron: DelacourtVanBeek

# 4.0 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

## 4.1 POORTGEBIED BERGSCHE HEIDE

Bij het zoeken naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het Poortgebied Bergsche Heide hebben de provinciale en gemeentelijke beleidsstukken als uitgangspunt gediend. Hiervan is het behoud van het Natuurnetwerk Brabant (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) één van de belangrijkste uitgangspunten. Dit is echter niet overal mogelijk gebleken. De ontwikkeling betreft immers een ‘poortgebied’ met verschillende functies, waarbij optimaal duurzaam gebruik van de beschikbare ruimte als uitgangspunt heeft gediend. Door het zoveel mogelijk concentreren van de verschillende functies binnen het ‘poortgebied’ wordt dubbelgebruik van de parkeerplaatsen voorgestaan. Op deze wijze wordt het benodigde oppervlak van het parkeren voor de verschillende functies tot een minimum beperkt.

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 duurzaam te kunnen ontwikkelen. 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.

De ontwikkeling van het gebied biedt ruimte voor het realiseren van een Energyhub, enkele horecavoorzieningen (fastfood), een reclamemast en een hotel met bijbehorende functies. Hiervoor zijn een groot aantal parkeerplaatsen noodzakelijk, waarvoor tevens het gebied ruimte dient te bieden.

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 de landschappelijke kamers goed herkenbaar.

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 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.

*Buitenplaats: een gebied waar een innige relatie tussen huis en parkachtige omgeving bestaat, meestal geen drager van economische waarden en bedoeld voor status en recreatie. De stad fourneert stedelingen als opdrachtgevers en gebruikers. Een buitenplaats is altijd verbonden geweest met de situs, de ondergrond van landschap waar hij werd ontworpen: langs de rivier, in de binnenduinrand, in de polder, op de klei of het zand; hij is innig verknoopt met landschappelijke waarden. Bron: Nieuwe landgoederen, State of the Art.*

Een buitenplaats is vaak ontworpen met ‘bedacht’ landschap en met uitgesproken of minder uitgesproken vormkenmerken. Het gaat om een mengeling van architectuur, civiele techniek, waterbouwkunde, kunst en wetenschap, gelegen in het landschap. Belangrijk is dat een ‘moderne’ buitenplaats geen bonte verzameling van landschapselementen wordt, maar dat er aandacht is voor de maat en schaal binnen het ontwerp om de nieuwe landschappelijke elementen ook daadwerkelijk een rol van betekenis te kunnen laten krijgen binnen het karakter van de ‘moderne’ buitenplaats.

In het verleden hebben zichtassen en zichtlijnen altijd een belangrijke rol gespeeld bij de ontwikkeling landgoederen en buitenplaatsen; op en vanuit de bebouwing, door de bebouwing en/of op en vanuit het omliggende landschap. 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. Hierbij wordt gestreefd naar het behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen. 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.

De laan wordt voornamelijk ingericht voor het gemotoriseerd verkeer. De bermen dienen te worden beplant met zomereiken en lindes met een onderlinge plantafstand van 10 meter. Aangezien de eiken niet gelijk volgroeid zijn, is het wenselijk om bij het planten van jonge eiken eerst een plantafstand van 5 meter aan te houden en na verloop van tijd de laan uit te dunnen naar een planafstand (h.o.h.) van 10 meter. Ondergroei met opgaande beplanting wordt hierbij niet voorgestaan. De bermen worden voorzien van een streekeigen lage beplanting. Hiermee worden de doorzichten naar de achtergelegen functies niet belemmerd. Het langzaam verkeer krijgt zijn plek tussen de bospercelen en de laan. Hierdoor ontstaat er een duidelijk onderscheid tussen de verschillende verkeersdeelnemers.

Om te voorkomen dat deze brede laan binnen het poortgebied een te grote scheiding gaat vormen tussen de twee verschillende deelgebieden, wordt de inrichting van de laan pas voorgestaan vanaf de rotonde van het poortgebied. Deze rotonde (centraal gelegen in het gebied) fungeert als keuze-element voor de toekomstige bezoeker. De rotonde vormt de directe entree naar het noordelijke deelgebied, zuidelijk deelgebied of het oostelijk gelegen landschapspark.

De toekomstige functies zorgen ook voor enige verschil in het ontwerp van beide deelgebieden De bouwstenen voor beide gebieden zijn immers verschillend.

### 4.1.1 Noordelijk deelgebied van Poortgebied Bergsche Heide

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.

Voor beide deelgebieden zal de bebouwing duidelijk herkenbaar moeten zijn vanaf de Rijksweg A4, maar ook vanuit de brede entreelaan. In het noordelijk gebied fungeert het hoofdgebouw in ruimtelijke zin als hoofdelement in het landschappelijk ontwerp. Het gebied kent een rechthoekige vorm. De positie van het gebouw binnen het gebied is dan ook erg belangrijk voor de rest van het ontwerp. Het gebied wordt aan 2 zijden (noord- en oostzijde) omsloten door bos en aan één zijde (zuidzijde) door de nieuwe ontsluitingsweg. De westelijke grens wordt bepaald door de berm van de Rijksweg A4. Voor de zichtbaarheid vanuit de nieuwe ontsluitingsweg, is het van belang dat het zicht niet wordt belemmerd door hoge landschappelijke elementen. Aanvullend is een brede laan met bomen, gericht op de bebouwing, niet gewenst. Dit zou de herkenbaarheid van de centrale laan naar het landschapspark doen verminderen.



Zicht op noordelijk deelgebied, waarbij de lage percelen duidelijk worden omsloten door hoge groene wanden.

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. Het voorterrein, de voortuin/ parkeerterrein, vraagt om een tuininrichting met lage hagen en groenblijvende heesters. Het terrein dient echter wel herkenbaar te zijn als parkeerterrein en het toevoegen verharding kan dan ook niet worden voorkomen.

De toekomstige parkeerplaatsen dienen zoveel mogelijk binnen deze ‘voortuin’ een plek te krijgen. Deze voortuin vormt het gebied aan de zuidzijde van de toekomstige bebouwing. Door de toekomstige groene invulling van het parkeerterrein voornamelijk laag (maximaal 1 meter) uit te voeren, blijft het zicht op de groene omranding zoveel mogelijk in takt. Dit past bij de bestaande landschappelijke situatie, waarbij functies worden omsloten door groene wanden waardoor de kenmerkende landschappelijke kamers in stand blijven.

Om de groene randen te benadrukken wordt in het gebied tussen het parkeerterrein en de bosranden lage opgaande beplanting voorgestaan. Deze beplanting komt reeds in diverse delen van het landschapspark voor, maar is verdwenen als gevolg van het bestrijden van de Amerikaanse vogelkers (paragraaf 3.2.2). Deze lage opgaande beplanting voorkomt tevens dat door de lichtbundels van het toekomstige verkeer de flora- en fauna rondom het plangebied wordt verstoord. Bij de inrichting van het terrein is het gewenst dat, indien mogelijk, enkele bestaande bomen ingepast worden in het ontwerp, waarmee het terrein een meer natuurlijke en volwassen uitstraling krijgt. De parkeerplaatsen worden verscholen als clusters binnen de lage beplanting aangelegd.

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 in samenhang met de uitwerking van de landschappelijke inpassing te worden gemaakt. Het gebruik van duurzame en natuurlijke materialen is een nadrukkelijke wens. Materialen als glas, metaal en beton lenen zich hier uitstekend voor. Houttoepassingen dragen met hun natuurlijke uitstraling bij aan het humane, duurzame, eerlijk en ecologische karakter van de omgeving. Hierbij dient gebruik te worden gemaakt van een ingetogen kleurenpalet in harmonie met de groene omgeving.

Verder dient het bouwvolume zich te onderscheiden van de andere functies binnen het poortgebied en de achterliggende bebouwing, met een heldere functionele herkenbaarheid. Indien het hoofdgebouw uit meerdere volumes bestaat, dan dient er een duidelijke onderlinge architectonische samenhang te zijn qua maat en schaal, horizontale en verticale lijnen en materiaalgebruik. Duurzame en hoogwaardige materialisering geldt hierbij als uitgangspunt.

### 4.1.2 Zuidelijk deelgebied van Poortgebied Bergsche Heide

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 Rijksweg A4 en de entreelaan, en een informele oriëntatie naar het achterland.

Voor het zuidelijk gebied is het gewenst dat er minimaal één entree wordt gerealiseerd. Voor de voorgestane Energyhub blijkt het vanuit het oogpunt van veiligheid noodzakelijk te zijn dat het vrachtverkeer zoveel mogelijk gescheiden wordt van het autoverkeer.

Het is gewenst dat 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, congrescentrum of casino, richting het landschapspark voor verblijfsrecreatie en dagrecreatie of richting de Energyhub met enkele fastfoodketens voor tijdelijk verblijf. De nadruk ligt in dit gebied dan ook meer op ‘snel’ weg in plaats van op langdurig verblijf. De bezoekers van dit gebied komen ook met name met de auto en willen graag zo kort en zo snel mogelijk bij de functies parkeren. Bij het gebruik van een drive-in wordt zelfs helemaal niet geparkeerd. Voor het functioneren van deze moderne buitenplaats vormt de parkeerplaats dan ook een belangrijke rol. Dit moet vanuit de brede laan dan ook als zodanig herkenbaar zijn. Deze open ruimte vormt een belangrijke bouwsteen voor de landschappelijke inpassing.



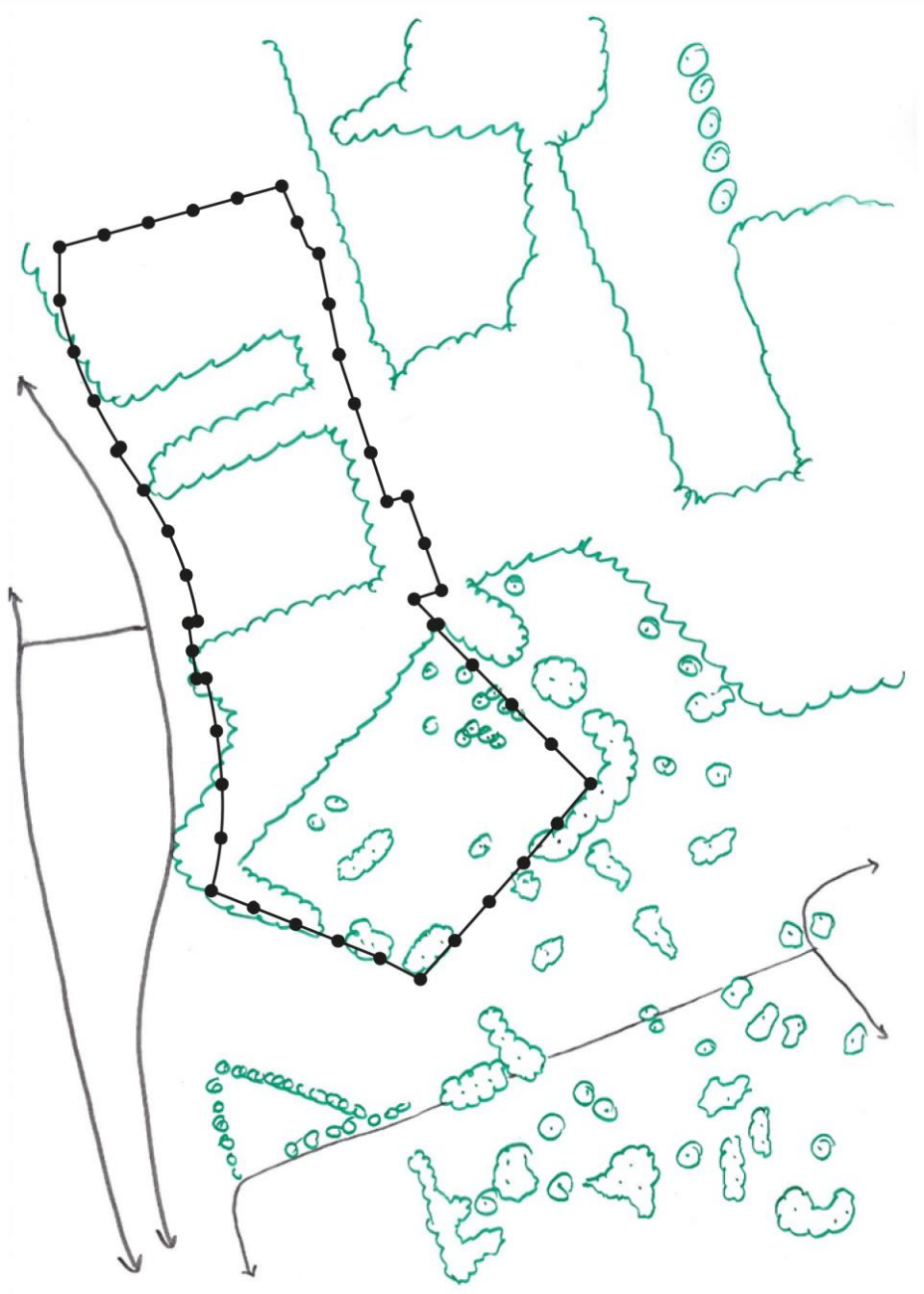
Zicht op zuidelijk deelgebied

Verder dient het gebied ruimte te bieden aan het positioneren van verschillende bebouwings-eenheden. Het gaat hierbij om kleinschalige eenheden. De eenheden kennen waarschijnlijk allemaal een afwijkende hoogte ten opzichte van elkaar. De architectuur van de bebouwing kan onderling verschillend zijn, maar dient een herkenbare landgoedsfeer uit te ademen. Hierbij wordt het gebruik van duurzame en natuurlijke materialen’, met een ingetogen kleurgebruik, nagestreefd.

De compositie van de bouweenheden in een rechthoekige omsloten vorm vergroot de herkenbaarheid van de verschillende functies vanaf de rijksweg en de brede laan. Ten behoeve van de herkenbaarheid van het gebied op grote afstand vanaf de Rijksweg A4 is het gewenst dat er één gezamenlijke reclamemast wordt gerealiseerd, waarvan de verschillende ondernemers gebruik kunnen maken. Deze reclamemast dient zo dicht mogelijk tegen de Rijksweg A4 te worden gebouwd, om een verstoring van het achterliggende landschap te voorkomen.

Ten zuiden van de Energyhub en horecavoorzieningen wordt een wadi aangelegd die over afdoende bergingscapaciteit beschikt om in de benoemde bergingseis uit de waterparagraaf te voorzien.

Het zuidelijk deel van het poortgebied kent een enigszins ander landschappelijk beeld als het noordelijk gebied. Het gaat hier om een meer open mozaïek verkaveling, waarbij de open groene structuur een belangrijke rol speelt.



Globale bestaande groenstructuur plangebied en omgeving

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.

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn geen kenmerkende grote bosgebieden aanwezig. Het gaat hier meer om solitaire bomen en opgaande beplanting met gras. Binnen het plangebied wordt deze bestaande structuur met betrekking tot de bomen deels behouden en deels aangevuld met nieuwe bomen. De bestaande beplanting komt vaak voort uit de voormalige tuinen van de campingplaatsen en passen niet binnen het kenmerkende landschap. Deze beplanting wordt verwijderd en vervangen door nieuwe beplanting meer passend binnen het gebied.

Met de openstructuur is het zuidelijk gebied toegankelijk voor bezoekers. Door het realiseren van korte wandelpaden door het gras ontstaat er een aantrekkelijk recreatieve functie als rustplaats, picknickplaats en/of plek om even je benen te strekken voor de ‘snelle’ bezoekers van het gebied.

