

Visie Buitengebied

Bergen op Zoom

09 januari 2024

Versie 4



VISIE BUITENGEBIED BERGEN OP ZOOM

VISIE DOCUMENT

OPDRACHTGEVER: **GEMEENTE BERGEN OP ZOOM**

AAN DEZE GEBIEDSVISIE WERKTEN MEE:

Gemeente Bergen op Zoom (begeleiding)
Renske van den Branden-van Eldik
Wies Dam
Ward Vansteelandt
Johan van Beek

Pouderoyen Tonnaer (Productie)
Leander van Berkel
Eva Louwerse
Henk Ullenbroeck
Willem Scheijen
Geert Willems
Ermin Jagurdzija

BSB Advies (Projectmanagement)
Mark van den Hoven
Wessel van den Hoven

Het PON & Telos (Social Design)
Jolanda Luijten
Britte van Dalen

STATUS: Conceptontwerp visie

DATUM: 09 januari 2024

Inhoud

1. Over de Visie Buitengebied Bergen op Zoom 4

1.1 “Het heden als knikpunt tussen verleden en toekomst” 4

1.2 Participatie en proces 6

1.3 Leeswijzer 7

2. Het verleden van Bergen op Zoom 8

2.1 Geomorfologie 10

2.2 Ontginningsgeschiedenis 12

2.3 Bewoningsgeschiedenis 14

3. Het heden van Bergen op Zoom 16

3.1 Bodemsysteem 18

3.2 Watersysteem 20

3.3 Cultuurhistorie en archeologie 22

3.4 Natuurwaarden 24

3.5 Agrarische gebruiksruimte 26

3.6 Recreatieve gebruiksruimte 28

3.7 Beleidsanalyse 30

4. De toekomst van Bergen op Zoom 34

4.1 Integrale opgaven voor het buitengebied 36

4.2 Deelgebieden 38

4.3 Het Markiezaat 40

4.4 De Zeekleipolders 42

4.5 De Steilrand 44

4.6 De Brabantse Wal 46

4.7 Het Coulisselandschap 48

5. Uitwerking per functie 50

5.1 Wonen 50

5.2 Recreatie 51

5.3 Niet-agrarische functies 51

5.4 Agrarisch 51

5.5 Omgevingswaarden 52

6. Afwegingskader 58

6.1 Inleiding 58

6.2 Procedure: samen werken aan realisatie 58

6.3 Plantoetsing 58

7. Uitvoerbaarheid 60

Kaart: Visie deelgebieden 61

Kaart: Natuur, landschap en water 62

Kaart: Cultuurhistorie 63

Bijlagen:

1 Visie Bebouwingsconcentraties

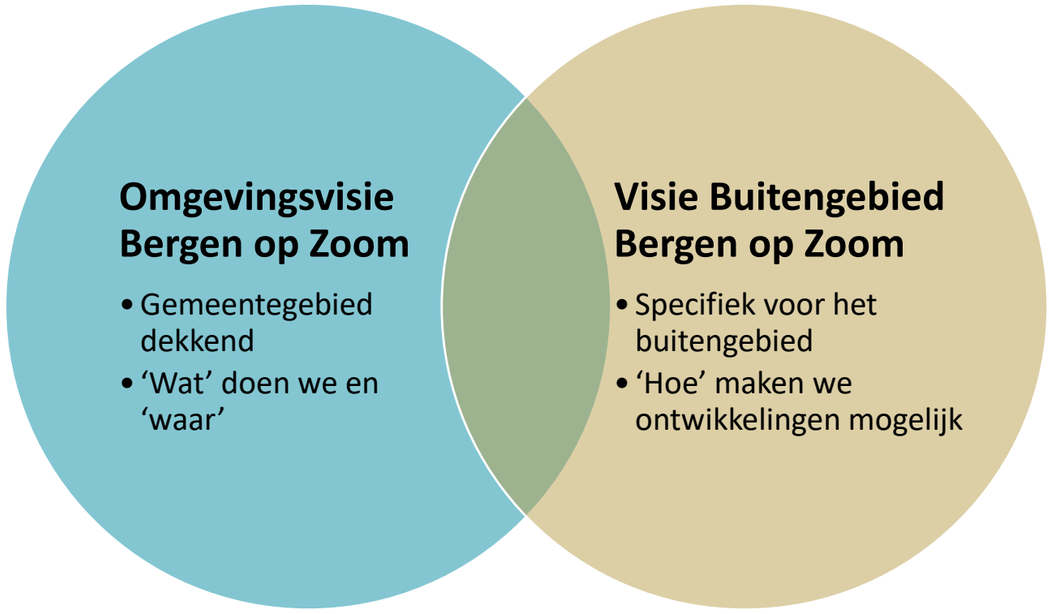
2 Checklist initiatieven

1.Over de Visie Buitengebied Bergen op Zoom

1.1 “Het heden als knikpunt tussen verleden en toekomst”

Het buitengebied van Bergen op Zoom kent een rijke historie, waarvan wij ook vinden dat die in de toekomst verteld zou moeten worden. In het heden liggen de randvoorwaarden die belangrijk zijn voor toekomstige ontwikkelingen. De toekomst is hetgeen waar we heen willen, een voldoende realistisch wensbeeld voor Bergen op Zoom in 2035. In deze Visie Buitengebied geven wij een raamwerk voor initiatieven in het buitengebied om bij te kunnen dragen aan dit ideaalbeeld. Dit raamwerk bestaat uit richtinggevende keuzes voor verschillende thema’s in het buitengebied van Bergen op Zoom. Bij het maken van de Visie Buitengebied is gebruik gemaakt van uiteenlopende bronnen. Kaartmateriaal, beleidsstukken, databronnen, foto’s en gebiedskennis vormen de basis voor een overwegend feitelijke, ruimtelijk-functionele schets van het gebied. Deze basis is aangevuld met een meer subjectieve, maar minstens zo belangrijke invalshoek: de waardering en ideeën rond het gebied die onder het ‘publiek’ leven. Met het publiek bedoelen we in dit geval inwoners en ondernemers van de gemeente Bergen op Zoom. Zij beleven het gebied elke dag en hebben vanuit die beleving een eigen kijk op het gebied. Dit levert een heel palet aan meningen en belangen op en daarmee een scala aan invalshoeken. Juist die brede blik is van belang voor een afgewogen gebiedsvisie.

In relatie tot de Omgevingsvisie Bergen op Zoom is de Visie Buitengebied gepositioneerd als een concreet toetsingskader voor initiatieven in het buitengebied, dat momenteel ontbreekt. De Omgevingsvisie definieert op hoofdlijnen ‘wat’ er wel en niet kan in het buitengebied. De Visie Buitengebied neemt deze strategische uitgangspunten uit de Omgevingsvisie als vertrekpunt en maakt deze verder concreet. In de Visie Buitengebied wordt voor verschillende thema’s uitgewerkt ‘hoe’ en meer specifiek ‘waar’ ontwikkelingen mogelijk zijn. Hiermee vormt de Visie Buitengebied een duidelijk inspiratie- en toetsingskader voor initiatieven in het buitengebied, in lijn met de wenselijke ontwikkelingsrichting van de gemeente Bergen op Zoom. Hiermee wordt, samen met initiatiefnemers, stap voor stap gewerkt aan het ideaalbeeld voor het buitengebied van Bergen op Zoom in 2035.



Uitzicht vanaf de Kraaijenberg over het Markiezaatsmeer en de Kreekraksluizen




Gemeente Steenbergen
Rubeere
Polder
Kruisland
Vossemeer
polder
Botshoofd
Eendrachts
Kladde
Oudland
Het
Gemeente Steenbergen
CRUIJSLAN
Oud-Glymespolder
Klutsdorp
Lepelstraat
Waterkant
Nieuwland
Molenvliet
Tholen
Steenenkruis
Kijkuit
Halsteren
De Beek
Auvergne
Moerstraten
Zurenhoek
Looikensakker
De Rotting
De Schans
Slikkenburg
Rode Schouw
Hazelaar
Wouw
Mosselhoek
Nieuwe Molen
Jankenberg
Lage Heide
Heerle
Vetterik
Spinohaberg
Gemeente Bergen op Zoom
Noordgeest
Tuinwijk
Meilust
Akker
Oostlaar
Vijfhoek
Prinsesseplaat
Zoommeer
Haven kwartier
Gageldonk
Gagel
Zoomvliet
Molenplaat
BERGEN OP ZOOM
Zoomland
Wouwse Plantage
Zeekant
Warande
Gemeente
Markiezaats
Bergse Plaat
Bergen op Zoom
meer
Heimolen
Heihoefke
Zuidgee
Borgvlietsche Duinen
Woeste Gedeelte
Plantage Centrum
Vleet
Kortevan
Overberg
Essenhoek
Schoelieberg
Oude Stee
STERSCHELDE

1.2 Participatie en proces

1.2.1. Participatie

De Visie Buitengebied kan niet tot stand komen zonder participatie van diverse stakeholders. Het is voor de gemeente Bergen op Zoom belangrijk dat de visie breed wordt gedragen door overheden, college, gemeenteraad, inwoners, ondernemers en diverse andere belanghebbenden. Om de participatie in goede banen te leiden is via een 'social design' traject een koers uitgezet. Voor het voorafgaand aan de Visie Buitengebied opgestelde koersdocument is vooraf in kaart gebracht welke stakeholders belangen hebben in het gebied. Vervolgens zijn verschillende werkateliers georganiseerd waarin groepen omgevingspartners samen kwamen om vanuit expertise of belang 'waarden en wensen' in te brengen en te discussiëren over verschillende thema's. Om de mening van het grote publiek op te halen is een ansichtkaartactie georganiseerd. Het invullen van een ansichtkaart is een laagdrempelige manier om kenbaar te maken wat gewaardeerd wordt en waar aan gewerkt kan worden. Beide vormen van participatie zijn voor het uitzetten van de koers goed ontvangen. De informatie die hieruit naar voren kwam laat enerzijds de waarden zien, anderzijds laat het zien hoe complex het vraagstuk is en waar keuzen en afwegingen extra aandacht behoeven. He koersdocument omvat hoofdrichtingen die verder zijn uitgewerkt in deze Visie Buitengebied.

Ook bij deze uitwerking zijn opnieuw werkateliers gehouden met belanghebbenden. Verder is een online research community georganiseerd. In deze online community zijn kansen, (on)mogelijkheden, ambities, opgaven, gewenste ontwikkelingsrichtingen en dilemma's voor verschillende thema's nogmaals aan de orde geweest. De research community is gehouden in een online platform waarop een groep mensen gedurende een periode van 10 dagen op een intensieve en interactieve manier met elkaar (anoniem, via getypte tekst) met elkaar in gesprek zijn geweest. Hierbij is gewerkt met verschillende technieken zoals, discussieforums, storytelling of diepgaande gesprekken. Inwoners konden zich aanmelden via de eerdergenoemde ansichtkaart. Met de stakeholders is een verdiepende sessie gehouden waarbij een reflectie op het Koersdocument en doorkijk naar de ontwerp Visie Buitengebied is gehouden. Ook met de provincie is overleg gevoerd over de verdere 'inkleuring' van de visie. Dit alles is bijeengebracht in voorliggende Ontwerp Visie Buitengebied, waarmee de formele procedure van inspraak zal worden gehouden.

1.2.2. Proces

De procesplanning van de Visie Buitengebied bestaat uit vier onderdelen:

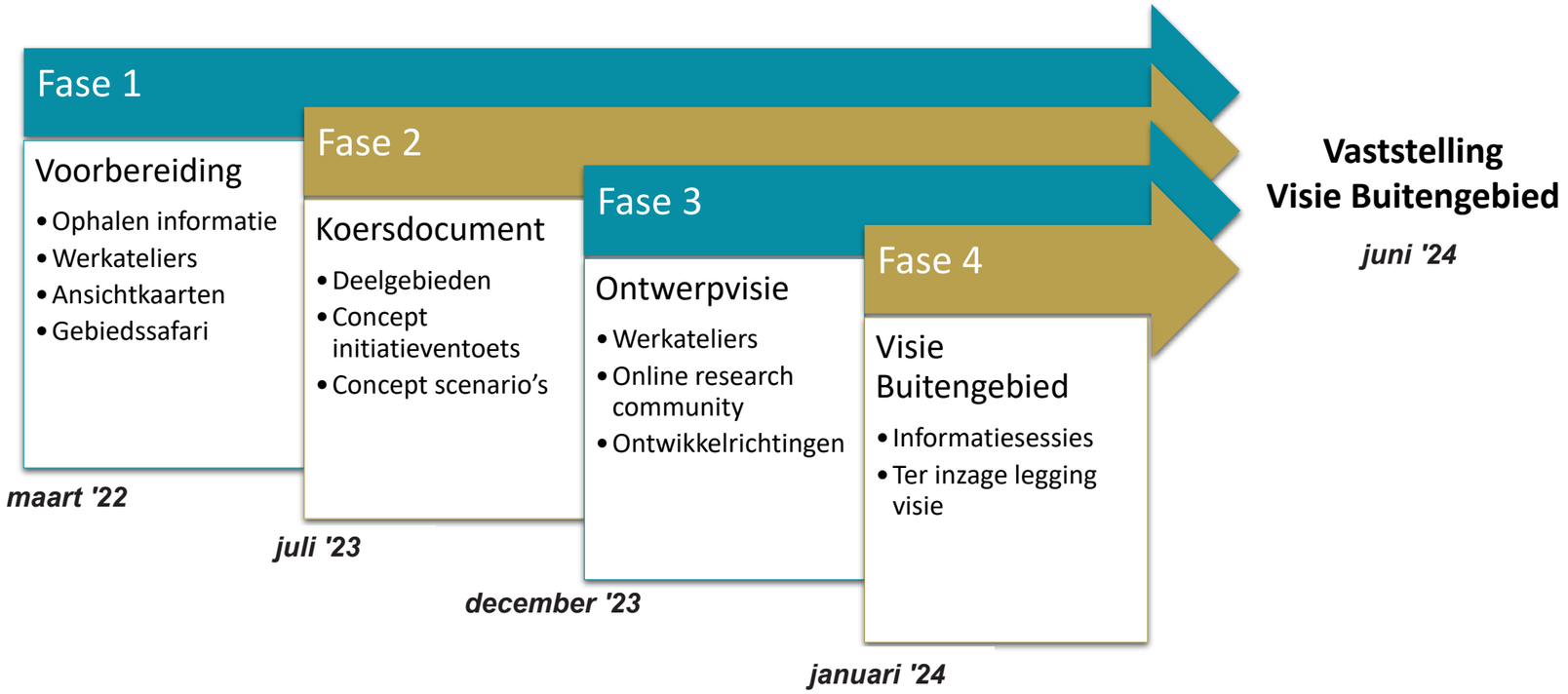
Fase 1 (maart t/m juni 2022): Hierin is via verschillende wegen informatie opgehaald. Zo is gekeken naar beleid, belanghebbenden, waardes en wensen en het gebied. Dit is gedaan door middel van beleidsanalyses, het organiseren van werkateliers met interne en externe belanghebbenden, een ansichtkaarten actie en een gebiedssafari.

Fase 2 (juli t/m juni 2023): Hierin worden de eerste analyseresultaten via interne werkateliers beoordeeld, afgewogen en afgestemd om vervolgens in juli 2023 te zijn vastgelegd in het koersdocument. Dit koersdocument bevat een eerste aanzet voor een visie op deelgebieden.

Fase 3 (juli 2023 t/m december 2023): In deze fase wordt gewerkt aan een verdiepingsslag van de eerder opgestelde koers tot een visie op het buitengebied. Dit heeft invulling gekregen door nieuwe werkateliers met zowel interne als externe stakeholders, een online research community en uitwerking van de doelen. Hierbij wordt concreet gemaakt welke kansen en voorwaarden er zijn per gebied en wat de rolopvatting van verschillende betrokken hierin moet zijn. Aan het einde van deze fase wordt nu de voorliggende ontwerpvisie ter inzage gelegd.

Fase 4 (voorjaar 2024): In deze fase worden informatiesessies met stakeholders, inwoners en ondernemers georganiseerd. Verder zal de visie ter inzage gelegd gaan worden en wordt ruimte geboden voor een zienswijze en beantwoording. Uiteindelijk zal hier de definitieve Visie Buitengebied van Bergen op Zoom uit voortvloeien en deze zal vastgesteld worden voor de gemeenteraad van Bergen op Zoom.





1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 'Het verleden van Bergen op Zoom' waarin de onderdelen Geomorfologie Ontginningsgeschiedenis Bevolkingsgeschiedenis zijn toegelicht. Dit vormt als het ware de historische basis voor hoofdstuk 3 'Het heden van Bergen op Zoom'. Hier komen aspecten als Landschapswaarden (bodem, water, cultuurhistorie en archeologie, natuur) Gebruikswaarden (agrarisch gebruik, recreatief gebruik) en een Beleidsinventarisatie op hoofdlijnen aan bod.

Hoofdstuk 4 beschrijft de 'De toekomst van Bergen op Zoom'. Waarbij wordt ingegaan op deelgebieden het Markiezaat, de Zeekleipolders, de Steilrand, de Brabantse Wal en het Coulisselandschap en de belangrijkste opgaven die in deze gebieden worden onderkend. De verdere verdieping van 'De toekomst van Bergen op Zoom' per aspect, zoals wonen, landbouw, natuur en recreatie s in hoofdstuk 5 uitgewerkt.

Bij hoofdstuk 4 en 5 behoren ook 3 visiekaarten, die als losse kaarten achter hoofdstuk 7 zijn bijgevoegd. De nadere uitwerking bebouwingsconcentraties (relevant voor de beoordeling van woningbouwverzoeken) is als separate bijlage 1 bijgevoegd en bijlage 2 bevat de nader uitwerking van aspecten die van belang zijn bij het in beeld brengen van de evenwichtige toedeling van activiteiten aan locaties.

Hoofdstuk 6 bevat een 'Afwegingskader' waarin is beschreven via welke processen en afwegingen de gemeente met initiatiefnemers onderzoekt of ontwikkelwensen tot uitvoering kunnen worden gebracht en zo ja, onder welke voorwaarden. Op basis van een beleidsmatrix en uitleg van de toetsingswijze zijn daarmee individuele verzoeken in te vullen.

Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid van de visie. Daarin komen aspecten zoals rolopvatting gemeente, monitoring en evaluatie, bijstelling visie aan bod.

2.Het verleden van Bergen op Zoom

Het buitengebied van Bergen op Zoom kent een rijke en gevarieerde historie. De historie van het landschap is grofweg te vertellen aan de hand van twee onderdelen: de geomorfologische opbouw van het gebied en de antropogene historie. Deze twee onderdelen kennen een sterke oorzaak-gevolg relatie met elkaar: de opbouw van het landschap in het buitengebied heeft sterke invloed op het grondgebruik. Het geomorfologische ontstaan van het landschap vormt in zekere zin de uitgangssituatie voor de verdere ontginnings- en bewoningsgeschiedenis.

POUDEROYEN TONNAER

2.1 Geomorfologie

Het landschap van Bergen op Zoom is deels een product van verschillende langdurige processen uit het verleden. De geomorfologie van het landschap kan ons iets vertellen over het ontstaan van het landschap en de processen uit een ver verleden die hierbij een rol hebben gespeeld. In het huidige landschap zijn nog duidelijk twee bijzondere geomorfologische elementen te onderscheiden: de steilrand en het Markiezaatsmeer.

2.1.1. De steilrand

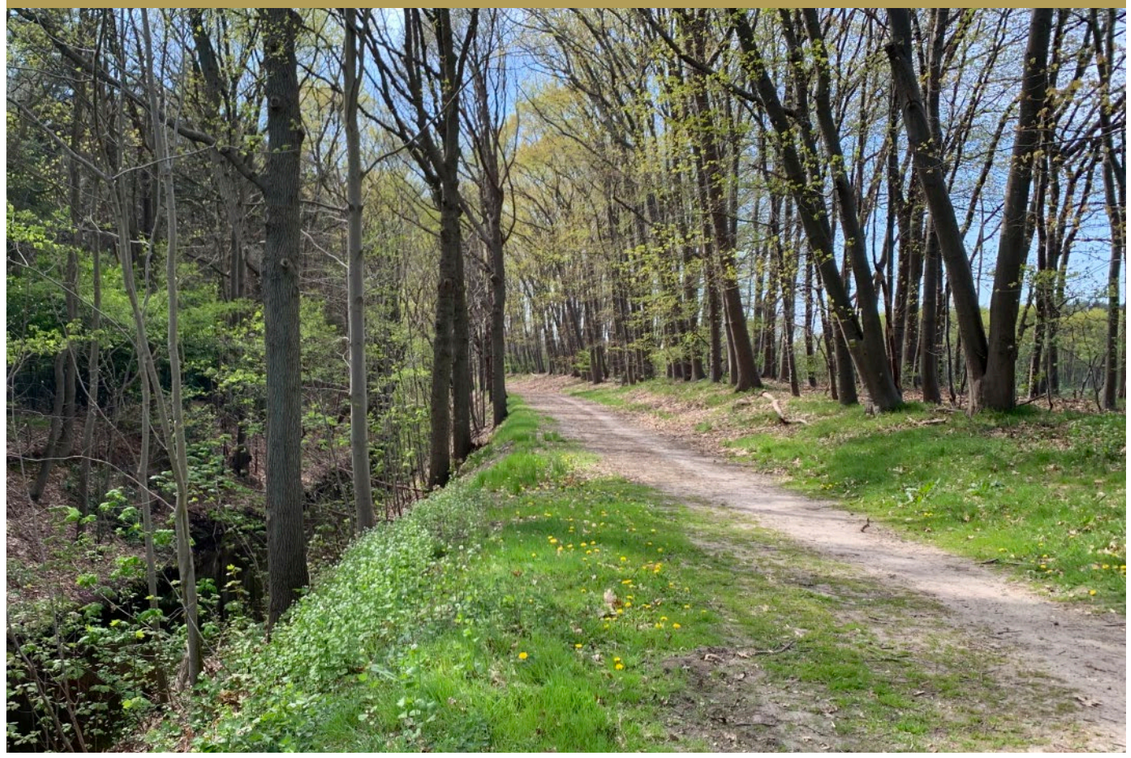
Kenmerkend voor het buitengebied van Bergen op Zoom is het duidelijke en abrupte hoogteverschil tussen het laaggelegen westen en de hoger gelegen Brabantse Wal aan de oostzijde. Deze steile gradiënt (tot 8°) aan hoogteverschil in het landschap wordt een steilrand genoemd. Een duidelijk zichtbare steilrand zoals in Bergen op Zoom markeert een overgang tussen twee geologische tijdperken, in dit geval het oudere Pleistoceen (2,58 miljoen jaar geleden tot 11.700 jaar geleden) en het Holoceen (11.700 jaar geleden tot nu). De hogere gronden van de Brabantse Wal bestaan uit rivierafzettingen uit het oudere Pleistoceen, waar bovenop weer een laag dekzand is afgezet uit het Weichselien. De lagergelegen gebieden aan de westzijde (rondom het Markiezaatsmeer) zijn zee-, veen- en rivierafzettingen uit het Holoceen. De steilrand is daarmee een uitzonderlijk geomorfologisch verschijnsel, aangezien twee typen afzettingen uit twee wezenlijk verschillende tijdperken frontaal tegen elkaar gelegen zijn. Dit contrast tussen de hoger gelegen zandgronden en de lager gelegen vruchtbare kleigronden zorgt niet alleen voor een andere vegetatie, maar ook andere mogelijkheden voor landgebruik.

De kernen Bergen op Zoom, Halsteren en Lepelstraat zijn grotendeels ontstaan op de steilrand, op zogenaamde terrasafzettingsrestheuvels. Een terrasafzettingsrestheuvel is van oorsprong een terrasvlakte, waarvan de insnijding door water zo sterk was dat heuvels als resten bewaard zijn gebleven. Deze insnijding is in het landschap van Bergen op Zoom ontstaan door de Schelde. Erosieprocessen hebben gedurende langere tijd de rand verder versneden, waardoor er meerdere restheuvels zijn gevormd waarop de kernen zijn ontstaan.

2.1.2. Het Markiezaatsmeer

In het zuidwesten van het buitengebied van Bergen op Zoom ligt het Markiezaat, dat een van de grotere wetlandgebieden van Nederland is. In het verleden was het Markiezaatsmeer deel van de Oosterschelde, waardoor dit onder invloed stond van getijdenwerking: land werd hier continu gevormd en weer opgeslokt door de zee. Restanten van de delta's die ontstonden door deze getijdenwerking zijn nog steeds zichtbaar in de geomorfologie van het Markiezaat. Sinds de aanleg van de Rijn-Scheldeverbinding is het Markiezaatsmeer afgesloten van de Oosterschelde. Hierdoor staat het water hier niet meer onder invloed van getijdewerking en verzoet het water geleidelijk. Dit heeft groot effect gehad op de vegetatie en verschijningsvorm van het Markiezaat. Zo is de klassieke zoutvegetatie verdwenen en is er meer ruigtevegetatie in het landschap verschenen. Ook is het reliëf van het gebied aangetast: door de onderbreking van constante waterafvoer zijn kleibodems ingeklonken en is ter plekke een licht hoogteverschil met de zandgronden ontstaan. Het proces van verzoeting van het Markiezaatsmeer is nog steeds gaande; het meer zal pas over ca. 20 jaar volkomen zoet zijn.

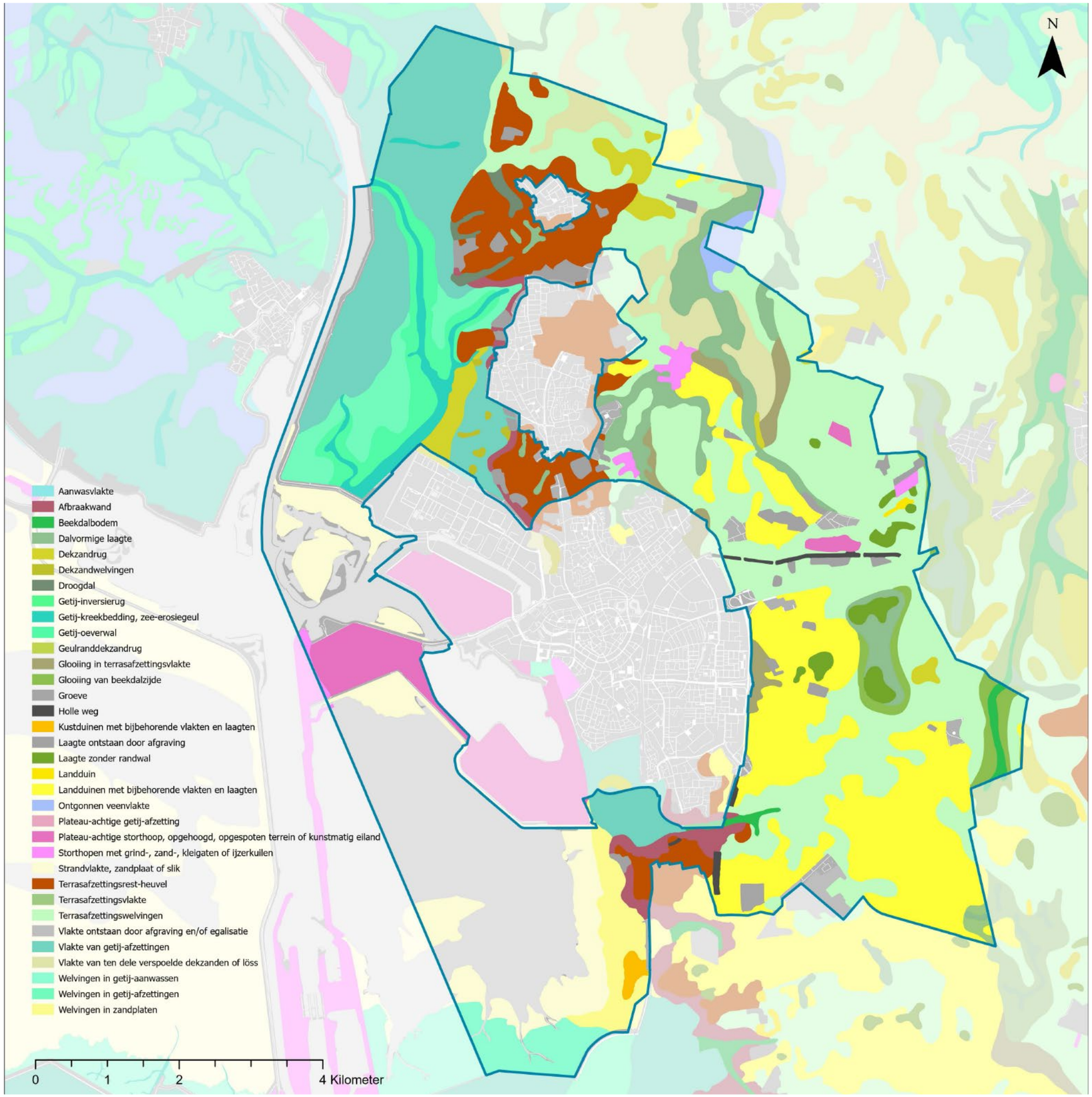
De Zoom, de turfvaart die de Brabantse Wal doorsnijdt



Akker nabij camping *Uit en Thuis* (enkeerdgrond)



Geomorfologische kaart



2.2 Ontginningsgeschiedenis

De menselijke ingrepen met de grootste ruimtelijke impact op het buitengebied van Bergen op Zoom zijn ontginningsactiviteiten, die hun oorsprong vinden rond de 13e eeuw. De ontginningsgeschiedenis van het buitengebied omvat twee hoofdactiviteiten: aan de westflank stond het temmen van de zee centraal, en aan de oostflank was de veenontginning een belangrijke motor achter de geleidelijke transformatie van het gebied.

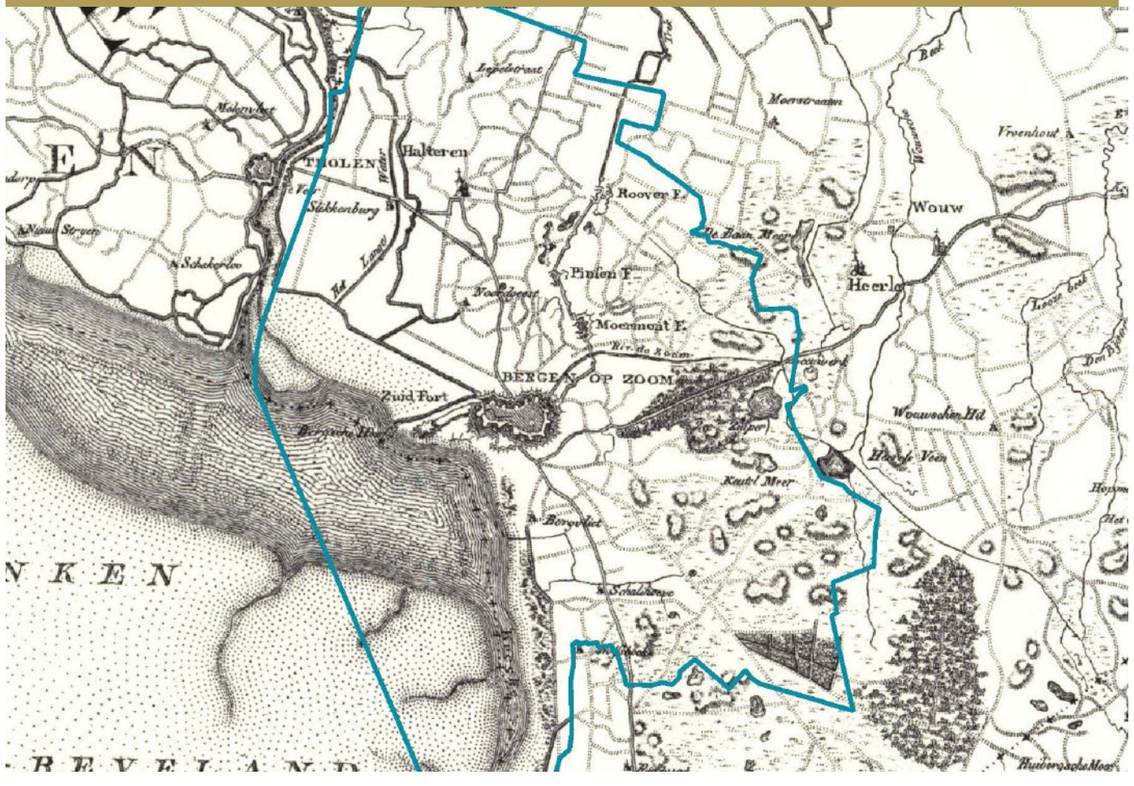
2.2.1. Het westelijk buitengebied: bedijkingen en inpolderingen

In het westelijke deel van het buitengebied, dat aan open wateren grenst, is het landschap gevormd door inpoldering en bedijking. In het noordwesten is hierdoor het uitgestrekte landschap van de Auvergnepolder ontstaan.

