

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

BESTEMMINGSPLAN

“Klimbos e.o.”

Brabantse Wal omgeving Balsedreef

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding

- 1.1. Aanleiding en doel
- 1.2. Bestemmingsplan Buitengebied-Oost
- 1.3. Opbouw van de toelichting

Hoofdstuk 2. Ontwikkelingen

- 2.1. Klimbos
- 2.2. Villa Lievensberg
- 2.3. Educatiefcentrum – Stay-Okay

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1. De Brabantse Wal
- 3.2. Europese regelgeving: Natura 2000
- 3.3. Rijksbeleid
- 3.4. Provinciaal beleid
- 3.5. Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Uitwerking Ontwikkelingen

- 4.1. Recreatieve poort Landgoed Lievensberg – Balsedreef
- 4.2. Klimbos, Educatiefcentrum en Villa Lievensberg
- 4.3. Verordening ruimte
- 4.4. Natura 2000

Hoofdstuk 5 Bouwstenen

- 5.1. Milieu
 - 5.1.1. Luchtkwaliteit
 - 5.1.2. Externe veiligheid
 - 5.1.3. Geluid
 - 5.1.4. Bodem
- 5.2. Archeologie en cultuurhistorie
- 5.3. Water
- 5.4. Flora en fauna

Hoofdstuk 6 Artikelgewijze toelichting

- 6.1 Karakter van het plan
- 6.2 Kaart
- 6.3 Regels
 - 6.3.1 Algemene en technische bepalingen
 - 6.3.2 Bestemmingsregels
 - 6.3.3 Algemene regels
 - 6.3.4 Overgangsregels- en slotbepalingen

Hoofdstuk 7 Procedurele aspecten

- 7.1. Overleg
- 7.2. Zienswijzeprocedure
- 7.3. Vervolgprocedure

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid en handhaving

- 8.1. Economische uitvoerbaarheid
- 8.2. Handhaving

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Bergen op Zoom heeft een zeer gevarieerd grondgebied. Een oude binnenstad, watergebieden aan de westzijde en uitgestrekte bosgebieden aan de oostzijde. Een dergelijk grondgebied leent zich voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk toeristisch-recreatief product. Recreatie en toerisme zijn dan ook een belangrijk aandachtspunt voor de gemeente. Met name de samenhang van water, natuur en cultuur binnen de gemeente biedt goede perspectieven. Toerisme en recreatie zijn voor de gemeente ook van belang voor de werkgelegenheid.

Het huidige toeristisch-recreatieve product van Bergen op Zoom bestaat grofweg uit drie peilers:

- natuurgerichte recreatie op de Brabantse Wal;
- watergebonden recreatie op de Binnenschelde;
- cultuurgerichte recreatie in de Binnenstad.

Voor voorliggend bestemmingsplan is met name de natuurgerichte recreatie op de Brabantse Wal aan de orde. Het betreft het gebied aan de zuidzijde en voor wat betreft een parkeervoorziening aan de noordzijde van de Balsedreef. Het is de wens om ter plaatse een recreatieve poort te ontwikkelen onder de naam "Landgoed Lievensberg-Balsedreef". Het doel van deze recreatieve poort is de ontsluiting van Provinciaal Landschap de Brabantse Wal vanuit de stad Bergen op Zoom. Ter plaatse van de recreatieve poort worden allerhande recreatieve- educatieve en parkeervoorzieningen aangeboden. Het ontwikkelen van een recreatieve poort hier past in de gewenste zonering om de recreatieve druk op de gehele Brabantse Wal af te leiden naar de stadsranden-entrees, dit met respect voor de natuurdoelstellingen van het gebied zoals deze zijn neergelegd in het kader van de aanwijzing als een Natura 2000 gebied.

Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel de planologische voorwaarden te scheppen om deze recreatieve poort feitelijk te kunnen realiseren en een aanvulling op het toeristisch-recreatieve product te kunnen verzorgen. Deze aanvulling krijgt vorm in het ter plaatse realiseren van een klimbos met daarop aansluitend, op het terrein van de naastgelegen Stay-Okay, een educatiefcentrum. De toegang tot het klimbos zelf wordt voorzien op het terrein van de Stay-Okay zodat de natuurwaarden beschermd blijven.



Afbeelding 1: locatie recreatieve poort "Landgoed Lievensberg-Balsedreef"

Het plangebied sluit aan de A58 aan. Westelijk is de A58 dus de grens. Dit betekent dat de percelen Balsedreef 2 en 4 binnen het plangebied vallen. Balsedreef 2 is een woning. Daarnaast ligt Villa Lievensberg. De woning op het adres Balsedreef 2 blijft zijn woonfunctie behouden. De villa, waarin voorheen een afkickcentrum was gevestigd, krijgt een gemengde functie waarin de van oudsher maatschappelijk voorziening, alsmede een horeca annex kantoorfunctie is voorzien. Daarop aansluitend wordt de bosbestemming aangevuld met de aanduiding "recreatie" zodat het klimbos gerealiseerd kan worden. Het gebouw van Stay-Okay krijgt, conform de huidige standaarden de bestemming "Recreatie" met de aanduiding verblijfsrecreatie en educatief centrum. Om de parkeerdruk ter plaatse te kunnen opvangen is het de bedoeling dat aan de noordzijde van de Balsedreef specifiek een terreintje wordt ingericht. Ter bescherming van de natuurwaarden wordt de aanleg hiervan gecompenseerd conform de eisen die de provincie hieraan stelt.

1.2 Bestemmingsplan "Buitengebied-Oost"

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied-Oost". Dit plan is vastgesteld op 30 januari 2003 en goedgekeurd op 16 september 2003. Omdat de voorziene ontwikkelingen niet in dit bestemmingsplan zijn te realiseren wordt voorliggend bestemmingsplan "Klimbos e.o." opgesteld. Daarbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de huidige regelgeving. Zo wordt de bebouwing voor het educatiefcentrum en het klimbos gerealiseerd op het terrein van Stay-Okay. Daar mag op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied-Oost" 25% worden gebouwd. Dit percentage wordt met de toegevoegde functies voor educatiefcentrum en klimbos niet overschreden. De parkeervoorziening heeft in het bestemmingsplan "Buitengebied-Oost" de bestemming "Bos en Natuur". Om parkeren mogelijk te maken is de bestemming gewijzigd in "Groen" met de aanduiding "p". Om conform de provinciale Verordening Ruimte de vierkante meters te compenseren heeft een terrein aansluitend aan de nieuwbouwwijk de Schans de bestemming "Natuur" gekregen.

1.3 Opbouw van de toelichting

De toelichting is op de volgende wijze opgebouwd. In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding en doel van de procedure beschreven. Hoofdstuk 2 beschrijft de ontwikkelingen die voorzien zijn. Hoofdstuk 3 beschrijft het rijks- provinciale en gemeentelijke beleidskader en regelgeving. Hoofdstuk 4 beschrijft de wijze van uitwerking van de ontwikkelingen binnen het plangebied zodat wordt voldaan aan voormeld beleid en regelgeving. Hoofdstuk 5 beschrijft de bouwstenen waaruit het plan is opgebouwd zoals milieu, water, archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 6 beschrijft de artikelgewijze toelichting. Hoofdstuk 7 beschrijft overleg en inspraak en in hoofdstuk 8 worden de economische uitvoerbaarheid en handhaving belicht.

Hoofdstuk 2 Ontwikkelingen

Binnen het plangebied blijft “bos” de hoofdbestemming. De enige woning binnen het plangebied blijft als zodanig bestemd. Ter bevordering van de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van het gebied worden de volgende ontwikkelingen planologisch mogelijk gemaakt. Het betreft de aanleg van een klimbos, de bouw van een educatiefcentrum en de functiewisseling van Villa Lievensberg. Omdat het educatiefcentrum op het terrein van Stay-Okay wordt gerealiseerd is de Stay-Okay zelf als zodanig ook meegenomen. Daarnaast wordt een parkeervoorziening gerealiseerd om de parkeerdruk ter plaatse verder te reguleren en op te vangen.