Ook in dit deel van het plangebied is ten behoeve van het waarborgen van voldoende parkeerplaatsen bij extreem drukke periodes (vakantie) een extra parkeerterrein voorzien. Dit parkeerterrein zal echter meer een natuurlijk karakter krijgen in aansluiting op het omliggende gebied. Bij de inrichting van het terrein is het gewenst dat enkele bestaande bomen ingepast worden binnen het ontwerp, waarmee het terrein een meer natuurlijke uitstraling krijgt.

## 4.2 PARKEERTERREIN

Nabij de ontsluitingsstructuur wordt centraal in het landschapspark een parkeervoorziening voor 170 parkeer-plaatsen gerealiseerd. Het zicht op auto’s past niet binnen de uitgangspunten van het centrale deel van het landschapspark Bergsche Heide. De langsparkeerstroken langs de Bemmelenberg worden na afsluiting van deze weg en realisatie van het nieuwe parkeerterrein, teruggegeven aan het omliggende bos. Ook wordt voorkomen dat auto's nog kunnen parkeren op het parkeerterreintje aan de oostkant van de Bemmelenberg.

Het is de wens om het toekomstige parkeerterrein in te richten overeenkomstig de inrichting van de bestaande bosparkeerplaats aan de Balsedreef. Overeenkomstig dit voorbeeld is het aanleggen van verharde parkeerplaatsen vanuit ecologisch oogpunt in dit deel van het landschapspark niet gewenst. Om een maximaal gebruik van het aantal parkeerplaatsen te realiseren is het belangrijk om de indeling van de parkeerplaatsen inzichtelijk te maken. Dit zou eventueel kunnen met het neerleggen van stammen van gekapte bomen vanuit andere delen van het landschapspark. Het is gewenst om ter plaatse van de parkeervoorzieningen bomen in te passen in het ontwerp. Het gebruik van halverharding/ grasbetontegels bevordert de levensvatbaarheid van de te behouden bomen op de parkeerplaats en biedt als geheel een natuurlijke uitstraling.



Luchtfoto parkeervoorziening Balsedreef Bron: Streetsmart

Vanaf Bemmelenberg dienen voldoende zichtlijnen in stand te blijven met het achtergelegen landschap.

## 4.3 GEDEELTE HOOFDROUTE LANDSCHAPSPARK BERGSCHE HEIDE

Het, binnen de planontwikkeling opgenomen, gedeelte van de toekomstige ontsluitingsstructuur 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. Langs de route liggen reeds (of komen) verschillende recreatieve voorzieningen voor bezoekers en passanten. De nieuwe ontsluitingsweg heeft vanzelfsprekend gevolgen voor het bestaande landschap. Bij de keuze van de route is getracht zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande structuren, maar het voorkomen van het ontginnen van landschapselementen ten behoeve van de ontsluitingsstructuur is niet mogelijk.

De centrale laan van het Poortgebied Bergsche Heide takt aan op de ontsluitingsstructuur. De verwachting is dat er veel verkeer vanaf de Rijksweg A4 het landschapspark gaat benaderen. De centrale laan is dan ook belangrijk voor de herkenbaarheid van het achtergelegen landschapspark. Ter plaatse van het knooppunt wordt de keuze gemaakt via welke richting men het landschapspark benaderd. Belangrijk is dat hier duidelijk wordt gemaakt welke functies langs welke richting zijn gelegen. Op deze wijze wordt ‘zoekverkeer’ voorkomen. Het verkeer dient immers zoveel mogelijke te worden teruggedrongen binnen het landschapspark.

De ontsluitingsstructuur is straks voor de recreant die te gast is in het landschapspark. De route is (deels) een nieuwe lijn, waarbij in alle opzichten het landschap zoveel mogelijke gerespecteerd dient te worden. Het profiel dient dan ook zo smal mogelijk te worden gehouden, waarbij aandacht wordt besteed aan het doorsnijden van landschappelijke lijnen in de vorm van beken, hoogteverschillen, routes of bijzondere beplanting.

Ter plaatse van de ecowal dient een faunaoversteekplaats te worden gerealiseerd. Om het landschap beleefbaar en herkenbaar te maken vanaf de weg dient naast het behoud, ook het versterken van deze routes te worden voorgestaan.

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 ontsluitingsstructuur en het landschap staat dan ook voorop. Dit betekent:

- Opgaande verkeerstechnische elementen zo veel mogelijk weren (lantaarns, bebording).
- Toevoegen van structurele extra beplanting langs de ontsluitingsstructuur (gelegen buiten het poortgebied) wordt niet voorgestaan. Dit om te voorkomen dat het groen van de ontsluitingsstructuur het bos gaat verdelen in verschillende deelgebieden.
- Erfafscheidingen in de natuurgebieden wordt niet voorgestaan.
- Fiets- en wandelverbindingen opnemen in het ontwerp.
- Natuurcompensatie.
- Bestaande bomen zoveel mogelijk behouden.

# Bijlage

ONTWERP LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Poortgebied Bergsche Heide

# Landschapsplan

## Poortgebied Bergsche Heide



# Beeldkwaliteitplan




## Poortgebied Bergsche Heide


Plangebied

# Inleiding

De gemeente Bergen op Zoom heeft de ambitie om de Brabantse Wal op de kaart te zetten. Onderdeel van het project is het landschapspark Bergsche Heide. Het Landschapspark Bergsche Heide heeft de potentie om een mooi, rustig en afwisselend uitloopgebied te gaan vormen voor de regio. Verschillende initiatieven moeten er toe bijdragen dat de kwaliteit in de Bergsche Heide wordt vergroot, zodat het als 'Recreatieve Poort' tot de Brabantse Wal kan gaan functioneren. Dit poortgebied fungeert tevens als transitiegebied tussen de snelweg en het landschapspark.

Om het juridische kader te scheppen voor het poortgebied van Bergsche Heide is door de gemeente Bergen op Zoom het bestemmingsplan 'Poortgebied Bergsche Heide' in procedure gebracht.

Uitgangspunt bij de uitwerking van het bestemmingsplan is het realiseren van een kwalitatief poortgebied. In het bestemmingsplan wordt in de toelichting dan ook ruim aandacht besteed aan het aspect 'Beeldkwaliteit' in relatie tot de opzet van het landschapspark.



Beeldkwaliteitsaspecten, welke betrekking hebben op bijvoorbeeld de gewenste vormgeving en architectuur van de gebouwen, alsook bijvoorbeeld de gewenste materialisering en inrichting van de bedrijfspercelen en openbare ruimte, kunnen normaal gezien niet direct in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Dergelijke aspecten kunnen echter wel bepalend zijn voor het beeld, wat uiteindelijk van het poortgebied zal ontstaan.

# Beeldkwaliteitplan

Het begrip “beeldkwaliteit” kan in algemene termen worden omschreven als “alle aspecten die van invloed zijn op de voorspelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in de omgeving”. Kernbegrippen bij beeldkwaliteit zijn “structuur”, “identiteit” en “belevingswaarde”. De beeldkwaliteit van de omgeving dient de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen en te versterken.

Een beeldkwaliteitplan heeft tot doel een samenhangend pakket van intenties en/of richtlijnen vast te leggen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het plan geeft een kader voor de voorgestane verschijningsvorm van de op te richten gebouwen en eventueel van de bijbehorende (openbare) ruimte. Hierbij wordt gekeken naar authenticiteit, zeldzaamheid, beeldbepalendheid en samenhang tussen architectuur en stedenbouw.

Op basis van het beeldkwaliteitplan kunnen omwonenden zich een voorstelling maken van de toekomstige invulling. Het beeldkwaliteitplan maakt een onderdeel uit van het bestemmingsplan en wordt dan ook gelijktijdig in procedure gebracht. In het bestemmingsplan staan meer de regels ten aanzien van het gebruik van de locatie en de ligging en grootte van de toegestane bouwmassa(‘s). Het beeldkwaliteitplan is afgestemd op de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en gaat het toetsingskader vormen voor Welstand.

Binnen het bestemmingsplan zijn de volgende bouwmogelijkheden opgenomen:

- Een hotel met restaurant, casino en congrescentrum;
- Twee fastfood restaurants;
- Energyhub;
- Een reclamemast;
- Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfscheidingen.

# Achtergronden

Een groot deel van poortgebied wordt in de huidige situatie gebruikt voor verblijfsrecreatie in de vorm van gedateerde recreatiewoningen. De verrommeling en verpaupering is groot. Het gebied vormt daarmee een dissonant in de beoogde landschappelijke structuur. De ontwikkeling van het poortgebied staat daarmee hoog op de agenda. Daarnaast is de ontwikkeling van de poort belangrijk voor de verdeling van recreanten en bezoekers over de Bergsche Heide. Het poortgebied is immers 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.



*1870*



*1912*



*1950*



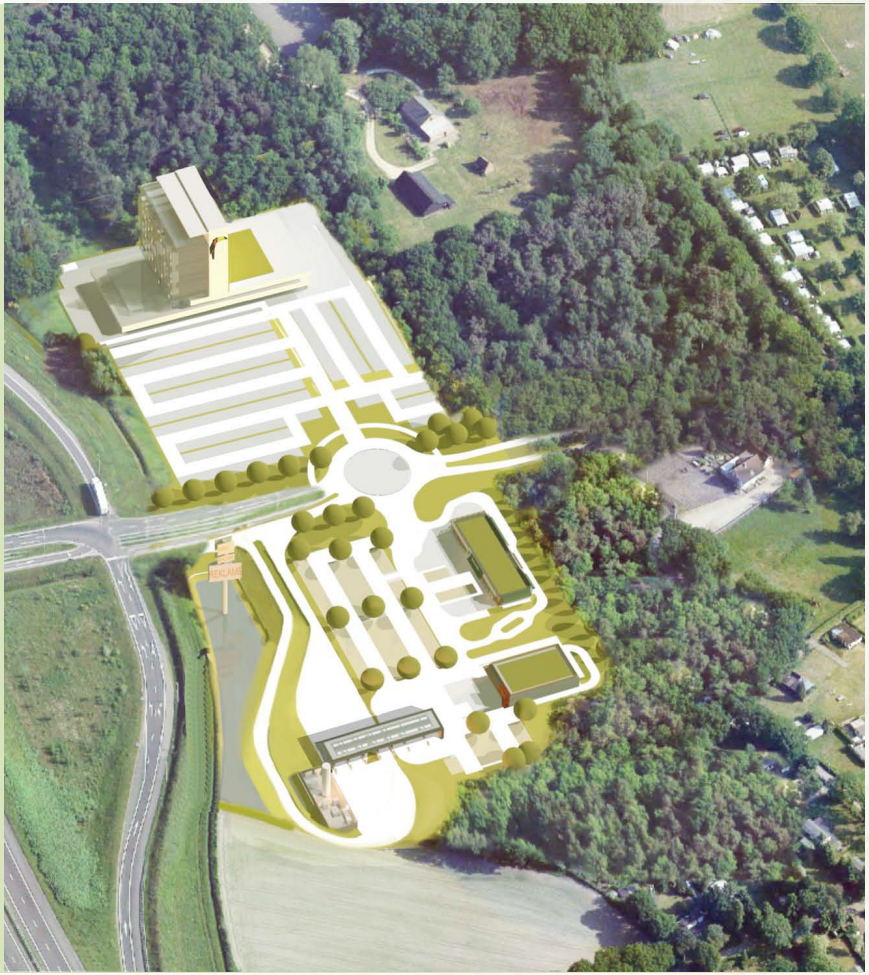
*1995*



# Ambitie

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. Anderzijds is het van belang dat het achterliggende landschapspark Bergsche Heide, waar het poortgebied onderdeel van uitmaakt, 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.



# Visie beeldkwaliteit

## Kader

Binnen de welstandsnota van de gemeente Bergen op Zoom wordt een onderscheid gemaakt in vier soorten welstandscriteria:

- Sneltoetscriteria;
- Objectgerichte criteria;
- Gebiedsgerichte criteria;
- Algemene criteria.

Aangezien het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een specifiek deelgebied met eigen kenmerken, en het geen monument of klein bouwplan betreft, wordt binnen dit beeldkwaliteitsplan aangesloten bij de werkwijze van de algemene welstandcriteria van de gemeente Bergen op Zoom.

Het gaat hierbij om de volgende beoordelingsaspecten en criteria:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- schaal en maatverhoudingen;
- materiaal, textuur, kleur en licht.










McDonald's
McDonald's




KFC
KFC


KFC
KFC

# Visie beeldkwaliteit

**Relatie tussen vorm, gebruik en constructie**

De vorm van de toekomstige bebouwing dient een duidelijke relatie te hebben tussen de verschijningsvorm en de betreffende functie. Terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica dient te hebben. De toekomstige bebouwing bepaalt, met het achterliggende landschapspark als decor, de uitstraling van het poortgebied. Aan de bebouwing worden aan ook hoge eisen gesteld. De relatie met de Rijksweg is hierbij ook van belang. Voor de bebouwing wordt dan ook een driezijdige en soms vierzijdige oriëntatie nagestreefd. Op deze wijze wordt voorkomen dat gesloten gevels en onaantrekkelijke hekwerken zichtbaar zijn vanuit het openbare gebied (en de rijksweg).

De gebouwen in het zuidelijk plangebied krijgen geen hoge en ranke verschijningvorm, maar bestaan meer uit een laag en breed bouwwerk, zoals kenmerkend is voor een fastfood restaurant met drive-in waarbij alle functies voornamelijk op de begane grond worden gevestigd. Deze brede verschijningsvorm wordt gekenmerkt door horizontale elementen, zoals de belijning van de nok, de goot en/of doorgangen naar de drive-In. De horizontale lijnen van de verschillende gebouwen dienen onderling op elkaar te worden afgestemd.

De herkenbaarheid van het hotel wordt met name gekenmerkt door een stevige brede basis ten behoeve van de horeca functies en een congrescentrum. De bovenliggende hotelkamers kunnen worden voortgezet in hetzelfde stramien, maar kunnen ook worden vormgegeven in aan ranke slanke vorm. Het is mogelijk voor bedrijven om zich individueel te presenteren, maar het is hierbij belangrijk dat aansluiting wordt gezocht bij de omliggende bebouwing om een harmonieuze en evenwichtige uitstraling te creëren.

Beeldkwaliteitseisen:

- Heldere en herkenbare bouwvolumes zijn het uitgangspunt.
- Gestreefd wordt naar een meerzijdige oriëntatie, waarbij blinde gevelvlakken zoveel mogelijk worden voorkomen.
- De bouwmassa's dienen een harmonieuze en evenwichtige uitstraling te krijgen, waarbij onderlinge afstemming gezocht kan worden door het gebruik van horizontale lijnen.

Beeldkwaliteitseisen; tussen bouwwerk en omgeving:

- De bebouwing dient vrij gepositioneerd te worden op het perceel, waarbij de individuele bouwmassa's herkenbaar blijven.
- De bebouwing dient evenwijdig of loodrecht op de Rijksweg A4 te worden gepositioneerd.
- De individuele gebouwen dienen in ieder geval een oriëntatie te hebben op de rijksweg.
- De bebouwing moet bestaan uit een helder en eenvoudig hoofdvolume, zonder een veelheid aan details.
- Bebouwing en openbare ruimte dienen een representatieve uitstraling te krijgen aansluitend bij het karakter van het achterliggende landschapspark, zoals:
  - Het gebruik van gebiedseigen beplanting.
  - Het gebruik van roestvrij staal, aluminium, hout, beton, gecoat staal of een combinatie van deze materialen in de openbare ruimte heeft de voorkeur (of vergelijkbaar).
  - De kleur antraciet of donker groen hebben voor het straatmeubilair en de verlichting nadrukkelijk de voorkeur. Onbewerkt RVS kan zorgen voor een moderne look en feel.