Oorspronkelijk stroomde de Schelde langs de steilrand van Bergen op Zoom. Door zeespiegelstijging ontstonden er getijdengeulen aan de kust die zich steeds verder het land in drongen. Één van deze geulen kwam in aanraking met de Schelde, waardoor deze zich verlegde naar de huidige ligging van de Oosterschelde. De Westerschelde en Oosterschelde waren voor lange tijd verbonden, waardoor de Oosterschelde een plek werd waar het water van de Noordzee en de Schelde elkaar ontmoetten. Dit gebied veranderde door getijdenwerking continu: stukken land kwamen droog te staan en overstroomden weer. Vanaf de 13e eeuw probeerde men dit gebied in te dijken, maar de zee veroverde hier het land ook weer terug. Bij stormachtig weer kon een groot gedeelte van het land onder water lopen, wat regelmatig gebeurde. De grootste van deze stormvloeden, de “Allerheiligenvloed” van 1570, zorgde voor dijkdoorbraken door heel Nederland. Het gebied dat de nieuwe zeebodem werd, werd vanaf toen het “Verdronken Land van het Markiezaat van Bergen op Zoom” genoemd. In de 17e eeuw verzandde de verbinding tussen de Ooster- en Westerschelde, wat in 1867 tot de afdamming van de Oosterschelde leidde met de bouw van de Kreekrakdam. De Oosterschelde werd van de Schelde afgesloten, waardoor de waterkwaliteit verbeterde en het Markiezaat zich zonder invloed van het rivierwater van de Schelde tot een getijdengebied ontwikkelde.

Na de Watersnoodramp in 1953 werd de Oosterscheldekering als onderdeel van de Deltawerken gebouwd om het land te beschermen tegen de invloed van het water. De Oosterscheldekering was een gesloten kering, waardoor er minder eb- en vloedbeweging de Oosterschelde kon bereiken. Daarom kreeg de Oosterschelde een doorlaatbare kering en de oppervlakte van de Oosterschelde werd verkleind met de zogenaamde compartimenteringswerken, zoals de Oesterdam, Markiezaatskade, Philipsdam en Volkerakdam. Daarmee werd in 1984 het Markiezaatsmeer volledig afgesloten van de Oosterschelde, waarna het zonder invloed van zeewater langzaam verzoete. Het Markiezaatsmeer ontwikkelde zich tot een zoetwatermoerasgebied en is in het heden één van de grootste wetlands van Nederland.

1815



1925



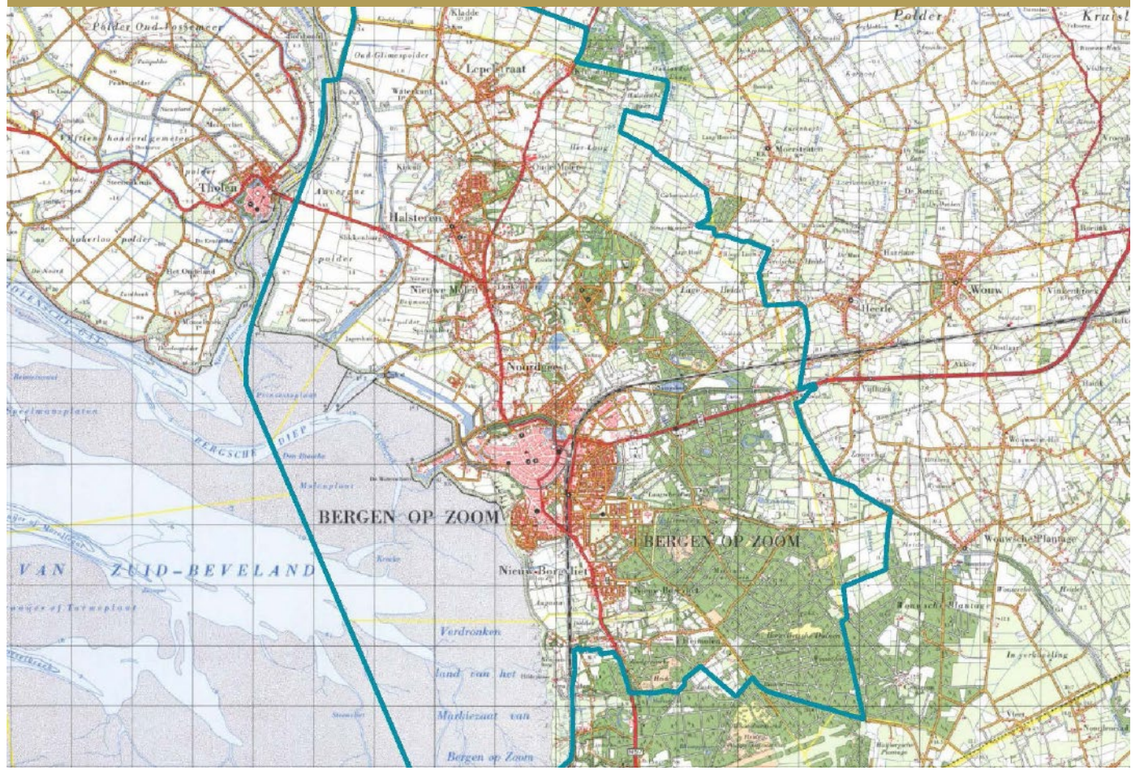
Ook in het noordwesten van het buitengebied begon men vanaf de 15e eeuw met het indijken van polders. Dit was een proces van vallen en opstaan, waarbij nog regelmatig land aan de zee moest worden prijsgegeven. Zo is door de Allerheiligenvloed, het voormalige dorp Polre verloren gegaan. Vanaf het eind van de 17e eeuw kreeg het polderlandschap langzaam haar huidige vorm. Na de Watersnoodramp van 1953 ondergingen deze polders zeer ingrijpende veranderingen door herverkaveling. Hierbij werden wegen verlegd, dijken afgegraven en de grondwaterstand verlaagd middels de verbetering van waterlopen en plaatsing van gemalen, wat akkerbouw in dit voormalige weidegebied mogelijk maakte. Om aan de eisen van het moderne akkerbouwbedrijf te voldoen, werden perceelsvormen aangepast tot grote, brede en rechtlijnige percelen, waardoor een rationele verkaveling ontstond die in het heden nog steeds zichtbaar is in het landschap.

2.2.2. Het oostelijk buitengebied: veenontginning voor turfwinning

Tot in de Late Middeleeuwen bestond de hoger gelegen Brabantse Wal in het oosten van het buitengebied uit uitgestrekt veengebied, waar hogere gronden van de Zoom als 'eilanden' bovenuit staken. Vanaf omstreeks het jaar 1000 gingen boeren hier delen van het veen ontginnen, een proces dat circa 5 eeuwen zou duren. Het afgegraven veen werd als turf aangewend voor brandstof, waarna het ontginningsgebied geschikt werd gemaakt voor landbouw.

De ontginning verliep van noord naar zuid. Eerst werden de venen afgegraven die het makkelijkst te bereiken waren, zo dicht mogelijk bij bevaarbaar water. Vervolgens werden kanalen gegraven, soms met zijkanalen, om het veen te laten drogen om er later met schepen bij te kunnen komen. Op deze manier werden turfvaarten steeds dieper het land ingegraven en ontstonden er verschillende stelsel van turfvaarten. De Zoom werd in het buitengebied van Bergen op Zoom gebruikt om de turfsteeksels af te voeren naar de stad, waar deze vervolgens verkocht of verder vervoerd werden. De Zoom is in het heden nog steeds dominant aanwezig in het oppervlaktewatersysteem. De veenontginning leidde tot maaivelddaling door het proces van inklinking van het veen. Op de afgegraven gronden zijn tegenwoordig dorpen, landgoederen, landbouwgronden en productiebossen te vinden. Daarnaast herinneren nog vele landschapselementen aan de turfwinning, zoals de overblijfselen van turfvaarten en verschillende veenplassen als de Zeezuiper. Ook werden de akkerbouwpercelen aan de oostrand van de Brabantse Wal net als in het westelijk buitengebied in schaal vergroot en rationeel ingedeeld, wat in het heden nog steeds zichtbaar is in het landschap.

1975



2019



2.3 Bewoningsgeschiedenis

De rol van Bergen op Zoom als belangrijke handels- en havenstad is sterk verbonden met de ontwikkeling van de bewoningsgeschiedenis, ook van het buitengebied. De veenontginningen in het buitengebied waren een impuls voor Bergen op Zoom om zich als handelsstad te kunnen ontwikkelen.

2.3.1. De ontwikkeling van Bergen op Zoom

Uit recente archeologische vondsten blijkt dat de bewoningsgeschiedenis van Bergen op Zoom teruggaat tot de Romeinse tijd. Bergen op Zoom speelde al in de Romeinse tijd een zekere rol in het handelsverkeer als offerplaats langs een transportroute over de Schelde. Het gebied kwam tot bloei in de 13e eeuw, toen de veengebieden ten oosten van de stad werden ontgonnen. Er werd een afwateringskanaal vanuit dit veengebied gegraven, de Grebbe, dat via Bergen op Zoom afwaterde op de Oosterschelde. Zo ontwikkelde Bergen op Zoom zich tot een belangrijk handelscentrum.

2.3.2. Lintbebouwing in het buitengebied

Met deze veenontginning en toenemend agrarisch gebruik van het buitengebied ontstond er ook bebouwing rondom Bergen op Zoom. Rond belangrijke historische hoofdroutes in het noordwestelijk buitengebied, die van oudsher aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor economische activiteiten vormden, ontstond lijnvormige bebouwing van agrarische oorsprong. De lintbebouwing groeide uit een functionele en ruimtelijke relatie tussen de landbouwkavels, de weg en het omliggende landschap. De linten ontwikkelden zich door over een lange periode, waardoor de bebouwing langs het lint geleidelijk toenam. Dit resulteerde ook in veel variatie in bebouwingsstructuur en dichtheid van de linten. Voorbeelden van linten die op historische kaarten van lang geleden al zichtbaar zijn, zijn Kladde, de Wouwsestraatweg en Heerle. Ook de grotere kernen Halsteren en Lepelstraat zijn op deze manier ontwikkeld.

2.3.3. Economische groei

Ondanks economische stagnatie door oorlogen en epidemieën tussen 1600 en 1750 groeide Bergen op Zoom uit tot een belangrijke stad, door haar strategische ligging en door haar meekrap- en aardwerkindustrie. In de negentiende eeuw vestigden zich onder meer ijzergieterijen en suikerfabrieken binnen en buiten de stad. Na de Tweede Wereldoorlog worden grote bedrijven zoals Cargill, Akzo Nobel en Bruynzeel naar Bergen op Zoom gehaald, vestigt nieuwe industrie zich ten noordwesten van de stad en wordt de haven uitgebreid met de Theodorushaven om de nieuwe industrieën van grondstoffen te voorzien. Door de aanleg van het Schelde-Rijnkanaal, de vestiging van Shell-Chemie in Moerdijk en multinationals als Philip Morris en Sabic in Bergen op Zoom spreekt men over West-Brabant als de 'Gouden Delta' tussen Antwerpen en Rotterdam.

2.3.4. Verstedelijking in het buitengebied

Met de industrie groeide ook de bewoning van het buitengebied rondom Bergen op Zoom. Op kale vestigingsgronden verrezen talloze nieuwbouwwijken en in het buitengebied ontstond clusterbebouwing, welke in tegenstelling tot de lintbebouwing niet functioneel met het landschap verbonden was. Deze clusters bestonden uit vlakvormige concentraties van bebouwing op één plek met een meer introverte opzet in vergelijking met de linten. De clusters ontstonden in korte tijd en kregen daardoor een eenduidigere bebouwingsstructuur met gemengde functies zoals wonen en agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid. Een voorbeeld van zo'n cluster is Klutsdorp.

Deze clusters en historische linten werden geleidelijk verder verdicht door middel van blokverkaveling. Deze gemengde en naoorlogse bebouwing had een eenvoudig en strak stratenpatroon en werd eerst organisch, maar vanaf de jaren '50 ook planmatig gebouwd. Door de functiewisseling, aanpassing, verdichting en herontwikkeling richting het centrum ontstond een grote samenhang en diversiteit in oriëntatie, bouwstijl en functie in de bebouwing rondom Bergen op Zoom. In de loop der tijd versmolt de bebouwing in het buitengebied met nieuwere wijken rondom Bergen op Zoom, maar de oorspronkelijke samenhang van wegen is nog steeds zichtbaar op de kaart van het gebied.

Mountainbike-trail op de *'Col du Kragge'*



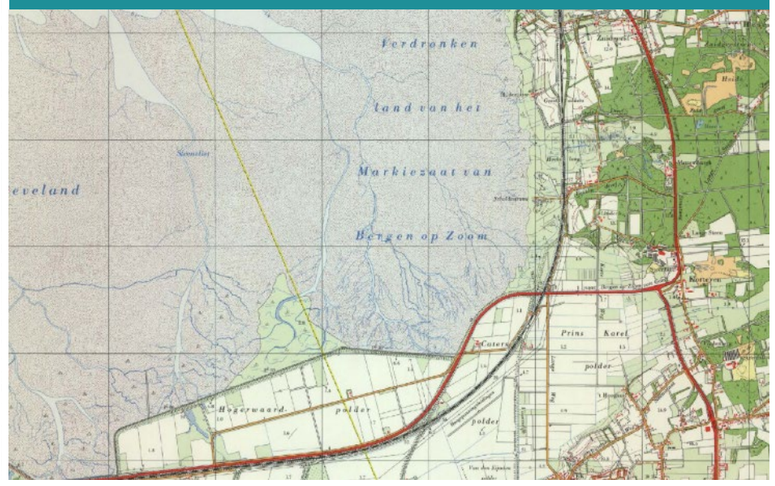
1925: Zuidelijk deel Markiezaat



1925: Veenontginning Halsters Laag



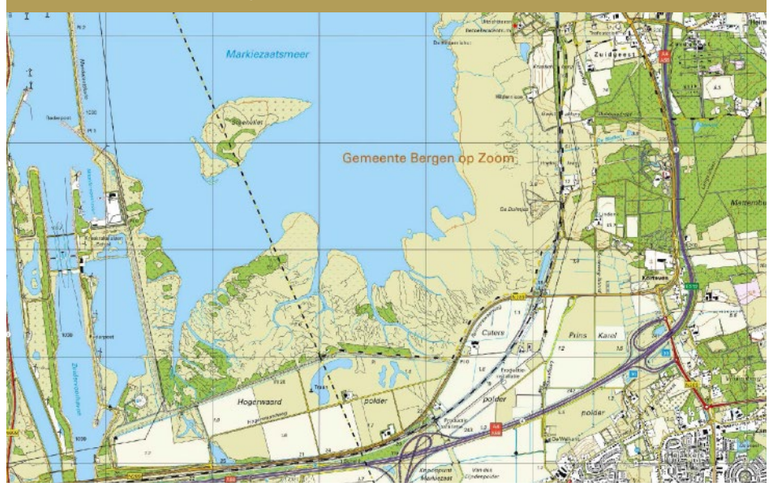
1975: Zuidelijk deel Markiezaat



1975: Veenontginning Halsters Laag



2019: Zuidelijk deel Markiezaat



2019: Veenontginning Halsters Laag



3. Het heden van Bergen op Zoom

De huidige stand van het buitengebied van Bergen op Zoom is het fundament waarop de toekomst gebouwd moet worden. Dit omvat niet alleen fysieke kenmerken van het gebied volgens de lagenbenadering, zoals het bodem- en watersysteem, maar ook waarden zoals cultuurhistorie en natuur, gebruiksvormen zoals landbouw en recreatie en afspraken over hoe wij hiermee omgaan in de vorm van beleid. Het heden vormt op deze manier de randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen: wat is er nu, en wat is er mogelijk?

POUDEROYEN TONNAER

3.1 Bodemsysteem

In de huidige bodemopbouw van het buitengebied van Bergen op Zoom is de geomorfologische opbouw te herkennen: ook in de bodemtypen is er een harde scheiding zichtbaar tussen de lagergelegen zee-afzettingen aan de westzijde en de hoger gelegen rivierafzettingen van de Brabantse Wal aan de oostzijde. De abrupte scheiding wordt gevormd door de steilrand, die deze gebieden van elkaar scheidt.

3.1.1. De polders en het Markiezaat

Het westelijke buitengebied van Bergen op Zoom aan de kustlijn is gelegen aan de lage zijde van de steilrand, zoals uit het hoogteprofiel blijkt. Hier zijn de verschillende landschappen die door de inpoldering gevormd zijn goed te herkennen. Het zuidwestelijke drooggevallen natuurgebied van het Markiezaat bestaat uit niet gerijpte minerale gronden zoals slikvaaggronden en gorsvaaggronden. Slikvaaggronden zijn onbegroeide, nieuw ontstane gronden waar nog geen bodemvorming heeft plaatsgevonden en die nog geregeld onder water staan; deze zijn typerend voor slikken. Gorsvaaggronden zijn iets hoger gelegen en beter ontwaterde kleigronden met weinig bodemvorming, waar wel enige begroeiing op te vinden is; deze zijn typerend voor schorren. Deze slikken en schorren die in het verleden zijn gevormd laten het getijdenverleden van het Markiezaat dus nog duidelijk zien.

Het noordwestelijke gebied, ten noorden van de Molenplaat en het Zoommeer, bestaat uitsluitend uit ingepolderde zeekleigronden. Deze bodemsoort is zeer vruchtbaar, wat het gebied uitermate geschikt maakt voor landbouw. Wanneer deze kleigronden te vochtig zijn is hier slechts beweiding mogelijk, maar door het verlagen van de grondwaterstand kon deze bodemsoort ook geschikt gemaakt worden voor akkerbouw. Dit heeft het huidige polderlandschap opgeleverd.

3.1.2. De steilrand

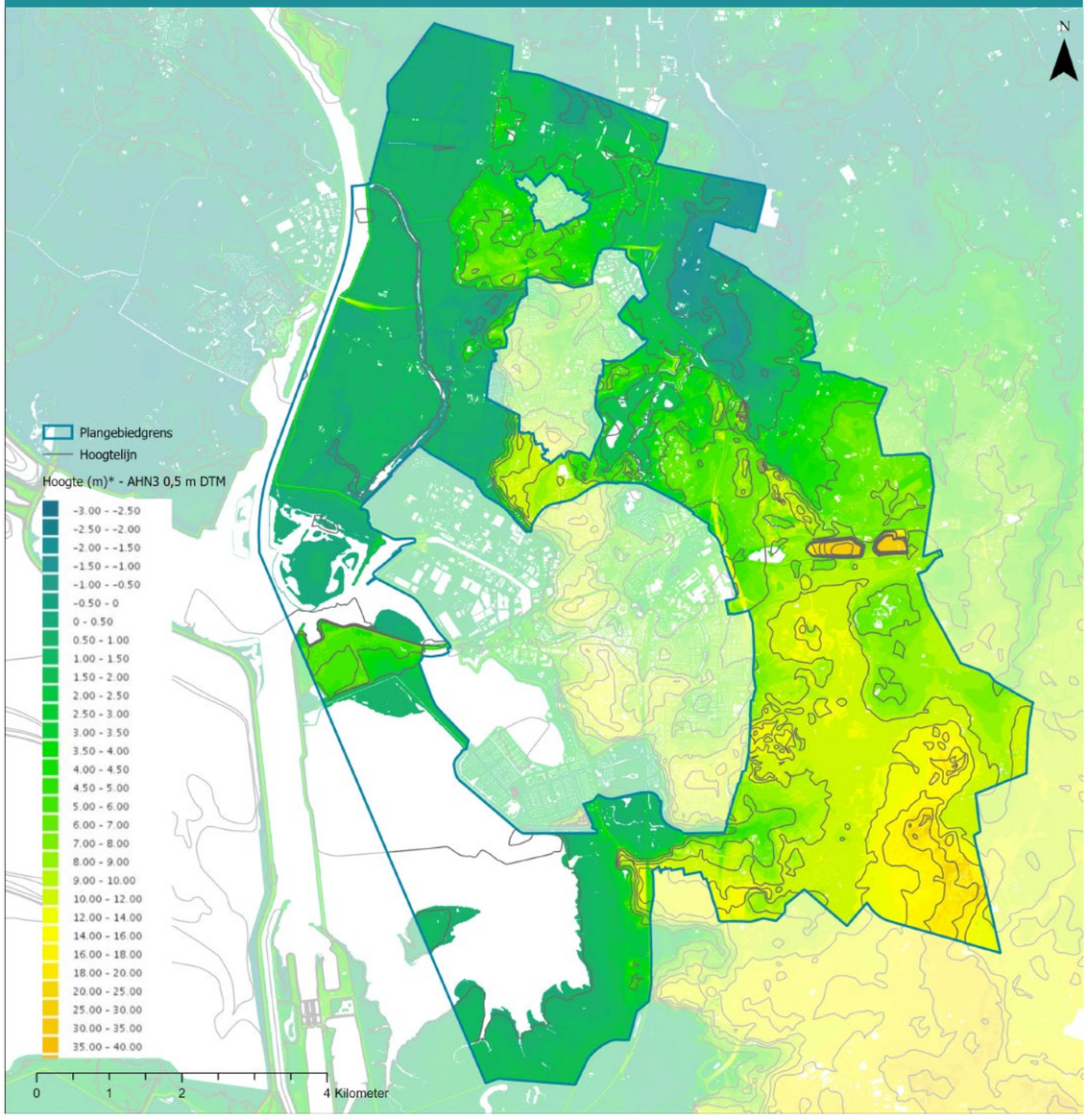
De scherpe grens van laag naar hoog tussen de polders en de Brabantse Wal is op de steilrand goed zichtbaar, zowel in het hoogteprofiel als in de bodems die hier voorkomen. Hier is sprake van een abrupte overgang van lagergelegen zeekleigronden in het westen naar kalkhoudende zandgronden en podzolgronden in het hoger gelegen oosten. Naast de geomorfologische opbouw is hier ook de menselijke invloed in het landschap zichtbaar. Over de gehele lengte van de steilrand zijn dikke eerdgronden gelegen. Eerdgronden zijn het gevolg van een eeuwenlange geleidelijke ophoging onder menselijke invloed om de bodems vruchtbaarder te maken. Hierdoor zijn moerige en minerale gronden met een humusrijke bovengrond gevormd, die geschikt zijn voor landbouw. Uit deze bodemopbouw blijkt dat gedurende lange tijd deze bodems agrarisch geschikt én gebruikt zijn geweest. Ook tegenwoordig zijn deze gronden nog geschikt voor landbouw.

3.1.3. De Brabantse Wal

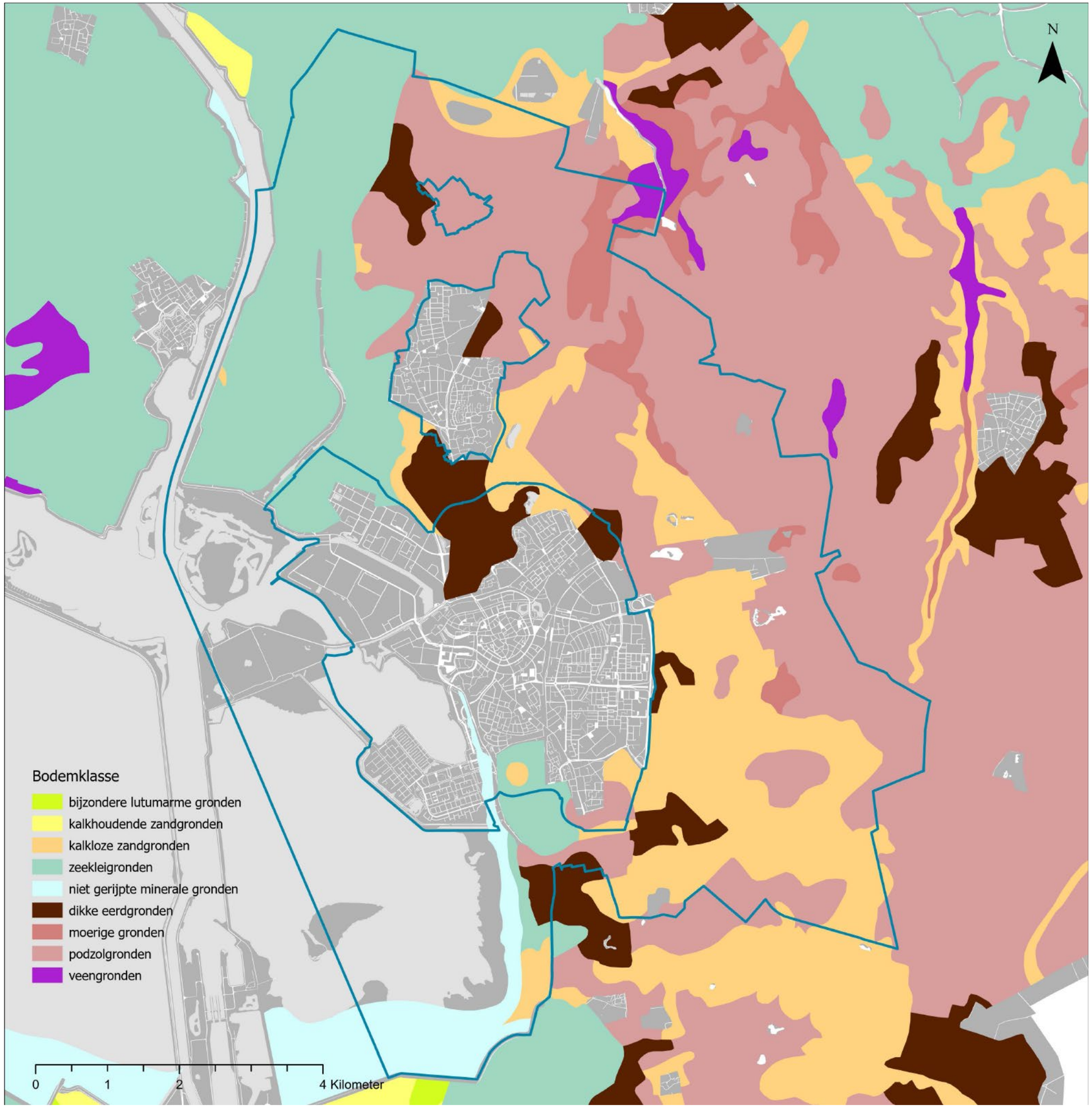
Aan de oostzijde van het buitengebied van Bergen op Zoom is de hoger gelegen Brabantse Wal te vinden, die goed in het hoogteprofiel te onderscheiden is. De Brabantse Wal bestaat uit een gemêleerde bodemopbouw van kalkhoudende zandgronden op de hoger gelegen delen in het zuiden en podzolgronden in de lagere noordoostelijke delen. Ook is er langs de randen van de Brabantse Wal sprake van een profiel van moerige gronden, die de overgang van veengronden naar minerale gronden vormen. De kalkhoudende zandgronden zijn minder vruchtbaar, waardoor deze gronden nagenoeg niet agrarisch gebruikt zijn geweest; op deze gronden komen voornamelijk bossen voor en er is enige veehouderij mogelijk. Ook de podzolgronden en moerige gronden zijn minder vruchtbaar. Deze veengronden zijn slechts gebruikt voor kleinschalige turfwinning. Een voorbeeld hiervan is het veen(ontginnings)gebied Halsters Laag, wat op de bodemkaart als moerige grond in het noordoosten van de Brabantse Wal te herkennen is.

Het valt daarnaast in het hoogteprofiel op dat er sprake is van twee abrupte lokale verhogingen in het oostelijk buitengebied, parallel gelegen aan de Zoom. Dit is de voormalige vuilnisbelt De Kragge. Er zijn hier twee heuvels in het landschap, waarvan de oostelijke (Kragge II) nog bedrijfsmatig in gebruik is als op- en overslagterrein van het bedrijf Attero. De westelijke heuvel (Kragge I) was na afdekking jarenlang in gebruik als vlindertuin en wandelgebied, waarna het in 2020 ingericht is als mountainbike-parcours.

Hoogtekaart



Bodemkaart


N
Bodemklasse
bijzondere lutumarme gronden
kalkhoudende zandgronden
kalkloze zandgronden
zeekleigronden
niet gerijpte minerale gronden
dikke eerdgronden
moerige gronden
podzolgronden
veengronden
0
1
2
4 Kilometer

3.2 Watersysteem

In het gebied komen een aantal kenmerkende oppervlaktewateren voor die een rol spelen in de waterhuishouding van het gebied. Daarnaast heerst in het buitengebied van Bergen op Zoom een sterke invloed van kwel, waardoor er in het grondwaterbeleid rekening gehouden moet worden met een verhoogd risico op droogteproblematiek, met name op de Brabantse Wal. Bovendien is de waterkwaliteit niet overal op orde.

3.2.1. Het Markiezaat en het Zoommeer

De grootste oppervlaktewateren van het buitengebied van Bergen op Zoom liggen in het zuidwesten: het Markiezaatmeer en het Zoommeer. Ten zuiden van het Markiezaatmeer is er sprake van een stelsel aan waterlopen die uiteindelijk droogvalt, een restant van de getijdewerking waarvan het Markiezaatmeer vroeger onder invloed stond.

Het Markiezaatmeer en het Zoommeer worden gedeeltelijk van elkaar gescheiden door de Molenplaat, oorspronkelijk al een droogvallende plaat in de Oosterschelde. De aanleg van een speciedepot op deze plaat in 1972 om het materiaal dat vrijkwam bij de aanleg van het Schelde-Rijnkanaal te bergen heeft deze plaat opgehoogd, waarna er akkerbouw op de plaat ontstond. In 1992 is het gebied aangekocht door Stichting Brabants Landschap, waarmee de zandplaat nu bestemd is voor natuur en als zodanig wordt beheerd.

Het Markiezaatmeer voldoet momenteel niet aan de gestelde kwaliteitseisen in het kader van de opgelegde doelstelling vanuit de Kader Richtlijn Water (KRW). De gemeente heeft samen met het waterschap een resultaatverplichting voor het realiseren van maatregelen, die bijdragen aan het voldoen aan de KRW-doelen. Eind 2027 dienen alle EU-lidstaten te voldoen aan de doelen die de KRW stelt. Er is onderzocht of het water van de Molenbeek ingezet kon worden voor doorspoeling van het Markiezaatsmeer, maar hiervoor was de benodigde waterkwaliteit onvoldoende, mede als gevolg van de aangetroffen gewasbeschermingsmiddelen.

3.2.2. Het polderlandschap

In het noordwestelijk buitengebied vormt het Schelde-Rijnkanaal de westelijke begrenzing van de gemeente. Bij de aanleg van dit kanaal is ook een primaire waterkering gebouwd, die een beschermde status van het Waterschap Brabantse Delta heeft. Het oppervlaktewater volgt in de aangrenzende Auvergnepolder voornamelijk het rationele verkavelingspatroon, waarbij de sloten in rechte lijnen langs de randen de landbouwpercelen lopen. Uitzondering op dit rationele watersysteem is het Lange Water, die de oostgrens van de Auvergnepolder vormt. Het Lange Water is een kreekrestant met open water en oeverlanden met riet, grasland en akkers, waar ook verschillende vogelsoorten broeden in het broedseizoen.

De akkerbouwgronden zijn extra kwetsbaar voor wateroverlast. Hier kan langdurige neerslag in combinatie met het gebruik van zware landbouwmachines leiden tot verdichting van de ondergrond.