2.1 Klimbos

Het klimbos is een attractie waarbij de klimmer fysiek en mentaal wordt uitgedaagd om zich op hoogte tussen de bomen te verplaatsen. Het is een avontuurlijke en sportieve dagattractie die zowel voor individuen als kleine groepen wordt aangeboden. Zowel jongeren als ouderen kunnen van het klimbos gebruik maken. Het doel is om op een bijzondere manier kennis te maken en te leren over de natuur. Bezoekers klimmen via een toren, die op het terrein van de Stay-Okay wordt gebouwd, over de Boslustweg naar een plateau dat op hoogte wordt aangebracht. In het huidige bestemmingsplan “Buitengebied-Oost” heeft de Stay-Okay de mogelijkheid haar terrein voor 25% te bebouwen. Dit percentage wordt met de bouw van het educatiefcentrum en de voorzieningen voor het klimbos niet overschreden. Het bebouwingspercentage in voorliggend bestemmingsplan is dan ook gelijk gebleven. Via een constructie boven de Boslustweg worden bezoekers naar het plateau geleid dat in het bos, op gelijke hoogte, wordt aangebracht. Na instructie en veilig gezekerd te zijn maken deelnemers via loopbruggen en klimtouwen kennis met bos en natuur.

2.2 Villa Lievensberg

Villa Lievensberg is opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied-Oost” en heeft de bestemming “Maatschappelijk”. Bepaald is dat binnen deze bestemming uitsluitend een afkickcentrum mogelijk is. Op dit moment is het pand niet in gebruik. In voorliggend plan is een gemengde bestemming voorzien waardoor naast maatschappelijke voorzieningen en/of een kantoorfunctie ook een horecavoorziening in de zin van hotel-cafe-restaurant tot de mogelijkheden behoort. In de Verordening Ruimte van de Provincie is de villa aangeduid als complex van cultuurhistorisch belang. Op de plankaart is de aanduiding “cultuurhistorische waarden” opgenomen.

2.3 Educatiefcentrum – Stay-Okay

Het educatiefcentrum moet het bezoekerscentrum voor de Brabantse Wal worden alsmede een educatiefcentrum op het gebied van duurzaamheid, milieu, natuur en leefomgeving. Een inspirerend gebouw als toonbeeld van duurzaamheid en met veel activiteiten en leermogelijkheden. Het centrum dient vele doelen. Enerzijds richt het zich op de educatie van natuur, duurzaamheid en milieu, anderzijds draagt het ook bij aan de toegankelijkheid en beleving van natuur zoals ook door de provincie wordt voorgestaan. De ambitie voor een educatiefcentrum wordt eveneens gedragen door het basisonderwijs en het IVN. Ook diverse ondernemers dragen actief bij aan het plan. Het centrum wordt in samenwerking met Stay-okay, op wiens terrein het wordt gebouwd, uitgevoerd. Zoals hiervoor is aangegeven wordt met de bouw van het educatiefcentrum het huidige toegestane bebouwingspercentage van 25% niet overschreden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 De Brabantse Wal

De Brabantse Wal is de naam van het gebied op de grens van West-Brabant met Zeeland en Vlaanderen dat zich uitstrekt van de gemeente Steenbergen in het noorden via Bergen op Zoom en de Wouwse Plantage van Roosendaal naar Woensdrecht in het zuiden. In het zuiden ligt het grensoverschrijdend nationaal park Grenspark De Zoom Kalmthoutse Heide. De Brabantse Wal dankt zijn naam aan het opmerkelijke hoogteverschil van enkele tientallen meters tussen de hogere zandgronden en het laaggelegen zeekleigebied. Door bebossing en het stichten van landgoederen zowel in de omgeving van Bergen op Zoom als vanuit Antwerpen is het open landschap omgevormd tot een overwegend gesloten boslandschap. De Brabantse Wal is een uniek en waardevol natuurgebied alleen al omdat het landschap zo gevarieerd is. De wal die naar 20 meter boven NAP klimt, markeert een scheiding tussen hoge zandgronden met bossen, heide, duinen, vennen, kleinschalige akkers en weilanden enerzijds en polders, dijken, kreken en uitgestrekte akkers anderzijds.