# Visie beeldkwaliteit

**Relatie tussen bouwwerk en omgeving**

Van een bouwwerk wordt verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Om de gewenste doorkijken naar het achterliggende landschapspark te kunnen waarborgen, dienen de gebouwen vrij op het perceel gesitueerd te worden. Om de wanden van de openbare ruimte te benadrukken en te ordenen, ligt de hoofdrichting van de bebouwing evenwijdig of loodrecht op de Rijksweg A4. Ter plaatse van een accent in de bebouwing mag van deze hoofdrichting worden afgeweken.

De terrassen en buitenruimte van de (horeca) functies dienen aan te sluiten bij de representatieve uitstraling van de bebouwing en de functie als transitiegebied tussen de Rijksweg en het landschapspark. Het toepassen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde dient tot een minimum te worden beperkt, waarbij de functionaliteit voorop staat. Deze bouwwerken dienen zoveel mogelijk op te gaan in de groene inrichting van de buitenruimte, of dienen in samenhang met de bebouwing ontworpen te worden. Noodzakelijk erfscheidingen dienen te worden uitgevoerd in groene hagen of in een transparant materiaal. Ook speeltoestellen dienen natuurlijk, of in gedempte kleuren, te worden uitgevoerd.

Om de relatie met het landschapspark te accentueren wordt de centrale ontsluitingsweg begeleid door bermen en gebiedseigen bomen, waarbij bestaande bomen zoveel mogelijk behouden blijven. Om optimaal het zicht op de bebouwing te kunnen waarborgen, dienen de bermen aan beide zijden van de ontsluitingsweg te worden uitgevoerd in gras of lage bermbeplanting. De wens, een kwalitatief waardig poortgebied te realiseren dient tot uitdrukking te komen in de keuze van het straatmeubilair en de verlichtingsarmaturen. Een moderne, maar eenvoudige vormgeving dient uitgangspunt te zijn. Voor het straatmeubilair dient dan ook gekozen te worden voor (roestvrij) staal, aluminium, hout, beton of een combinatie van deze materialen. De kleur antraciet of donker groen hebben voor het straatmeubilair en de verlichting nadrukkelijk de voorkeur. Onbewerkt RVS kan zorgen voor een moderne look en feel.

Een inrichting van het parkeerterrein middels hagen, groenblijvende beplanting, grassen of anderszins, is gezien de landschappelijke uitstraling het meest passend. Het plaatsen en behouden van grote bomen is tevens gewenst, rekening houdend met waarborging van optimaal zicht op de te realiseren markante bebouwing en vergroting van het contrast tussen de bebouwing en het achterliggende landschapspark. Bovendien blijft hiermee het zicht op het achterliggende Landschapspark behouden.

Beeldkwaliteitseisen van vormen:

- Een rechthoekige vorm in breedte, diepte en hoogte is wenselijk. Het toepassen van ondergeschikte uitstekende bouwelementen, die geen afbreuk doen aan de hoofdvorm, is mogelijk.
- Het toepassen van eentonige, vlakke en grote wanden dient te worden voorkomen.
- Het is mogelijk om elk gebouw een eigen identiteit te geven, afgestemd op de exploitant. Voorwaarde hiervoor is dat het gebouw, inclusief bijbehorende aanduidingen, zorgvuldig en in samenhang met andere gebouwen zijn ontworpen.
- Het opslaan van goederen en/of materialen dient uit het zicht te worden onttrokken.





# Visie beeldkwaliteit

**Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context**

In de vormgeving van de bebouwing dient de achterliggende indeling en functie herkenbaar te zijn, waarbij het opslaan van goederen en/of materialen uit het oogpunt van beeldkwaliteit inpandig dient plaats te vinden.

Het is gewenst dat de functie herkenbaar wordt vanaf de Rijksweg A4 en niet verscholen ligt achter groen, maar meer samen met het achterliggend groen een wand vormt langs de openbare ruimte (parkeerterrein). De markante functie van het hotel als baken en markant oriëntatiepunt langs de Rijksweg A4 dient tot uitdrukking te komen in de hoogte van het gebouw. De architectuur van de bovenste bebouwing (boven de 'voet' van het gebouw) kan alzijdig georiënteerd zijn. De bebouwing vormt immers van ver het visitekaartje van het poortgebied.

Er is geen aanleiding om elementen vanuit het verleden of andere architectonische bouwstijlen op te nemen binnen de vorm van het bouwvlak. Een rechthoekige vorm in breedte, diepte en hoogte is het meest wenselijk. Het toepassen van ondergeschikte uitstekende bouwelementen, die geen afbreuk doen aan de hoofdvorm, is mogelijk.

Het toepassen van eentonige, vlakke en grote wanden dient te worden voorkomen. Een verticale onderverdeling in de gevelopbouw is hierbij het meest logisch, waarbij belangrijke onderdelen van de gevel kunnen worden benadrukt, zoals bijvoorbeeld de entree.

Bij een horecafunctie hebben de eigenaren vaak de behoefte om hun gebouw een eigen identiteit te geven. Dit gebeurt vaak door gebruik van logo's op bebouwing, straatmeubilair, verwijzingsborden, vlaggen, maar ook door bijvoorbeeld het plaatsen van planten of reclame elementen bij de voordeur. Reclame-uitingen en borden dienen zoveel mogelijk in de architectuur van het gebouw te worden geïntegreerd.

Solitaire reclame- en verwijzingsborden op het parkeerterrein dienen tot een minimum beperkt te worden. De hoogte van bouwwerken is niet hoger dan noodzakelijk is voor functioneel gebruik. In de openbare ruimte mag straatmeubilair niet van logo's worden voorzien die afbreuk doen aan het karakter van de omgeving.


McDonald's

# Visie beeldkwaliteit

**Evenwicht tussen helderheid en complexiteit / schaal en maatverhoudingen**

Voor de verschijningsvorm van de toekomstige bebouwing wordt verwacht dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere en herkenbare structuur biedt houvast voor de waarneming. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor een bezoeker mogelijk de hoeveelheid informatie te reduceren tot een bevattelijk beeld. Een moderne en sprekende architectuur dient uitganspunt te zijn, waarin plaats is voor verrassende en moderne gevelelementen om aan te sluiten bij een landschapspark met 'Allure'. Hierbij is ruimte in variatie voor het toepassen van materialen en waarin aandacht is voor 'dak-bekroningen'. Bij toepassing van platte daken, kan daarbij gedacht worden aan overhangende dakranden en overkappingen.

Indien het wenselijk is om naast het hoofdgebouw meerdere aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen op het perceel te plaatsen, dient in de architectuur van deze bijgebouwen aansluiting te worden gezocht bij de architectuur en vormgeving van de hoofdbebouwing

.

Beeldkwaliteitseisen:

- Een heldere gevelopbouw ondersteunt de verschillende functies van de bebouwing, waarbij het streven naar helderheid niet mag ontaarden in simpelheid.
- Er is een relatie tussen de verschillende hoofdgebouwen door zorgvuldige toepassing van horizontale lijnen.
- Om de massaliteit van de bebouwing te onderdrukken is het gewenst om zoveel mogelijk open gevelvlakken in de architectuur toe te passen. Het toepassen van blinde gevels dient tot een minimum te worden beperkt.
- Reclame, gevelopeningen en terrassen dienen integraal onderdeel te zijn van het ontwerp en dienen ondergeschikt te zijn aan het totale gevelbeeld.



# Visie beeldkwaliteit

**Materiaal, textuur, kleur en licht**

De ontwikkeling van de nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de karakteristiek van het gebied en dient een landschappelijke, maar ook stedelijke uitstraling te krijgen, waarin de poortfunctie tot uiting komt. Van de bebouwing dient het materiaal, de textuur, de kleur en het licht het karakter van het bouwwerk te ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de andere bebouwing te benadrukken. Warm, natuurlijk en duurzaam materiaalgebruik wordt als extra kwaliteit gezien.

Beeldkwaliteitseisen:

- Toepassen van transparante materialen om massaliteit te voorkomen.
- Moderne, maar natuurlijke, materialisering variërend van baksteen, hardsteen, beton, hout, glas of (roestvrij) staal of een combinatie van deze materialen.
- Materiaal- en kleurkeuze sluiten aan bij de architectuur van het ontwerp. Hierbij is onderscheidend kleurgebruik tussen de gebouwen mogelijk.
- Ondanks het toepassen van een moderne vormgeving kent het pand wel reliëf.
- Het op grote schaal toepassen van felle kleuren wordt niet ondersteund. In het kleurgebruik dient wel een zeker contrast te worden gezocht met het natuurlijke en groene beeld van het achterliggende landschapspark. Aardkleuren zijn derhalve dan ook niet gewenst.
- Het gebouw wordt, bij voorkeur, voorzien van een plat dak. De nokrichting, indien toegepast, volgt de algemeen geldende nokrichting, evenwijdig of loodrecht aan de Rijksweg.
- Vormgeving aan- en bijgebouwen afstemmen op hoofdgebouw, architectonische eenheid en ondergeschikt uitgevoerd aan hoofdgebouw.
- Geen harde afscheidingen in de vorm van muurtjes, metalen hekwerken of gesloten houtwerk.


McDonald's

# Visie beeldkwaliteit

**Reclame uitingen / verwijzingsmast**

Reclame op de gevel van gebouwen wordt in losse letters van passende afmetingen toegestaan, mits deze wordt aangebracht op de gevel en niet op het dak (de nok), in een materiaal en kleurstelling, welke past bij de gekozen architectuur. In plaats van enkelzijdige lichtbakken dienen losse letters van passende afmetingen, kleur en uitvoering te worden toegepast. Hiermee voorkomt men dat storende lichtbakken worden toegevoegd die niet geïntegreerd kunnen worden in de architectuur en omgeving. Lichtbakken zijn uitsluitend toegestaan mits goed en zorgvuldig geïntegreerd in het architectonisch ontwerp.

De hoogte van de letters op de gevel mogen niet meer bedragen dan 1,5 meter. Bij de bebouwing bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen dient de reclame horizontaal te worden geplaatst. Bij hogere bebouwing mag de verticale richting opgezocht worden om zo de ranke vormgeving te benadrukken. Reclame op het voorterrein is slechts toegestaan in de vorm van zuilen.

Een verwijzingsmast is vanuit de toekomstige eigenaren gewenst om de aandacht van passanten op tijd te trekken naar het poortgebied.

Een verwijzingsmast moet dan ook hoger zijn dan de omringende bebouwing, beplanting en/of taluds. In het voorliggende plan geldt een uitzondering voor het hotel. Het hotel is hoger dan de mast, maar ligt ook op enige afstand.

De verwijzingsmast brengt het, naast de Rijksweg gelegen, horecagebied onder de aandacht. Dit horecagebied is verweven met de functie van de naast gelegen Rijksweg. Naast de toepassing van de reclame verbeeldt de mast, door zijn vormgeving, de aanwezigheid van een bijzonder verblijfsgebied.

Beeldkwaliteitseisen:

- Reclame op de gevel van gebouwen wordt zoveel mogelijk in losse letters van passende afmetingen toegestaan, in een materiaal en kleurstelling, welke past bij de gekozen architectuur. Lichtbakken zijn uitsluitend toegestaan mits goed en zorgvuldig geïntegreerd in het architectonisch ontwerp.
- De hoogte van de letters op de gevel mogen niet meer bedragen dan 1,5 meter.
- Bij de bebouwing bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen dient de reclame horizontaal te worden geplaatst. Bij hogere bebouwing mag de verticale richting opgezocht worden om zo de ranke vormgeving te benadrukken.


Stantec
McDonald's
McDonald's













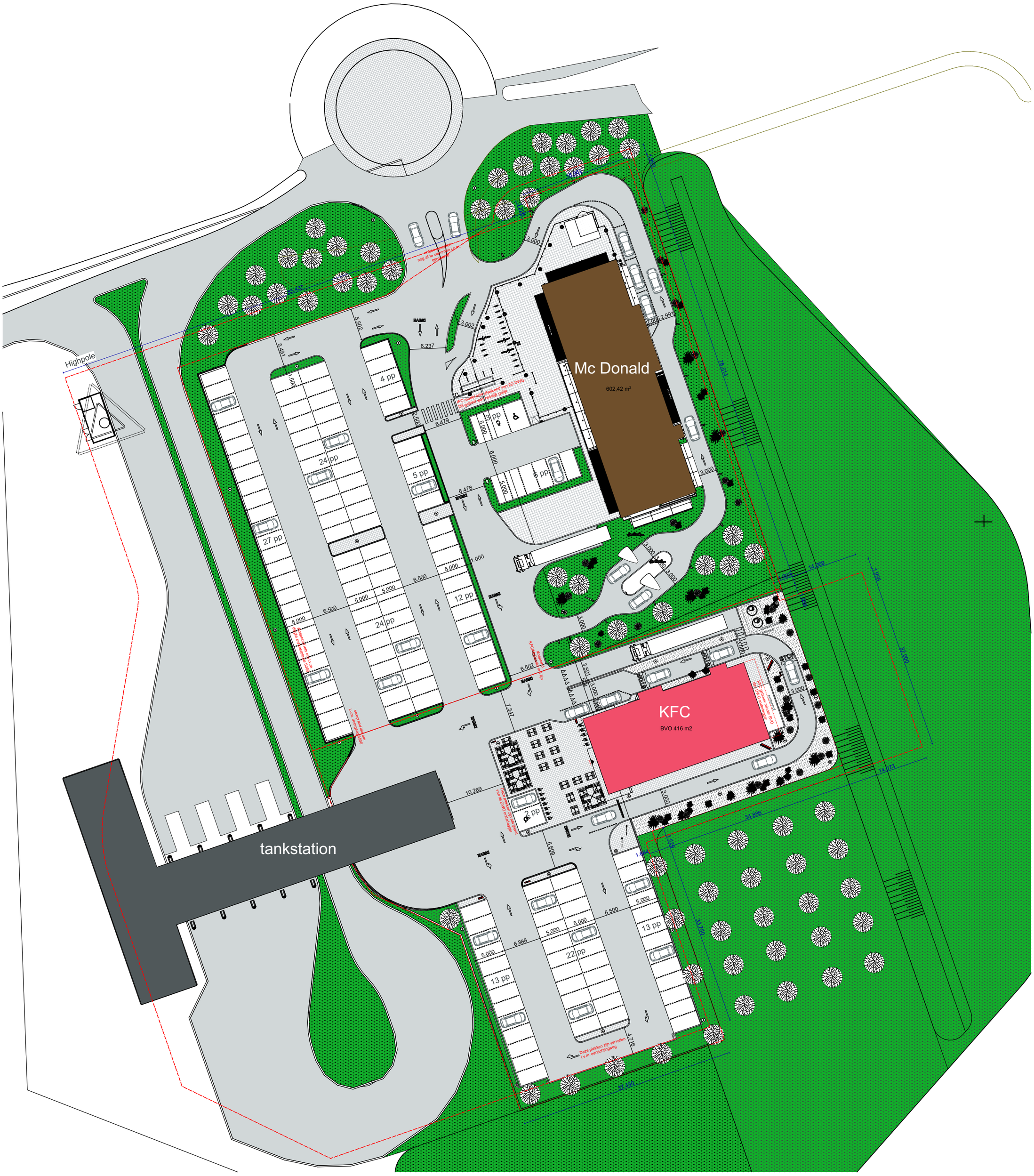



**XS architecten Coöperatie U.A.**
Siliciumweg 23 / 3812 SV / Amersfoort
tel: 033-3320200 / e-mail: info@xsarch.nl

| | |
|---|---|
| Project: | **721 Bergen op Zoom** |
| Plaats: | - 4614PP - Bergen op Zoom |
| Opdrachtgever: | PROHUIS B.V. |
| Onderwerp: | Visualisaties |