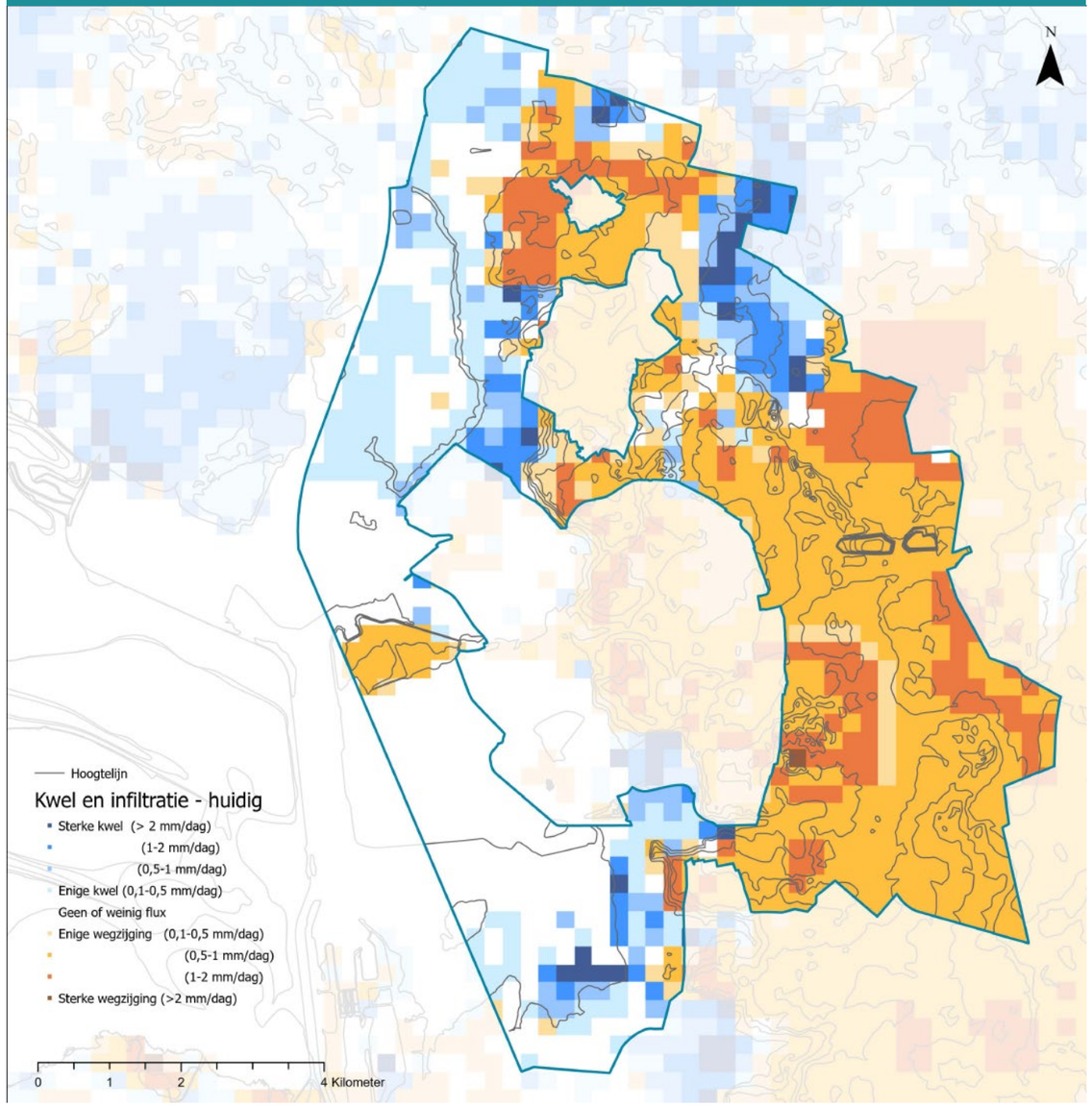
3.2.3. Turfvaarten en veenplassen

De oppervlaktewateren in het oostelijk buitengebied zijn voornamelijk ontstaan als gevolg van de veenontginning en het bijbehorende vervoer van turf in dit gebied. Er is een groot verschil te zien in de oppervlaktewateren van de lagergelegen veenontginning Halsters Laag en de hoger gelegen Brabantse Wal. Het Halsters Laag kent een grote dichtheid aan waterlopen die de restanten van de veenontginning zijn, die sterk onder invloed van kwel staan. Deze kwel is van zeer goede waterkwaliteit, waardoor het Halsters Laag als “natte natuurparel” bestempeld is.

De Brabantse Wal heeft juist een zeer lage dichtheid aan waterlopen. Wel zijn er enkele meertjes en vennen gelegen op de Wal, zoals de Zeezuiper en de Zanderijenvijver, die ontstaan zijn door de ontginning van veen. De Zanderijenvijver staat echter onder invloed van de voormalige vuilstort de Kragge, waarvan alleen de bovenkant is afgedekt, waardoor de waterkwaliteit van De Zanderijenvijver zeer discutabel is.

Centraal in de turfwinning was de turfvaart de Zoom, een gegraven waterloop die aangelegd is om turf te vervoeren van de turfwinningsplekken naar Bergen op Zoom. De Zoom kent een stroomgebied van in totaal 5.200 ha met een strekking van de binnenwateren van Bergen op Zoom tot aan de grens met België. Deze turfvaart is nog steeds zichtbaar in het landschap en doorkruist de Wal van oost naar west. Deze turfvaart doorkruist echter allerlei natuurlijke beeksystemen en heeft daarmee een sterke drainerende werking, wat tot verdroging leidt van de Brabantse Wal. Bovendien voldoet de Zoom evenals de Ligne momenteel niet aan de gestelde kwaliteitseisen in het kader van de opgelegde doelstellingen vanuit de KRW.

Kwel- en infiltratiekaart



3.2.4. Kwelstromen

Niet alleen het oppervlaktewater, maar ook de gevolgen van grondwaterstroming zijn zichtbaar in het landschap rondom Bergen op Zoom. Het grondwater van het buitengebied van Bergen op Zoom kent veel dynamiek door kwel en wegzijging. Kwel is grondwater dat onder druk van ondergrondse waterstromen aan de oppervlakte komt. Dit grondwater wordt onder het proces van inzijging elders onttrokken. In het algemeen ontstaan kwelstromen door een ondergrondse waterstroom van een hoger gelegen gebied naar een lagergelegen gebied, over afstanden van enkele meters tot vele kilometers. In het geval van het buitengebied van Bergen op Zoom zorgt het hoogteverschil tussen de hogere Brabantse Wal in het oosten en de lagere poldergebieden in het westen voor een kwelstroom, waarbij water aan de Brabantse Wal en de hoger gelegen akkerbouwgronden ten westen van Lepelstraat wordt onttrokken en via ondergrondse stroming voornamelijk in het Markiezaat en het Halsters Laag weer aan de oppervlakte komt. Door het vrij abrupte hoogteverschil van de steilrand is deze kwelstroming vrij sterk. Op de Brabantse Wal is er sprake van een matige tot sterke wegzijging van grondwater van 1-2 mm/dag, en in het Halsters Laag en het Markiezaat is sprake van een sterke kwel van meer dan 2 mm per dag. Ook in de Auvergnepolder is er sprake van enige kwel, van 0,1-0,5 mm/dag. Het grootste gedeelte van de aandachtsgebieden voor grondwateroverlast bevindt zich (onmiddellijk) aan de rand van de Brabantse Wal.

Binnen de twee aanwezige grondwaterbeschermingsgebieden op de Brabantse Wal gelden strenge provinciale eisen ten aanzien van het humusgehalten en afstromend straatvuil, waardoor extra beperkingen gelden ten aanzien van infiltratie ter plaatse.

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologische en cultuurhistorische waarden zijn talrijk in de gemeente Bergen op Zoom en liggen verspreid over het gehele buitengebied. De grootste clusters aan archeologische waarden in de grond zijn te vinden in het zuidwestelijk deel van het buitengebied van Lepelstraat en rondom het Markiezaat, in verband met oude akkercomplexen en verdronken land. In het oostelijk buitengebied kan de archeologische en cultuurhistorische waarde voornamelijk geassocieerd worden met de Zuidelijke Waterlinie en de landgoederencomplexen op de Brabantse Wal.

3.3.1. Akkercomplexen

Het akkercomplex ten zuidwesten van Lepelstraat kent hoge cultuurhistorische waarden. Deze waarden hebben vooral relatie tot het agrarisch gebruik en de geomorfologische structuur van het gebied. De ligging van deze archeologische waarden is gerelateerd aan de rand van de steilrand. Ten zuiden van de N268 zijn in de Auvergnepolder wel lijnstructuren aanwezig met archeologische waarde. Het westelijk buitengebied van Lepelstraat en Halsteren bevat akkercomplexen met waardevolle zichtlijnen op het poldergebied en op de kernen zelf. Ook is het fijnmazig buitengebied rondom Lepelstraat nog goed zichtbaar in de wegenstructuur, waarbij het contrast duidelijk zichtbaar is met het rationeel ingepolderd gebied ten westen van dit buitengebied.

3.3.2. Verdronken land van het Markiezaat van Bergen op Zoom

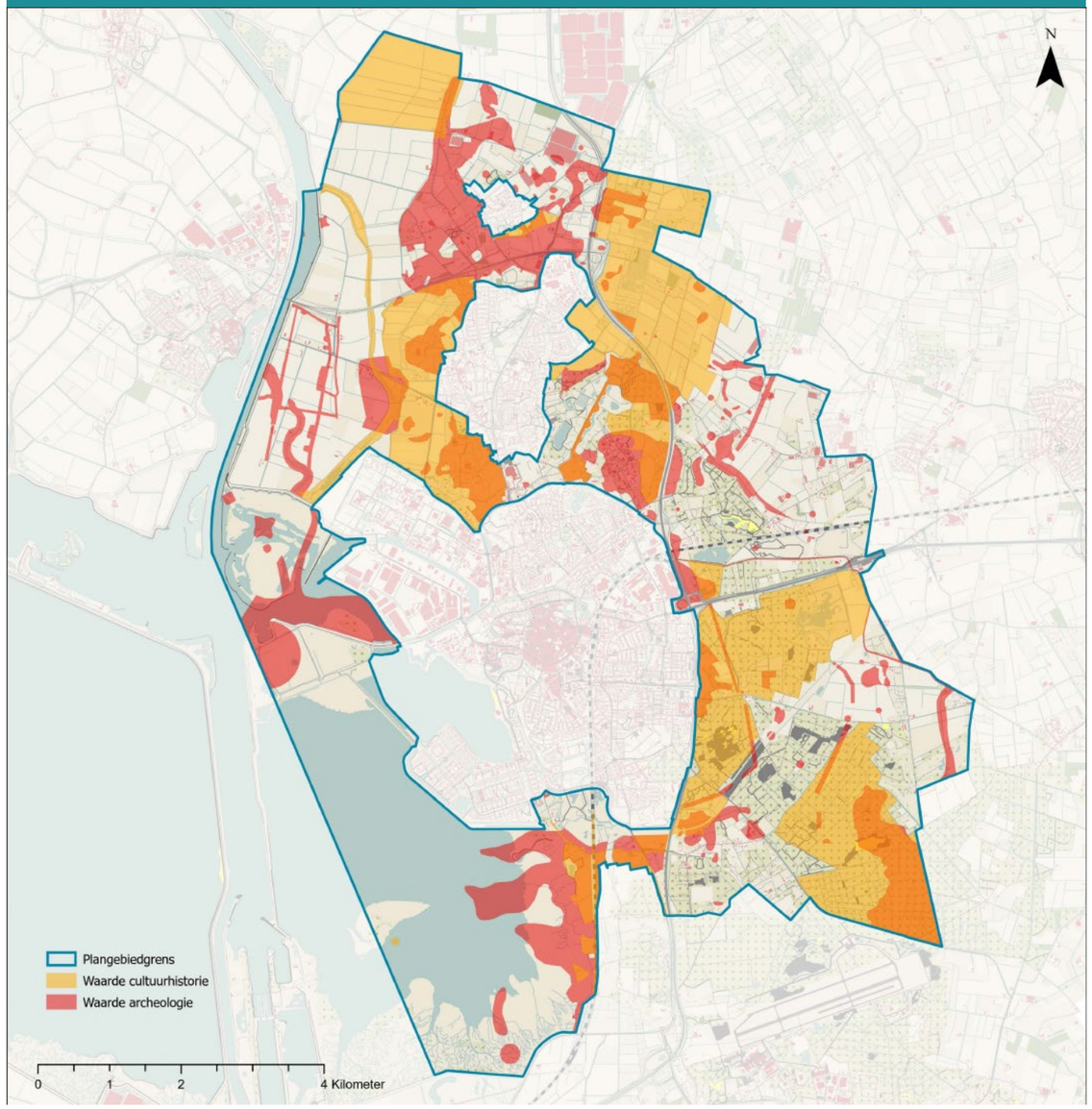
De archeologische waarde van het Markiezaat is toe te wijzen aan de eb- en vloedwerking van de Oosterschelde. Bij stormvloeden verdwenen geregeld grote stukken land in de zee, waarbij bestaande nederzettingen op de nieuwe zeebodem terecht kwamen. Door de Allerheiligenvloed in 1570 is zo het dorpje Hildernisse en het nabijgelegen klooster Emmaüs verzwolgen en werd dit ondergelopen land tot het “Verdronken Land van het Markiezaat van Bergen op Zoom” gedoopt. Rondom het Markiezaat zijn verschillende archeologische vondsten gedaan, waarvan de oudsten dateren uit de Bronstijd. Sporen uit de IJzertijd en Romeinse Tijd zijn schaars in dit gebied en veel vondsten uit het Markiezaatsmeer ontbreken, omdat deze pas na 1982 gedeeltelijk droog kwam te liggen. Daarnaast is het Markiezaat nu beschermd natuurgebied.

3.3.3. Landgoederen en de Zuidelijke Waterlinie

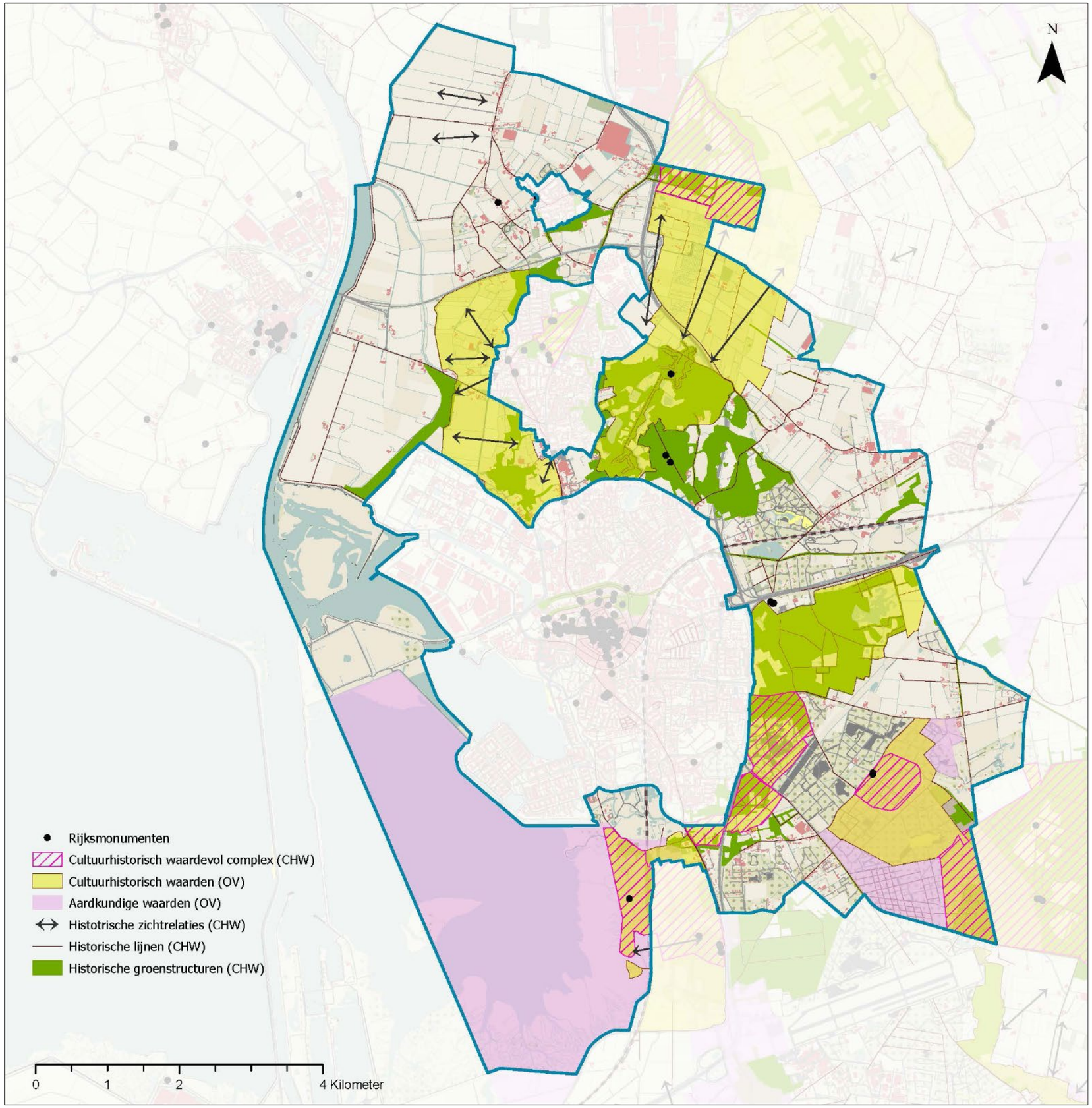
Een groot gedeelte van het oostelijk buitengebied is aangemerkt als gebied met cultuurhistorische waarde. De veenontginning Halsters Laag is een groot cultuurhistorisch waardevol gebied in het noordoostelijk buitengebied. Ingesloten tussen Halsteren en Bergen op Zoom liggen archeologisch én cultuurhistorisch waardevolle vlakken behorend bij Spinolaberg en Landgoed Vrederust. Het buurtschap Spinolaberg, gelegen op de verhoging van de steilrand, is vernoemd naar de Spaanse veldheer Ambrogio Spinola, wiens leger tijdens het beleg van Bergen op Zoom in 1622 op de berg zijn kamp had. De cultuurhistorisch waardevolle relatie met het oorlogsverleden is verder terug te vinden bij de Forten Pinsen en de Roovere en de bijbehorende Defensieve Lijn van de Zuidelijke Waterlinie. Vanaf Fort de Roovere zijn er bovendien belangrijke zichtrelaties met de veenontginningen van het Halsters Laag. Ook de oude turfvaart de Zoom vormt hier een belangrijke cultuurhistorische lijnstructuur.

Door de hogere ligging van de Brabantse Wal is het een interessante plek geweest voor de vestiging van landgoederen. Hierdoor bestaat de oostrand van het stedelijk gebied van Bergen op Zoom bijna uitsluitend uit landgoederen. Dit zijn onder andere het landgoederen Mattemburgh, Groot Molenbeek, Lievensberg en Zoomland. Niet al deze landgoederen zijn even goed behouden, en hoewel de complexen nog herkenbaar zijn in het landschap, zijn de hoofdgebouwen van veel van deze landgoederen ook verdwenen.

Archeologische en cultuurhistorische waarden (BP Buitengebied)



Cultuurhistorische complexen en structuren (CHW en OV Noord-Brabant)



3.4 Natuurwaarden

Het buitengebied van Bergen op Zoom bestaat voor een groot gedeelte uit beschermd natuurgebied. Het natuurgebied kan beschermd zijn door Europese regelgeving (Natura 2000-gebieden) of nationale regelgeving (Natuurnetwerk Nederland). Binnen het grondgebied van de gemeente liggen drie Natura 2000-gebieden: Het Markiezaat, het Zoommeer en de Brabantse Wal. Ook is er sprake van een fijnmazige structuur van gebieden behorend bij het Natuur Netwerk Brabant, de Noord-Brabantse doorvertaling van het Natuurnetwerk Nederland.

3.4.1. Natura 2000: Het Markiezaat

Het Markiezaat is een uniek wetland in Noord-Brabant, waarbij sprake is van een beheerd peil om zo goed mogelijk met de natuurwaarden rekening te houden. Het gebied bestaat uit voormalige getijdengeulen en -kreken, slikken, schorren en hogere gronden met jonge stuifduintjes. Nadat het gebied door de Schelde-Rijnverbinding grotendeels afgesloten werd van de Oosterschelde, is er een verzoetingsproces ingezet. Het brakwatermilieu draagt bij aan een unieke vegetatiestructuur, waardoor het Markiezaat vooral een bijzonder vogelbroedgebied is. Ter plaatse van de overgang tussen de hoger gelegen zandgronden en meer recente zoute opslibbingen, doen zich ook bijzondere kwelverschijnselen voor waardoor er op het land ook een kenmerkende vegetatie is ontstaan met soorten uit meer brakke milieus.

3.4.2. Natura 2000: De Brabantse Wal

Het Natura 2000-gebied Brabantse Wal overschrijdt evenals het Markiezaat de gemeentegrenzen . Op de Wal komen stuifzanden voor, waarbij zowel sprake is van relatief recente stuifduinen als van veel oudere riverduinen, die zijn ontstaan aan het einde van de laatste ijstijd. Door de gradiëntrijke ligging is er sprake van een grote biologische rijkdom op de Brabantse Wal. Het deelgebied Zoomland, dat grotendeels rondom Bergen op Zoom is gelegen, is ontstaat uit vier zeventiende-eeuwse landgoederen. De opbouw van het gebied bestaat hier uit gevarieerde gemengde bossen, wei- en bouwland, heide met eikenstrubben dichtgegroeid stuifzand en lokaal moerasgebieden.

De natuur van de Brabantse Wal staat hier onder druk door overmatige stikstofdepositie (bijna een derde van alle Brabantse stikstofgevoelige natuur is op de Brabantse Wal gelegen), verdroging, versnippering, recreatieve druk en door invasieve exoten.

3.4.3. Natura 2000: Het Zoommeer

Het Zoommeer is ontstaan toen in april 1987 de Philipsdam werd voltooid. Het Zoommeer was daarvoor al door de Markiezaatskade (1983) en de Oesterdam (1986) gescheiden van de Oosterschelde. Het verzoetingsproces in het meer duurde een paar maanden, waarna er gekozen werd voor een gefixeerd peil op NAP. Hierdoor viel ca. 220 ha van het voormalige intergetijdengebied permanent droog. De successie van vegetatie is op deze drooggelegen gebieden nog steeds gaande.

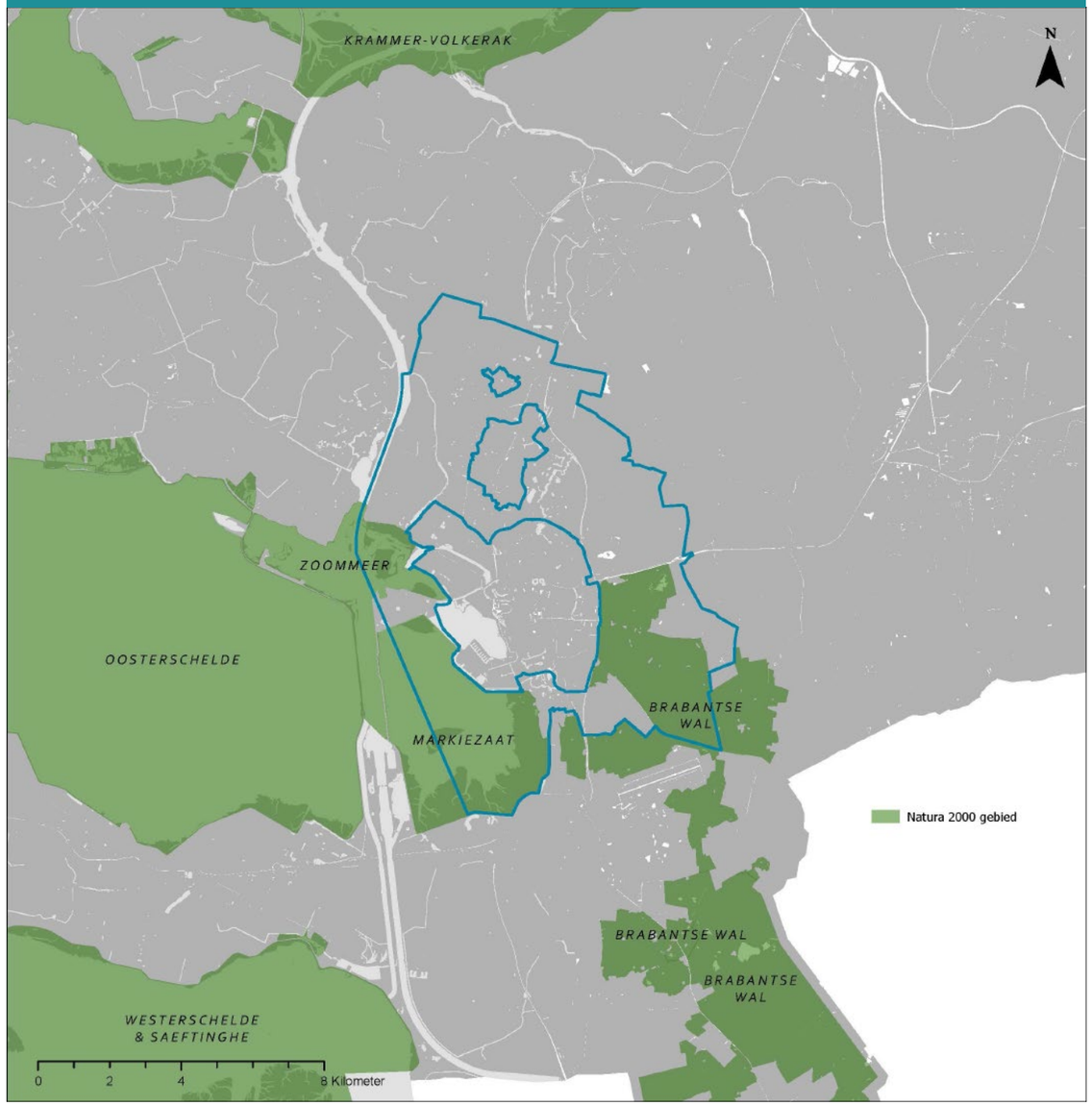
Net zoals het Markiezaat kent het gebied vooral waarde als vogelbroedplaats. Door de successie van de vegetatie is er in de loop van de afgelopen decennia een sterke variatie geweest in de vogelsoorten die broeden in het gebied. Momenteel heeft het gebied vooral broedwaarde voor de fuut, krakeend, wintertaling en de pijlstaart. Het Zoommeer is overigens weliswaar als Natura-2000 gebied aangemeld, maar nog niet formeel als dusdanig aangewezen. Hiervoor dient onder meer nog besloten te worden of deze wateren zoet mogen blijven of zout moeten worden.

Het Markiezaat en het Zoommeer maken samen met de Hogerwaardpolder en de voormalige kustgebieden, het landgoed Mattemburgh en de Molenplaat deel uit van een aaneengesloten natuurgebied van 1.955 ha, waarvan ongeveer 1.000 ha open water is.

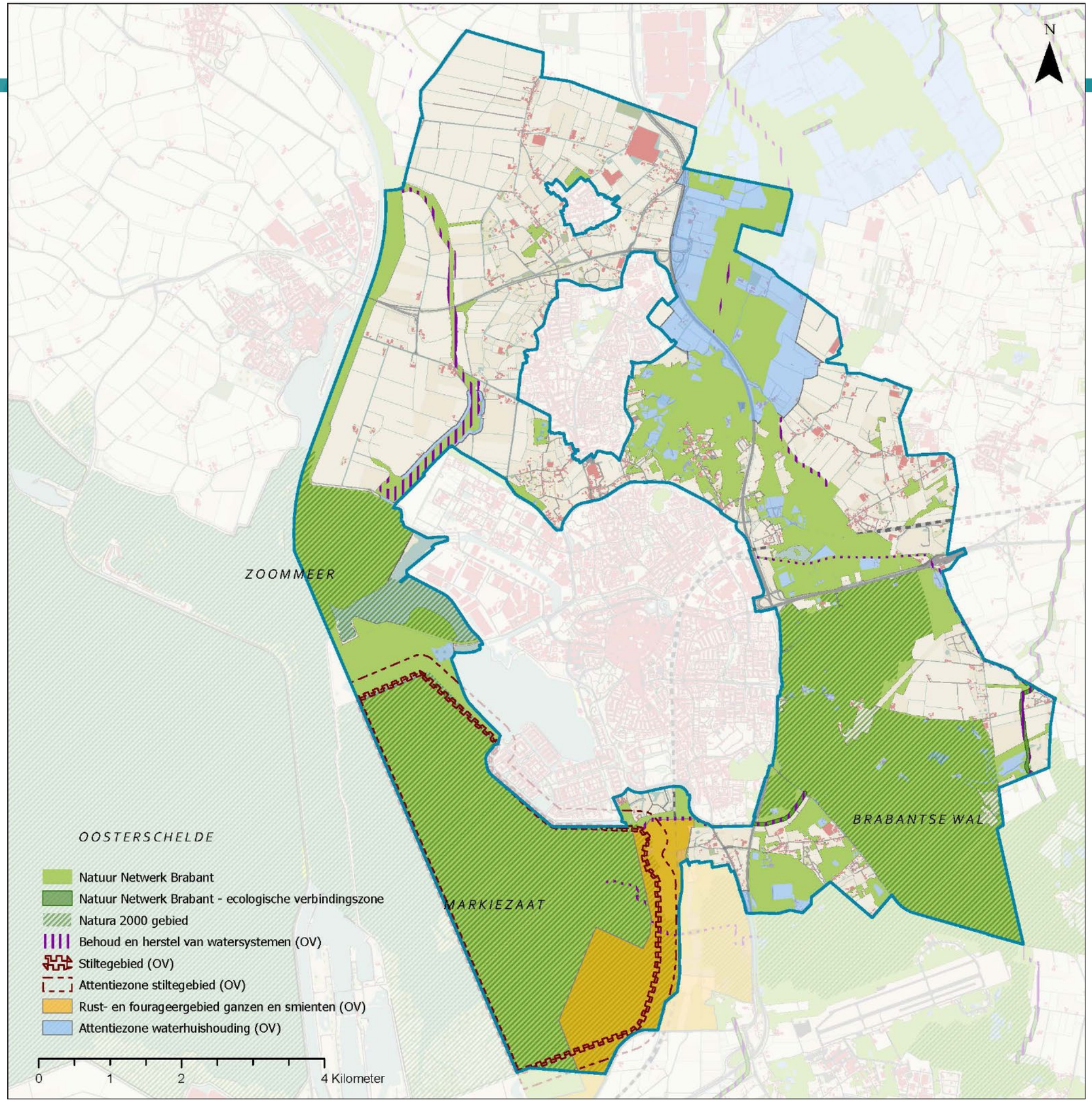
3.4.4. Natuurnetwerk Brabant

Naast de beschermde Natura 2000-gebieden is er ook veel grond in de gemeente beschermd in het kader van Natuur Netwerk Brabant. Ten noorden van de A58 zijn de veenontginning Halsters Laag en de overige gronden van de Brabantse Wal opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Ook is ten noorden van het Zoommeer de Schelde-Rijnverbinding opgenomen in het Natuur Netwerk Brabant. Het natuurgebied Lange Water loopt parallel aan de Schelde-Rijnverbinding en volgt de contour van de oude loop van de Schelde in het gebied. Alle natuurgebieden binnen het Natuur Netwerk Brabant worden ook hydrologisch beschermd.

Natura 2000-gebieden in de omgeving van Bergen op Zoom



Beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en OV Noord-Brabant)



3.5 Agrarische gebruiksruimte

Het buitengebied van Nederland is niet los te denken van landbouw. Ook in het buitengebied van Bergen op Zoom is er sprake van verschillende vormen van agrarische productie, waarbij grofweg onderscheid gemaakt kan worden tussen lager gelegen zeekleigronden die geschikt zijn voor akkerbouw, en hoger gelegen zandgronden die ook voor veehouderij gebruikt worden.

Om een indicatie te krijgen van de agrarische gebruiksruimte in het buitengebied van Bergen op Zoom is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Gewaspercelen (BRP). Deze dataset bestaat uit de locatie van landbouwpercelen in Nederland met daaraan gekoppeld het gebruik. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen bouwland, braakland, grasland, natuurterrein en overig terrein. Overig terrein omvat in de situatie van het buitengebied van Bergen op Zoom ook voornamelijk gebied voor natuurbeheer (met name de Brabantse Wal is aangeduid als 'Overige').

3.5.1. Akkerbouw

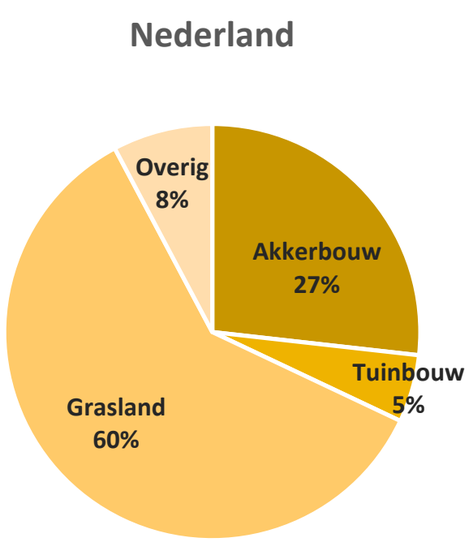
Op de percelen in het polderlandschap en in het noordoostelijke buitengebied is voornamelijk sprake van grondgebonden teelt. De soorten gewassen die geteeld worden in Bergen op Zoom lopen sterk uiteen, maar er is voornamelijk sprake van aardappelteelt en graanteelt, met daarnaast ook suikerbieten en uien. In het noordwestelijke poldergebied zijn de zeekleigronden zeer voedingsrijk, waardoor er hier voornamelijk akkerbouw voorkomt. Door het grote areaal van deze zeekleigronden is het percentage grondgebruik dat voor akkerbouw bestemd is in het buitengebied van Bergen op Zoom (44%) relatief hoog in vergelijking met de provincie Noord-Brabant (27%) en Nederland als geheel (28%). Hiermee is Bergen op Zoom, en met name het poldergebied aan de oostzijde op het gebied van landbouw in vergelijking met Noord-Brabant een uniek agrarisch gebied. Dit geldt overigens ook voor de direct omliggende gemeenten, zoals Tholen, Steenbergen en Woensdrecht, waar in verhouding nog meer akkerbouw aanwezig is.