Doelstelling Brabantse Wal

De gemeenten binnen de Brabantse Wal, maar ook rijk, provincie en waterschap hebben zich sterk gemaakt om de Brabantse Wal als natuurgebied beter te laten beleven, stevig op de kaart te zetten en toeristisch en recreatief beter en toegankelijker te maken. De Brabantse Wal is door de provincie benoemd tot provinciaal landschap. De gemeenten Bergen op Zoom, Woensdrecht en Steenbergen hebben een Samenwerkingsovereenkomst Toerisme gesloten en de Nota Toeristisch Beleid Brabantse Wal (2009) opgesteld. De Toekomstschets Brabantse Wal 2010-2013, opgesteld door de diversen bestuurslagen, geldt als leidraad voor de ontwikkeling van de Brabantse Wal als geheel.

Ondertussen zijn er een groot aantal initiatieven binnen de gehele Brabantse Wal ter uitvoering voorgedragen. Een aantal initiatieven binnen het grondgebied van de gemeente Bergen op Zoom zijn niet uitvoerbaar zonder dat er een correcte planologische basis is. Het betreft de in de inleiding beschreven ontwikkelingen langs de Balsedreef. Het is de bedoeling dat ter plaatse een recreatieve poort wordt ontwikkeld. Dit betekent dat de Balsedreef en directe omgeving verkeersveilig en duurzaam wordt ingericht en dat er een verbinding wordt gelegd met wandel- en fietsroutes. Een informatievoorziening in de zin van een educatief centrum wordt gerealiseerd en een klimbos wordt aangelegd. Gezien de ligging wordt in voorliggend bestemmingsplan ook een regeling voor de panden Balsedreef 2 en 4 meegenomen. Het betreft de woning op het adres Balsedreef 2 en de functie-invulling van Villa Lievensberg op Balsedreef 4.

3.2 Europese regelgeving: Natura 2000

De Brabantse Wal is (deels) in 2000 aangewezen als Vogelrichtlijngebied (LNV, 2000) en (deels) in 2003 aangemeld bij de Europese Commissie als Habitatrichtlijngebied. In oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet gewijzigd. Vanaf oktober 2005 zijn de vogel- en habitatrichtlijnen in Nederland volgens de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd. In januari 2007 is het ontwerp-aanwijzingsbesluit van de Brabantse Wal in procedure gebracht. De aanwijzing van de Brabantse Wal is momenteel nog niet definitief. De definitieve aanwijzing wacht nog op de besluitvorming over de zogenaamde PAS-regeling.

De Natuurbeschermingswet 1998 vereist dat voor alle Natura 2000 gebieden een beheerplan wordt opgesteld. Het beheerplan werkt de instandhoudingsdoelstellingen nader uit en benoemt concrete maatregelen om deze doelen te realiseren. Er is een ontwerp-beheerplan opgesteld dat na inspraak en eventuele aanpassing zal worden vastgesteld door de bevoegde gezagen (GS en LNV). In het concept-beheerplan Natura 2000 Brabantse Wal gelden instandhoudingsdoelstellingen ten aanzien van de volgende broedvogelsoorten: nachtzwaluw, zwarte specht, wespandief, boomleeuwrik, dodaars en geoorde fuut. Er zijn voor de Brabantse Wal geen complementaire doelen opgesteld. Het plangebied, waarvoor onderhavig bestemmingsplan wordt opgesteld ligt binnen het gebied dat in het ontwerp-natura beheerplan aangeduid is als "intensieve recreatie". Dit betekent op voorhand dat er binnen het beheerplan ruimte is gecreëerd voor de voorgenomen projecten. In het concept-natuurbeheerplan wordt het rapport "Recreatieve Routestructuur Brabantse Wal" van Bureau Buiten uit 2009 aangehaald. In het rapport is een recreatieve zoneringsvisie opgesteld om te komen tot een betere verdeling van de recreatie over het gehele gebied door ondersteunende voorzieningen zoals recreatie onthaalpoorten, betere parkeervoorzieningen en ontsluiting van