Tekening nummer:
**VO-02**
fase (AA) | bouwdeel (-0) | type tekening (-AAA) | volgnummer (.00)

| | |
|---|---|
| Datum: | 07-07-2017 |
| Versie: | 19-07-2017 |
| Schaal: | |
| Formaat: | A2 (liggend) |
| Getekend: | |



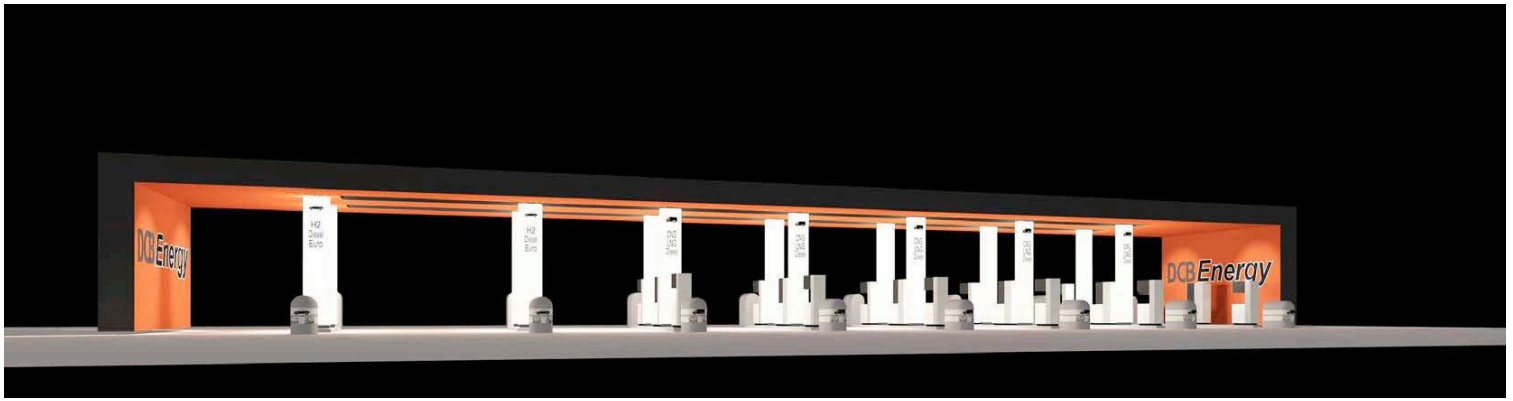

Situatie 1:500

**XS architecten Coöperatie U.A.**
Siliciumweg 23 / 3812 SV / Amersfoort
tel: 033-3320200 / e-mail: info@xsarch.nl

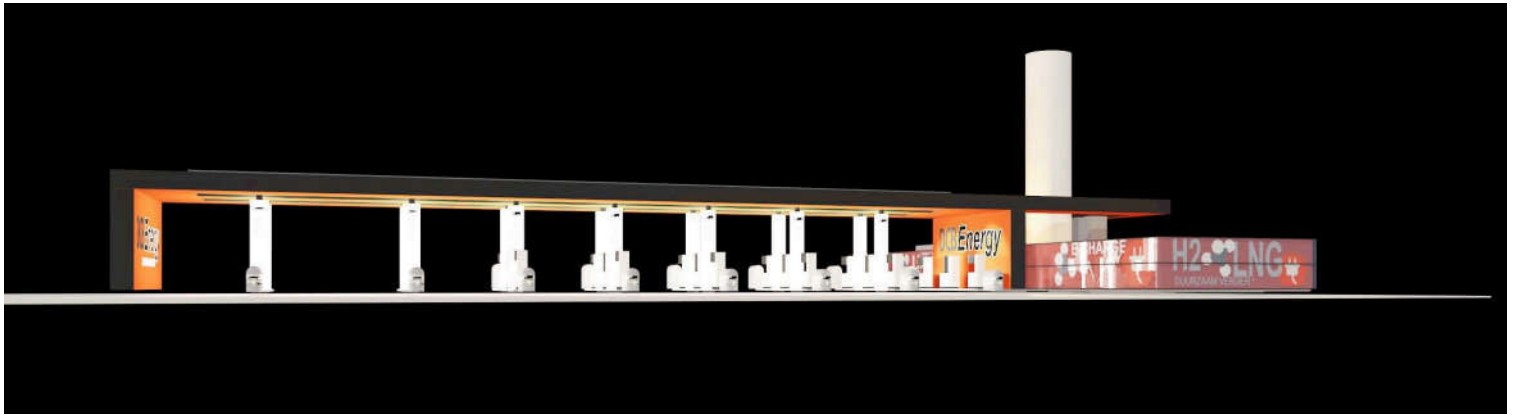
| | |
|---|---|
| Project: | **721 Bergen op Zoom** |
| Plaats: | - 4614PP - Bergen op Zoom |
| Opdrachtgever: | PROHUIS B.V. |
| Onderwerp: | Situatietekening |

Tekening nummer:
**VO-01**
fase (AA) | bouwdeel (-0) | type tekening (-AAA) | volgnummer (.00)

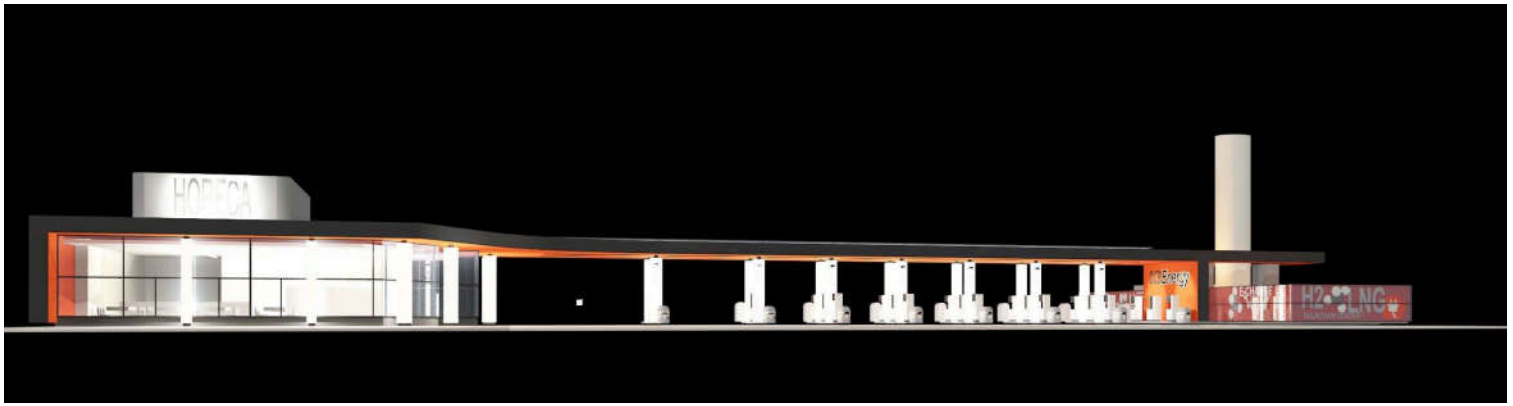
| | |
|---|---|
| Datum: | 07-07-2017 |
| Versie: | 19-07-2017 |
| Schaal: | 1:500 |
| Formaat: | A2 (staand) |
| Getekend: | |




basismodel lang




met LNG/CNG/H2

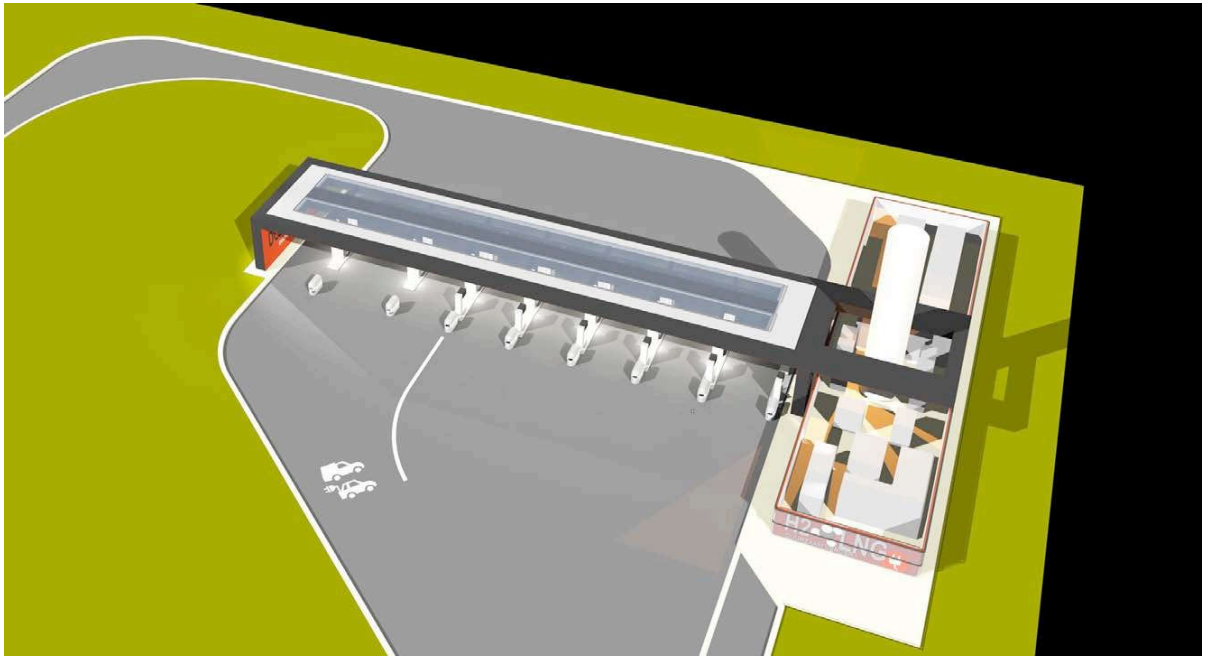


met LNG/CNG/H2
en horeca

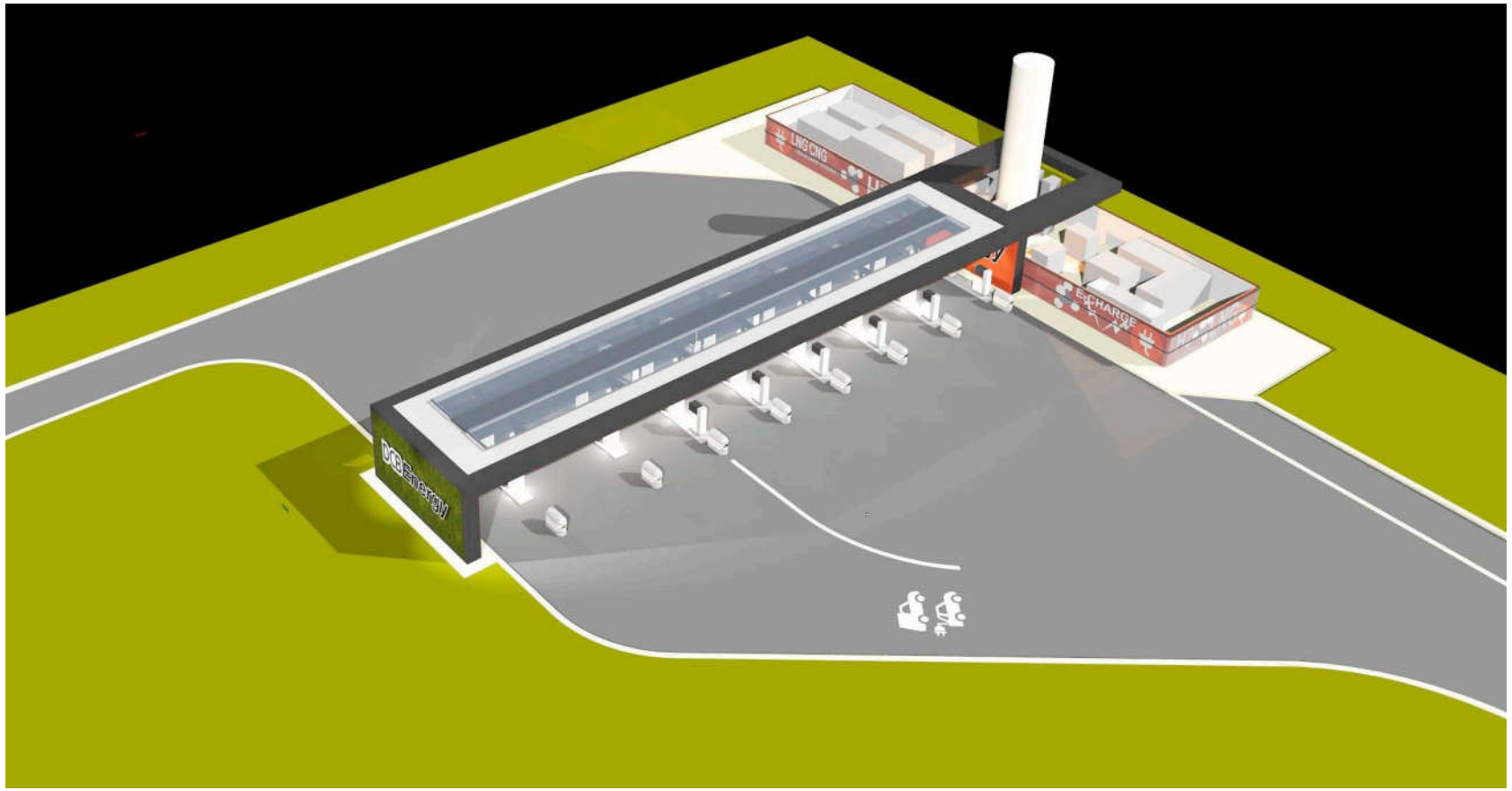

DCBEnergy
DUURZAAM VERDER !
LNG
CNG
H2
AdBlue
kWh
Euro
NRG Diesel
Energy Hub
Schiphol Trade Park
Energy
E-CHARGE