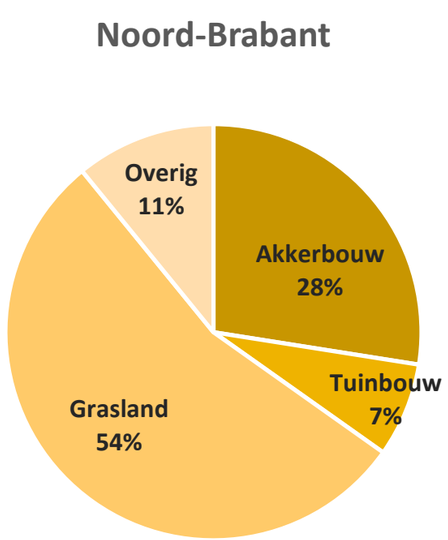
3.5.2. Veehouderijen

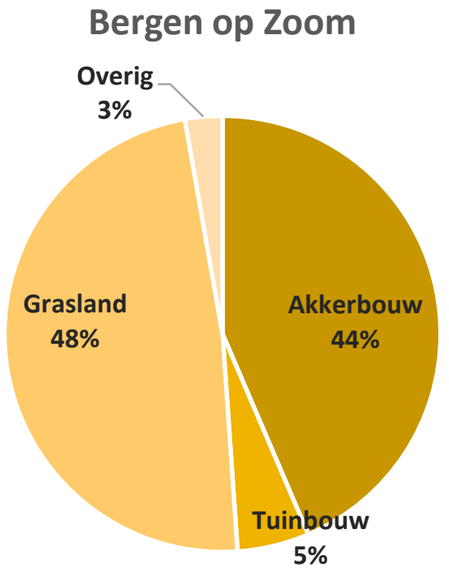
Het veehouderijbestand van de gemeente Bergen op Zoom is vergeleken met andere gemeenten relatief gering. De grotere clusters van veehouderijen zijn voornamelijk te vinden ten westen van de kernen Lepelstraat en Halsteren. Hier zijn veel van de Wnb-vergunningen uitgegeven voor paarden, maar er zijn ook melkveehouderijen en incidenteel een varkenshouderij gevestigd. De rest van de veehouderijen in het buitengebied is bijna uitsluitend in het noordoosten en in enkele agrarische enclaves op de Brabantse Wal te vinden. De gronden in het Markiezaat die ook als grasland aangemerkt worden zijn niet bestemd voor veehouderij, maar bijna uitsluitend als natuurgrond. Wel worden in deze gebieden grote grazers ingezet ten behoeve van natuurbeheer.

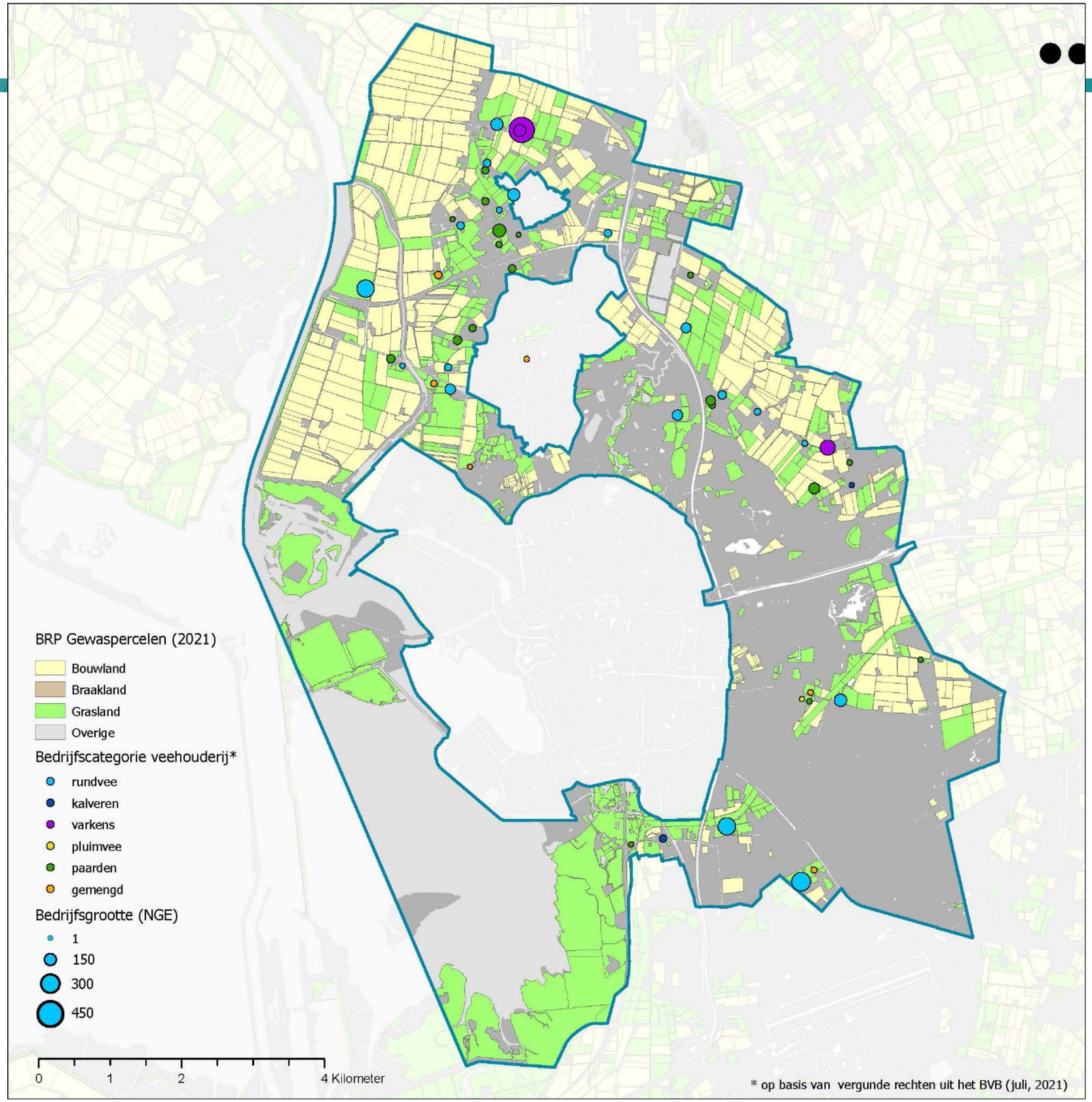
Het kleine bestand aan veehouderij is een aspect waarin het buitengebied van Bergen op Zoom zich sterk onderscheid. Voor veehouderij is de agrarische gebruiksruimte in de huidige situatie ook gering, mede door de aanwezigheid van veel natuurgebied en stedelijk gebied in de gemeente. Ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderij worden hiermee sterk bemoeilijkt. Met het oog op ontwikkeling naar een meer circulaire landbouw kunnen veehouderijen een belangrijke schakel vormen, vanwege mest en mineralen voor de akkerbouw.

Agrarisch grondgebruik uitgesplitst op type








BRP Gewaspercelen (2021)
Bouwland
Braakland
Grasland
Overige
Bedrijfscategorie veehouderij*
rundvee
kalveren
varkens
pluimvee
paarden
gemengd
Bedrijfsgrootte (NGE)
1
150
300
450
0
1
2
4 Kilometer
* op basis van vergunde rechten uit het BVB (juli, 2021)

3.6 Recreatieve gebruiksruimte

Bergen op Zoom is een gemeente met een bovenlokale recreatieve aantrekkingskracht. De verscheidenheid aan natuurwaarden en gunstige ligging ten opzichte van grote steden zoals Rotterdam en Antwerpen maken het buitengebied van Bergen op Zoom tot een druk bezocht gebied, zowel voor dagtripjes als langere verblijven. Toch zijn er grote verschillen aan te wijzen tussen de mate en manier van recreëren in verschillende uithoeken van het buitengebied.

3.6.1. Verblijfs- en dagrecreatie in het oostelijk buitengebied

Recreatievoorzieningen zijn er voornamelijk te vinden in de oostflank van het buitengebied. De Brabantse Wal is een natuurgebied met een bovenlokale aantrekkingskracht, en dit is terug te zien in het aantal verblijfsrecreatieve bedrijven in het gebied. Verblijfsrecreatie is verspreid aanwezig over het gehele grondgebied van de Brabantse Wal, maar er zijn wel clusters te onderscheiden. In het zuiden is er sprake van veel verblijfsrecreatie rondom de lintbebouwing van Heimolen, met een grote camping en verschillende B&B-locaties. Een andere sterke concentratie van verblijfsrecreatie is gelegen ten noordoosten van het knooppunt Zoomland. Hier is een mix van campings en recreatieparken gevestigd rondom het recreatiegebied De Bergse Heide. Andere grote campings zijn te vinden aan de oostrand van het buitengebied, wat gezien de ruime percelering en het open landschap geschikte locaties zijn voor campingbedrijven.

Ook het dagrecreatieve voorzieningenniveau op de Brabantse Wal is hoog en divers. Een paar van deze voorzieningen dragen bij aan de bovenlokale aantrekkingskracht van het buitengebied. Dit zijn onder andere het recreatiegebied de Bergse Heide en de goed bewaarde forten van de Zuidelijke Waterlinie (Fort Pinssen en Fort de Roovere). Rondom de Bergse Heide zijn er ook verschillende horecavoorzieningen te vinden die deze bovenlokale dagrecreatieve functie ondersteunen.

Naast de bovenlokale dagrecreatieve voorzieningen kent de Brabantse Wal ook uitloopmogelijkheden voor lokale en extensieve dagrecreatie. Dit zijn naast wandel- en fietsroutes verschillende ruiterpaden en mountainbikeroutes. Op het voormalige stortterrein de Kragge is een mountainbikeroute aangelegd waarvan veel gebruik gemaakt wordt.

De enorm grote recreatieve druk op de Brabantse Wal vormt een bedreiging voor de natuurwaarden in dit kwetsbare gebied.

3.6.2. Extensieve recreatie in het westelijk buitengebied

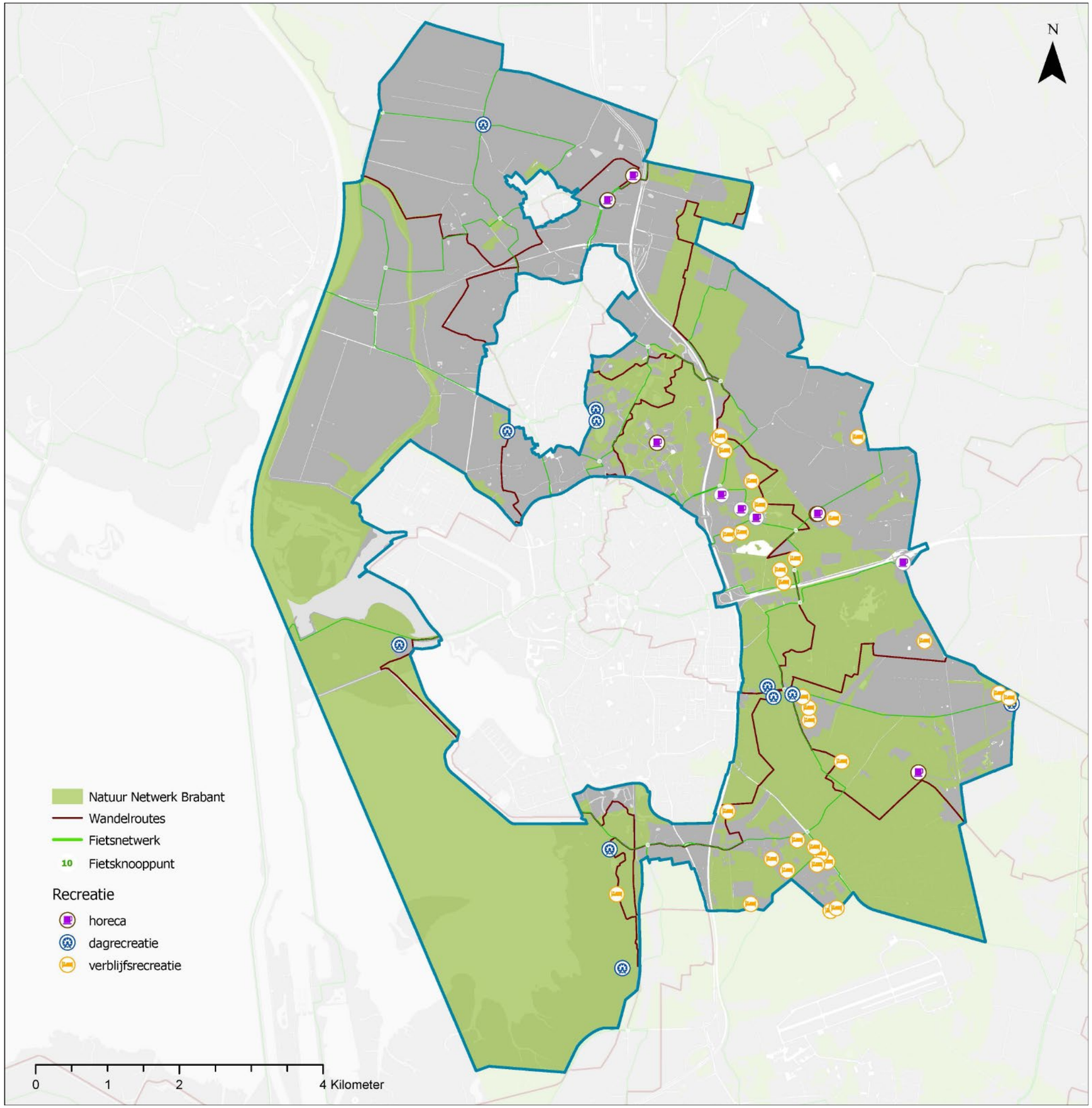
In tegenstelling tot de Brabantse Wal is het recreatieve voorzieningenniveau aan de westflank relatief laag. Dit is passend bij het extensieve karakter van recreatie in het waardevolle natuurgebied Markiezaat. Aan de Fianestraat staat een bezoekerscentrum, van waaruit recreanten het gebied wandelend kunnen verkennen. Op recreatief niveau is er daarmee ook sprake van een scheiding tussen het westelijk buitengebied (extensieve dagrecreatie) en het oostelijk buitengebied (meer intensieve verblijfsrecreatie en dagrecreatie).

Dat recreatiefuncties sterk aan natuurbeleving gekoppeld zijn, blijkt uit de afwezigheid van recreatiefuncties aan de noordzijde van het buitengebied. Het poldergebied wordt recreatief wel ontsloten met verschillende recreatieve wandel- en fietsroutes, zoals het fietsknooppuntensysteem, LAW-routes, NS-wandelingen en OV-stappers. Incidenteel is er sprake van een horecagelegenheid of dagrecreatieve voorziening maar deze voorzieningen zijn lang niet zo talrijk als op de Brabantse Wal. Verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn, met uitzondering van mogelijke nevenactiviteiten (zoals kamperen bij de boer) niet aanwezig in het noorden en westen van het buitengebied van Bergen op Zoom.

Wandelknooppunten op de Brabantse Wal



Recreatieve gebruiksruimte (wandel- en fietsroutes, horeca, dag- en verblijfsrecreatie)



3.7 Beleidsanalyse

In het buitengebied van Bergen op Zoom gelden vanuit de provincie Noord-Brabant verschillende beleidskaders voor de fysieke leefomgeving, die zijn samengevoegd in de Omgevingsverordening Noord-Brabant (OV; vastgesteld op 11 maart 2022). Daarnaast is ook regionaal beleid geformuleerd met betrekking tot energie: de Regionale Energiestrategie (RES) West-Brabant.

Per 1 januari 2024 is de provinciale Omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden, die Provinciale Staten al op 11 maart 2022 hebben vastgesteld, in navolging van vaststelling van de provinciale Omgevingsvisie in 2018. In deze verordening staan alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving bij elkaar. Deze regels hebben betrekking op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen in het buitengebied van Bergen op Zoom. De huidige regels in de voormalige Interim omgevingsverordening zijn hierbij gehanteerd als uitgangspunt, maar er hebben wel enkele inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden.

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 rechtstreeks werkende regels voor de ontwikkeling van veehouderij en mestbewerking worden vervangen door voorbeschermingsregels. Vanwege het vervallen van de Wet bodembescherming zijn nieuwe voorbeschermingsregels opgenomen om verontreiniging van het grondwater te voorkomen en er zijn regels opgenomen voor grondverzet in grondwaterbeschermingszones.

In de navolgende pagina's wordt aan de hand van relevante thema's voor het buitengebied het huidige provinciale en gemeentelijke beleid toegelicht: stedelijke ontwikkeling, agrarische ontwikkeling en natuurgebieden en niet-agrarische ontwikkelingen.

3.7.1. Stedelijke ontwikkeling

Het beleid van de provincie Noord-Brabant is gericht op het bundelen van verstedelijking. Dit betekent dat het overgrote deel van de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen en infrastructuur plaats dient te vinden in het bestaand stedelijk gebied. In het buitengebied mag alleen verstedelijking plaatsvinden binnen het aangewezen Stedelijk gebied van Bergen op Zoom, Halsteren en Lepelstraat.

Met de inwerkingtreding van de provinciale Omgevingsverordening per 1 januari 2024 zijn de eerder aangewezen zones 'verstedelijking afweegbaar' komen te vervallen.

Wanneer er binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte beschikbaar is, wat zowel ruimtelijk als vanwege kwaliteitsoverwegingen het geval kan zijn, kan nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling binnen Landelijk gebied onder strikte voorwaarden worden toegestaan.

Elke stedelijke ontwikkeling buiten begrensd bestaand stedelijk gebied zal dan wel goed onderbouwd moeten worden met toepassing van de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies en vanuit de 'lagenbenadering' en het principe van water en bodem sturend. Dergelijke stedelijke ontwikkelingen vallen echter sowieso buiten de scope van deze visie.

3.7.2. Agrarische ontwikkeling en natuurgebieden

In het buitengebied wordt in provinciaal beleid onderscheid gemaakt tussen agrarische en niet-agrarische functies, waarvoor de ontwikkelingsmogelijkheden verschillen afhankelijk van de afstand tot natuurgebieden. Hiervoor zijn drie verschillende zoneringen opgenomen, waarbinnen verschillende regels voor ontwikkeling gelden. De natuur bevindt zich in de zone aangegeven als Natuur Netwerk Brabant, waar de ontwikkelingsmogelijkheden het strengst beperkt zijn. Het gebied daaromheen is aangegeven als 'Groenblauwe waarden', die het groenblauwe kerngebied beschermd en voor verbinding met het omliggende gebied zorgt. De Groenblauwe waarden bestaat overwegend uit agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en extensieve recreatie. De gronden buiten de Groenblauwe waarden zijn aangeduid als Landelijk gebied. Dit is een multifunctionele gebruiksruimte waarin agrarische functies in samenhang met andere functies zoals natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies uitgeoefend worden.

Natuur Netwerk Brabant

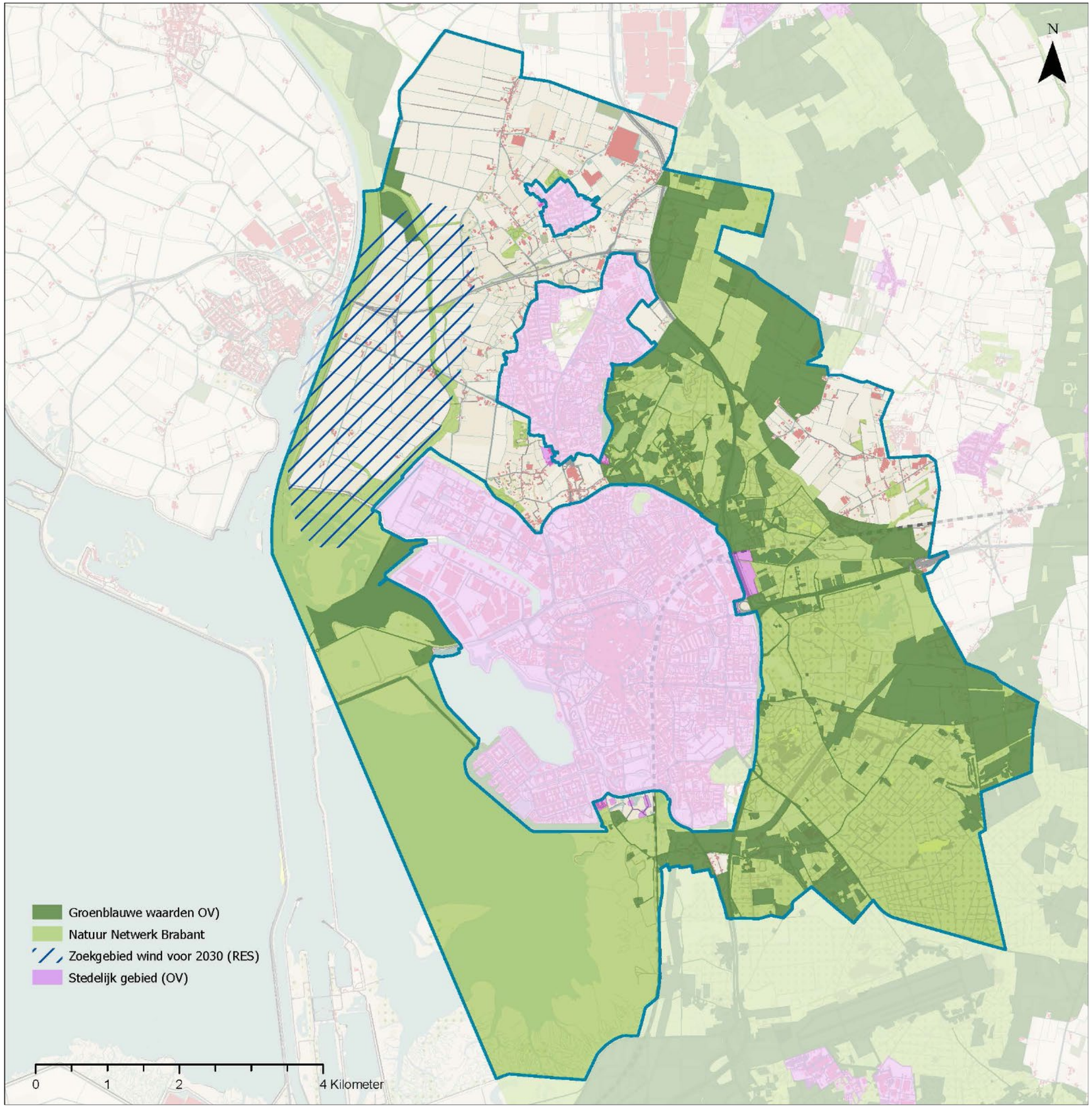
In het Natuur Netwerk Brabant (NNB) geldt op basis van het Rijksbeleid de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Voor niet-natuurfuncties in het NNB geldt dat de bestaande, legale bebouwing en planologische gebruiksactiviteit zijn toegestaan. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt een "nee, tenzij"-regime; in het NNB mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die significant negatieve effecten hebben op het gebied. Ook zijn binnen dit gebied verschillende zoekgebieden opgenomen, zoals voor ecologische verbindingszones en voor behoud en herstel van watersystemen. Ook zijn speciale beschermingszones opgenomen voor kwetsbare natuur en diersoorten, zoals attentiezone waterhuishouding en ganzenrust- en foerageergebieden. Voor het complex aan NNB-gebieden op de Brabantse Wal wordt door de Provincie Noord-Brabant in samenwerking met de gemeente en de stakeholders gewerkt aan een Gebiedsgerichte Aanpak om gezamenlijk de overmatige stikstofdepositie, verdroging, versnippering en recreatieve druk in het Natura2000-gebied te verminderen.

Voor de als zoekgebied opgenomen ecologische verbindingszones geldt slechts een beperkt beschermingsregime. Hier dient voorkomen te worden dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone. Daarom wordt oprichting van bebouwing en aanbrengen van oppervlakteverharding hier beperkt. Deze zoekgebieden zijn opgenomen in het oostelijk buitengebied om verschillende onderdelen van de Brabantse Wal robuuster te kunnen verbinden.

Daarnaast zijn zoekgebieden voor behoud en herstel van watersystemen opgenomen. Dit betreft gebieden waarbinnen gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van het natuurlijk watersysteem (beken en kreken) en de daaraan gekoppelde natuur- en landschapswaarden. Binnen deze gebieden zijn of worden maatregelen uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. In deze gebieden gelden ruimtelijke beperkingen aan activiteiten die het realiseren van watersysteemherstel belemmeren of onnodig kostbaar maken. Voorbeelden hiervan zijn het veenontginningsgebied Halsters Laag en het natuurgebied Lange Water.

Ook zijn agrarische gebieden rondom kwetsbare natuurgebieden ter bescherming van de waterhuishouding van het NNB aangeduid als attentiezone waterhuishouding. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verstoring van de bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor bodemingrepen die een negatief effect kunnen hebben op de (grond) waterstand van het nabijgelegen natuurgebied gelden hier beperkingen.

Ganzenrust- en foerageergebieden zijn binnen de provincie aangewezen op basis van het ganzenbeleid. De essentie van het ganzenbeleid is dat de in ons land verblijvende beschermde inheemse ganzen gedurende de winter binnen ganzenrust- en foerageergebieden rust wordt geboden. Binnen de aangewezen gebieden moet zoveel mogelijk rust heersen en mogen de daar aanwezige ganzen niet worden verjaagd, gevangen of geschoten. Het Markiezaat is binnen de gemeentegrenzen aangewezen als een ganzenrust- en foerageergebied.



Beleidskaart gebiedszoneringen (OV Noord-Brabant en RES)

Groenblauwe waarden
Dit betreft gronden binnen Landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. De gebieden dragen bij aan de bescherming van de waarden van het Natuurnetwerk Brabant, maar hebben zelf ook betekening voor biodversiteit, watersysteemherstel en landschap.

Binnen Groenblauwe waarden is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van een klimaatbestendig en veerkrachtig watersysteem en de ontwikkeling van groenblauwe waarden, natuur en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten, de aanleg van landschapselementen en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB. Voor het water wordt vooral ingezet op kwantitatief en kwalitatief herstel van kwelstromen. Het beleid richt zich ook op een toename van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap.

Binnen Groenblauwe waarden is volop 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 ontwikkeling van nieuwe (kapitaal) intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling of intensieve vormen van recreatie of en landbouw (zoals de bouw van kassen, (bezoekers-)intensieve recreatie) passen minder bij het karakter van deze gebieden. De ‘Groenblauwe waarden’ verbindt de verschillende onderdelen van Natuur Netwerk Brabant aan elkaar in het buitengebied van Bergen op Zoom.

Landelijk gebied
In het Landelijk gebied komen agrarische functies en andere functies samen. In deze zone gelden daarom regels voor agrarische functies. Dit betreft voornamelijk het poldergebied aan de westzijde en het coulisselandschap ten oosten van de Brabantse Wal.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderij gelden in deze gebieden strenge randvoorwaarden. De hoofdregel is dat het bouwperceel van veehouderijbedrijven niet groter mag worden dan 1,5 ha. Daarnaast worden randvoorwaarden gesteld aan de toename van de bestaande bebouwingsoppervlakte van dierenverblijven, ook binnen het agrarisch bouwperceel, of het in gebruik nemen van bebouwing die eerder niet voor de veehouderij in gebruik was. Een van die randvoorwaarden houdt in dat een dierenverblijf maatregelen moet treffen en in stand moet houden die invulling geven aan zorgvuldige veehouderij, waarbij de gemeente maatwerkvoorschriften aan het bedrijf mag voorschrijven. Voor gebieden rondom woonkernen en natuur gelden extra beperkingen onder de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' in het OV (peildatum 21 september 2013). In gebieden met deze aanduiding is iedere uitbreiding van bestaande bebouwing en voorzieningen van veehouderijen (de zogenaamde intensieve veehouderijen) niet toegestaan, tenzij sprake is van een 'grondgebonden veehouderij'.

Voor (vollegronds)teeltbedrijven en overige agrarische bedrijven (waaronder paardenfokkerijen, vissen- en champignonkwekerijen) gelden niet dezelfde strenge randvoorwaarden als voor veehouderijen. Wel zijn er regels voor de bouwperceelgrootte: waar voor overige agrarische bedrijven een bouwvlakmaximum van 1,5 ha geldt, is voor (vollegronds)teeltbedrijven geen specifiek maximum opgenomen voor de toegestane bouwvlakomvang.

Ook voor de ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten zijn specifieke regels opgenomen voor de aard en omvang van de ontwikkelingen. Algemeen uitgangspunt is dat gebruik moet worden gemaakt van bestaande bebouwing en de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsregeling. Daarnaast moet overtollige bebouwing worden gesloopt en moet onderbouwd worden dat de voorgenomen ontwikkeling ook op de lange termijn past binnen de beoogde ontwikkeling van het gebied, gelet op de aard, situering en omvang van het voornemen. In beginsel zijn in het buitengebied alleen bestaande woningen toegestaan. Toevoeging van woningen is uitsluitend mogelijk in het kader van woningsplitsing, mits dit plaats vindt ten behoeve van behoud van een cultuurhistorisch waardevol pand. Daarnaast kan realisering van een nieuwe woning worden toegestaan in het kader van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit (voorheen Ruimte voor Ruimte en Landgoedregeling) en de VAB-regeling (Vrijkomede Agrarische Bedrijfslocaties; locaties waar de agrarische bedrijfsfunctie stopt en een transformatie naar een andere functie en minder of geen bebouwing noodzakelijk is).

Niet-agrarische activiteiten
In de OV zijn tevens specifieke regels opgenomen met betrekking tot een aantal niet-agrarische activiteiten in het buitengebied, bijvoorbeeld functiewijziging naar recreatie en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven. De regels zijn erop gericht om een kader te geven voor de aard en omvang van de activiteiten, waarbinnen de gemeente haar eigen ruimtelijke afweging kan maken. Algemeen uitgangspunt is dat gebruik moet worden gemaakt van bestaande bebouwing en de mogelijkheden uit de geldende bestemmingsregeling. Daarnaast moet overtollige bebouwing worden gesloopt en moet onderbouwd worden dat de voorgenomen activiteit ook op de lange termijn past binnen de beoogde ontwikkeling van het gebied, gelet op de aard, situering en omvang van het voornemen.

In beginsel zijn in het buitengebied alleen bestaande woningen toegestaan. Toevoeging van woningen is uitsluitend mogelijk in het kader van woningsplitsing, mits dit plaats vindt ten behoeve van behoud van een cultuurhistorisch waardevol pand. Daarnaast kan realisering van een nieuwe woning worden toegestaan in het kader van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit (voorheen Ruimte voor ruimte en landgoedregeling).

Zonneparken
Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van schaarse landbouwgronden heeft plaatsing van zonnepanelen op daken in stedelijk gebied of op braakliggende gronden in of aansluitend op stedelijk gebied -als onderdeel van een stedelijke ontwikkeling- de sterke voorkeur van de provincie. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik bestaan er ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van zon door meervoudig ruimtegebruik in Landelijk gebied, bijvoorbeeld op (gunstig) gelegen daken van agrarische gebouwen, op waterbassins, bij rioolwaterzuiveringen of voormalige stortplaatsen. Daarnaast wordt onder voorwaarden de mogelijkheid geboden om na zorgvuldige afweging ook zelfstandige opstellingen van zonneparken te ontwikkelen in landelijk gebied, na toepassing van de zonneladder. Hierbij is een regionale afstemming vereist op basis van de Regionale Energie Strategie (RES) of andere regionale afspraken. De gemeenteraad heeft in een besluit concreet vastgelegd dat maximaal 2 zonneparken zijn toegestaan.

Windturbines
De provincie wil ruimte bieden voor het opwekken van duurzame energie. Omdat windturbines grote invloed hebben op de omgevingskwaliteit, bevat de OV daarvoor randvoorwaarden. In de OV zijn alleen regels opgenomen voor (middel)grote windturbines, dit betreft windturbines > 25 meter. De bouw van windturbines met een hoogte van minder dan 25 meter is een verantwoordelijkheid van gemeenten. De gemeente dient zelf te onderzoeken op welke plekken binnen de gemeente de plaatsing van windturbines inpasbaar wordt geacht in de omgeving. In het algemeen geldt dat hierbij zo veel als mogelijk wordt aangesloten bij de karakteristiek van het landschap. Vanwege het grootschalige karakter van de turbines heeft de ontwikkeling bij zogenaamde grootschalige landschappen, zoals grootschalige (middel)zware bedrijventerreinen, hoofdinfrastructuur en het grootschalige polderlandschap de voorkeur. De gemeente heeft dit beleid nader geconcretiseerd in de RES.