gebieden. Volgens de Bureau Buiten is een grote onthaalpoort bij de locatie van Stay-Okay in Bergen op Zoom kansrijk.

3.3. Rijksbeleid

De ministeries van V&W, VROM en LNV hebben via het Steunpunt Routeontwerp en Snelwegen de visie "De Deltaroute A4" opgesteld. In deze visie wordt het gebied rond de A4/A58 aan de oostzijde van Bergen op Zoom getypeerd als infralandschap. De Brabantse Wal is hierbij als een parel langs de route benoemd. Dit impliceert dat men voor dit gebied een hoger dan gemiddeld ambitieniveau nastreeft bij de inpassing van de huidige en toekomstige infrastructuur binnen dit gebied.

3.4 Provinciaal beleid

In de Structuurvisie en de daarop gevolgde Verordening Ruimte geeft de provincie haar ruimtelijke visie op Brabant weer. Daarbij concentreert de provincie zich, overeenkomstig haar nieuwe rol conform de Wet ruimtelijke ordening, op provinciale belangen en op het maken en nakomen van regionale afspraken over wonen en bedrijventerreinen. Het zwaartepunt ligt niet zozeer op bestaand bebouwd gebied, maar op het buitengebied. Daarbij spreekt de provincie zich expliciet uit dat zij bij ontwikkelingen die het lokale niveau ontstijgen de regie heeft. De Brabantse Wal wordt hierbij als voorbeeld genoemd.

Onderhavig plangebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. In haar Verordening Ruimte (art. 4.2.) bepaalt de provincie dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur strekt tot behoud, herstel en of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken. Onderhavig bestemmingsplan heeft ten doel de toegankelijkheid van de natuur en de beleving van kennis en natuur te versterken zoals de provincie in haar Structuurvisie met het gebied voorstaat. Dit betekent tegelijkertijd dat onderhavig bestemmingsplan moet voldoen aan de regelgeving uit de Verordening Ruimte.

Uitwerking provinciaal beleid

Als uitwerking van de Structuurvisie heeft de provincie gebiedspaspoorten gemaakt. Een gebiedspaspoort geeft een beschrijving van de landschapkenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype en van de wijze waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking daarvan. Er zijn 12 gebieden binnen Brabant op een dergelijke manier beschreven. Daarnaast is per gebied de ambitie beschreven. De Brabantse Wal is één van de gebieden die als gebiedspaspoort zijn opgenomen.

Doelstelling gebiedspaspoort

Naast een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit, een robuuste en veerkrachtige structuur en de natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken, wil de provincie ook de gebruikswaarde van natuur en water verbeteren. De gebieden in de gebiedspaspoorten zijn belangrijk voor recreatie en toerisme. De provincie geeft aan dat zij de mogelijkheden voor gebruik en beleving van deze gebieden wil verbeteren. Dit biedt kansen om het toeristisch-recreatieve product in Noord-Brabant te versterken. De realisering van recreatieve poorten draagt bij aan de toegankelijkheid van de natuur en geeft spreiding van recreatiedruk. De toegankelijkheid, de beleving en kennis van natuur acht de provincie van belang. Recreatieve poorten geven toegang tot een natuur- en bosgebied met ruime parkeermogelijkheden, een horecavoorziening en informatie over het gebied. Het toeristisch-recreatief bedrijfsleven kan inspelen op en bijdragen aan de groenblauwe functies in deze gebieden.