CNG
LNG
Diesel
CNG
LNG
Diesel
CNG
LNG
Diesel
DCB Energy



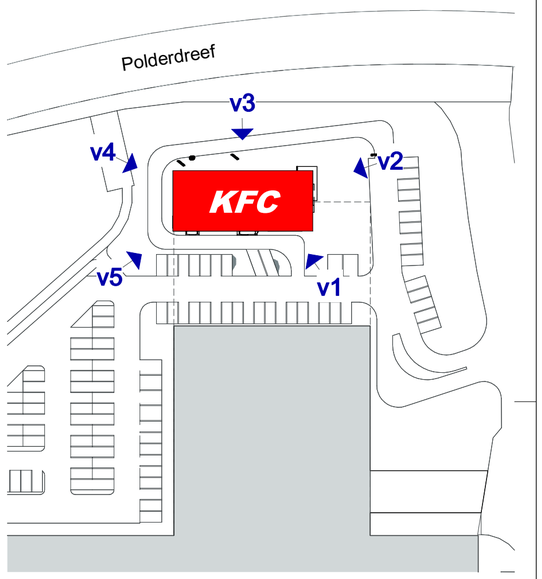
startfase
zonder horeca




startfase
zonder horeca

## v1




## v2




## v4




## v3




## v5




nr. | datum | onderwerp
**VIS.01-1**
**30 oktober 2015**
**Visualisaties**

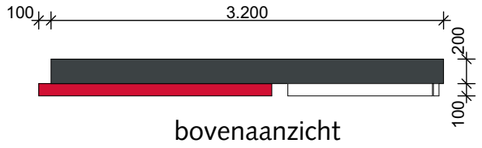
project
**KFC Almere Ranzijn**
**KFC Holdings B.V.**

formaat
**A2**

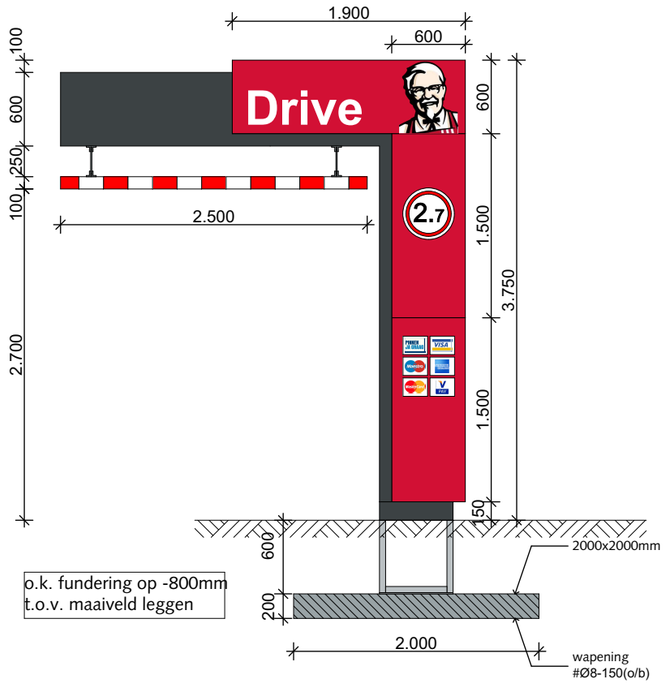
wijzigingen
**-**

XS ARCHITECTEN STADSRING 181 3817 BA AMERSFOORT T 033-7508760 INFO@XSARCH.NL

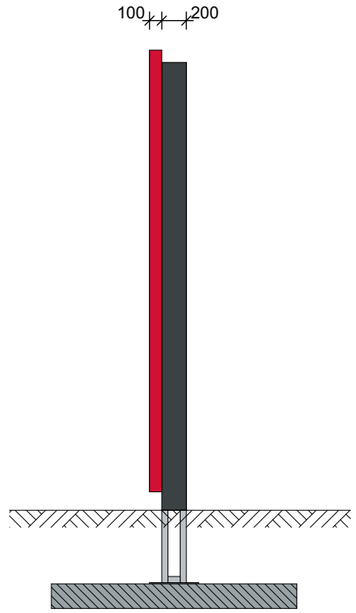
# I3 - Hoogtebegrenzer rechts



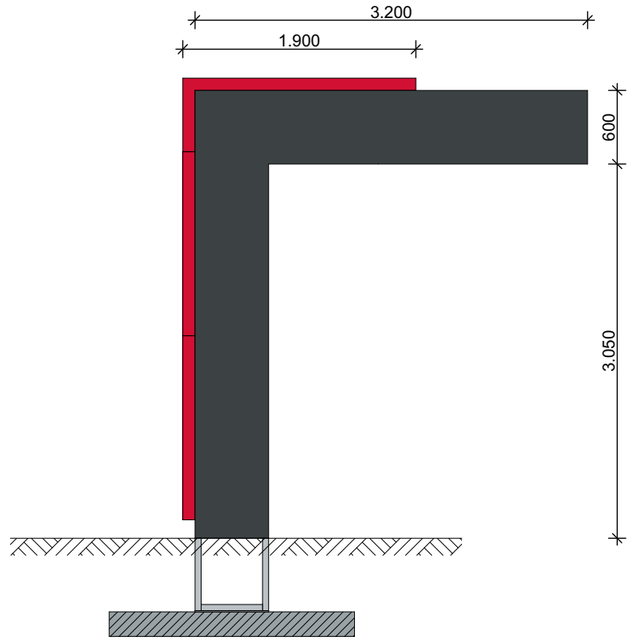

bovenaanzicht




vooraanzicht




zijaanzicht




achteraanzicht

Aluminium RAL 7016

Aluminium RAL 3001

E-installaties worden tot aan element door derden geleverd.

Afhankelijk van kwaliteit grondslag indien benodigd grondverbetering toepassen onder fundering







**- Maatvoering in het werk te controleren**

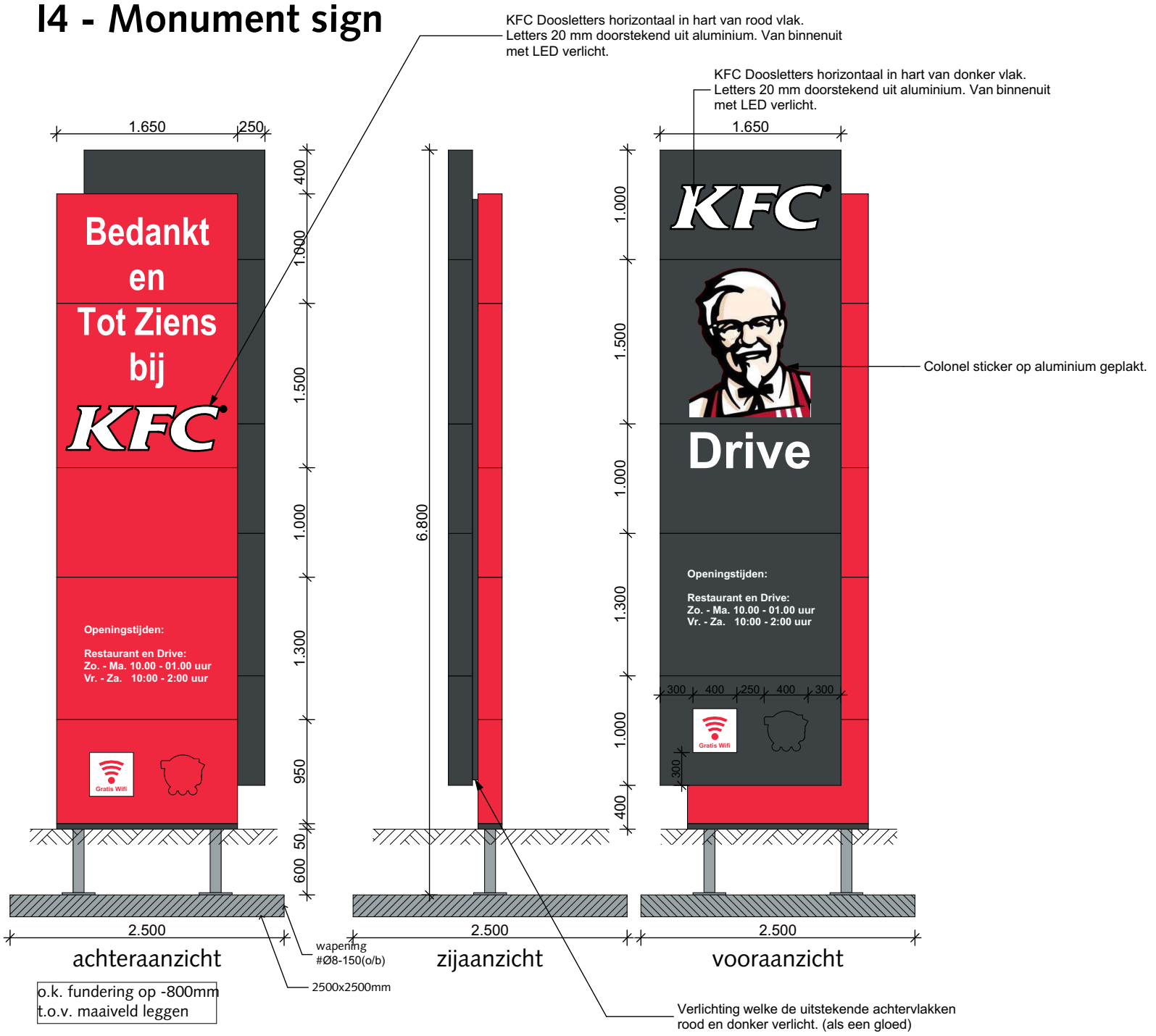
**I3**

Hoogtebegrenzer

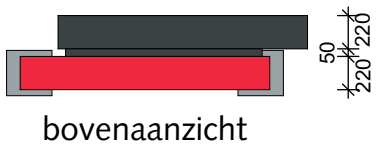
Schaal 1:50

14-04-2016

# I4 - Monument sign




o.k. fundering op -800mm
t.o.v. maaiveld leggen




bovenaanzicht

Alle teksten (op KFC na) en iconen (op de colonel na) worden uit het aluminium gefreesd. Achter aluminium wordt wit opaalacrylaat toegepast welke van binnenuit met LED wordt verlicht. waar van toepassing lichtdoorlatende sticker op acrylaat.
E-installaties worden tot aan het element door derden geleverd.

Aluminium RAL 7016

Aluminium RAL 3001

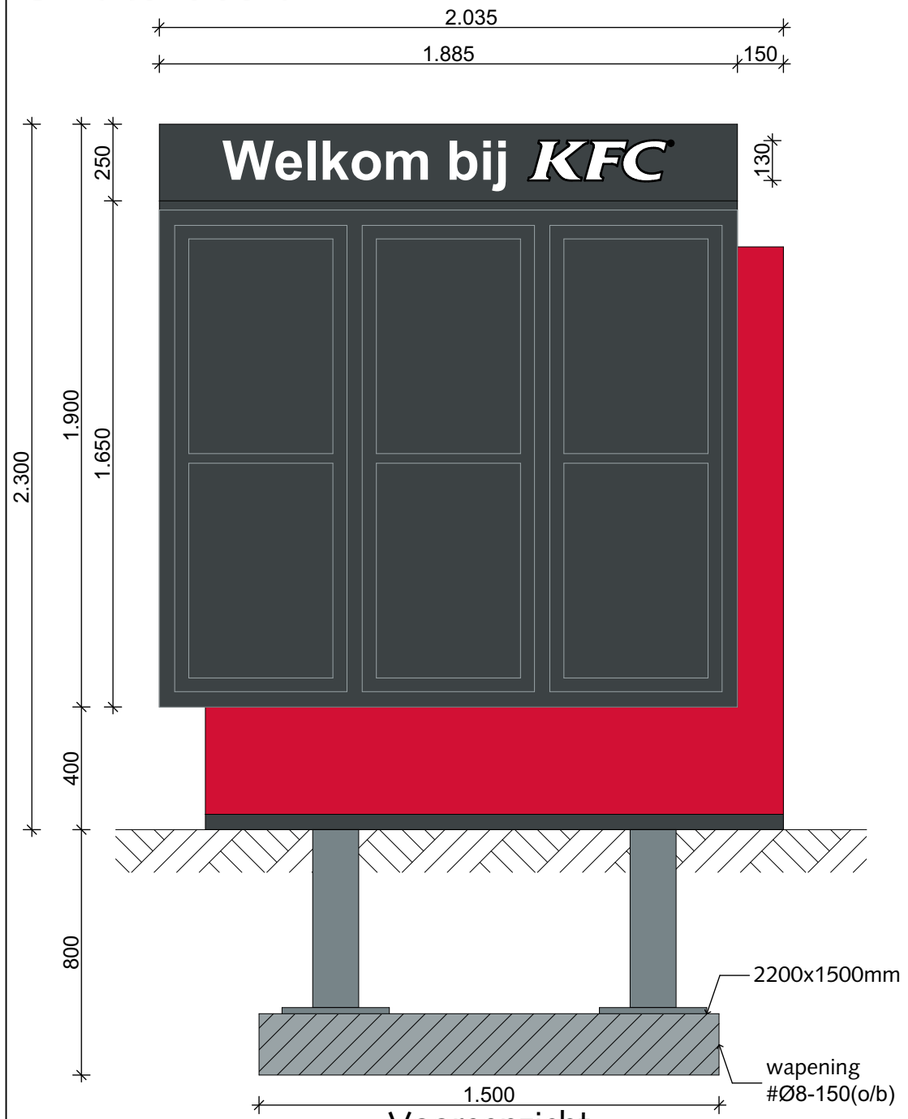



Afhankelijk van kwaliteit grondslag indien benodigd grondverbetering toepassen onder fundering

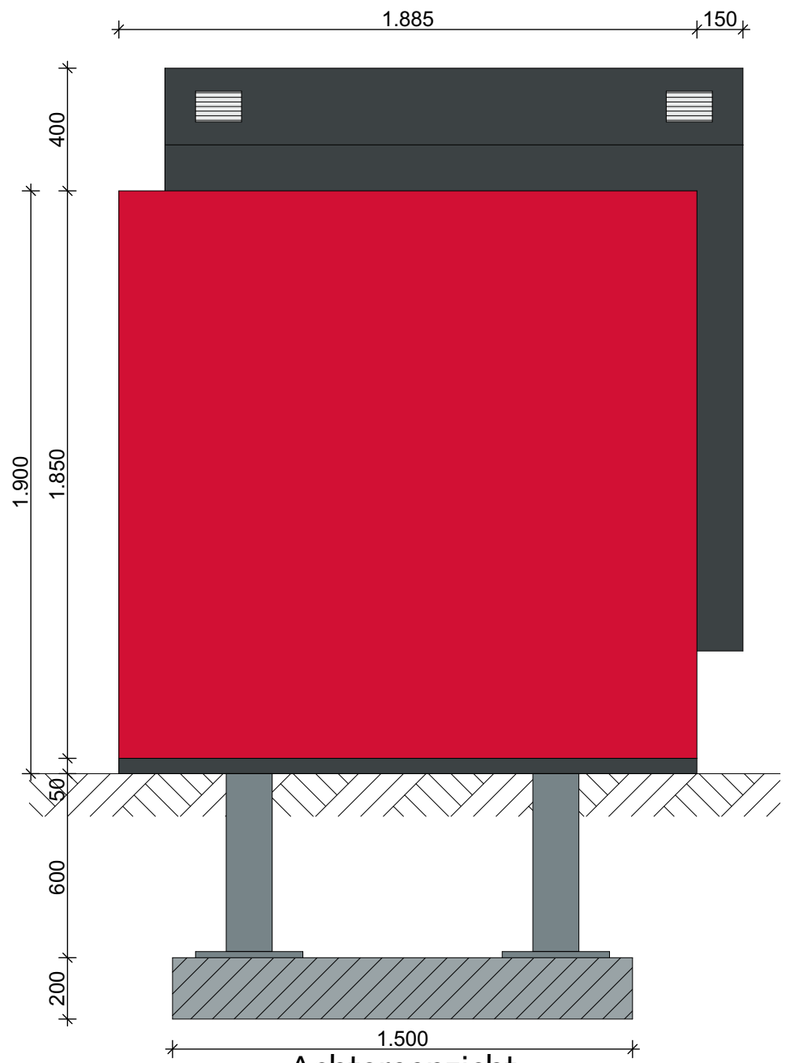
**- Maatvoering in het werk te controleren**