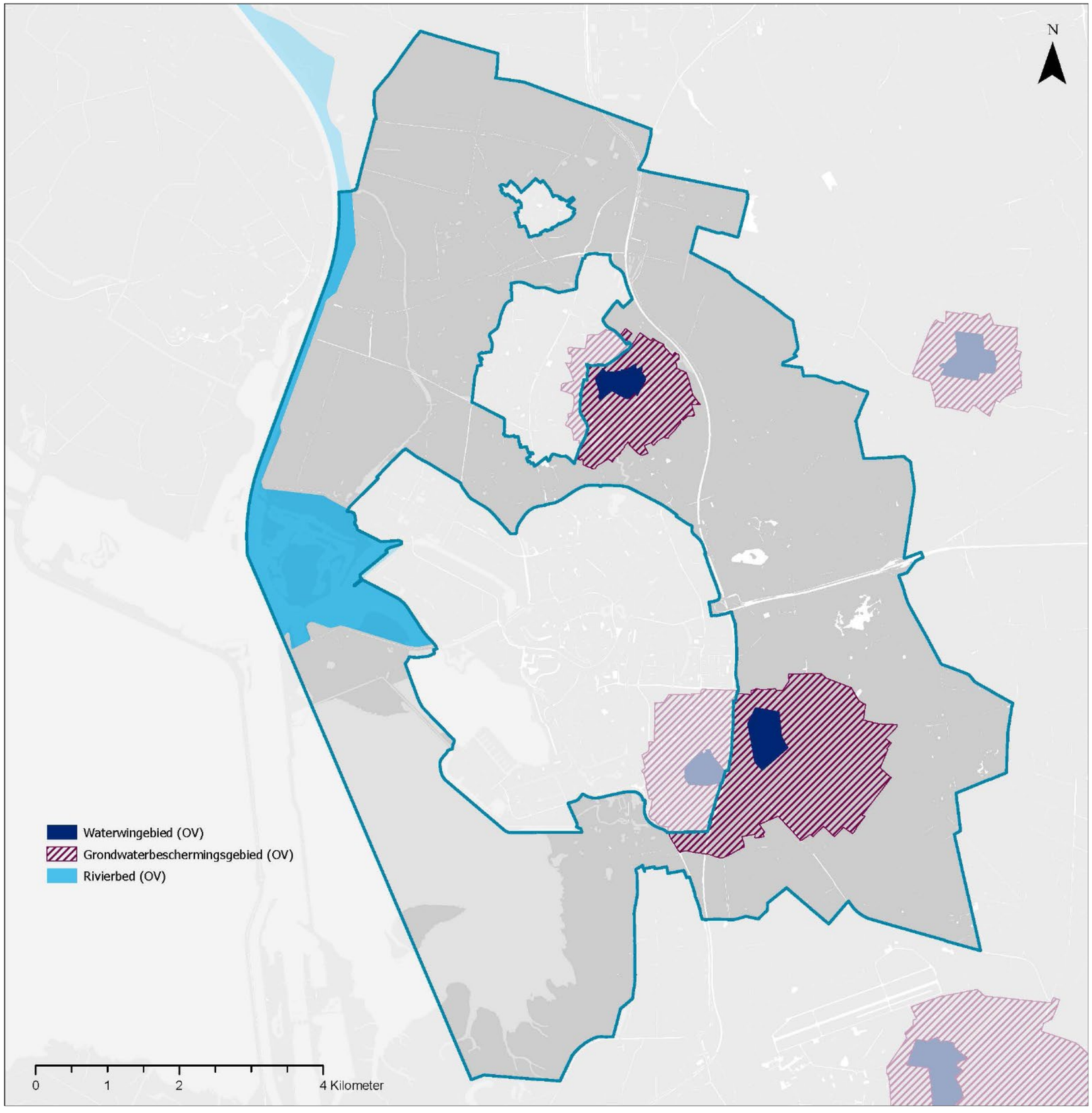
Cultuurhistorische en aardkundige waarden
In de OV heeft de provincie gebieden aangeduid met cultuurhistorische en aardkundige waarden. Voor deze gebieden is een beschermingsregeling opgenomen. Er mogen geen ontwikkelingen plaats vinden die de waarden en kenmerken van het gebied aantasten.

Grondwaterbeschermingsgebieden, Waterwingebieden en Rivierbed
Binnen grondwaterbeschermingsgebied geldt dat activiteiten die schadelijk (kunnen) zijn voor de bodem en het zich daarin bevindende grondwater zijn verboden. Activiteiten die risico kunnen geven voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater zijn alleen onder voorwaarden toegestaan. Activiteiten in de bodem tot 3 meter diepte zijn rechtstreeks toegestaan. Deze grondwaterbeschermingsgebieden zijn gelegen rondom waterwingebieden. In gebieden aangeduid als rivierbed worden geen functies en activiteiten toegelaten die een directe gevaarlijk situatie opleveren met betrekking tot de werking van de gebieden als bergend vermogen bij overstromingen.

Disclaimer

Het in dit hoofdstuk opgenomen beleidskader is een momentopname. Daar waar op basis van deze visie in de toekomst initiatieven en ontwikkelingen worden beoordeeld, zal altijd een beleidstoets moeten worden gedaan op het dan geldende beleidskader en de dan geldende regels.

Relevante zoneringen waterhuishouding (OV Noord-Brabant)



4. De toekomst van Bergen op Zoom

De toekomst van het buitengebied van Bergen op Zoom is afhankelijk van trends en ontwikkelingen op nationale schaal. Deze ontwikkelingen zijn niet altijd te sturen; het slim inspelen op deze ontwikkelingen is noodzakelijk om ook in de toekomst een vitaal en leefbaar buitengebied van Bergen op Zoom te garanderen. De Visie Buitengebied heeft als doel om deze garantie te creëren door randvoorwaarden te stellen aan initiatieven in verschillende deelgebieden in het buitengebied. Hiermee werken we samen aan het vitale en leefbare buitengebied van Bergen op Zoom voor de toekomst. Het eindproduct van de Visie Buitengebied is het 'toetsingskader': een tabel waarin per deelgebied aangegeven wordt hoe de gemeente aankijkt tegen verschillende typen initiatieven in het buitengebied.

POUDEROYEN TONNAER

4.1 Integrale opgaven voor het buitengebied

Het buitengebied van Bergen op Zoom staat in de periode tot aan 2035 voor een groot aantal veranderingen. Deze veranderingen brengen binnen verschillende thema's opgaven met zich mee. Dit kunnen transitieopgaven zijn zoals in de landbouwsector, of aanvullende ruimtevraag in het buitengebied binnen de thematiek van energieopwekking of woonopgave. In de Visie Buitengebied worden geen uitspraken gedaan over grote invullingen van het buitengebied, maar wel een handreiking geboden voor de wenselijkheid en haalbaarheid van (kleinschalige) initiatieven. Per thema staat Bergen op Zoom in de periode tot en met 2035 voor de volgende opgaven:



Landbouw

De landbouw staat in Nederland voor een grote transitie in het kader van duurzaamheid. In de komende jaren zal het sluiten van kringlopen en het verminderen van stikstofemissies het thema blijven in het buitengebied. Zeker ter plaatse van de Brabantse Wal, gezien het enorme areaal stikstofgevoelige natuur. Daarnaast dienen water- en bodem ook in de landbouw meer sturend te worden, waarbij bijvoorbeeld het gewas meer het peil dient te volgen en niet andersom. Daarnaast zal in dit kader ook de aanwezigheid van onderbemaling in de buurt van de Brabantse Wal nader dienen te worden bezien. Bestaande intensieve veehouderijen zullen in het kader van nationaal beleid de grootste transitie moeten maken, waarbij geen grotere uitbreidingen meer mogelijk zijn. In de toekomst moet landbouw mogelijk blijven, binnen de kaders van het nationaal- en provinciaal beleid. Ook in het buitengebied van Bergen op Zoom zal beleid gericht moeten zijn op wat wél mogelijk is en op welke manier. Het agrarisch gebruik van het landschap vormt immers een sterke drager van de identiteit van het buitengebied.



Natuur en landschap

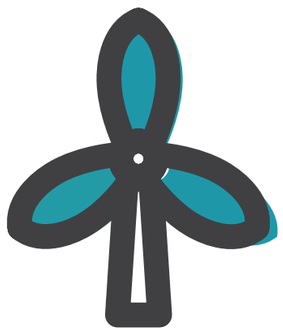
Bergen op Zoom kent door de ligging op de steilrand een unieke verscheidenheid aan landschap, een waarde van het buitengebied die voor de toekomst bewaard moet blijven. De natuur- en landschapsstructuren van het buitengebied van Bergen op Zoom komen in de toekomst echter steeds meer onder druk te staan van klimaatverandering. Toenemende hittestress en droogteproblematiek zorgen ervoor dat het voortbestaan van de robuuste natuur van de Brabantse Wal voor de toekomst geen garantie is. Het doorontwikkelen, versterken, verbinden en waar mogelijk uitbreiden van ecologisch waardevolle zones is daarom een integrale opgave voor de gemeente. Initiatieven die hieraan bijdragen worden dan ook sterk gestimuleerd. Een robuuster watersysteem is belangrijk voor natuur, klimaatadaptatie, voedsel- en drinkwatervoorziening op de lange termijn. De waterkwaliteit moet beter en dient langer vastgehouden te worden en niet meer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, zodat Bergen op Zoom van een vergiet weer een spons wordt en het landschap beter bestand is tegen extreme droogte of regenbuien.



Recreatie

De recreatiesector van Bergen op Zoom zal in de toekomst mee moeten blijven ontwikkelen met de vraag van zowel de binnengemeentelijke recreant als de bezoekende recreant. Recreatieve mogelijkheden in het buitengebied leveren een bijdrage aan Bergen op Zoom BeLeefstad en kunnen het totale recreatieve aanbod van de gemeente versterken. Veelal zijn en blijven ontwikkelingen marktgestuurd. Om congestieproblemen door een surplus aan intensieve recreatie te voorkomen, wordt wel bewust gestuurd op zonering van intensievere recreatie. Om opgaven met betrekking tot recreatie gericht te tackelen, wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen de verschillende deelgebieden. Er liggen daarnaast te benutten koppelkansen om recreatie te combineren met andere functies in het buitengebied, om zo de sector ook in de toekomst duurzaam te blijven ontwikkelen.

Om de enorme grote recreatieve druk op de Brabantse Wal te verminderen, wordt in het kader van de GGA gepoogd nieuwe natuur te creëren waarmee verplaatsing van recreatie naar buiten het Natura 2000-gebied mogelijk wordt.



Klimaat en energie

Het buitengebied in Nederland is in de loop der jaren wezenlijk veranderd door het gebruik van ruimte voor duurzame energieopwekking. Wind- en zonne-energie hebben beiden het aangezicht van het buitengebied wezenlijk veranderd. De RES West-Brabant en de gemeentelijke Zonneladder (zonneschijf) vormen voor de gemeente Bergen op Zoom een vertrekpunt voor het thema klimaat en energie. Door het mozaïek aan functies in het buitengebied is echter niet overal direct ruimte te vinden om de doelen van het RES te realiseren. De gemeenteraad heeft in een besluit concreet vastgelegd dat maximaal 2 pilotprojecten voor zonneparken zijn toegestaan. Naast initiatieven voor energieopwekking is ook klimaatadaptiviteit in het buitengebied een relevant thema. Prioriteit hierin is de aanpak van droogteproblematiek die in de toekomst een nog grotere rol zal spelen op de Brabantse Wal. In de Visie Buitengebied wordt aangehaakt bij de ambities in de Gebiedsgerichte Aanpak voor de Brabantse Wal.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt bodem en water meer sturend, waardoor vooraf beter rekening wordt gehouden met de toekomstige waterhuishouding met name op plaatsen die later (of nu) nodig zijn voor het bergen en afvoeren van water, zoals in de diepste delen van diepe polders of in kwelgebieden. Daarnaast wordt er ruimte gecreëerd voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water en geldt voor nieuwe ontwikkelingen een waterbergingseis van 60 liter per m2 verhard oppervlakte. Hiervoor wordt aangesloten bij het in voorbereiding zijnde Bergse (klimaat)Adaptatiestrategie en het gemeentelijk waterprogramma 2024-2027. Bovendien heeft de gemeente samen met het waterschap een resultaatverplichting voor het realiseren van de maatregelen die bijdragen aan de KRW- en GWR-doelen.



Wonen

Belangrijk voor het buitengebied zijn transformaties in het kader van Ruimte voor Ruimte of VAB. In de Visie Buitengebied wordt per deelgebied verduidelijkt wat de mogelijkheid is van incidentele toevoegingen van woningen in het buitengebied en onder welke voorwaarden. Dit betreft voormalige bedrijfslocaties en Ruimte voor ruimte ontwikkelingen, maar uitsluitend binnen aangeduide bebouwingsconcentraties (zoals opgenomen in de Visie bebouwingsconcentraties, zie bijlage 1). Voor omvorming van recreatiewoningen naar burgerwoningen geldt een restrictief beleid, zie verder hoofdstuk 5.

Daar waar uitleglocaties worden voorzien in het kader van nieuwe stedelijke ontwikkeling, is de Visie Buitengebied niet langer van toepassing. Voor de betreffende uitleglocaties gelden dan de regels voor het stedelijk gebied. Bij de aanwijzing van nieuwe stedelijke uitleglocaties heeft de Visie Buitengebied een signaalfunctie: mogelijk zijn in de Visie Buitengebied bijvoorbeeld historische of ecologische waarden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden.



Economie en infrastructuur

Ook zal de Visie Buitengebied geen uitspraken doen over de locaties van grootschalige bedrijfsontwikkelingen; hierbij zal, net zoals bij het thema wonen, aangehaakt worden bij de Omgevingsvisie. Wel biedt de visie ruimte voor de incidentele toevoeging van bedrijfspercelen op VAB-locaties en de toevoeging en/of uitbreiding van de bestaande (weg) infrastructuur.

4.2 Deelgebieden

Op basis van voorgaande analyse van het gebied zijn voor de Visie Buitengebied vijf verschillende deelgebieden geïdentificeerd. In het vaststellen van deze deelgebieden is rekening gehouden met de fysieke verschijningsvorm van het landschap en de gebruikswaarden van het landschap. Concreet kan er onderscheid gemaakt worden tussen het open westelijk buitengebied en het hoger gelegen en meer besloten oostelijk gebied. Hiertussen ligt de steilrand als abrupte en markante overgang, ingesloten tussen stedelijk gebied. Verder onderscheid is gemaakt op basis van de in het vorige hoofdstuk beschreven onderdelen van de landschapsanalyse (bodem- en waterstructuren, natuurwaarden, cultuurhistorische waarden, agrarische en recreatieve gebruikswaarden etc.).

In de navolgende pagina's zal voor deze deelgebieden een wensbeeld geschetst worden voor 2035. Hierbij worden de ontwikkelingsrichtingen uitgesplitst op de verschillende thema's (landbouw, natuur en landschap, recreatie, klimaat en energie, wonen, energie en infrastructuur). Deze ontwikkelingsrichtingen vormen de basis voor de visie, en daarmee de benchmark waaraan initiatieven getoetst kunnen worden in het buitengebied van Bergen op Zoom.

Het Markiezaat
Het deelgebied het Markiezaat bestaat uit de grotendeels waardevolle natuurgebieden in de zuidwestelijke hoek van het buitengebied. Hierbij horen het Markiezaatsmeer, het Zoommeer, de Molenplaat en de Prinsessenplaat. De Auvergnedijk vormt de begrenzing aan de noordzijde. Aan de oostzijde wordt het deelgebied begrensd door de stedelijke kades en de steilrand.

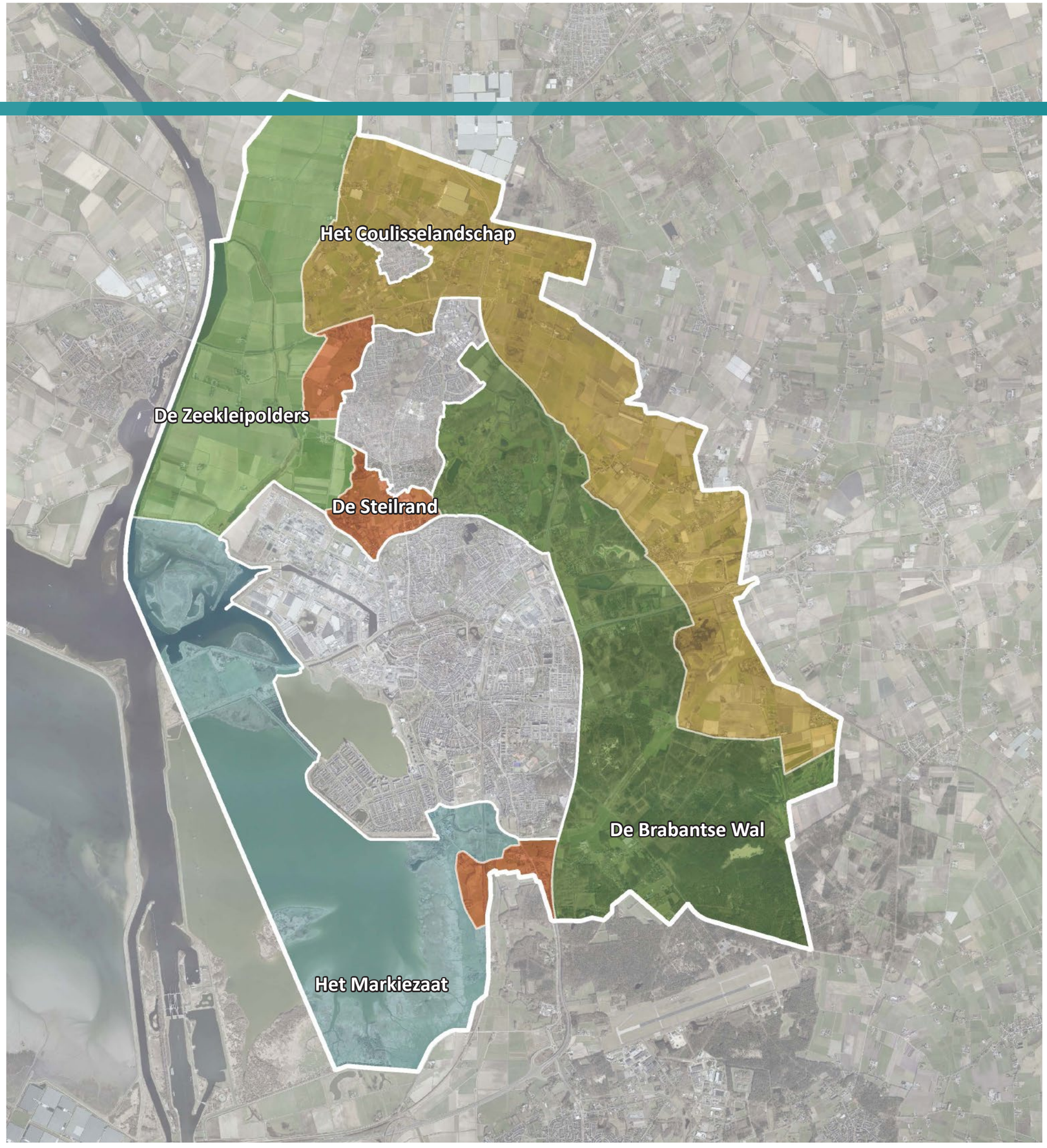
De Zeekleipolders
Het deelgebied de Zeekleipolders omvat de noordwestzijde van Bergen op Zoom en bestaat grotendeels uit de Auvergnepolder. Qua karakteristiek van het landschap heeft dit deelgebied de meeste overeenkomsten met het Zeeuwse grondgebied van de gemeente Tholen aan de overzijde van het Schelde-Rijnkanaal. Door het gebied loopt het waardevolle natuurgebied Lange Water. Het gebied grenst aan het Markiezaat aan de zuidzijde, en aan de Steilrand en het Coulisselandschap aan de oostzijde.

De Steilrand
Het deelgebied de Steilrand bestaat uit drie losse deelgebieden die tussen de overige deelgebieden in gelegen zijn. Deze gebieden zijn cultuurhistorisch waardevol omdat ze de overgang kenmerken van het laaggelegen westelijk buitengebied (het Markiezaat en de Zeekleipolders) naar het hoger gelegen oostelijk buitengebied (de Brabantse Wal en het Coulisselandschap). Deze deelgebieden zijn ook ingeklemd tussen de stedelijke kernen en vormen daarmee de eerste uitloopgebieden van het stedelijk gebied.

De Brabantse Wal
Het deelgebied de Brabantse Wal is gelegen in het oostelijk buitengebied en bestaat grotendeels uit de natuurgronden behorend bij het Natura 2000-gebied de Brabantse Wal. Ook de cultuurhistorisch waardevolle gronden van de Zuidelijke Waterlinie tussen Bergen op Zoom en Halsteren behoren tot dit plangebied. Het deelgebied grenst aan de oostzijde aan het Coulisselandschap.

Het Coulisselandschap
Het deelgebied het Coulisselandschap ligt in het hoger gelegen oostelijk buitengebied van Bergen op Zoom en bestaat voornamelijk uit de meer open rand van de Brabantse Wal. Ook het noordelijk buitengebied rondom Lepelstraat maakt deel uit van dit deelgebied.

Deelgebieden Visie Buitengebied Bergen op Zoom



4.3 Het Markiezaat

Het Markiezaat is in 2035 verder ontwikkeld als natuurgebied, zowel in het Markiezaatsmeer als op de drie zandplaten in het meer. Wat de richting van deze natuurontwikkeling wordt, hangt zeer sterk af van de ontwikkelingen rondom de Schelde-Rijnverbinding.

De natuurfunctie blijft ten aller tijde voorop staan in het Markiezaat. Om de belevingswaarde van de zandplaten en het zuiden van het Markiezaat te vergroten, wordt wel ingezet op het verbeteren van wandel- en fietsroutes door deze gebieden.

Landbouw
Landbouw is, gezien de belangrijke natuurwaarden van het gebied, niet de hoofdfunctie van het gebied. Ook in de toekomst zijn alleen extensieve en natuurinclusieve vormen van landbouw voorstelbaar in het deelgebied. Hierbij kan gedacht worden aan de inzet van natuurlijke grazers in het gebied, zoals paarden of runderen. Ook zijn er percelen binnen het deelgebied waar biologische landbouw met respect voor de natuurwaarden denkbaar kan zijn.

Natuur en landschap
Prioriteit in het deelgebied Het Markiezaat is het behouden van de belevingswaarde van het open landschap, wat uniek is voor de provincie Noord-Brabant. Het verder verbeteren van het natuurgebied is wenselijk, waarbij vooral aangesloten wordt op de ontwikkelingsdoelstellingen in het kader van het Natura 2000-gebied.

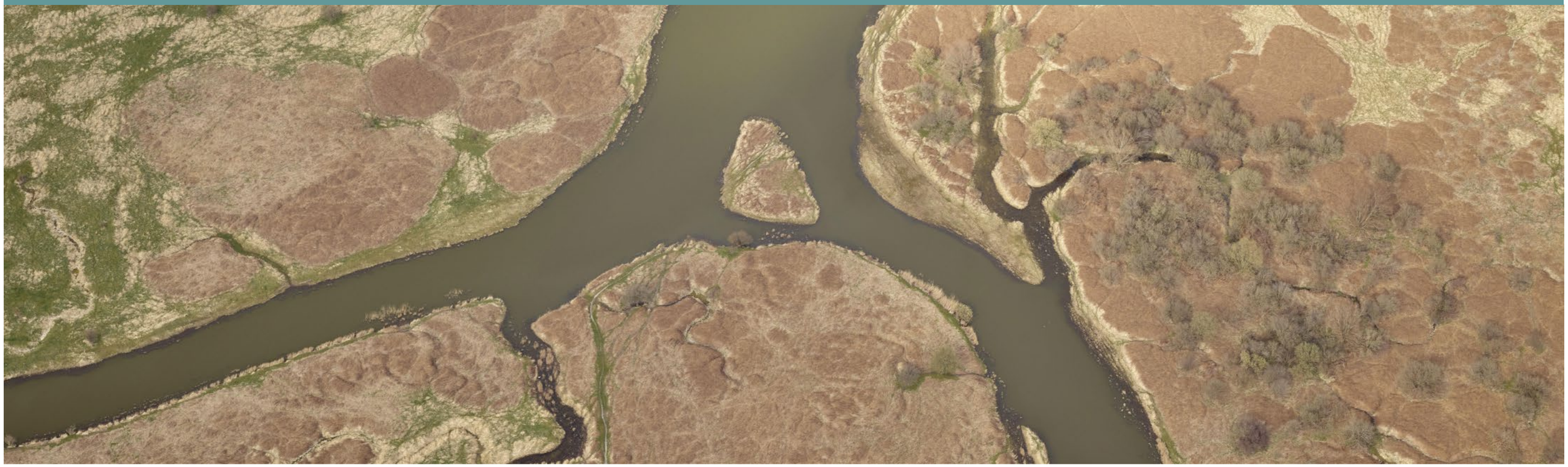
Recreatie
Recreatie in het Markiezaat blijft geconcentreerd rondom bezoekerscentrum de Kraaijenberg (net buiten het Markiezaat). Recreatie staat ten dienste van het waardevolle natuurlijke landschap en is daarom extensief van aard. De Kraaijenberg kan hierbij verder ontwikkeld worden als startpunt voor verschillende activiteiten voor jong en oud. Hierbij ligt de prioriteit op het vertellen van het verhaal van het Markiezaat, zowel op het gebied van ecologische waarden als de ontstaansgeschiedenis. De Molenplaat kan in de toekomst ook een rol spelen in de recreatieontwikkeling binnen het deelgebied. Hier kan de mogelijkheid onderzocht worden om mogelijk wat intensievere vormen van recreatie toe te staan gezien de ligging en bereikbaarheid ten opzichte van het stedelijk gebied, mits de randvoorwaarden van het aangrenzende natuurgebied in acht worden genomen.

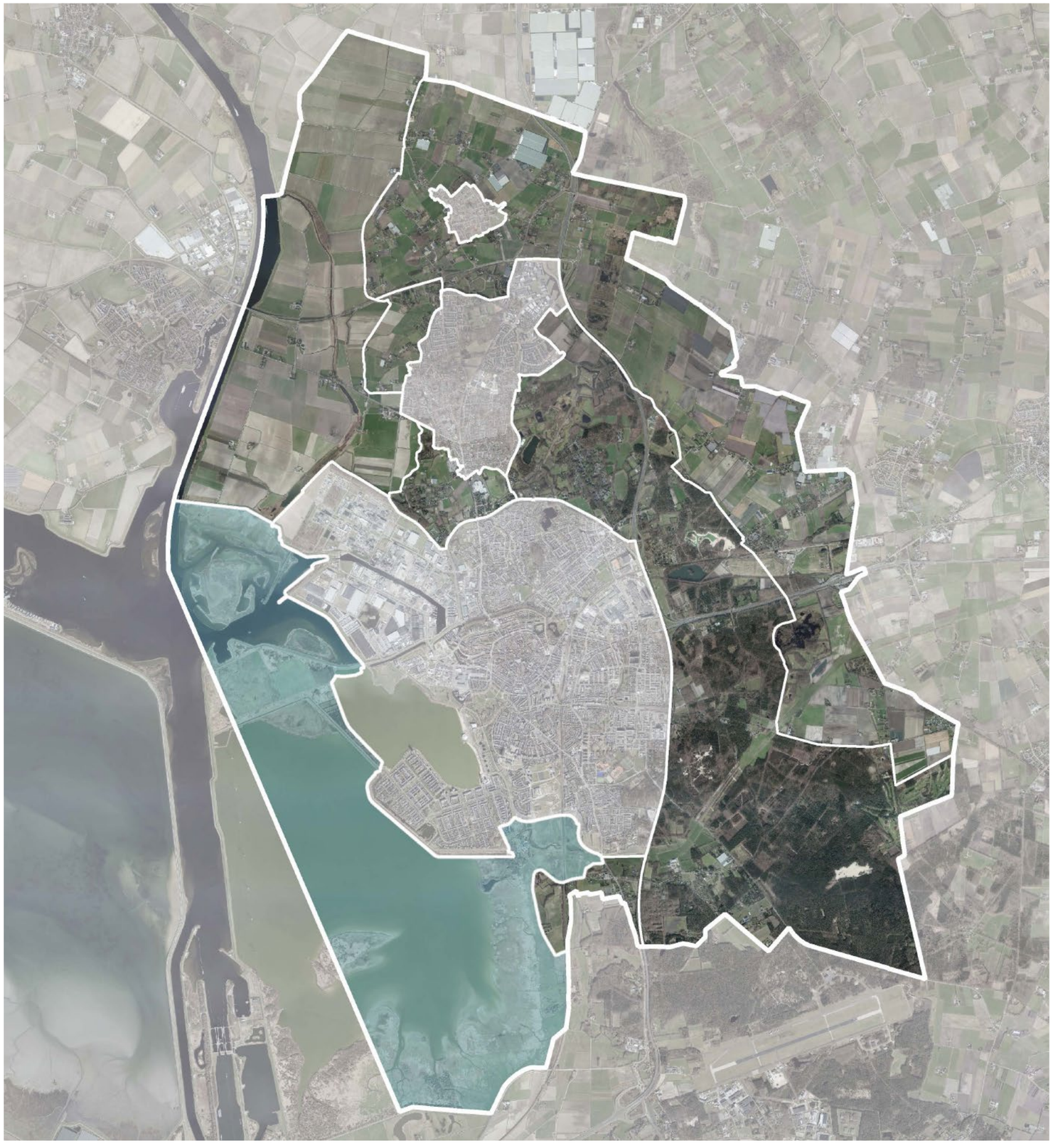
Klimaat en energie
Het Markiezaat staat niet direct onder druk van effecten die ontstaan door klimaatverandering. Ook biedt het gebied niet direct veel mogelijkheden om effecten op andere plekken te mitigeren; het gebied bestaat in de huidige staat al voornamelijk uit water. Hoewel er veel natuurwaarden in het gebied zijn, zou het realiseren van energieopwekking in het gebied in de toekomst geen compleet taboe moeten zijn. De RES is daarbij uitgangspunt.

Wonen
Binnen Het Markiezaat liggen geen bebouwingsconcentraties waarbinnen de bouw van woningen mogelijk zou kunnen zijn.

Economie en infrastructuur
Bedrijfsontwikkelingen zijn gezien het gebrek aan geschikte ruimte voor bedrijfspercelen en de aanwezige natuurwaarden niet wenselijk binnen het deelgebied Het Markiezaat.

Schorrenlandschap in het zuiden van het Markiezaat





Het Markiezaat

4.4 De Zeekleipolders

De primaire functie voor het deelgebied Zeekleipolders blijft in 2035 een landbouwfunctie. Het gebied biedt de meeste aanknopingspunten voor het exploiteren van landbouwfuncties, gezien bodemgesteldheid en karakteristiek van het landschap. Landbouw in 2035 is in Bergen op Zoom wel meebewogen met de landelijke trends van verduurzaming; dit betekent geen nieuwvestiging van intensieve veehouderijen, voortzetting van grondgebonden teelten ten behoeve van behoud van het agrarisch karakter. Ook worden in 2035 alle kansen benut met betrekking tot innovatieve landbouw en is kringlooplandbouw de norm. Het landbouwgebied wordt doorsneden door het natuurgebied Lange Water, waar een robuust en aantrekkelijk ecologisch systeem is ontstaan.

In de Zeekleipolders is ruimte voor duurzame energieopwekking om de energietransitie te faciliteren.

Landbouw
De landbouw in de Zeekleipolders groeit mee met de algemene transitie van de Nederlandse landbouwsector. Dit betekent dat nieuwvestiging van intensieve veehouderijen uitgesloten is binnen het gebied. Voortzetting van grondgebonden teelten in het gebied is wenselijk, gezien de geschiktheid van de zeekleipolders hiervoor. Hiermee blijft ook het agrarisch karakter van het gebied voor de toekomst behouden. Ook nieuwvestiging van grondgebonden akkerbouw (verplaatsers) is voorstelbaar, mits deze passend is in het gebied en andere functies niet in de weg zit.

Natuur en landschap
In de Zeekleipolders wordt gestreefd naar het behoud en het verder ontwikkelen van het NNB-gebied Lange Water . Bij nieuwe ontwikkelingen zal daarom rekening gehouden moeten worden met het in stand houden en verbeteren van deze robuuste ecologische drager. Dit gebied is vooral erg belangrijk als stil broedgebied voor verschillende soorten vogels. Het behouden van het open landschap waar mogelijk is een andere prioriteit binnen de Zeekleipolders, waarbij tevens rekening dient te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Dit betekent dat ontwikkelingen die dit open landschap doorbreken alleen goed onderbouwd mogelijk zijn.