Gebiedspaspoort Brabantse Wal.

De provincie geeft aan dat het gebiedspaspoort "Heel de Wal" betreft. Daarbij ambieert de provincie de Brabantse Wal te ontwikkelen tot een samenhangend natuurgebied (provinciaal landschap en nationaal park). Dit kan door een aantal maatregelen te nemen zoals ontsnippering van natuurgebieden, stimuleren van de ontwikkeling van nieuw landgoederen, realisering natte natuur, maar ook de vergroting van de recreatieve mogelijkheden en ontwikkeling recreatieve poorten mede in het kader van het Grenspark.

Provinciaal Landschap

In het programma Schoon Brabant heeft de provincie drie provinciale landschappen benoemd. Naast het Groene Woud zijn dat de Brabantse Wal en de Maashorst. De provincie stimuleert via een gebiedsgerichte aanpak de

versterking van de landschapswaarden van deze gebieden, voornamelijk in de periode 2008-2011. Natuur, water, cultuurhistorie en recreatie worden verbonden met de sociale en economische structuur door uitvoering van concrete projecten maar ook door specifiek aandacht voor gebiedsprofilering, communicatie en educatie. Mensen en bedrijven kunnen daardoor floreren in deze landschappelijk aantrekkelijke gebieden. Daarmee wordt een impuls gegeven aan zowel landschappelijke waarden maar ook aan ecologische, economische en sociaal-culturele waarden in deze drie gebieden.

In het provinciale bestuursakkoord "Vertrouwen in Brabant 2007-2011" werken partijen samen aan de ontwikkeling van de Brabantse Wal als provinciaal landschap. In het kader hiervan is in opdracht van de provincie de "Toekomstschets de Brabantse Wal brengt bijeen" van september 2009, met een looptijd van 2010-2013, opgesteld. Hierin is verwoord dat in een "goed" provinciaal landschap de volgende elementen zitten:

- de streek hecht belang aan een duurzame ontwikkeling van natuur en landschap met het oog voor de economie en de mens
- een provinciaal landschap heeft 3 ruimtelijke schillen: een harde natuurkern, een schil met de overgang naar (verbrede) landbouw en recreatie en daarbuiten een schil met de overgang naar de stedelijke randzone. Er zit dynamiek tussen de schillen;
- er is sprake van een sterke samenhang in de streek: een bepaalde robuustheid die het provinciaal landschap bij elkaar houdt;
- er is een visie, een lijst met kernkwaliteiten en een uitvoeringsprogramma dat door de streek gedragen wordt;
- er is een sterke "drang van onderop" (bij ondernemers en maatschappelijke organisaties) om het gebied op de kaart te zetten, die wordt gesteund door een visie van lokale bestuurders "van bovenaf";
- partijen zijn bereid de eigen identiteit (deels) op te geven ten gunste van de streek en daarmee ook bereid om in elkaar te investeren (tijd en geld);
- de streek staat in nauwe samenhang met "buiten" (openhouding gericht op samenwerking met de omgeving);
- er is een bepaalde gestructureerde organisatiegraad in de streek zowel:
 - a. bestuurlijk/juridisch: platform/stuurgroep/streekraad;
 - b. operationeel: zoals streekhuis of andere projectorganisatie die zorgt voor een daadkrachtige uitvoering;
 - c. financieel: een brede financiële participatie vanuit de streek, liefst vanuit een programmatische financiering.

Vervolgens is op 1 april 2009 bestuurlijk overlegd over de toekomst van de Brabantse Wal. Daar is de opdracht geformuleerd om te komen tot een uitvoeringsgerichte strategie en een organisatiestructuur. In de "Toekomstschets de Brabantse Wal brengt bijeen" is de uitwerking van deze opdracht opgenomen. In de Gebiedscommissie Brabantse Delta worden de projecten uitgevoerd.