| | | |
|---|---|---|
| XS | I4 | Schaal 1:50 |
| | Monumentsign | 14-04-2016 |

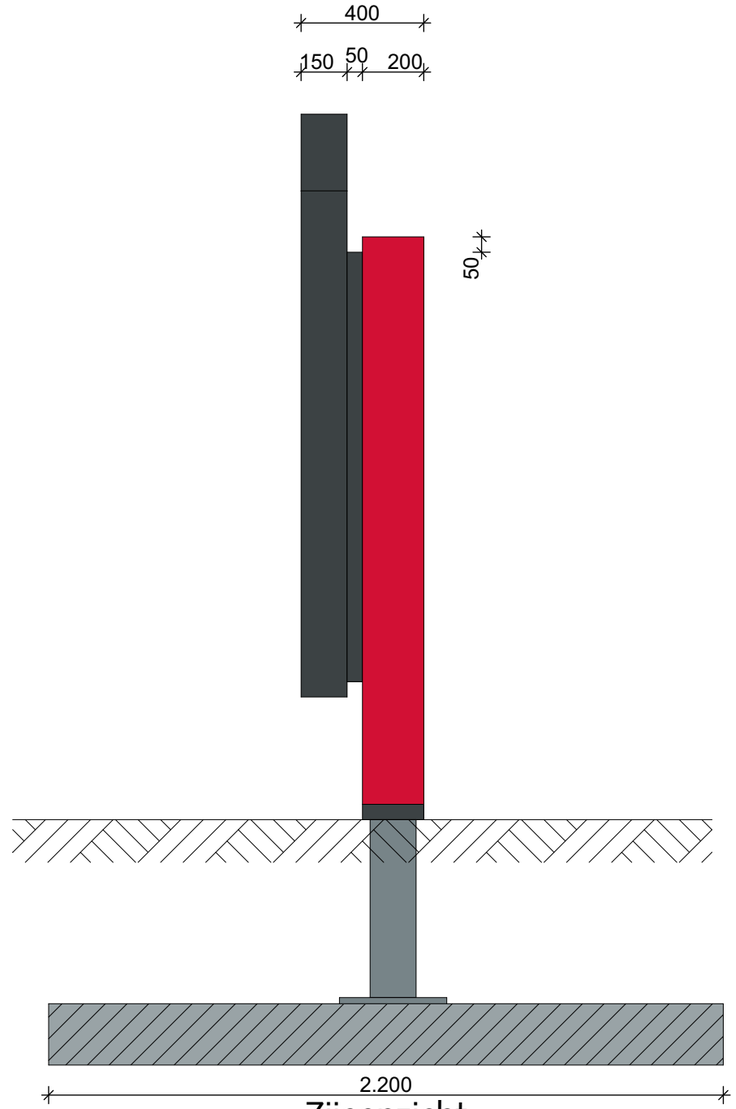
# I5 - Menubord




Vooraanzicht




Achteraanzicht




Zijaanzicht




o.k. fundering op -800mm t.o.v. maaiveld leggen

Alle letters frezen uit aluminium. Daarachter wit opaalacrylaat. Van binnenuit met LED verlicht. E-installaties worden tot aan element door derden geleverd. Letters horizontaal en verticaal in hart van donkere strook positioneren.

Aantal:
2

Aluminium RAL 7016

Aluminium RAL 3001

Afhankelijk van kwaliteit grondslag indien benodigd grondverbetering toepassen onder fundering

**- Maatvoering in het werk te controleren**

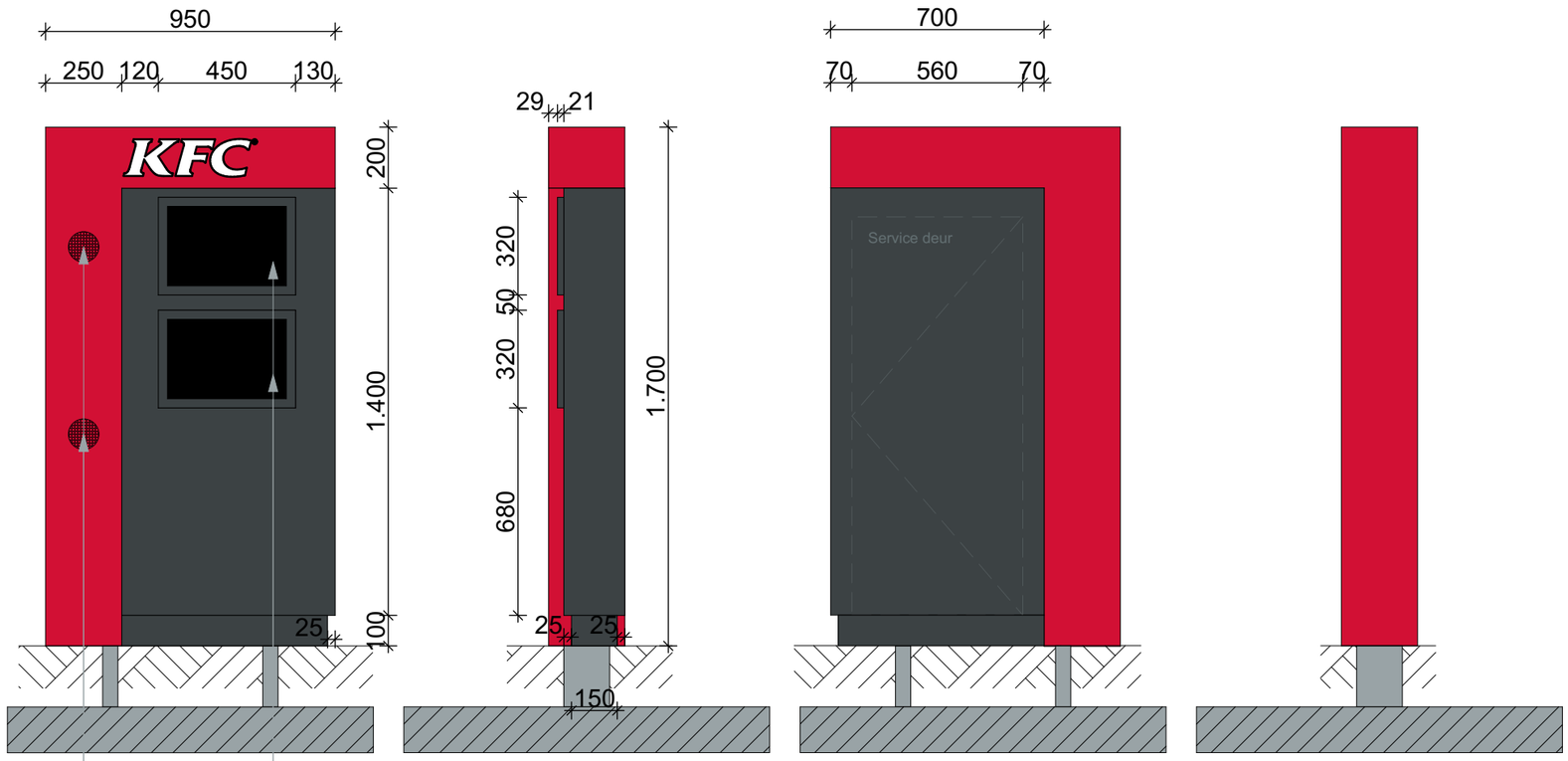
I5

Menubord

Schaal 1:20

14-04-2016

# I6 - Bestelpaal







Alle letters 10 mm doorstekend door aluminium. Letters vervaardigen met opaal wit acrylaatplaat van binnenuit met LED verlicht. Letters horizontaal in hart van rood vlak positioneren. E-installaties worden tot aan element door derden geleverd.

Fundering door leverancier (Flucon)

Aluminium RAL 7016

Aluminium RAL 3001

**- Maatvoering in het werk te controleren**

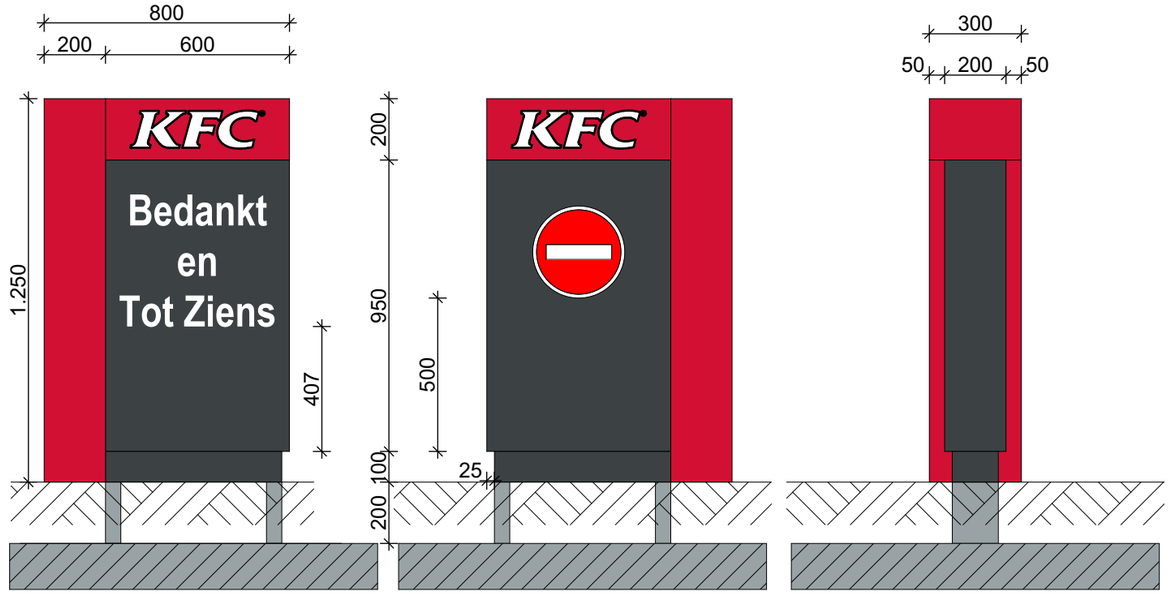
XS **I6**

bestelpaal

Schaal 1:20

14-04-2016

# I8 - "Bedankt en Tot Ziens!" bord




Voorzijde | Achterzijde | Linkerzijde







Alle letters frezen uit aluminium. Daarachter wit opaalacrylaat. Van binnenuit met LED verlicht. E-installaties worden tot aan element door derden geleverd. "KFC" horizontaal en verticaal in hart rode vlak. Overige letters en sticker horizontaal in donker vlak positioneren. Hoogte conform maatvoering

Fundering door leverancier (Flucon)

Aluminium RAL 7016

Aluminium RAL 3001

**- Maatvoering in het werk te controleren**

XS **I8**

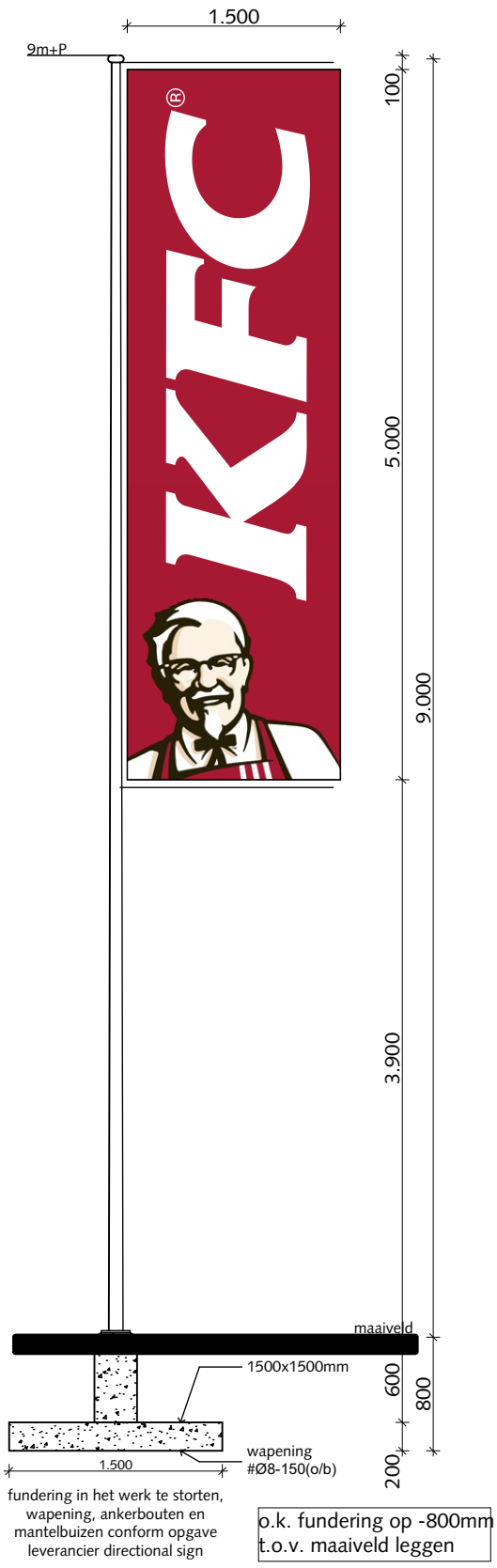
bedankt en tot ziens

Schaal 1:20

14-04-2016

# J2 - Vlaggenmasten

## **J2-a:** Vlaggenmast 9 meter



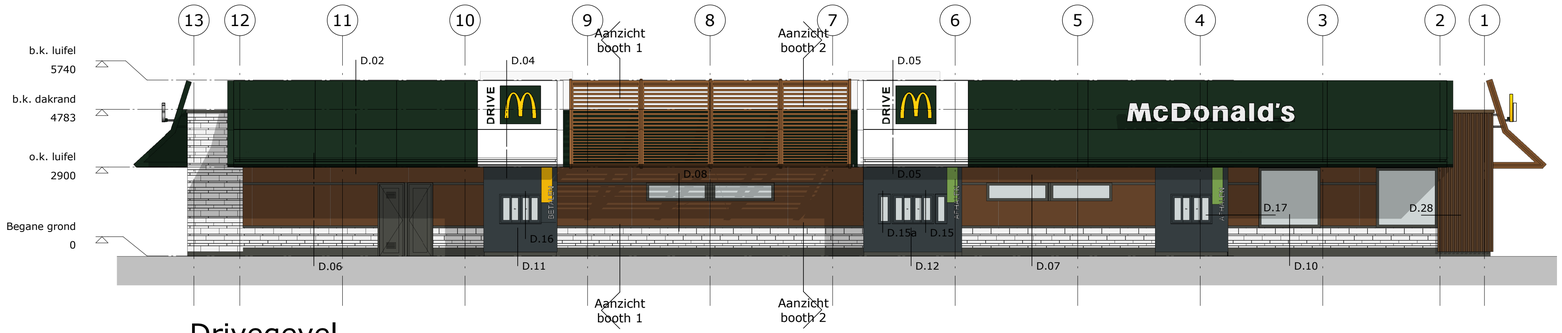

| Bestelling door KFC |
| --- |
| J2-a: 3 |

Afhankelijk van kwaliteit grondslag indien benodigd grondverbetering toepassen onder fundering