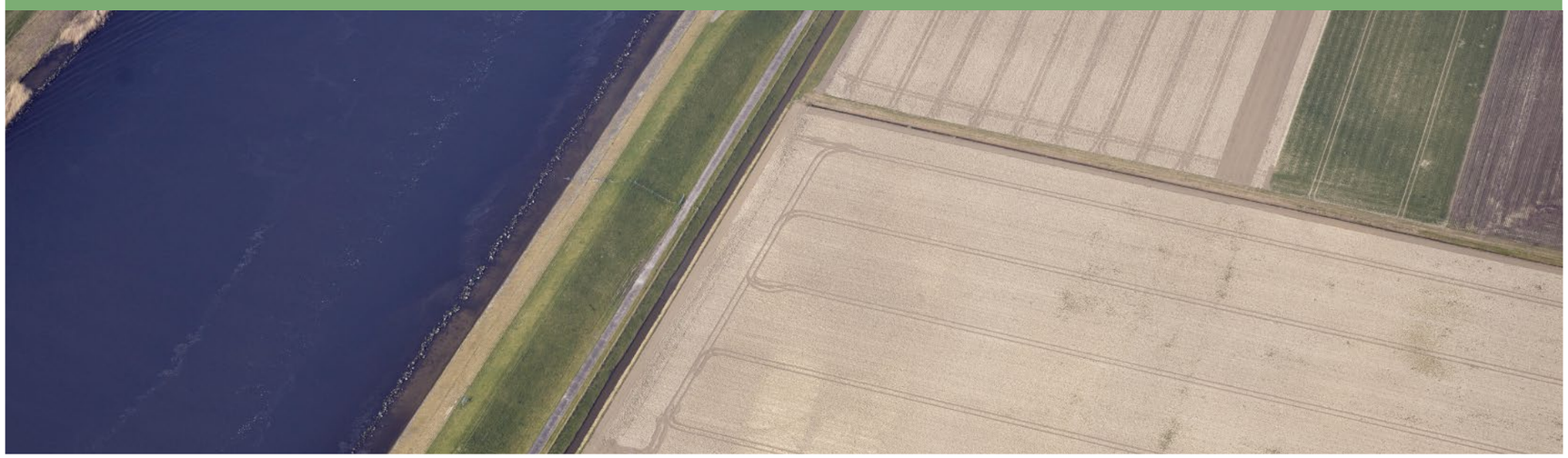
Recreatie
Het zwaartepunt van recreatie, zowel extensief als intensief, ligt niet binnen het deelgebied De Zeekleipolders. Dit betekent niet dat er geen initiatieven met betrekking tot recreatie mogelijk zijn binnen het deelgebied. Wel heeft het de voorkeur om hierbij de verbinding te zoeken met de agrarische functie van het gebied zodat deze behouden kan blijven voor het deelgebied. Recreatie mag hoe dan ook agrarisch gebruik niet hinderen. Voorbeelden van mogelijke ontwikkelingen zijn kleinschalige horeca, dagrecreatieve activiteiten zoals boerengolf of verblijfsrecreatieve mogelijkheden (kamperen bij de boer).

Klimaat en energie
De Zeekleipolders zijn op het eerste oog een geschikt gebied voor zowel retentiemogelijkheden als energieopwekkingsmogelijkheden. Het gebied is groot, uitgestrekt en relatief dunbevolkt. Met betrekking tot energieopwekking zijn hier ook al verschillende verkenningen gedaan. Voor de realisatie van duurzame energieopwekking binnen het gebied is er een aantal randvoorwaarden. De realisatie van opwekkingsmogelijkheden voor zonne- en/of windenergie hebben per definitie een impact op het landschap; van belang is dus dat deze ontwikkelingen ook een directe meerwaarde moeten hebben voor de gemeente Bergen op Zoom. Ook staat bij deze ontwikkelingen het behoud van het waardevolle open landschap voorop. Dit betekent dat energieopwekkingsmogelijkheden bij voorkeur aan de randen van het deelgebied gerealiseerd worden (het noorden dan wel het zuiden) en dat ze altijd goed ruimtelijk worden ingepast. De RES en gemeentelijke Zonneladder zijn leidend voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

Wonen
Woonontwikkelingen in het kader van Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Ruimte voor Ruimte zijn alleen mogelijk in de bebouwingsconcentratie Kladseweg (zie ook bijlage Visie bebouwingsconcentraties) als deze landschappelijke kwaliteitswinst met zich meebrengen en leegstand in het gebied voorkomen.

Economie en infrastructuur
Bedrijfsontwikkelingen zijn voorstelbaar binnen het deelgebied de Zeekleipolders, uitsluitend in het kader van omzetting vanuit een agrarisch bedrijf. Hierbij vormt een goede infrastructurele ontsluiting en verkeersafwikkeling een belangrijke randvoorwaarde, vanwege de aanwezigheid van veel kleine, smalle polderwegen. Grootschalige bedrijfsontwikkelingen vallen buiten de scope van deze visie Buitengebied, hiervoor zal aangehaakt worden bij de Omgevingsvisie.

Bedijking en percelering van het landschap van de zeekleipolders





De Zeekleipolders

4.5 De Steilrand

De Steilrand is in zijn verschijningsvorm markant, uniek en sterk beeldbepalend voor het buitengebied van de gemeente Bergen op Zoom. De beleefbaarheid van de Steilrand, onder meer via zichtrelaties van laag naar hoog en andersom, is in 2035 dan ook behouden gebleven en waar mogelijk versterkt. Aangezien de bebouwingskernen binnen de gemeente Bergen op Zoom zich allen ontwikkeld hebben op of nabij deze steilrand, ligt namelijk het risico van verrommeling en vertroebeling van de grens tussen stad en land op de loer. Het landelijk gebied van Bergen op Zoom dat gekenmerkt kan worden als 'steilrand' is niet groot en versnipperd, maar beslissingen die genomen worden voor 2035 hebben een grote impact op de dynamiek tussen stad en land in de gemeente. De delen buitengebied tussen de kernen en op de Steilrand herbergen veel cultuurhistorische waarden die ook in 2035 behouden en beleefbaar zijn. De akkercomplexen zijn hierbij belangrijk voor de zichtrelatie met de Auvergnepolder. Hier blijft dan ook in 2035 het agrarisch gebruik behouden. Wel wordt hier, net zoals voor de agrarische bedrijven in de Zeekleipolders dezelfde transities voor ogen gezien voor 2035. Dit betekent dat er geen vestiging van intensieve veehouderij beoogd wordt, innovatieve agrarische concepten gestimuleerd worden en er in 2035 volledig sprake is van kringlooplandbouw in het gebied.

Op de Steilrand kan herontwikkeling plaatsvinden in de vorm van woningbouw binnen bebouwingsconcentraties, maar wel met oog voor behoud van de cultuurhistorische en natuurwaarden en potenties van de Steilrand. Een woningbouwontwikkeling in dit gebied gaat daarom altijd gepaard met een duidelijke kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij voldoende ruimte wordt geboden voor een groene dooradering .

Landbouw
Op de Steilrand is agrarisch gebruik sterk verbonden met de cultuurhistorische waarde van het gebied. De waardevolle akkerbouwcomplexen tussen Halsteren en Lepelstraat kennen in deze Visie Buitengebied een beschermde status; voortzetting van het agrarisch gebruik is hier voor de beleving van de Steilrand wenselijk. Ook is verplaatsing of uitbreiding van bijvoorbeeld niet-intensieve veehouderijen in dit deelgebied voorstelbaar, zolang deze bijdraagt aan het landschappelijk en cultuurhistorisch behoud van de Steilrand. Robuuste agrarische vormen zoals glastuinbouw zijn uitgesloten in dit gebied.

Natuur en landschap
De steilrandzones vormen op twee vlakken een interessant overgangsgebied. Ten eerste zijn de zones behorend bij dit deelgebied de eerste uitloopmogelijkheden van het stedelijk gebied. Hiermee is dit deelgebied sterker onderhevig aan functies behorend bij deze stedelijke uitloop, en is er meer sprake van een gemengd gebied. Het deelgebied vormt ook de ecologische overgang tussen de Brabantse Wal en het lager gelegen poldergebied en het Markiezaat. De steilrandzones kunnen nog meer dan nu een ecologische brug vormen tussen deze gebieden, wanneer verrommeling in het landschap tegengegaan wordt door middel van herontwikkeling van onder andere Spinolaberg.

Recreatie
Het deelgebied kent in tegenstelling tot andere deelgebieden weinig recreatieve exploitatie. Aan initiatieven op het gebied van extensieve recreatie (zowel dag- als verblijfsrecreatie) zal gezien de recreatieve potentie van het gebied een voorkeur worden gegeven. Deze extensieve recreatie kan net zoals in de Zeekleipolders ondergeschikt zijn aan de agrarische functie omwille van het behoud van de cultuurhistorische waarde van het gebied. Routegebonden recreatie zal, als uitloop vanuit de kernen, een belangrijke functie blijven die verder wordt uitgebreid.

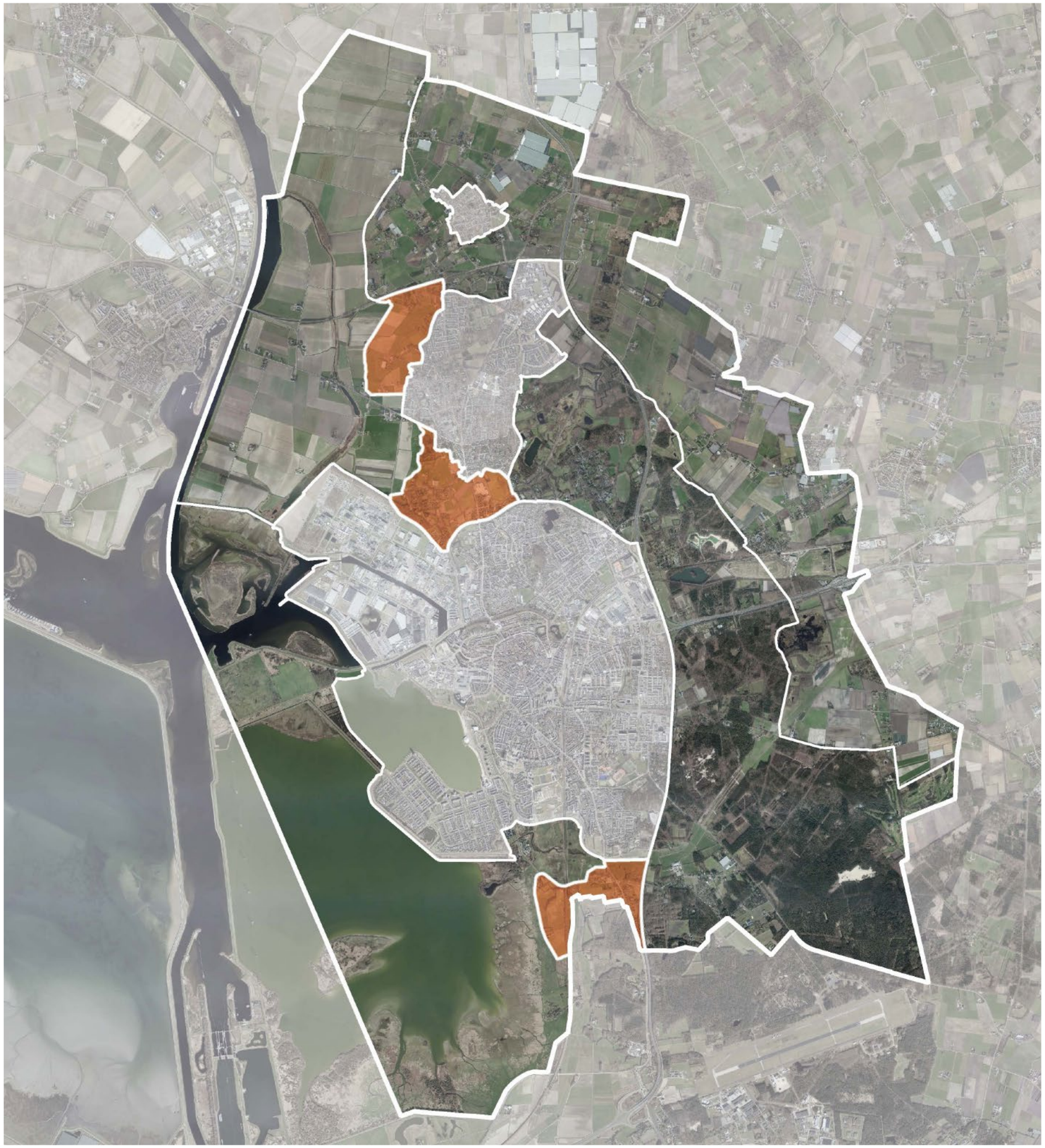
Klimaat en energie
Het deelgebied is dusdanig fijnmazig en gelegen nabij stedelijk gebied, dat grootschalige energieopwekking niet mogelijk is. Met grootschalige energieontwikkelingen is er sowieso een risico op verstoring van de waardevolle zichtlijnen vanaf de steilrand naar het open poldergebied. Het deelgebied is mogelijk alleen in het zuiden geschikt voor een kleinschalige uitbreiding van waterwinning. Hierbij dient te allen tijde wel rekening gehouden te worden met de waardevolle geologische en hydrologische situatie.

Wonen
Woonontwikkelingen zijn, net zoals in andere deelgebieden, vooral mogelijk in het kader van een VAB-ontwikkeling of 'Ruimte voor ruimte '. Dit kan dan binnen de bebouwingsconcentraties zoals die zijn vastgelegd in bijlage 1 Visie bebouwingsconcentraties (de concentraties Spinolaberg, Fort Pinsenweg en Antwerpsestraatweg). Bij woonontwikkelingen op de steilrand dient de ontwikkeling gepaard te gaan met het 'opruimen' van het relatief verrommelde landschap, waarbij voldoende ruimte geboden wordt voor groene dooradering, zowel qua ecologische verbinding als zichtrelaties en een recreatieve dooradering.

Economie en infrastructuur
Kleinschalige bedrijfsontwikkelingen zijn voorstelbaar op de Steilrand, zeker in het kader van agrarische omzetting. Hierbij wordt wel landschappelijke kwaliteitswinst vereist in de vorm van landschappelijke inpassing. In principe is er op de Steilrand te weinig ruimte voor planmatige ontwikkelingen voor lokale of bovenlokale bedrijventerreinen of voor milieukundig zwaardere vormen van bedrijvigheid.

Uitzicht over het hoogteverschil van de steilrand





De Steilrand

4.6 De Brabantse Wal

De Brabantse Wal vertegenwoordigt binnen de gemeentegrenzen van Bergen op Zoom in 2035 een robuuste ecologische en recreatieve drager. De aanloop naar 2035 staat in het teken van het realiseren van een goede balans tussen (intensieve) recreatie en natuur- en cultuurhistorische waarden in het gebied als resultaat van de Gebiedsgerichte Aanpak, waarbij minimaal wordt bijgedragen aan een 'stand still' van de huidige natuurwaarden door het tegengaan van de verdroging en terugdringing van de stikstofuitstoot. Belangrijke cultuurhistorische dragers (zoals vaarten en oude wegen) blijven uiteraard behouden in 2035. Andere cultuurhistorisch waardevolle gebieden zoals landgoederen en de West Brabantse waterlinie met o.a. Fort de Roovere verdienen juist aandacht, zowel in herkenbaarheid in het landschap als de algehele waardering. Het terug laten komen van deze structuren kan hand in hand gaan met extensieve recreatieve ontwikkeling én natuurontwikkeling in het gebied. Een goed voorbeeld hiervoor is de oude turfvaart de Zoom, die momenteel relatief onherkenbaar in het landschap verscholen ligt.

Met een natuurfunctie, een cultuurhistorische functie en een recreatieve functie die verder ontwikkeld worden tot 2035, is er weinig tot geen ruimte voor aanvullende functies die zouden kunnen landen in dit deelgebied. De landschappelijke karakteristieken van het gebied lenen zich hier dan ook niet voor. In enclaves van de Brabantse Wal is er wel ruimte en wenselijkheid voor vormen van natuurinclusieve landbouw.

Landbouw

Het deelgebied De Brabantse Wal bestaat hoofdzakelijk uit natuurgronden, waarop op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant beperkingen gelden voor veehouderij. Er is wel sprake van een aantal agrarische enclaves, waarbinnen ook veehouderijen gelegen zijn. Landbouwbedrijven kunnen hier behouden worden onder voorwaarde dat er sterk gefocust wordt op agrarisch natuurbeheer. Nadere uitwerking hiervan vindt plaats in het kader van de GGA. Initiatieven met betrekking tot agrarisch natuurbeheer of het realiseren van bijvoorbeeld voedselbossen, met een recreatieve en ecologische waarde, worden dan ook toegejuicht in dit deelgebied. Nieuwe intensieve vormen van landbouw zijn gezien de natuurwaarden die sterk onder druk staan in dit gebied niet mogelijk.

Natuur en landschap

Natuurontwikkeling op de Brabantse Wal wordt sterk geënt op de plannen binnen de Gebiedsgerichte Aanpak voor de Brabantse Wal (GGA). Dit betekent dat er een sterke focus komt te liggen op stikstofmaatregelen en klimaatadaptieve maatregelen, voornamelijk om de droogteproblematiek tegen te gaan, ontsnippering van natuurgebieden en recreatieve zonering van de meest kwetsbare waardevolle delen van de Brabantse Wal. Binnen de GGA wordt voor de te nemen maatregelen niet alleen gekeken naar de Brabantse Wal zelf, maar nadrukkelijk ook naar de gebieden daar omheen.

De Brabantse Wal bestaat uit de zuidzijde voornamelijk uit landgoederen. Initiatieven om deze landgoederen zichtbaarder te maken voor extensieve recreatie, worden toegejuicht.

Recreatie

De Brabantse Wal kent van alle deelgebieden binnen het buitengebied van Bergen op Zoom de grootste recreatiedruk. Het beter zoneren van (intensieve) recreatie en het scheiden van recreatieve routes van wandelaars/ruiters/mountainbikers zijn maatregelen die ervoor kunnen zorgen dat de Brabantse Wal binnen de gemeentegrenzen ook in de toekomst een natuurgebied blijft waar verschillende soorten recreatie en natuurontwikkeling hand in hand met elkaar kunnen gaan. Daarbij blijft de kern van het gebied relatief rustig en luw en worden recreatieve ontwikkelingen vooral aan de randen van de Brabantse Wal wenselijk geacht. Het beter zichtbaar maken van cultuurhistorisch waardevolle structuren zoals landgoederen kan ook bijdragen aan meer extensief recreatiebezoek. Initiatieven die kunnen bijdragen aan het beter zoneren van intensieve recreatie en een betere waardering van de cultuurhistorisch waardevolle Wal worden door de gemeente toegejuicht en gestimuleerd.

Klimaat en energie

De Brabantse Wal is door haar hogere ligging en hoge mate van inzijging sterk vatbaar voor droogte. Initiatieven die meer grondwateronttrekking veroorzaken, worden daarom geweerd. Kleine uitbreiding van bestaande waterwinning zijn mogelijk als gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden. Met betrekking tot klimaatadaptieve maatregelen is de provincie aan zet, en zal voor zoveel als mogelijk aangesloten worden bij de randvoorwaarden die gesteld worden in de Gebiedsgerichte Aanpak voor de Brabantse Wal (GGA). Voor het realiseren van duurzame energieopwekking is de Brabantse Wal weinig geschikt; er is simpelweg te weinig geschikte ruimte en er zijn teveel natuurwaarden binnen het gebied. De gemeentelijke Zonneladder en RES zijn hiervoor bindend.

Wonen

Incidentele toevoegen van woningen zijn denkbaar in bebouwingsconcentraties, zolang deze bij kunnen dragen aan de omgevingskwaliteit. Ook kunnen VAB- en RvR-ontwikkelingen binnen bebouwingsconcentraties positief werken in het terugdringen van stikstofemissies nabij het beschermde natuurgebied. Mogelijkheden zijn er in Heimolen en Zandven (zie bijlage 1 Visie bebouwingsconcentraties). Bij Vrederust zou woningbouw in het kader van een transitie binnen de stedenbouwkundig waardevolle structuur denkbaar kunnen zijn.

Economie en infrastructuur

Alleen incidentele toevoeging van bedrijfspercelen door transformatie van agrarische bedrijven is voorstelbaar binnen het deelgebied. Deze dienen naar aard en omvang passend bij het buitengebied. Zo dient dit onder meer bij te dragen aan de voorgestane vermindering van de stikstofdepositie in het gebied. Met de wens om intensieve recreatie verder te zoneren, kan het zijn dat bestaande infrastructurele voorzieningen opgewaardeerd zullen moeten worden om te kunnen blijven voorzien in een goede infrastructurele afwikkeling.

De cultuurhistorisch waardevolle restanten van Fort de Roovere





De Brabantse Wal

4.7 Het Coulisselandschap

Het Coulisselandschap (de 'overzijde' van de wal) vormt in 2035 nog steeds landschappelijk de overgang naar de aangrenzende gemeente Roosendaal. De waarde van het open landschap vormt hier in 2035 nog steeds de leidraad voor ontwikkelingen. De rand van de snelweg A4 biedt kansen voor duurzame vormen van energieopwekking die het zicht niet belemmeren. Het Halsters Laag, de veenontginning ten noordoosten van de A4, biedt potenties tot een verdere ontwikkeling als natuurgebied met extensieve recreatiefuncties.

Aan de noordzijde blijft het buitengebied van Lepelstraat zijn eigen entiteit houden. De relatief kleine agrarische percelen en kronkelende wegen vormen hier een cultuurhistorisch waardevol ensemble wat ook als zodanig beschermd dient te worden. Dit betekent ook dat de agrarische functies hier blijven bestaan, zei het op een toekomstbestendige manier. Hierbij kan gedacht worden aan kringlooplandbouw of een vorm van gewasteelt.

Landbouw

Het Coulisselandschap kent een aantal veehouderijen, maar ook veel bouwland. Voortzetting van deze agrarische bedrijven is het uitgangspunt in dit gebied, waarbij uiteraard wel naar verbreding gezocht kan worden in het kader van kringlooplandbouw of andere vormen van duurzame landbouw. Hierbij kan aansluiting gezocht worden bij het buitengebied van naburige gemeenten.

Natuur en landschap

In het kader van natuurontwikkeling staat het veenontginningsgebied Halsters Laag in het deelgebied centraal. Deze Natte Natuurparel kan nog verder ontwikkeld worden, waarbij er koppelkansen gezocht kunnen worden in het kader van klimaatadaptieve maatregelen (vasthouden van water). Projecten in het kader van beekherstel en het terugbrengen van de versnippering van het landschappelijk casco worden ook door de Visie Buitengebied gestimuleerd. Hiermee ontstaat in het Coulisselandschap een landschap dat meer in lijn ligt met de naburige Brabantse gemeenten, maar wel uniek is voor Bergen op Zoom zelf.

Recreatie

Het Coulisselandschap ligt aangrenzend aan de Brabantse Wal en daarom zijn er relatief veel verblijfsrecreatieve bedrijven gevestigd in het deelgebied. Uitbreiding en nieuwvestiging van verblijfsrecreatieve bedrijven is in dit deelgebied voorstelbaar, om zo toekomstperspectief te blijven geven aan het recreatief bestand binnen de gemeente. Ook kan hiermee recreatief autoverkeer binnen de gemeentegrenzen beter gereguleerd worden. Bij recreatieve ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de voorgestane recreatieve zonering van de meest kwetsbare ecologisch waardevolle delen op de Brabantse wal. Daarnaast zijn een goede ontsluiting en een goede (versterkte) landschappelijke inpassing daarbij terugkerende randvoorwaarden.

Klimaat en energie

Aan de noordzijde, nabij Halsters Laag, is er voldoende ruimte voor aanvullende waterberging. Vanuit historisch oogpunt is dit ook een geschikt gebied om onder water te zetten. Het vernatte gebied kan gebruikt worden in relatie tot de droogteproblematiek bij de Brabantse Wal. De gebieden langs de A4 kunnen ingezet worden om energieopwekking te realiseren (in de vorm van zonne- of windenergie conform de RES).

Wonen

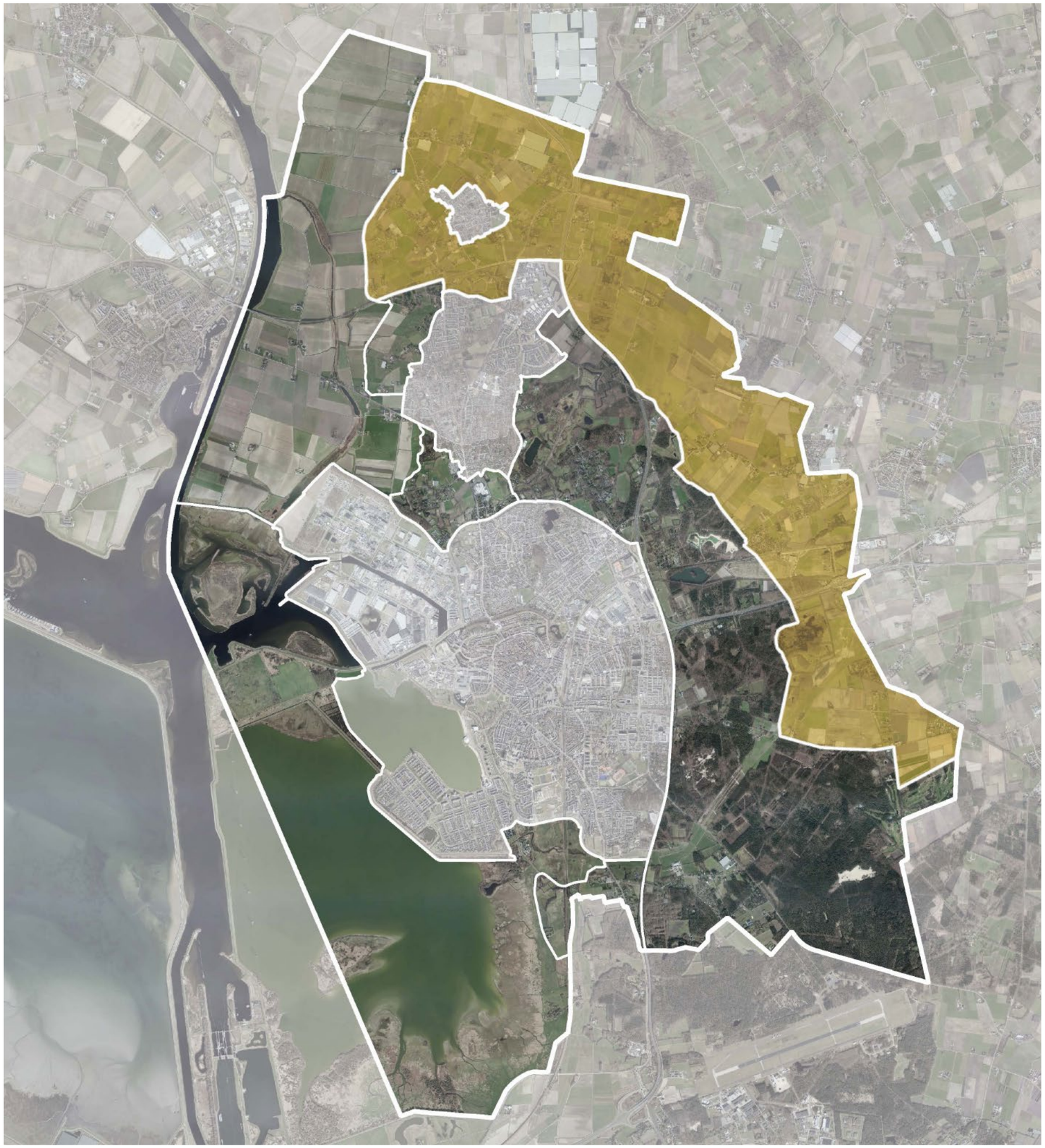
Binnen het Coulisselandschap zijn VAB- en RvR-ontwikkelingen mogelijk, mits deze qua structuur goed ingepast worden in het karakteristieke landschap. De bestaande bebouwingsconcentraties Slotweg, Kladseweg, Klutsdorpseweg, Steenbergseweg, Moerstraatsebaan, Heerlesebaan, Bergsebaan en Zoomvlietweg (zie bijlage 1 Visie bebouwingsconcentraties) kennen daarvoor verschillende mogelijkheden.

Economie en infrastructuur

Het Coulisselandschap is een geschikte locatie voor kleinschalige en milieukundige lichtere vormen van bedrijfsontwikkelingen, mits deze goed landschappelijk ingepast worden en er rekening gehouden wordt met bestaande natuurwaarden. Het deelgebied is goed ontsloten door de ligging van het knooppunt Zoomland en de afslagen Bergen op Zoom-Noord en Bergen op Zoom-Oost.

Zichtbare 'coulissen' in het deelgebied





5. Uitwerking per functie

5.1 Wonen

In de gemeente bevinden zich naast bedrijfswoningen ook diverse burgerwoningen verspreid door het gehele buitengebied. Dit betreft zowel woningen die van oorsprong als burgerwoning zijn gebouwd, als voormalige agrarische bedrijfswoningen, waar de bedrijfsmatige activiteiten zijn beëindigd.

Toevoeging burgerwoningen
Conform consistent beleid wordt van oudsher zeer terughoudend omgegaan met het toevoegen van burgerwoningen in het landelijk gebied. Enerzijds om met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik dichtslibbing van het landelijk gebied tegen te gaan en anderzijds om geen extra beperkingen te creëren voor beoogde agrarische ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning is wel mogelijk, mits sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, door onder meer sloop van overtollige bebouwing en een goede landschappelijke inpassing. Binnen het deelgebied Zeekleipolders dienen vooraf nadrukkelijk ook agrarisch hergebruiksmogelijkheden te worden onderzocht en dient nader afgewogen te worden of de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden met omzetting van de bedrijfswoning niet worden belemmerd.

Daarnaast kunnen in navolgende uitzonderingssituaties ook extra burgerwoningen aan het buitengebied worden toegevoegd, mits sprake is van versterking van de omgevingskwaliteit.

1. *Woningsplitsing:*
Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden wordt in het gehele buitengebied woningsplitsing van cultuurhistorische panden toegestaan, mits daarmee de te beschermen cultuurhistorische waarden van het waardevolle pand behouden kunnen blijven.

Woningsplitsing kan ook worden toegestaan in beeldbepalende woonboerderijpanden, waar geen sprake is van specifiek te beschermen cultuurhistorische waarden. In dat geval is er dan wel een aanvullende kwaliteitsverbetering / tegenprestatie noodzakelijk.

2. *Realisering van een Ruimte-voor-Ruimte woning;*
In het verleden zijn op basis van de Ruimte-voor-Ruimte regeling binnen de gemeente op diverse locaties RvR-woningen gerealiseerd. Dit betrof veelal ontwikkelingen waarbij de hiervoor vereiste tegenprestatie (sloop van agrarische opstallen) elders in de provincie plaats heeft gevonden en de gerealiseerde woningen veelal weinig samenhang met het omliggende landschap vertoonde.

De gemeente is nog steeds bereid medewerking te verlenen aan incidentele, kleinschalige toevoegingen van RvR woningen in haar buitengebied, mits deze worden opgericht op een passende locatie binnen een aangeduide bebouwingsconcentraties (zoals opgenomen in de geactualiseerde Visie bebouwingsconcentraties, zie bijlage 1) en voor zover dit leidt tot verbetering van de omgevingskwaliteit.

Realisering van nieuwe RvR woningen kan zowel betrekking hebben op een grote, vrijstaande woning van ca 1.000 m3, als op de oprichting van een geschakelde woning of woongebouw vanwege de toenemende vraag naar 1- of 2-persoons.

De gemeente geeft er de voorkeur aan als de hiervoor vereiste tegenprestatie conform de provinciale beleidsregeling Maatwerk omgevingskwaliteit wordt afgedragen aan het gemeentelijk fonds ter verbetering van de lokale omgevingskwaliteit binnen de gemeente. Hiermee kunnen groenprojecten in de omgeving worden gerealiseerd op basis van het uitvoeringsprogramma van het gemeentelijk Groenstructuurplan, dat momenteel in voorbereiding is.

Realisatie van een groter woningbouwcluster (minder dan 12 woningen) wordt niet op voorhand uitgesloten, maar voor grootschaligere, meer stedelijke ontwikkelingen (12 of meer woningen) vormt deze visie niet het toetsingskader.

3. *Landgoedontwikkeling:*
In de gemeente bevinden zich reeds diverse bestaande landgoederen, met name op de Brabantse Wal. Op basis van de vernieuwde landgoederenregeling kunnen in het kader van de ontwikkeling van een nieuw openbaar toegankelijk landgoed ten behoeve van natuurontwikkeling eveneens extra woningen aan het buitengebied worden toegevoegd. Belangrijke randvoorwaarde hiervoor is dat de vereiste fysieke tegenprestatie wordt ingezet voor de ontwikkeling van natuur.