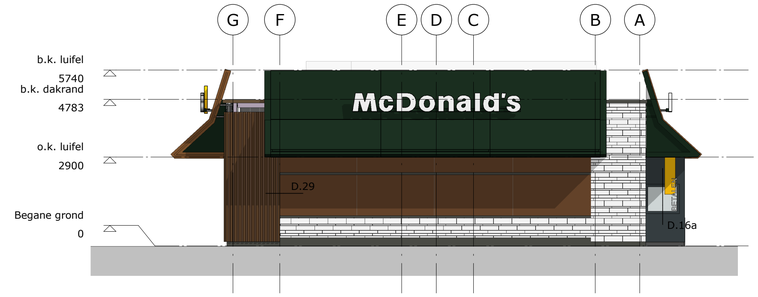
**- Maatvoering in het werk te controleren**

| | | |
| --- | --- | --- |
| XS | I9<br>Vlaggenmast | Schaal 1:50<br>14-04-2016 |

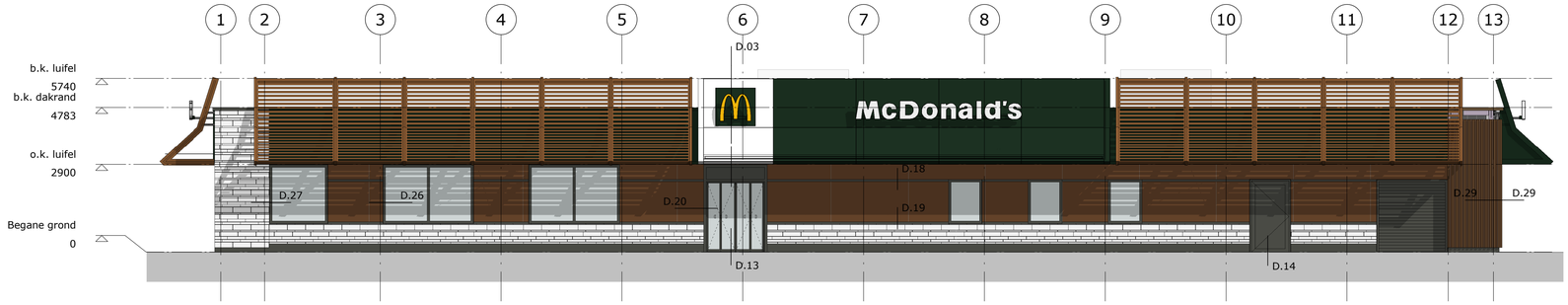

McDonald's
McDonald's
McDonald's
McDonald's Uithoorn
BRTArchitecten



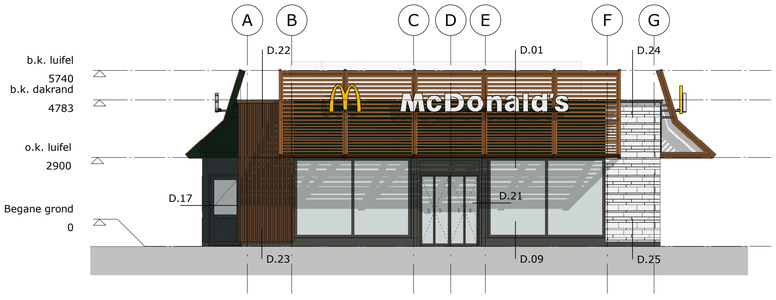

Drivegevel



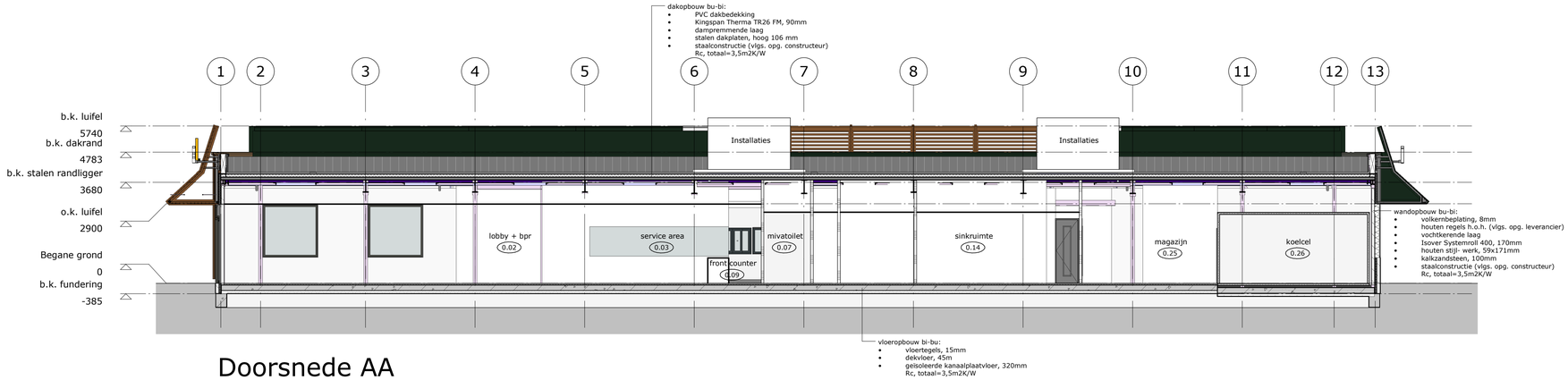

Achtergevel



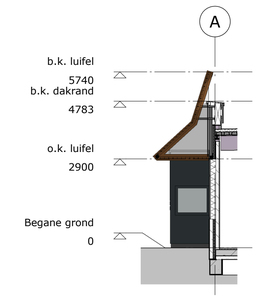

Entreegevel



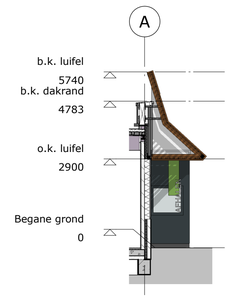

Terrasgevel



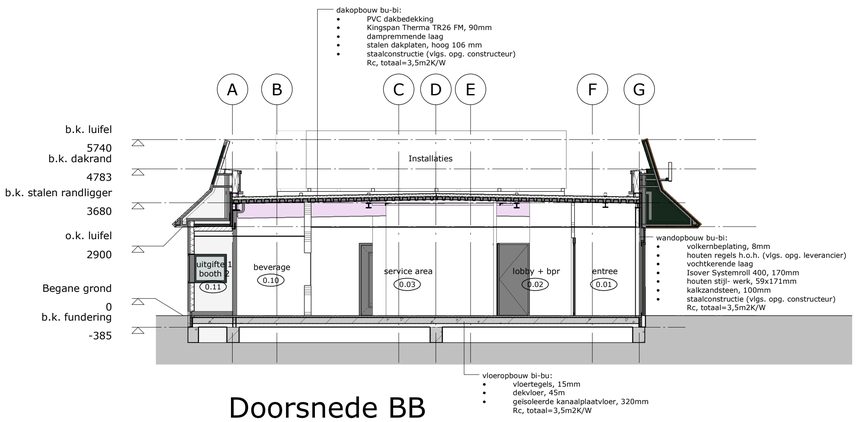

Doorsnede AA




Aanzicht booth 1




Aanzicht booth 2




Doorsnede BB

## kleuren/ materialen

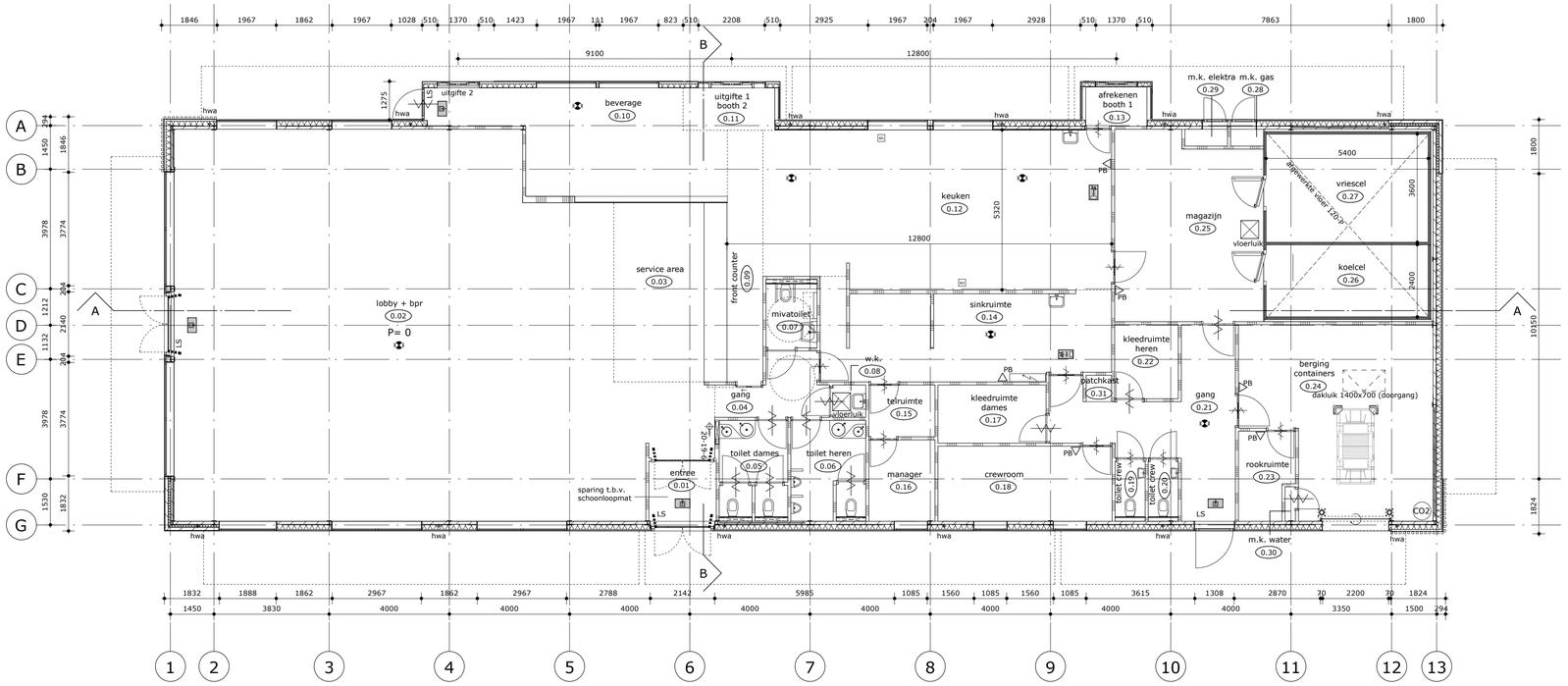
| *onderdeel:* | *materiaal:* | *fabrikant / type:* | *kleur:* |
|---|---|---|---|
| tegelplint maaiveld | steen | Graniti Fiandre: Quarziti | Noire Extreme, strutturato |
| tegelplint borstwering | steen | Graniti Fiandre: New Stone | Pietra di Luserna, strutturato |
| horizontale strips in gevel | staal | | RAL 7022, ombergrijs |
| gevelbeplating | volkern | Trespa Meteon: Wood Decors | Italian Walnut, NW08 |
| gevelbeplating booth's | volkern | Trespa Meteon: Uni Colours | antraciet grijs, A25.8.1/RT |
| hoek gebouw - verticale kokers | aluminium | Alisco | Italian Walnut ≈ RAL 8003 |
| hoek gebouw - afdekkap op verticale kokers | aluminium | | Italian Walnut ≈ RAL 8003 |
| hoek gebouw - tegels | steen | Graniti Fiandre: New Stone | Pietra di Luserna, strutturato |
| hoek gebouw - afdekkap op tegels | staal | | RAL 7022, ombergrijs |
| luifel bekleding - lamellen luifel | aluminium | Reynobond | Italian Walnut ≈ RAL 8003 |
| luifel bekleding - entree en booth's | aluminium | Reynobond | wit A 9110 S ≈ RAL 9010 |
| luifel bekleding - groen | aluminium | Reynobond | groen A 6107 S ≈ RAL 6007 |
| afdekkap t.p.v. lamellen luifel | aluminium | | groen, RAL 6007 |
| puien | aluminium | Alisco | RAL 7022, ombergrijs |
| panelen in puien | geisoleerd aluminium | Alisco | RAL 7022, ombergrijs |
| puien en schuiframen in booth's | aluminium | Alisco | RAL 7016, antraciet grijs |
| entree- & terrasdeur | aluminium | Record | RAL 7022, ombergrijs |

# Gevels & Doorsneden

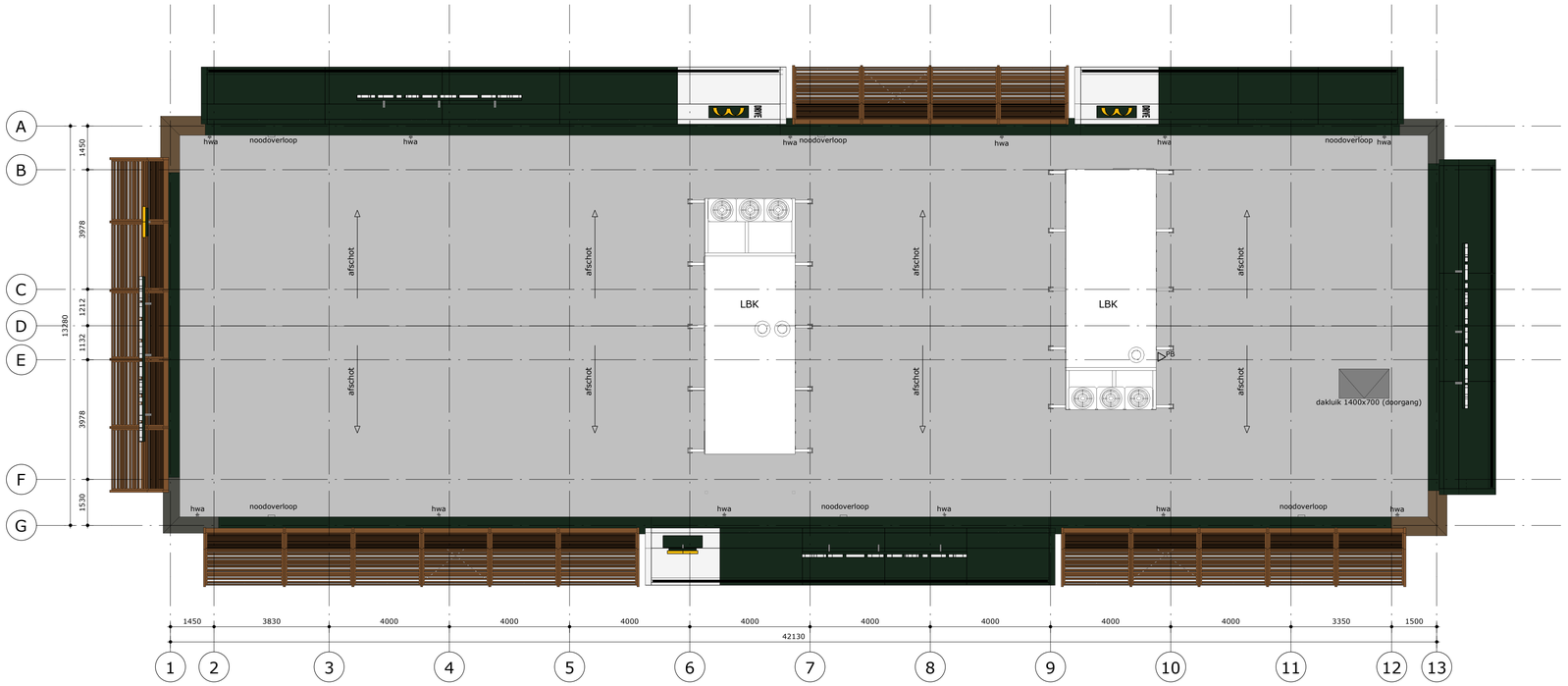
**BRTArchitecten**
Koelmalaan 350
Postbus 415
1800 AK Alkmaar
T 072 5122420
F 072 5150246
E info@brta.nl
www.brta.nl

| | | | |
|---|---|---|---|
| opdracht | McDonald's Uithoorn | schaal 1 : 100 | 1525-101 |
| opdrachtgever | W.M.J.D. Immink | | |
| projectarchitect | | datum 07-08-2014 | bouwvergunning |
| onderwerp | Gevels & Doorsneden | | |
| projectmanager | HJ | gewijzigd | B.02 |
| getekend | JH | | |

A1 / 841x594




Begane grond




Plattegrond Dak

renvooi algemeen

- kalkzandsteen wand
- binnenwand
- houtskeletwand geisoleerd met volkern beplating
- lobby — ruimtebenaming
- 0.01 — ruimtenummer

renvooi brandbeveiliging

- 20-19-6 — brandslanghaspel
- deur zelfsluitend
- vluchtweg + richting
- uitgang
- L.S. — sleutelloos te openen deur
- noodverlichting minimaal 1 lux/ m2 op de vloer
- PB — brandblusser

Niet automatische brandmeldinstallatie conform de NEN 2535 aanbrengen

Ontruimingsinstallatie type B conform NEN 2575 zonder doormelding aanbrengen

# Plattegronden

**BRTArchitecten**
Koelmalaan 350
Postbus 415
1800 AK Alkmaar
T 072 5122420
F 072 5150246
E info@brta.nl
www.brta.nl

| | | | |
|---|---|---|---|
| opdracht | McDonald's Uithoorn | schaal 1 : 100 | 1525-101 |
| opdrachtgever | W.M.J.D. Immink | | |
| projectarchitect | | datum 07-08-2014 | bouwvergunning |
| onderwerp | Plattegronden | | |
| projectmanager | HJ | gewijzigd | B.01 |
| getekend | JH | | |

A1 / 841x594




Vooraanzicht 1:100

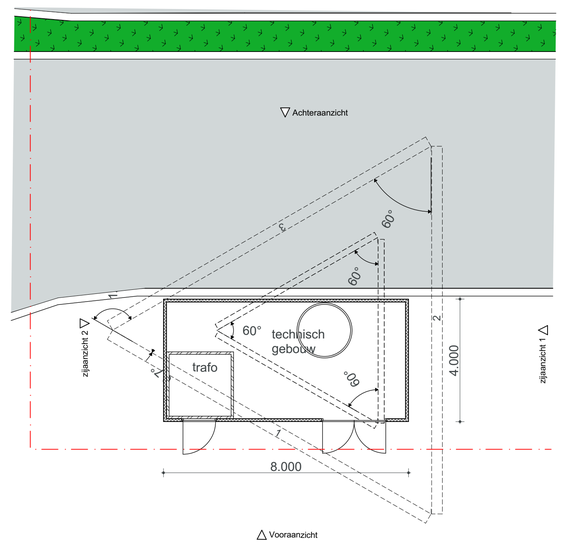
zijaanzicht 1 1:100

Achteraanzicht 1:100

zijaanzicht 2 1:100




Principe en materialisering

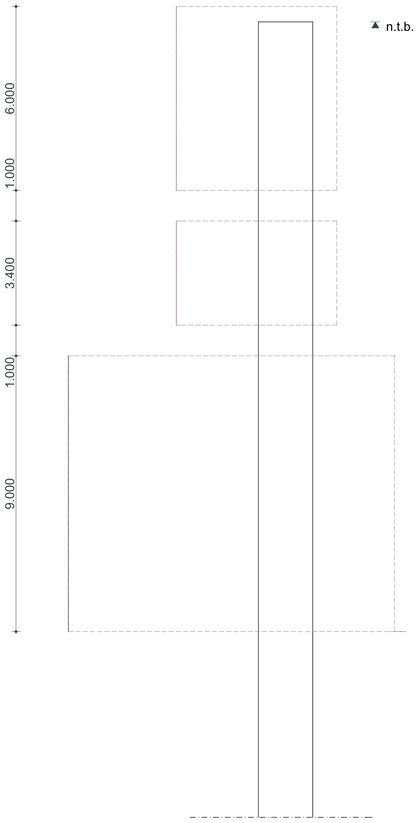



**XS architecten Coöperatie U.A.**
Siliciumweg 23 / 3812 SV / Amersfoort
tel: 033-3320200 / e-mail: info@xsarch.nl

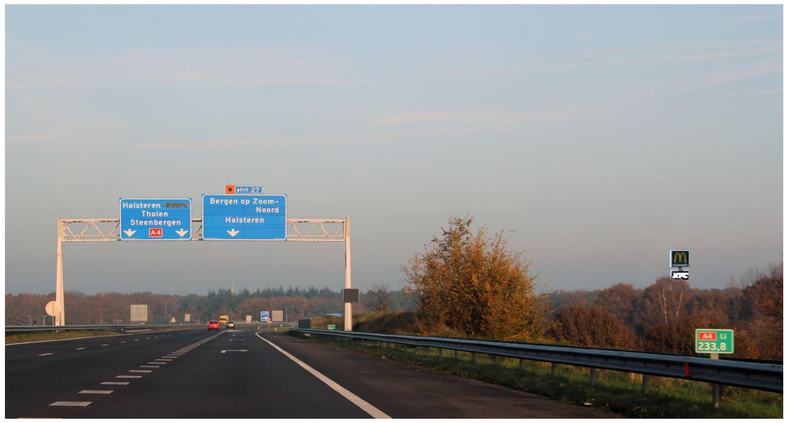
| | |
|---|---|
| Project: | **721 Bergen op Zoom** |
| Plaats: | - 4614PP - Bergen op Zoom |
| Opdrachtgever: | PROHUIS B.V. |
| Onderwerp: | Highpole aanzichten en plattegrond |

Tekening nummer:
**VO-03**
fase (AA) | bouwdeel (-0) | type tekening (-AAA) | volgnummer (.000)

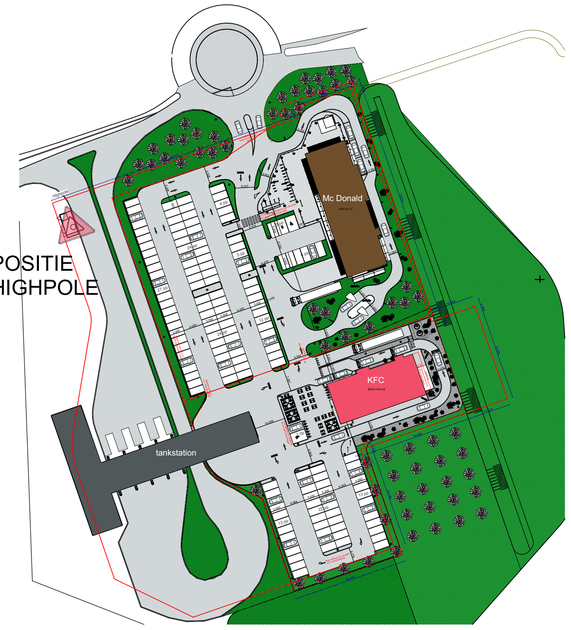
| | |
|---|---|
| Datum: | 20-07-2017 |
| Versie: | A |
| Schaal: | 1:100 |
| Formaat: | A1 (liggend) |
| Getekend: | |



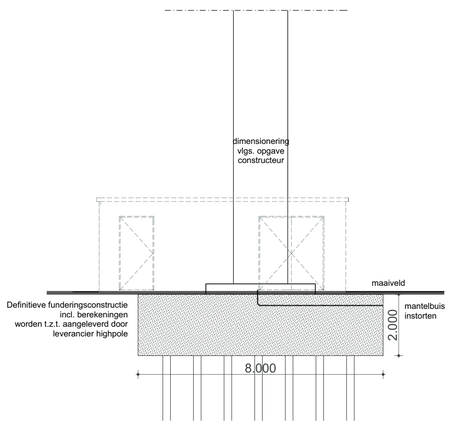





positie highpole 1:1000






fundering highpole 1:100

**XS architecten Coöperatie U.A.**
Siliciumweg 23 / 3812 SV / Amersfoort
tel: 033-3320200 / e-mail: info@xsarch.nl

| | |
|---|---|
| Project: | **721 Bergen op Zoom** |
| Plaats: | - 4614PP - Bergen op Zoom |
| Opdrachtgever: | PROHUIS B.V. |
| Onderwerp: | Highpole fundering , stiuatie en visualisaties |
| Tekening nummer: | **VO-04** (fase (AA) \| bouwdeel (-0) \| type tekening (-AAA) \| volgnummer (.000)) |
| Datum: | 20-07-2017 |
| Versie: | A |
| Schaal: | 1:1000, 1:100, |
| Formaat: | A1 (liggend) |
| Getekend: | |

**STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN**

**Categorie 1 "lichte horeca"**
Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden.

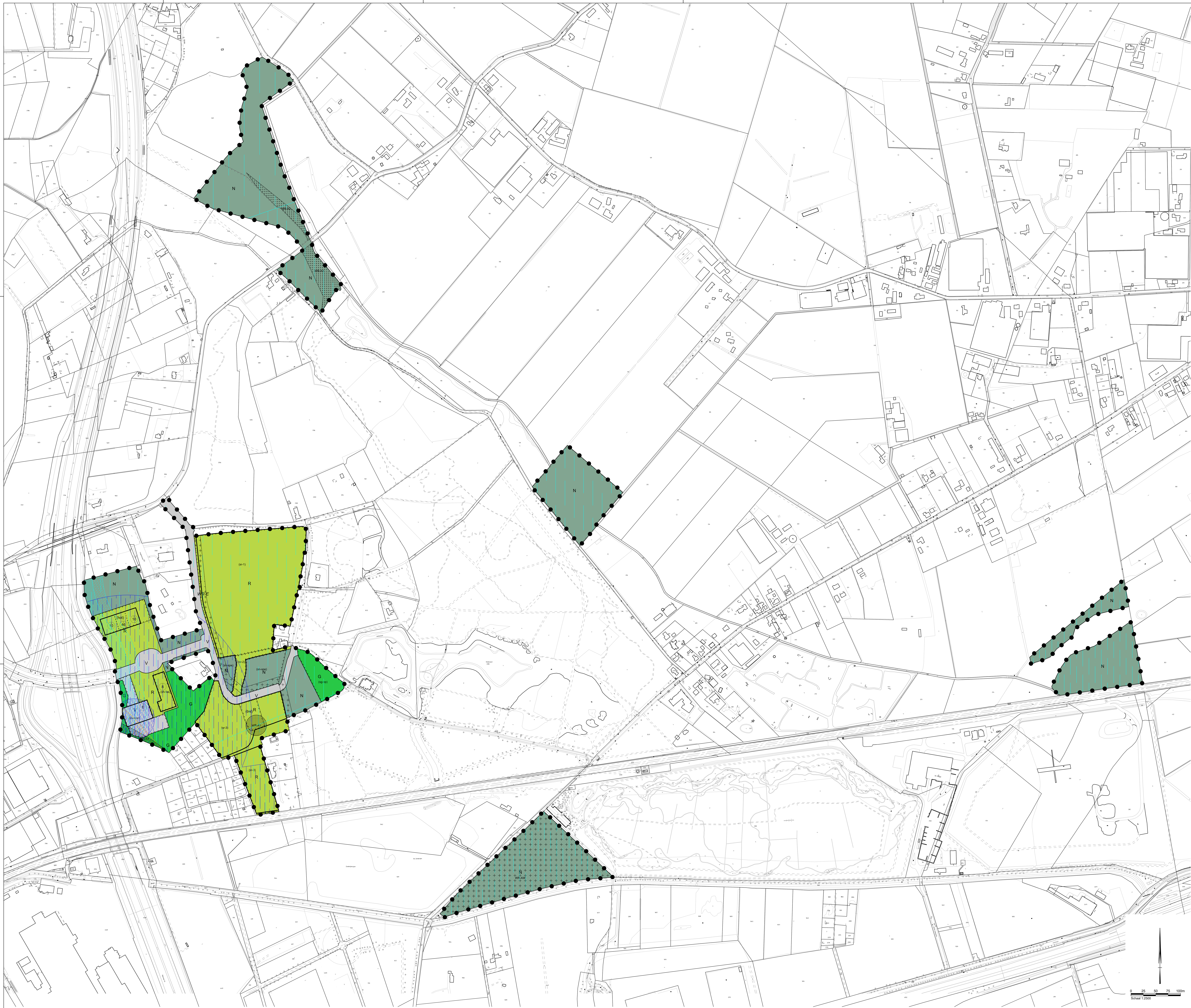
***1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca***
– automatiek;
– broodjeszaak;
– cafetaria;
– croissanterie;
– koffiebar;
– lunchroom;
– ijssalon;
– snackbar;
– tearoom;
– traiteur.

***1b. Overige lichte horeca***
– bistro;
– restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
– hotel.

***1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking***
– bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 $m^2$ ;
– restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, Mc Drives)

**Categorie 2 "middelzware horeca"**
Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:
– bar;
– bierhuis;
– biljartcentrum;
– café;
– proeflokaal;
– shoarma/grillroom;
– zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen).

**Categorie 3 "zware horeca"**
Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:
– dancing;
– discotheek;
– nachtclub;
– partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen).




## Plangebied

Poortgebied Bergsche heide 2022

## Enkelbestemmingen

- G — Groen
- N — Natuur
- R — Recreatie
- V — Verkeer

## Dubbelbestemmingen

- L-G — Leiding - Gas
- WR-A1 — Waarde - Archeologie 1
- WR-A2 — Waarde - Archeologie 2
- WR-AW — Waarde - Attentiezone waterhuishouding
- WR-E — Waarde - Ecologie

## Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie 50 dB
- overige zone - natuurgebied
- overige zone - verwijzingsmast
- veiligheidszone - invloedsgebied
- veiligheidszone - pr
- vrijwaringszone - radar 6
- vrijwaringszone - radar 7
- vrijwaringszone - radar 8
- vrijwaringszone - weg overlegzone
- vrijwaringszone - weg verbodzone

## Functieaanduidingen

- (bw) — bedrijfswoning
- (hot) — hotel
- (sg-bp) — specifieke vorm van groen - bosparkeren
- (sh-fas) — specifieke vorm van horeca - fastfoodrestaurant
- (sn-spe) — specifieke vorm van natuur - speelbos
- (sr-1) — specifieke vorm van recreatie - 1
- (sr-2) — specifieke vorm van recreatie - 2
- (sr-3) — specifieke vorm van recreatie - 3
- (sv-ene) — specifieke vorm van verkeer - energyhub

## Bouwvlakken

- bouwvlak

## Maatvoeringen

- 8 — maximum bouwhoogte (m)

kadastrale en topografische ondergrond

# Poortgebied Bergsche heide 2022

NL.IMRO.0748.BP0270-0201

Bevoegd gezag: Gemeente Bergen op Zoom

| Ter inzage: | Ter visie: | Vastgesteld: |
|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Projectnummer | 373250 | Gecontroleerd door | PM |
| Tekeningnummer | 373250.ehv.110.K01 | Getekend door | SV |
| schaal | 1 : 3000 | Status | Ontwerp |
| Formaat | A0 | Documentnaam | 51007567.ehv.5305.K01m |

SWECO

Plotdatum: 22-9-2023 11:56:33