Hiervoor wordt met name het deelgebied Brabantse Wal en Coulisselandschap geschikt geacht, mits sprake is van een aanzienlijke omgevingskwaliteitswinst.

4. *Collectieve woonvormen:*
Om tegemoet te komen aan de toenemende vraag aan nieuwe woonvormen wil de gemeente medewerking kunnen verlenen aan goede initiatieven voor geclusterde woonvormen (met name in de steilrand en het coulisselandschap).

De gemeentelijke beleidsruimte voor realisering van collectieve woonvormen in het buitengebied is momenteel echter beperkt, mede door de huidig gestelde provinciale randvoorwaarden. Dergelijke initiatieven zijn uitsluitend mogelijk op een bestaand bouwperceel, waarbij geen toename van het ruimtebeslag plaats vindt, sprake is van sociale innovatie en de locatie is gesitueerd in de nabijheid van voorzieningen.

5. *Recreatiewoning:*
In de gemeente bevinden zich diverse recreatiewoningen, deels op recreatieparken maar ook deels als solitaire woningen. Recreatie woningen dienen in beginsel blijvend te worden benut voor recreatieve doeleinden, permanente bewoning is dus niet toegestaan.

In incidentele gevallen wenst de gemeente echter onder voorwaarden toch omzetting van een recreatie- naar burgerwoning mogelijk te kunnen maken op locaties waar als gevolg van een historisch gegroeide situatie sprake is van burgerbewoning. Er dient dan sprake te zijn van een legale, solitaire recreatiewoning (dus niet op een recreatie – park), waarbij geen sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie. De betreffende woning dient te zijn gelegen buiten een Natura 2000 gebied en het NatuurNetwerk Brabant en onderdeel uit te maken van een bebouwingsconcentratie, zoals opgenomen in de Visie bebouwingsconcentraties, zie bijlage 1). Bovendien moet een bijdrage worden geleverd aan de verbetering van de omgevingskwaliteit.

Inwoning/mantelzorg
De gemeente staat positief tegenover vormen van inwoning en mantelzorg in de woning of in de bijbehorende bijgebouwen Hiervoor is geen nadere gemeentelijke regeling meer noodzakelijk. Op basis van hogere wetgeving (Omgevingswet) kunnen voorzieningen in het kader van inwoning/mantelzorg om in een zorgbehoefte te voorzien vergunningsvrij worden gerealiseerd, hiervoor geldt dus geen vergunningplicht.

Plattelandswoning
Voor bedrijfslocaties waar nog bedrijfsmatige agrarische activiteiten worden ontplooid, maar waarvan de (voormalige) bedrijfswoning feitelijk wordt gebruikt voor burgerbewoning door derden biedt de gemeente de mogelijkheid om burgerbewoning van de (voormalige) bedrijfswoning toe te staan, zonder de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden op de locatie te beperken.

Door een (voormalige) bedrijfswoning als plattelandswoning aan te duiden, kan worden geregeld dat de woning door een derde bewoond mag worden. In dit geval wordt deze woning ten opzichte van het bedrijf waar de woning oorspronkelijk toe behoorde, niet beschermd als burgerwoning, maar als bedrijfswoning. Dit betekent een lagere bescherming tegen een aantal milieueffecten van het bijbehorende bedrijf. Dit geldt dus alleen voor effecten van het bedrijf ter plaatse en niet voor omliggende bedrijven.

Toekenning van plattelandswoningen kan echter ook leiden tot nieuwe knelpunten met betrekking tot hoge milieubelasting. Ook kan het leiden tot het doorschuiven van (handhavings)problemen naar de toekomst en ondermijnt het mogelijk het beleid dat gericht is op kwaliteitsverbetering bij ontwikkelingen, waaronder sloop van overtollige oude bebouwing.

De gemeente wenst derhalve in beginsel alleen in het deelgebied Zeekleipolders, waar agrarische ontwikkelingsruimte wordt geboden, in incidentele gevallen mee te werken aan het toekennen van plattelandswoningen om daarmee een bestaand knelpunt op te lossen.

5.2 Recreatie

Recreatieve functies concentreren zich momenteel met name op en rond de Brabantse Wal. Om dit waardevolle natuurgebied te ontlasten worden nieuwe recreatie initiatieven bij voorkeur gefaciliteerd aan de randen van dit deelgebied en in het naburige Coulisselandschap om zo toekomstperspectief te blijven geven aan het recreatief bestand binnen de gemeente. Een goede ontsluiting en een goede (versterkte) landschappelijke inpassing zijn daarbij belangrijke randvoorwaarden.

Ook bestaande verblijfsrecreatieve bedrijven kan ontwikkelingsruimte worden geboden, maar uitsluitend indien hierbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van de recreatieve voorziening en van de omgeving.

In de deelgebieden de Steilrand en de Zeekleipolders zijn ook nieuwe recreatieve initiatieven mogelijk als alternatieve perspectieven voor het buitengebied. In deze gebieden wordt ingezet op ontplooiing van extensievere recreatievormen met inachtneming van de aanwezige cultuurhistorische waarden respectievelijk agrarische ontwikkelingsmogelijkheden.

In het hele buitengebied wordt gestreefd naar behoud en versterking van de recreatieve routestructuren voor een gevarieerd, goed ontsloten en rustiek buitengebied voor extensief, routegebonden dagrecreatief (mede) gebruik, in vorm van wandelen, fietsen, skaten en dergelijke.

Bed & breakfast

Ter versterking van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden in de gemeente kan in het gehele buitengebied binnen de woning en de bijbehorende bijgebouwen een Bed & Breakfast worden ontwikkeld. De belangrijkste voorwaarden zijn dat de woonfunctie overheersend moet blijven, er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing en het parkeren op eigen erf wordt opgelost.

5.3 Niet-agrarische functies

Beperkte uitbreiding van bestaande niet-agrarische functies is mogelijk, mits dit gepaard gaat met een verbetering van de omgevingskwaliteit.

Nieuwe niet-agrarische functies (uitsluitend in de vorm van kleinschalige bedrijvigheid) zijn uitsluitend mogelijk in het kader van transformatie van voormalige agrarische bedrijven, mits passend bij het karakter en het woon- en leefmilieu van de omgeving.

Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (Vab's)

Ten behoeve van het behoud van de economische vitaliteit van het buitengebied en om daarnaast gelijktijdig een bijdrage te kunnen leveren aan het versterken van de omgevingskwaliteit faciliteert de gemeente in haar hele gemeente herbestemmingen van voormalige agrarische bedrijfslocaties en bebouwing. Deze herontwikkelingsmogelijkheden gelden niet alleen voor stoppende agrarische bedrijven, maar ook voor burgerwoningen waar nog een groot aantal voormalig agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig zijn, of niet-agrarische bedrijven die worden herontwikkeld.

Er wordt op voorhand geen onderscheid gemaakt in herontwikkelingsmogelijkheden per deelgebied. In het deelgebied de Zeekleipolders dienen nadrukkelijk ook agrarisch hergebruiksmogelijkheden te worden onderzocht en dient nader afgewogen te worden of de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden met het voornemen niet worden belemmerd.

Belangrijke randvoorwaarde is dat er sprake is van verbetering van de omgevingskwaliteit (onder meer door een goede landschappelijke inpassing en sloop van voormalige bedrijfsgebouwen) en dat de aard en omvang van de nieuwe functie passend zijn in het gebied (er is geen ruimte voor grootschalige bedrijvigheid). De vestiging is uitsluitend bedoeld voor kleinschalige, bedrijfsmatige activiteiten die goed passen in een gemengde omgeving en die geen onevenredige hinder naar de omgeving veroorzaken. Er wordt terughoudend omgegaan met nieuwe functies/activiteiten, die qua milieu of verkeer aantrekkende werking veel invloed kunnen hebben op hun omgeving.

Het slopen van voormalige bedrijfsgebouwen in ruil voor het (elders) binnen een bebouwingsconcentratie bouwen van extra burgerwoningen is een mogelijkheid. Ruimte voor Ruimte is uitsluitend in aangeduide bebouwingsconcentraties toegestaan. Hiervoor gelden aanvullende voorwaarden met betrekking tot de vereiste tegenprestatie ten behoeve van de verbetering van de omgevingskwaliteit.

5.4 Agrarisch

Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden

Voor een leefbaar buitengebied is het belangrijk dat agrarische bedrijven blijven die toekomstbestendig zijn. De grondgebonden landbouw (waaronder de melkveehouderij) blijft op lange termijn een economische en belangrijke landschappelijke drager van het buitengebied. De gemeente wil daarom aan de bestaande grondgebonden agrarische bedrijven ruimte bieden om zich te ontwikkelen op een economisch rendabele en duurzame wijze, met respect voor de aanwezige kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en natuur.

Er wordt geen ruimte geboden voor nieuwvestiging of uitbreiding van intensieve veehouderijen. Bestaande veehouderijen kunnen wel ontwikkelen indien dit per saldo milieuwinst oplevert. Verplaatsing (waarbij de bestaande locatie wordt opgeheven) dan wel uitbreiding van grondgebonden agrarische bedrijven kan onder voorwaarden wel worden toegestaan, mits dit bijdraagt aan de gewenste transitie naar een duurzamere landbouw. Een duurzame landbouw is een economisch vitale landbouw, waar voedselproductie en landschapsbeheer plaatsvindt in combinatie met een gezonde bodem, schoon water, schone lucht, minder stikstofuitstoot, hoge mate van biodiversiteit en een aantrekkelijk landschap. Duurzame landbouw betekent ook dat de boeren genoeg verdienen en dat landbouw geen negatief effect heeft op de gezondheid. Nieuwe vormen van natuurinclusieve landbouw, biologische en kringlooplandbouw, en innovaties in combinatie met energieopwekking passen in dit beeld.

Met name het deelgebied de Zeekleipolders biedt nog agrarische ontwikkelingsruimte. Hier krijgen de bestaande grondgebonden agrarische bedrijven de ruimte zich verder te ontplooien, met inachtneming van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de volksgezondheid. Daarnaast dient uiteraard sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Het open karakter van het landschap moet, waar mogelijk, behouden blijven.

Ook in het deelgebied het Coulisselandschap kunnen bestaande agrarische bedrijven zich door ontwikkelen, mits rekening wordt gehouden met de bestaande landschaps- en cultuurhistorische waarden in het gebied.

Het deelgebied de Brabantse Wal en in mindere mate het deelgebied de Steilrand worden minder geschikt geacht voor de ontwikkeling van grootschalige/intensieve landbouwactiviteiten. De nadruk ligt hier bij nieuwe ontwikkelingen op schaalverkleining en agrarisch natuurbeheer, bestaande rechten worden gerespecteerd.

Nevenfuncties

Een niet-agrarische nevenactiviteit kan een belangrijke aanvullende inkomstenbron vormen voor een agrarisch bedrijf. Daarnaast kunnen nevenactiviteiten een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van een (recreatief) aantrekkelijk buitengebied en transitie van het landelijk gebied. De gemeente wil dan ook de ruimte blijven bieden voor niet-agrarische nevenactiviteiten en kleinschalige ontwikkelingen in de verbrede landbouw, zoals zorgboerderijen en recreatieve activiteiten.

Nevenactiviteiten kunnen binnen bestaande gebouwen worden toegestaan, maar ook nieuwbouw ten behoeve van een nevenfunctie is toegestaan.

Er wordt op voorhand geen onderscheid gemaakt in herontwikkelingsmogelijkheden per deelgebied. In het deelgebied de Zeekleipolders dient wel nader afgewogen te worden of de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden met het voornemen niet worden belemmerd.

Mestopslag
Bewerking van eigen mest op dezelfde bedrijfslocatie van de veehouderij maakt deel uit van de agrarische bedrijfsvoering en wordt dan ook toegestaan.

Bewerking van mest van andere agrarische bedrijven of van andere locaties van hetzelfde bedrijf wordt als een industriële activiteit beschouwd, die in beginsel gevestigd moet worden op een daarvoor geschikt bedrijventerrein. Onder stringente voorwaarden is dit ook mogelijk bij een agrarisch technisch hulpbedrijf.

Teeltondersteunende voorzieningen
Er is sprake van een toenemende vraag naar teeltondersteunende voorzieningen. Hiermee kunnen gewassen beter worden beschermd tegen weersinvloeden, ziekte en onkruid en verbeteren arbeidsomstandigheden. Daarnaast kan bijgedragen worden aan een duurzamere landbouw en wordt voldaan aan de steeds hogere milieueisen en randvoorwaarden op het gebied van waterkwaliteit. De ruimtelijke uitstraling van de voorzieningen kan echter ten kosten gaan van recreatieve en belevingswaarde van het buitengebied.

Met name de agrarische gronden van het deelgebied het Coulisselandschap bieden ruimte voor permanente teeltondersteunende voorzieningen. Agrarische gronden van het deelgebied Zeekleipolders zijn in beginsel ook geschikt voor teeltondersteunende voorzieningen, maar die zijn hier vanwege de gewassenteelt (mn akkerbouw) minder voorstelbaar. Permanente voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd gebruikt worden. Dit kan zowel hoge voorzieningen (bakken op stellingen) als lage voorzieningen (bijvoorbeeld containervelden) betreffen. Hiervoor vormen de verbetering van de omgevingskwaliteit (door onder meer een goede robuuste landschappelijke inpassing, met inachtneming van cultuurhistorisch, landschappelijke waarden als openheid en bolle akkers) alsmede aandacht voor de waterhuishouding (zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit) belangrijke randvoorwaarden.

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen na een termijn van 6 tot maximaal 9 maanden weer te worden verwijderd. Dergelijke voorzieningen kunnen overal toegestaan worden voor zover niet gelegen in het NNB, mits landschappelijk ingepast.

Glastuinbouw
De ontwikkelingsmogelijkheden voor de solitaire glastuinbouwbedrijven (buiten door de provincie aangewezen concentratiegebieden) zijn beperkt. Vestiging/omschakeling is niet toegestaan. Uitbreiding van bestaande solitaire glastuinbouwbedrijven is mogelijk tot een maximale glasomvang van 3 hectare, mits het bedrijf niet is gelegen binnen groenblauwe waarden. Belangrijke voorwaarde hierbij vorm de landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering.

Paardenbakken
In het buitengebied bevinden zich diverse locaties met een hobbymatige paardenhouderij. Paardenbakken en bijbehorende voorzieningen moeten in beginsel binnen een bouw-/bestemmingsvlak worden opgericht. Als dit niet mogelijk is mogen paardenbakken, uitsluitend voor eigen hobbymatig gebruik ook grenzend aan het bestemmingsvlak worden gerealiseerd, mits de gronden niet zijn gelegen in Natuur Netwerk Brabant. Oprichting van bouwwerken zoals schuurtjes, lichtmasten, geluidsinstallaties ed. wordt hier niet toegestaan. Daarnaast dient de paardenbak landschappelijk te worden ingepast.

Schuilgelegenheden
Bij het hobbymatig houden van dieren is vaak behoefte aan schuilgelegenheden. Oprichting hiervan kan echter ook leiden tot verdere verrommeling. Daarom mogen nieuwe kleinschalige schuilgelegenheden alleen opgericht worden in de kernrandzone, waar reeds sprake is van een bepaalde mate van verdichting.

5.5 Omgevingswaarden

Natuur, landschap en water
De gemeente wil de bestaande natuurgebieden beschermen (zoals opgenomen op de Visiekaart natuur) tegen verdere aantasting en zo mogelijk versterken door verbinding en uitbreiding van de ecologisch waardevolle zones. Initiatieven die bijdragen aan versterking van de ecologische waardevolle zones worden dan ook sterk gestimuleerd.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangpunt dat hierbij de omgevingskwaliteit dient te worden versterkt. Hiervoor wordt aangesloten bij het gemeentelijk Groenstructuurplan en groenfonds. Naast behoud van de landschappelijk waardevolle openheid wordt ingezet op behoud van landschapskarakteristieken en op het terugbrengen van oude landschapselementen zoals steilranden, akkerwallen, houtwallen en singels, beplanting langs erven, etc.

De gemeente streeft daarnaast naar het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Overlast door overtollig water en langere periodes van droogte door het veranderende klimaat dienen te worden voorkomen. Water en bodem dienen meer sturend te worden bij het bieden van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Droogte in agrarisch gebied kan aangepakt worden met nieuwe manieren van grondbewerking en teling, welke het water-opnemend vermogen van de bodem en de bodemkwaliteit kunnen herstellen. Daarnaast wordt geëxperimenteerd met gewassen die beter tegen langdurige perioden van droogte kunnen.

In het kader van de Gebiedsgerichte Aanpak Brabantse Wal ligt in dat deelgebied de focus op stikstof verminderende maatregelen en klimaatadaptieve maatregelen, om de droogteproblematiek tegen te gaan.

In het deelgebied de Zeekleipolders wordt gestreefd naar het behoud en verder ontwikkelen van het NNB-gebied Lange Water.

In het deelgebied het Coulisselandschap wordt onder meer gestreefd naar versterking van de natte natuurparel Halsters Laag. De gronden ten noorden van deze natte natuurparel worden geschikt geacht voor realisering van een grootschalige waterbergingsvoorziening.

In het deelgebied het Markiezaat wordt onder meer gestreefd naar verdere ontwikkeling van het zuidelijk natuurgebied en kreekherstel. Om de waterkwaliteit van het Zoommeer geleidelijk verbeteren worden mogelijkheden onderzocht voor het benutten van zoet water uit de Brabantse Wal.

Cultuurhistorie
De gemeente wenst haar cultuurhistorisch erfgoed met de cultuurhistorische kwaliteiten van het buitengebied te behouden en versterken. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle elementen en patronen (zoals opgenomen op de Visie kaart cultuurhistorie) een van de toetsingscriteria en onderdelen voor toetsing van de voorgestane verbetering van de omgevingskwaliteit.

Energie/klimaatadaptatie/duurzaamheid
De gemeente wil bijdragen aan een schone, gezonde leefomgeving en de afspraken, die in de RES zijn gemaakt voor de noodzakelijke grootschalige opwekking van duurzame energie. Binnen de gemeente zijn hiertoe gebieden in het deelgebied de Zeekleipolders (bij voorkeur aan de randen) en in het deelgebied het Coulisselandschap (langs de A4) aangewezen voor eventuele realisatie van grootschalige projecten voor de opwekking van windenergie. Aanvullend heeft de gemeenteraad besloten tot realisering van 2 pilots voor grondgebonden zonneparken. Wellicht dat aangepaste rijksregels voor zonneweides hierin nog een aanpassing vragen. Binnen het NNB is geen ruimte voor zonne-energie of windenergie.

Met betrekking tot klimaatadaptatie heeft de aanpak van droogteproblematiek op de Brabantse Wal prioriteit. Hierbij wordt aangehaakt bij de ambities in de Gebiedsgerichte Aanpak voor de Brabantse Wal. Daarnaast wil de gemeente meer groen realiseren om hittestress, droogte en wateroverlast te verminderen.

Het Markiezaat

In het Markiezaat staat de natuurfunctie voorop. Hoe de ontwikkeling van deze natuur verloopt hangt af van de plannen om het watermilieu te herstellen. De belevingswaarde van het Markiezaat kan vergroot worden door het verbeteren van wandel- en fietsroutes.



Deelgebieden
Het Markiezaat

De natuurfunctie staat voorop in het Markiezaat. Daarom zijn alleen extensieve, duurzame vormen van landbouw mogelijk.

De natuurfunctie staat voorop in het Markiezaat. Deze functie kan verder ontwikkeld worden en mogelijk kunnen historische zandplaten en het getijdenlandschap hersteld worden.

Extensieve recreatievormen passen het beste bij het Markiezaat, zoals wandelen en fietsen. Daarbij staat het behoud van de natuurfunctie voorop.

Er zijn beperkt mogelijkheden voor energieopwekking, de natuurfunctie staat voorop.

Woonontwikkelingen zijn niet wenselijk in het Markiezaat.

Bedrijfsontwikkelingen zijn niet wenselijk in het Markiezaat.

Landbouw	**Beleid**	**Toelichting**
Agrarisch natuurbeheer	Ja	Extensieve en natuurinclusieve vormen van landbouw zijn mogelijk als nevenfunctie in het gebied.
Omschakeling naar biologische landbouw	Ja	Extensieve en natuurinclusieve vormen van landbouw zijn mogelijk als nevenfunctie in het gebied.
Verbreding	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Uitbreiding, verplaatsing of vestiging grondgebonden teelt	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Uitbreiding, verplaatsing of vestiging kassenbouw	Nee	Met betrekking tot gebiedskwaliteiten niet wenselijk.
Uitbreiding, verplaatsing of vestiging extensieve veehouderij	Nee	Met betrekking tot gebiedskwaliteiten niet wenselijk.
Uitbreiding, verplaatsing of vestiging intensieve veehouderij	Nee	Met betrekking tot gebiedskwaliteiten niet wenselijk.
Natuur en landschap	**Beleid**	**Toelichting**
Natuurontwikkeling (areaalvergroting)	Ja	Verder ontwikkelen van bestaande natuurgebieden is wenselijk, met name in het kader van Natura 2000.
Landschapsherstel	Ja	Mogelijkheden onderzoeken voor terugbrengen getijdewerking.
(Her)introductie landschapselementen	Ja	Verder ontwikkelen zuidelijk getijdengebied en doorontwikkeling zandplaten.
Kreekherstel	Ja	Kreekherstel is wenselijk voor de verdere versterking van de groenblauwe structuur.
Recreatie	**Beleid**	**Toelichting**
Uitbreiding/versterking extensieve dagrecreatieve functie of infrastructuur	Ja	Extensieve dagrecreatie is wenselijk in verband met de belevingswaarde van het open landschap.
Uitbreiding/versterking intensieve dagrecreatieve functie of infrastructuur	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden, ten dienste van de belevingswaarde van het Markiezaat.
Uitbreiding verblijfsrecreatieve functie	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden, ten dienste van de belevingswaarde van het Markiezaat.
Vestiging verblijfsrecreatieve functie	Nee, tenzij	Mogelijk kan intensieve recreatie ontwikkeld worden op de Molenplaat.
Klimaat en energie	**Beleid**	**Toelichting**
Energieopwekking (schone vormen zoals zon, wind, water etc.)	Nee, tenzij	Alleen wanneer natuurfunctie niet wordt aangetast, gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden en passend binnen zonneladder en RES.
Peilaanpassing (zoals stand van het oppervlaktewater verhogen voor natuur)	Ja, mits	Mits dit de natuurwaarden Markiezaatsmeer versterkt.
Droogtepreventie (water langer vasthouden, verdamping tegengaan)	Ja, mits	Wanneer dit in het gebied uitvoerbaar blijkt, kan dit worden toegestaan.
Retentie (regenwater en ander gebiedseigen oppervlaktewater langer en meer vasthouden)	Nee, tenzij	Alleen wanneer dit in het gebied uitvoerbaar blijkt, kan dit worden toegestaan.
Waterwinning (grondwaterwinning of oppervlaktewaterwinning)	Nee	Grootschalige waterwinning is vanuit provinciaal beleid niet wenselijk.
Wonen	**Beleid**	**Toelichting**
Toevoeging van solitaire woonvormen (in de vorm van VAB en RvR)	Nee	Met betrekking tot gebiedskwaliteiten niet wenselijk.
Clustering van woonvormen (in bestaande bebouwingsconcentraties)	Nee	Met betrekking tot gebiedskwaliteiten niet wenselijk.
Economie en infrastructuur	**Beleid**	**Toelichting**
Toevoeging of uitbreiding infrastructuur	Nee, tenzij	Tenzij dit nodig is ter ondersteuning van hogere doelen.
Incidentele toevoeging bedrijfsperceel in het kader van VAB)	Nee	Met betrekking tot gebiedskwaliteiten niet wenselijk.

De Zeekleipolders

In de Zeekleipolders is het behoud van het agrarisch karakter en het open landschap de prioriteit. Verduurzaming van de landbouw en ontwikkeling van natuurgebied Lange Water zijn belangrijke thema's. Er is alleen ruimte voor overige ontwikkelingen zoals energieopwekking, mits het open agrarische landschap niet aangetast wordt.



Deelgebieden
De Zeekleipolders

Behoud van het agrarisch karakter en het open landschap heeft prioriteit. De bodem is uitermate geschikt voor grondgebonden teelt. Verduurzaming is de norm bij agrarische ontwikkelingen.

Behoud van het agrarisch karakter en het open landschap heeft prioriteit. Ecologische drager en vogelbroedgebied Lange Water kan verder ontwikkeld worden.

Recreatie is niet een prioriteit in de Zeekleipolders, maar extensieve recreatie is als nevenfunctie bij agrarische functies mogelijk. Daarbij heeft het agrarisch gebruik prioriteit.

De Zeekleipolders zijn een geschikt gebied voor retentie en energieopwekking. Voor ontwikkelingen op het gebied van zonne- en windenergie gelden randvoorwaarden om het open agrarisch landschap te waarborgen.

Woonontwikkelingen in het kader van VAB zijn welkom in de Zeekleipolders. Bij grootschalige ontwikkelingen moet het open agrarisch landschap gewaarborgd worden.

In het kader van VAB zijn bedrijfsontwikkelingen mogelijk mits het open agrarisch landschap gewaarborgd wordt.

Landbouw	**Beleid**	**Toelichting**
Uitbreiding, verplaatsing of vestiging grondgebonden teelt	Ja	De zeekleipolders zijn uitermate geschikt voor grondgebonden teelt.
Agrarisch natuurbeheer	Ja	Dit is passend bij de gebiedskwaliteiten.
Omschakeling naar biologische landbouw	Ja	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Verbreding	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Uitbreiding, verplaatsing of vestiging extensieve veehouderij	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Uitbreiding, verplaatsing of vestiging kassenbouw	Nee, tenzij	Tenzij gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Uitbreiding, verplaatsing of vestiging intensieve veehouderij	Nee	Toename van intensieve veehouderij is niet wenselijk.
Natuur en landschap	**Beleid**	**Toelichting**
Natuurontwikkeling (areaalvergroting)	Ja	Het is wenselijk om het bestaande natuurgebied Lange Water verder te ontwikkelen.
Landschapsherstel	Ja	Het open karakter van het landschap kan behouden en versterkt worden.
(Her)introductie landschapselementen	Ja	Het open karakter van het landschap kan behouden en versterkt worden.
Beekherstel	Ja	Het open karakter van het landschap kan behouden en versterkt worden.
Recreatie	**Beleid**	**Toelichting**
Uitbreiding/versterking extensieve dagrecreatieve functie of infrastructuur	Ja	Extensieve dagrecreatie is mogelijk in verbinding met de agrarische functie van het gebied.
Uitbreiding/versterking intensieve dagrecreatieve functie of infrastructuur	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden en het agrarisch gebruik niet gehinderd wordt.
Uitbreiding verblijfsrecreatieve functie	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden en het agrarisch gebruik niet gehinderd wordt.
Vestiging verblijfsrecreatieve functie (in kader van VAB)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden en het agrarisch gebruik niet gehinderd wordt.
Klimaat en energie	**Beleid**	**Toelichting**
Retentie (regenwater en ander gebiedseigen oppervlaktewater langer en meer vasthouden)	Ja	Het gebied is geschikt voor retentie en dit kan binnen de gebiedskwaliteiten passen.
Energieopwekking (schone vormen zoals zon, wind, water etc.)	Ja	Het gebied is geschikt voor zonne- en/of windenergie en dit kan binnen de gebiedskwaliteiten passen zolang passend binnen zonneladder en RES.
Peilaanpassing (zoals stand van het oppervlaktewater verhogen voor natuur)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Droogtepreventie (water langer vasthouden, verdamping tegengaan)	Ja, mits	Wanneer dit in het gebied uitvoerbaar blijkt, kan dit worden toegestaan.
Waterwinning (grondwaterwinning of oppervlaktewaterwinning)	Nee	Grootschalige waterwinning is vanuit provinciaal beleid niet wenselijk.
Wonen	**Beleid**	**Toelichting**
Toevoeging van solitaire woonvormen (in de vorm van VAB en RvR)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden en tegen verrommeling
Clustering van woonvormen (in bestaande bebouwingsconcentraties)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden en tegen verrommeling
Economie en infrastructuur	**Beleid**	**Toelichting**
Incidentele toevoeging bedrijfsperceel (in het kader van VAB)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden en dit landschappelijk ingepast wordt.
Toevoeging of uitbreiding infrastructuur	Nee, tenzij	Tenzij dit nodig is ter ondersteuning van hogere doelen.

De Steilrand

Het waarborgen van de beleefbaarheid van het unieke landschap van de Steilrand heeft prioriteit. Daarbij is het behoud van zichtrelaties tussen de woonkernen en het voorkomen van verrommeling van het landschap belangrijk. Ook moet het cultuurhistorisch waardevolle agrarisch gebruik behouden blijven, waarbij verduurzaming gestimuleerd wordt.



Deelgebieden
De Steilrand

Het cultuurhistorisch waardevolle agrarisch gebruik moet voortgezet worden en nieuwe ontwikkelingen moeten duurzaam zijn en aansluiten bij het bestaande gebruik.

Het ontwikkelen van de Steilrand als ecologische brug tussen de Brabantse Wal en het Markiezaat kan hand in hand gaan met het tegengaan van verrommeling.

Recreatie is niet een prioriteit op de Steilrand, maar extensieve recreatie is als nevenfunctie bij agrarische functies mogelijk. Daarbij heeft het agrarisch gebruik prioriteit.

Door het geringe oppervlak van de Steilrand zijn slechts kleinschalige initiatieven mogelijk, waarbij behoud van zichtrelaties en het cultuurhistorisch waardevolle agrarisch gebruik voorop staan.

Woonontwikkelingen in het kader van VAB zijn welkom op de Steilrand. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan het opruimen van het verrommelde landschap en ruimte bieden aan open zichtrelaties en ecologische verbindingen.

In het kader van VAB zijn bedrijfsontwikkelingen mogelijk mits het unieke landschap van de Steilrand gewaarborgd blijft.

Landbouw	Beleid	Toelichting
Agrarisch natuurbeheer	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten zoals de cultuurhistorische waarden behouden of versterkt worden.
Omschakeling naar biologische landbouw	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten zoals de cultuurhistorische waarden behouden of versterkt worden.
Verbreding	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten zoals de cultuurhistorische waarden behouden of versterkt worden.
Uitbreiding, verplaatsing of vestiging grondgebonden teelt	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten zoals de cultuurhistorische waarden behouden of versterkt worden.
Uitbreiding, verplaatsing of vestiging extensieve veehouderij	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten zoals de cultuurhistorische waarden behouden of versterkt worden.
Uitbreiding, verplaatsing of vestiging kassenbouw	Nee	Met betrekking tot gebiedskwaliteiten niet wenselijk.
Uitbreiding, verplaatsing of vestiging intensieve veehouderij	Nee	Toename van intensieve veehouderij is niet wenselijk.
Natuur en landschap	**Beleid**	**Toelichting**
Beekherstel	Ja	Dit bevordert de rol van de steilrand als ecologische brug tussen de Brabantse Wal en het Markiezaat.
Landschapsherstel	Ja	Het karakter van de Steilrand als overgangsgebied kan hiermee behouden en hersteld worden.
(Her)introductie landschapselementen	Ja	Via herontwikkeling, bijv. van de Spinolaberg, kan verrommeling van de steilrand tegengegaan worden.
Natuurontwikkeling (areaalvergroting)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten zoals de cultuurhistorische waarden behouden of versterkt worden.
Recreatie	**Beleid**	**Toelichting**
Uitbreiding/versterking extensieve dagrecreatieve functie of infrastructuur	Ja	Routegebonden recreatie kan verder worden uitgebreid.
Uitbreiding/versterking intensieve dagrecreatieve functie of infrastructuur	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Uitbreiding verblijfsrecreatieve functie	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden en bij voorkeur extensief.
Vestiging verblijfsrecreatieve functie (in kader van Vab)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden en bij voorkeur extensief.
Klimaat en energie	**Beleid**	**Toelichting**
Droogtepreventie (water langer vasthouden, verdamping tegengaan)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Retentie (regenwater en ander gebiedseigen oppervlaktewater langer en meer vasthouden)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Energieopwekking (schone vormen zoals zon, wind, water etc.)	Nee, tenzij	Kleine initiatieven op projectniveau mogelijk en gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden en passend binnen zonneladder en RES.
Peilaanpassing (zoals stand van het oppervlaktewater verhogen voor natuur)	Nee, tenzij	Tenzij gebiedskwaliteiten hiermee versterkt worden.
Waterwinning (grondwaterwinning of oppervlaktewaterwinning)	Nee, tenzij	Kleine uitbreiding van bestaande waterwinning mogelijk en gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Wonen	**Beleid**	**Toelichting**
Toevoeging van solitaire woonvormen (in de vorm van VAB en RvR)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden en tegen verrommeling
Clustering van woonvormen (in bestaande bebouwingsconcentraties)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden en tegen verrommeling
Economie en infrastructuur	**Beleid**	**Toelichting**
Incidentele toevoeging bedrijfsperceel (in het kader van VAB)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Toevoeging of uitbreiding infrastructuur	Nee, tenzij	Tenzij dit nodig is ter ondersteuning van hogere doelen.

De Brabantse Wal

Natuurontwikkeling en recreatie hebben de prioriteit op de Brabantse Wal. Het gebied heeft de hoogste recreatiedruk en er is ook een hoge druk op de natuurwaarden. Belangrijke thema's zijn het aanpakken van droogteproblematiek en het beter zoneren van de recreatie. Bestaande agrarische activiteiten in enclaves op de Brabantse Wal moeten verduurzaamd worden.



Deelgebieden
De Brabantse Wal

Door de hoge druk op de natuur op de Brabantse Wal is verduurzaming van de landbouw in de agrarische enclaves de voorwaarde voor het voortzetten van deze activiteit.

Natuurontwikkeling en recreatie hebben de prioriteit op de Brabantse Wal. Thema's zijn het zichtbaarder maken van landgoederen en het aanpakken van droogteproblematiek.

Natuurontwikkeling en recreatie hebben de prioriteit op de Brabantse Wal. Het beter zoneren van deze recreatie en het zichtbaarder maken van cultuurhistorisch waardevolle elementen worden aangemoedigd.

Droogteproblematiek op de Brabantse Wal moet aangepakt worden met klimaatadaptieve maatregelen. Er is beperkte ruimte voor andere kleinere initiatieven; natuur en recreatie hebben de prioriteit.

Woonontwikkelingen in het kader van VAB zijn welkom op de Steilrand. Deze ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het versterken van het landschap en het verminderen van stikstof.

In het kader van VAB zijn bedrijfsontwikkelingen mogelijk; natuur en recreatie hebben de prioriteit. Bij het zoneren van de recreatie kan aanpassing van de infrastructuur nodig zijn.

Landbouw	**Beleid**	**Toelichting**
Agrarisch natuurbeheer	Ja	Dit is een voorwaarde voor landbouw in de agrarische enclaves op de Brabantse Wal.
Omschakeling naar biologische landbouw	Ja	Biologische landbouw is ook een passende vorm van landbouw in de agrarische enclaves.
Verbreding	Ja	Nevenfuncties zijn welkom in de agrarische enclaves, zoals voedselbossen.
Uitbreiding, verplaatsing of nieuwvestiging grondgebonden teelt	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Uitbreiding, verplaatsing of vestiging kassenbouw	Nee, tenzij	Alleen uitbreiding van bestaande kassen, waarbij gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Uitbreiding, verplaatsing of vestiging extensieve veehouderij	Nee	Dit past niet bij de gebiedskwaliteiten, ook niet in de agrarische enclaves.
Uitbreiding, verplaatsing of vestiging intensieve veehouderij	Nee	Toename van intensieve veehouderij is niet wenselijk.
Natuur en landschap	**Beleid**	**Toelichting**
Natuurontwikkeling (areaalvergroting)	Ja	Maatregelen tegen droogteproblematiek en versterken van de landgoederenstructuur passen in het gebied.
Landschapsherstel	Ja	Dit staat ten dienste van het zichtbaarder maken van landgoederen voor extensieve recreatie.
(Her)introductie landschapselementen	Ja	Dit staat ten dienste van het zichtbaarder maken van landgoederen voor extensieve recreatie.
Beekherstel	Ja	Dit kan bijdragen aan het oplossen van de droogteproblematiek.
Recreatie	**Beleid**	**Toelichting**
Uitbreiding/versterking extensieve dagrecreatieve functie of infrastructuur	Ja	Extensieve dagrecreatie is grootschalig aanwezig op de Brabantse Wal.
Uitbreiding/versterking intensieve dagrecreatieve functie of infrastructuur	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden en intensieve recreatie beter gezoneerd wordt.
vestiging verblijfsrecreatieve functie	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Uitbreiding verblijfsrecreatieve functie	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Klimaat en energie	**Beleid**	**Toelichting**
Droogtepreventie (water langer vasthouden, verdamping tegengaan)	Ja	Het aanpakken van droogteproblematiek en hittestress zijn zeer belangrijk voor de natuur op de Brabantse Wal.
Retentie (regenwater en ander gebiedseigen oppervlaktewater langer en meer vasthouden)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Peilaanpassing (zoals stand van het oppervlaktewater verhogen voor natuur)	Nee, tenzij	Indien gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Energieopwekking (schone vormen zoals zon, wind, water etc.)	Nee, tenzij	Kleine initiatieven op projectniveau mogelijk en gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden en passend binnen zonneladder en RES .
Waterwinning (grondwaterwinning of oppervlaktewaterwinning)	Nee, tenzij	Kleine uitbreiding van bestaande waterwinning mogelijk en gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Wonen	**Beleid**	**Toelichting**
Toevoeging van solitaire woonvormen (in de vorm van VAB en RvR)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden, dit bijdraagt aan tegengaan verrommeling en past bij de Omgevingsvisie.
Clustering van woonvormen (in bestaande bebouwingsconcentraties)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden, dit bijdraagt aan tegengaan verrommeling en past bij de Omgevingsvisie.
Economie en infrastructuur	**Beleid**	**Toelichting**
Incidentele toevoeging bedrijfsperceel (in het kader van VAB)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Toevoeging of uitbreiding infrastructuur	Nee, tenzij	Alleen indien dit nodig is ter ondersteuning van hogere doelen.

Het Coulisselandschap

Het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle Coulisselandschap met haar kronkelende wegen en doorzichten op agrarische percelen heeft prioriteit. Verduurzaming van de landbouw wordt aangemoedigd. Verder kan de natuur en recreatie in het Halsters Laag verder ontwikkeld worden en is er ruimte voor energieopwekking langs de snelweg.



Deelgebieden
Het Coulisselandschap

Het behoud van het Coulisselandschap heeft prioriteit. Het behoud van de landbouwactiviteit is daarvoor belangrijk, waarbij verduurzaming wordt aangemoedigd.

De veenontginning het Halsters Laag kan verder ontwikkeld worden als natte natuurparel, met ruimte voor beekherstel, het verminderen van versnippering en klimaatadaptatie.

In het Coulisselandschap is er mogelijkheid voor uitbreiding van de verblijfsrecreatie, waarbij landschappelijke inpassing en een goede ontsluiting randvoorwaarden zijn.

Vernatting nabij het Halsters Laag kan bijdragen aan het verminderen van de droogteproblematiek op de Brabantse Wal. Langs de snelweg is er ruimte voor energieopwekking.

Woonontwikkelingen in het kader van VAB zijn welkom in het Coulisselandschap. Deze ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het ontsnipperen van het landschap en het verminderen van stikstof.

In het kader van VAB zijn bedrijfsontwikkelingen mogelijk, waarbij landschappelijke inpassing en een goede ontsluiting randvoorwaarden zijn.

Landbouw	Beleid	Toelichting
Agrarisch natuurbeheer	Ja	Duurzamere vormen van landbouw passen goed bij de gebiedskwaliteiten.
Omschakeling naar biologische landbouw	Ja	Duurzamere vormen van landbouw passen goed bij de gebiedskwaliteiten.
Verbreding	Ja	Duurzamere vormen van landbouw passen goed bij de gebiedskwaliteiten, bijv. kringlooplandbouw.
Uitbreiding, verplaatsing of vestiging extensieve veehouderij	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden, ter voortzetting van de bestaande agrarische bedrijven.
Uitbreiding, verplaatsing of vestiging grondgebonden teelt	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden, ter voortzetting van de bestaande agrarische bedrijven.
Uitbreiding, verplaatsing of vestiging kassenbouw	Nee, tenzij	Alleen uitbreiding van bestaande kassen, en gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Uitbreiding, verplaatsing of vestiging intensieve veehouderij	Nee	Toename van intensieve veehouderij is niet wenselijk.
Natuur en landschap	**Beleid**	**Toelichting**
Beekherstel	Ja	Dit past bij de gebiedskwaliteiten.
Landschapsherstel	Ja	Dit past bij de gebiedskwaliteiten, bijv. het terugdringen van versnippering van het landschap.
(Her)introductie landschapselementen	Ja	Dit past bij de gebiedskwaliteiten, bijv. verdere ontwikkeling van het Halsters Laag en klimaatadaptatie.
Natuurontwikkeling (areaalvergroting)	Ja, mits	Mits andere gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden. Bijv. mogelijk bij het Halsters Laag.
Recreatie	**Beleid**	**Toelichting**
Uitbreiding/versterking extensieve dagrecreatieve functie of infrastructuur	Ja	Bestaande extensieve dagrecreatie kan hiermee gestimuleerd worden.
Uitbreiding/versterking intensieve dagrecreatieve functie of infrastructuur	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden, zoals landschappelijke inpassing en goede ontsluiting.
Uitbreiding verblijfsrecreatieve functie	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden, zoals landschappelijke inpassing en goede ontsluiting.
vestiging verblijfsrecreatieve functie	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden, zoals landschappelijke inpassing en goede ontsluiting.
Klimaat en energie	**Beleid**	**Toelichting**
Retentie (regenwater en ander gebiedseigen oppervlaktewater langer en meer vasthouden)	Ja	Naast de minimale eisen voor waterretentie zijn er mogelijkheden voor extra retentie.
Droogtepreventie (water langer vasthouden, verdamping tegengaan)	Ja	Middels vernatting kan een bijdrage geleverd worden aan de droogteproblematiek op de Brabantse Wal.
Peilaanpassing (zoals stand van het oppervlaktewater verhogen voor natuur)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Energieopwekking (schone vormen zoals zon, wind, water etc.)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden, bijv. langs de snelweg en passend binnen zonneladder en RES .
Waterwinning (grondwaterwinning of oppervlaktewaterwinning)	Nee	Grootschalige waterwinning is vanuit provinciaal beleid niet wenselijk.
Wonen	**Beleid**	**Toelichting**
Toevoeging van solitaire woonvormen (in de vorm van VAB en RvR)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden en dit bijdraagt aan ontsnippering
Clustering van woonvormen (in bestaande bebouwingsconcentraties)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden en dit bijdraagt aan ontsnippering
Economie en infrastructuur	**Beleid**	**Toelichting**
Incidentele toevoeging bedrijfsperceel (in het kader van VAB)	Ja, mits	Mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
Toevoeging of uitbreiding infrastructuur	Nee, tenzij	Tenzij dit nodig is ter ondersteuning van hogere doelen.

6. Afwegingskader

6.1 Inleiding

De gemeente heeft een open vizier en wil graag planvoornemens ondersteunen die bijdragen aan de visie op het buitengebied; versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder de ontwikkeling van het landschap en duurzaam functioneren van het gebied. Op basis van de in voorgaande hoofdstukken beschreven (deel-)gebiedsdoelstellingen en beschouwingen op de sectorale ontwikkelingsmogelijkheden, is het mogelijk om planinitiatieven in het buitengebied uit te werken en te toetsen. Voor initiatiefnemers geeft voorliggend hoofdstuk inzicht in de wijze waarop de gemeente planvoornemens toetst, voor de gemeente geeft dit een consequente toetsingslijn waarmee planvoornemens beoordeeld kunnen worden. Uiteraard blijft het toetsen van planvoornemens veelal maatwerk maar door een eenduidige toetsingsleidraad te volgen, wordt de toetsing zo veel als mogelijk geobjectiveerd, meetbaar en navolgbaar.

In nauw overleg met initiatiefnemers wil de gemeente de benodigde stappen zetten om tot realisatie van wenselijke plannen te komen. De gemeente beoordeelt een initiatief aan de hand van de stappen zoals aangegeven in navolgend schema (waarbij het schema zich richt op initiatieven die niet in het Omgevingsplan passen):

6.2 Procedure: samen werken aan realisatie

6.2.1. Planvoornemen

Een initiatiefnemer kan al vroeg in het proces van afweging en uitwerking zijn planvoornemen met de gemeentelijke Intake-commissie bespreken. Gezamenlijk wordt een eerste inschatting gemaakt of het initiatief kansrijk is in het licht van de visie en de beleidsmatrix. De visiekaarten, de bijlagen 1 Bebouwingsconcentraties en bijlage 2 Checklist initiatieven vormen daarbij handreikingen. De uitkomst kan zijn dat er wellicht mogelijkheden zijn, maar dat de aard en omvang van het initiatief en/of de uitwerking van ruimtelijke kwaliteit nader uitgedacht moet worden, voordat een volgende stap gezet kan worden. Een principeverzoek van een initiatief dient minimaal inzicht te geven in de aard en omvang van de voorgenomen activiteit, de (toekomstige) inrichting van het perceel en de ontsluiting van het perceel. In een beknopte toelichting bij het planvoornemen wordt aangegeven hoe het initiatief bijdraagt aan de kwalitatieve doelstellingen voor het buitengebied, zoals in de Visie Buitengebied is beschreven. Een initiatief zal per saldo dienen te leiden tot een verbetering van de omgevingskwaliteit. Het Groenstructuurplan met groenfonds dient hierbij als handreiking te worden gebruikt.

6.2.2. Principeverzoek

Het planvoornemen wordt door de gemeente integraal en op hoofdlijnen getoetst (Intake). Daarna neemt het College van Burgemeester en Wethouders een principebesluit, waarin wordt aangegeven of en onder welke voorwaarden in beginsel medewerking kan worden verleend aan het planvoornemen. Initiatiefnemer kan op basis daarvan zijn planvoornemen verder uitwerken tot een integraal onderbouwd voornemen (volgens de lagenbenadering, die sturend is).

In deze fase zal ook de omgevingsdialoog gehouden worden volgens de gemeentelijke handreiking daarvoor. De initiatiefnemer gaat in gesprek met zijn omgeving (de omgevingsdialoog), zodat mogelijke wensen en ideeën in de uitwerking van het plan meegenomen kunnen worden. Deze fase wordt afgesloten met een collegebesluit en het sluiten van een anterieure overeenkomst.

6.2.3. Uitwerking initiatief

Aan de hand van de randvoorwaarden werkt de initiatiefnemer zijn plannen verder uit. Initiatiefnemer zal zijn planvoornemen op alle relevante aspecten verder uitwerken en waar nodig onderzoek doen. De relevante aspecten, voor zover die meer algemeen benoemd kunnen worden, zijn in bijlage 2 opgenomen. Hiermee zal nader aangetoond moeten worden dat het initiatief passend is in het gebied, conform de provinciale diep-rond-breed benadering. Daarnaast zal initiatiefnemer nader moeten onderbouwen hoe het voornemen bijdraagt aan verbetering van de omgevingskwaliteit, waarbij rekening dient te worden gehouden met de behouden en versterken waarden zoals opgenomen in de visiekaarten alsmede in het Groenstructuurplan. De gemeente toetst daarna het planvoornemen en na een eventuele ronde van bijstelling en aanvulling wordt het planvoornemen voor een finale toets ingediend door initiatiefnemer. De uiteindelijk uitwerking bevat alle benodigde stukken voor de formele besluitvorming en de te volgen planologische procedure.

De ambtelijke organisatie hanteert – mede ingegeven door de Omgevingswet - een faciliterende en begeleidende werkwijze. “Ja, mits” wordt, zo is ook bestuurlijk bepaald, de basishouding om samen met de initiatiefnemer te bepalen of en hoe het planvoornemen kansrijk ontwikkeld kan worden. Initiatiefnemers kunnen niet ‘zo maar’ een plan indien bij de gemeente, maar betrekken de gemeente vroegtijdig in de afweging van het eigen belang versus een evenwichtige invulling van aspecten als duurzaamheid, omgevingskwaliteit en leefbaarheid op de betreffende plek, met als doel te komen tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Omgevingswet).

6.3 Plantoetsing

6.3.1. De eerste selectie

Aan de hand van de Visie Buitengebied en de daarin opgenomen indeling in deelgebieden, kan een initiatiefnemer nagaan in welk deelgebied zijn initiatief is gelegen. Vervolgens kan in de Visie worden nagegaan welke doelstellingen de gemeente heeft in dat deelgebied en welke ontwikkelingen daarbij in beginsel wel, onder voorwaarden of niet zijn toegestaan. Daartoe bevat de visie een stoplichtenmodel (zie hierna) in de vorm van een matrix. Hierin zijn waar nodig meteen al randvoorwaarden genoemd voor eventuele ontwikkelingen.

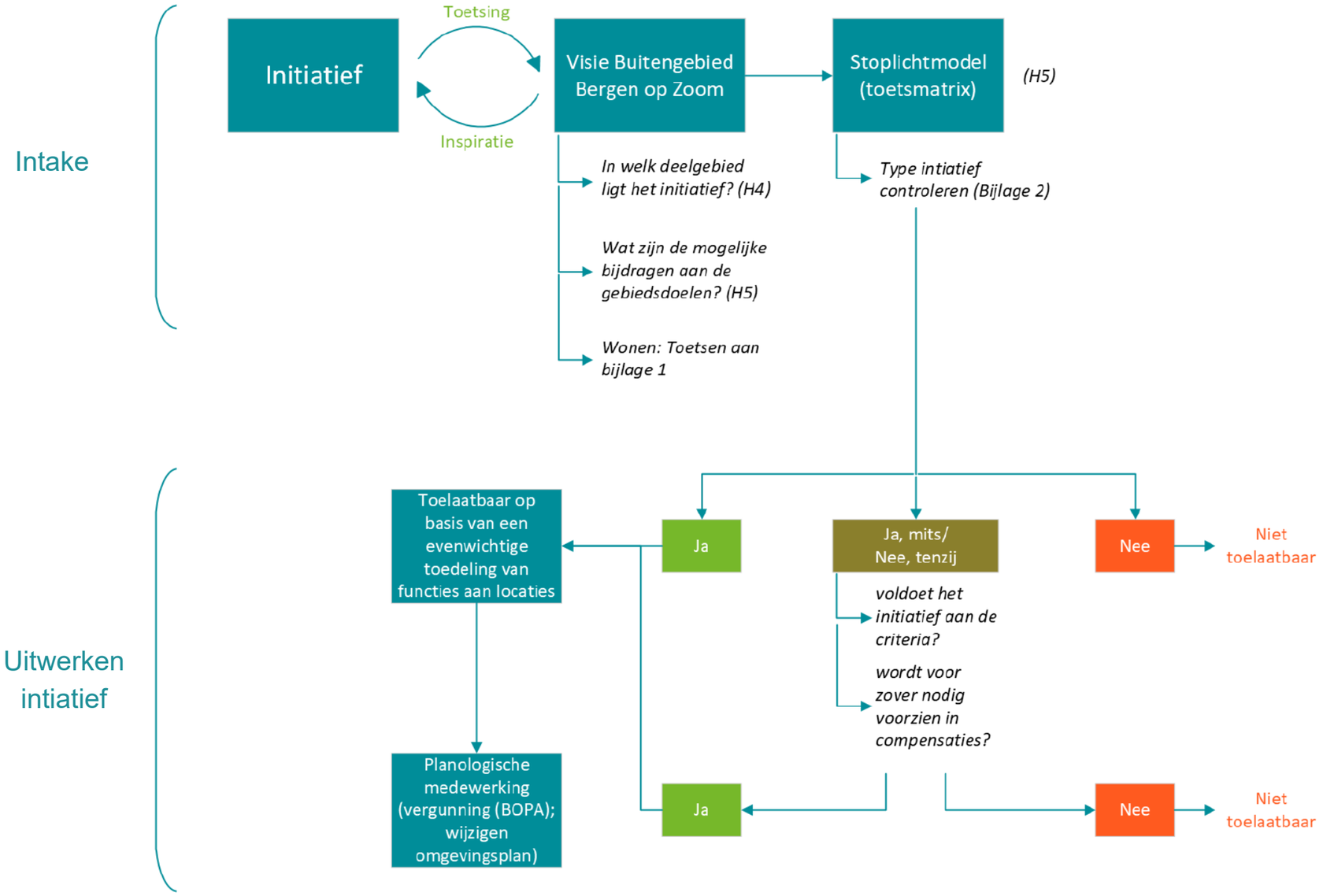
6.3.2. De nadere uitwerking

Bij in beginsel wel toegestane ontwikkelingen, al dan niet met voorwaarden, zal het initiatief nader onderbouwd en onderzocht moeten worden op de relevante planologische, ruimtelijke en milieukundig relevante aspecten (aan de hand van de thema’s die relevant zijn voor een ‘evenwichtige toedeling van functies’ (zoals bedoeld in de Omgevingswet).

Niet toegestane ontwikkelingen kunnen in beginsel op basis van de visie niet verder in behandeling worden genomen. Indien er overwegende projectspecifieke redenen zijn om hier toch mee door te gaan, is na een afstemming met de gemeente een zeer gedegen ruimtelijke onderbouwing en afweging nodig. Immers moet daarvoor de gemeente ook van haar beleid gaan afwijken, wat een uitgebreide onderbouwing vraagt. Dit is echter zeer wel denkbaar, omdat de Visie Buitengebied generiek is geformuleerd. Aangezien de basishouding van de gemeente en haar beleid gestoeld is op een faciliterende en begeleidende werkwijze (“Ja, mits”), zal in alle gevallen worden nagegaan of een planvoornemen, wellicht in aangepaste vorm, kansrijk is om verder behandeld te kunnen worden.

De procedure van beoordeling van initiatieven is hierna in een schema weergegeven.

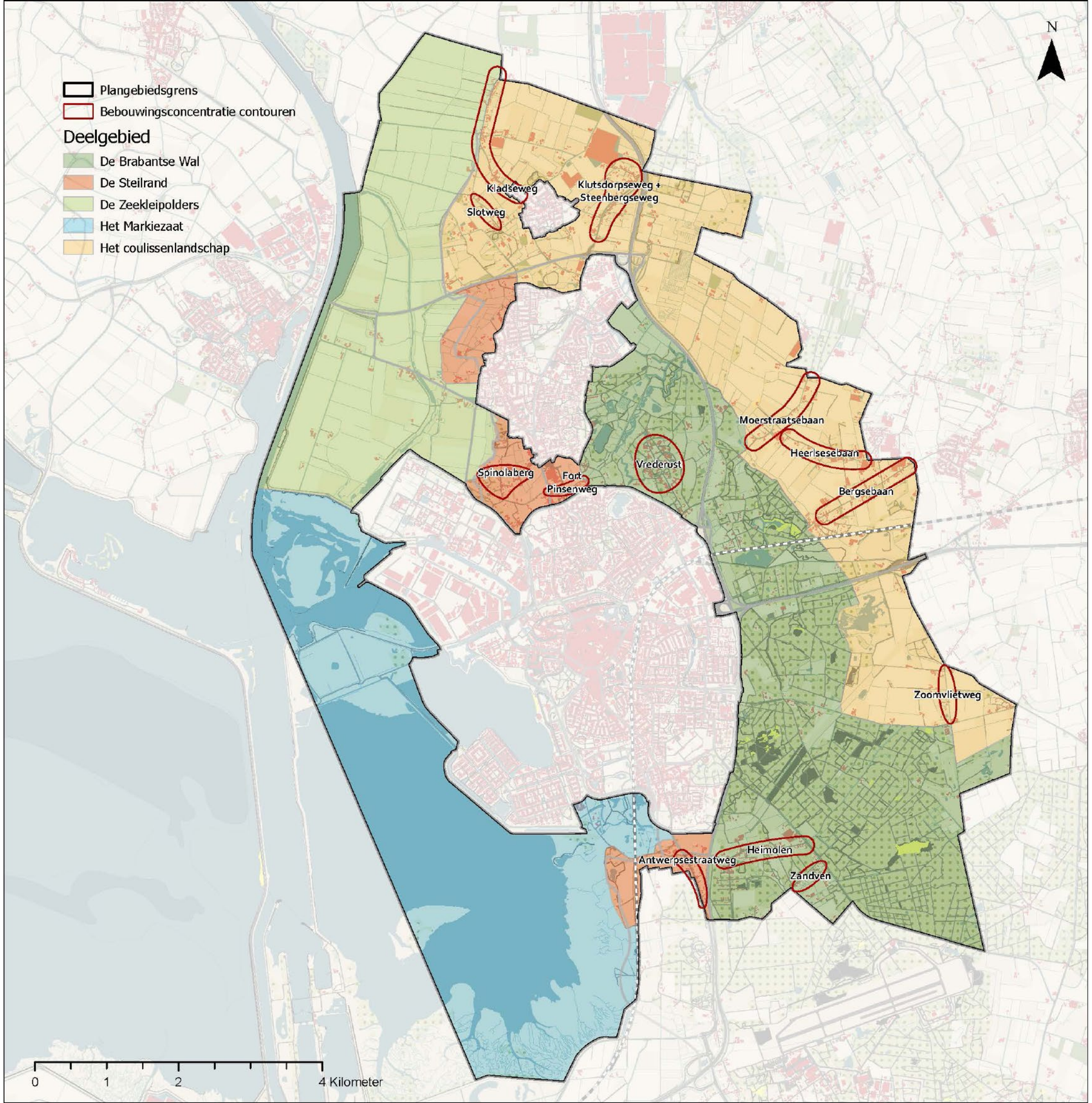
6.3.3. Toetsingsmatrix



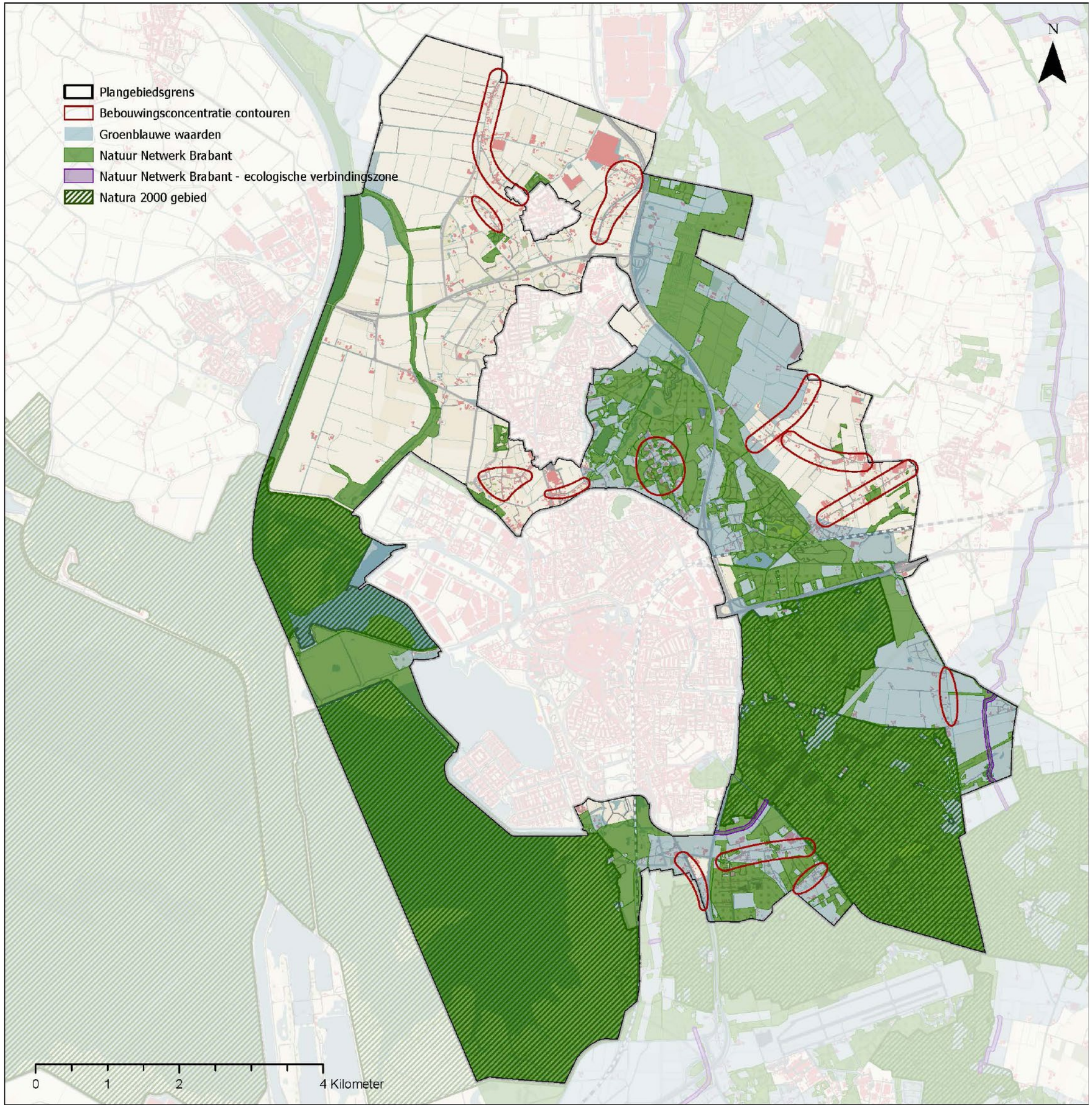
7. Uitvoerbaarheid

- PM

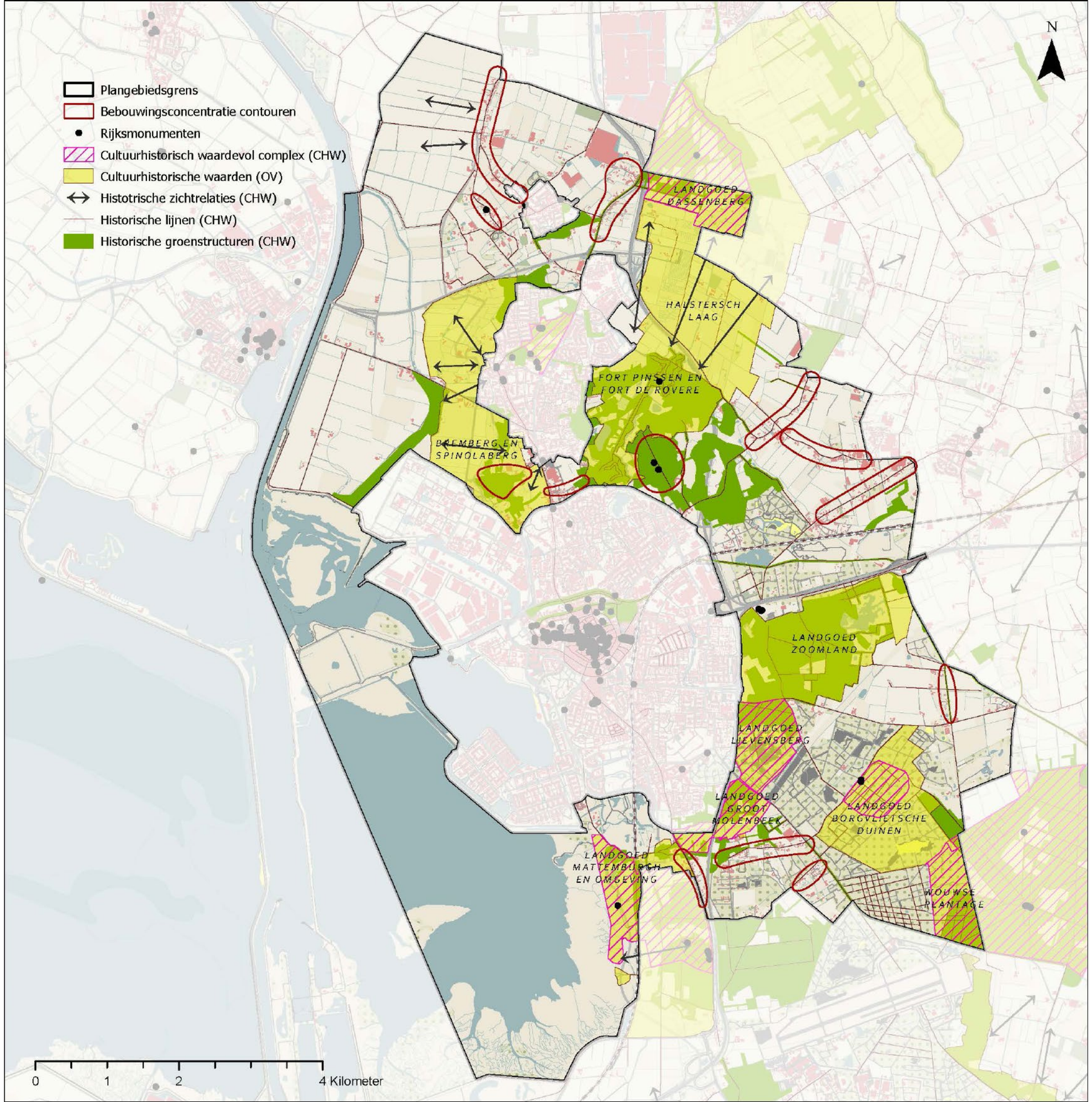
Kaart: Visie deelgebieden



Kaart: Natuur, landschap en water



Kaart: Cultuurhistorie



POUDEROYEN
TONNAER