Gebiedscommissie Brabantse Delta

De Brabantse Delta is het gebied in het meest westelijk gedeelte van de provincie. Het omvat naast het grondgebied van Bergen op Zoom, het grondgebied van de gemeenten Steenbergen, Woensdrecht, Roosendaal, Moerdijk, Halderberge, Etten-Leur en een klein gedeelte van de gemeenten Breda en Rucphen.

In 2005 is door Provinciale Staten het gebiedsplan Brabantse Delta vastgesteld. Het plan is daarmee een beleidsmatig toetsingsinstrument bij de uitwerking en uitvoering van projecten in het landelijk gebied. Daarvoor is in het gebiedsplan een uitvoeringsprogramma opgenomen. Dit heeft de basis gelegd voor het Provinciaal Meerjaren Programma Landelijk gebied. Het Streekplan was tot voor kort het planologisch toetsingskader. Het Streekplan is vervallen en vervangen door de Structuurvisie (in werking getreden 1 januari 2011). Het Provinciaal Meerjarenprogramma Landelijk Gebied heeft zijn status behouden. Hierin zijn ook de projecten van de Brabantse Wal opgenomen. Om de doelen te behalen die in het gebiedsplan zijn opgenomen is de Gebiedscommissie Brabantse Delta opgericht. In de Gebiedscommissie zitten wethouders van de gemeenten binnen het gebied, een waterschapsbestuurder van Waterschap Brabantse Delta, vertegenwoordigers van ZLTO, BMF en andere groene organisaties KvK-West-Brabant en de sector toerisme en recreatie.

De Gebiedscommissie Brabantse Delta richt zich op projecten en activiteiten die als doelstelling hebben om te komen tot een vitaler, mooier en gezonder platteland. Dit vergt forse investeringen zowel ambtelijk, financieel als

praktisch. De doelen zijn neergelegd in het Gebiedsmeerjaren Programma Brabantse Delta (GMJP). Daarbij wordt ernaar gestreefd de belangrijkste doelen in 2013 of 2016 te halen. De investeringen zijn er niet voor niets. Zij leveren een aantrekkelijk en leefbaar platteland op voor burgers en bedrijven.

In de “Toekomstschets” zijn voor 2010 een groot aantal projecten aangegeven. Een van de projecten is het ontwikkelen van recreatie en toerisme meer in het bijzonder het stimuleren van de ontwikkeling van de genoemde recreatieve poorten. De bouw van een educatiefcentrum is als onderdeel van de recreatieve poort vanuit Bergen op Zoom als eerste aanzet aangegeven. Ook de bouw van een klimbos bij landgoed Lievensberg is als specifiek project voor Bergen op Zoom genoemd. De uitwerking van de projecten is in het Meerjarenprogramma Brabantse Wal 2010-2013 verwoord. Het Meerjarenprogramma is op 15 oktober 2009 door de gebiedscommissie Brabantse Delta vastgesteld.

3.5 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Bergen op Zoom 2025

Het gemeentelijke beleid voor de komende jaren is op hoofdlijnen vastgelegd in de Toekomstvisie Bergen op Zoom 2025. Tijdens de totstandkoming van de visie werd door participanten duidelijk aangegeven dat de bewoners het groene karakter van hun gemeente buitengewoon waarderen. De kwaliteit wordt versterkt door de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de groene buitengebieden te verbeteren. Met name de Brabantse Wal is voor de bewoners van Bergen op Zoom een belangrijk uitloopgebied en wordt recreatief veelvuldig bezocht. De Toekomstvisie stelt als een belangrijke beleidskeuze “het als toeristisch recreatieve trekker op de kaart zetten van de Brabantse Wal, samen met de gemeente Woensdrecht en Steenbergen” voor. Deze beleidskeuze sluit, zoals in het voorgaande is beschreven, naadloos aan bij de ambitie van de provincie en het rijk.

Gebiedsvisie voor Bergen op Zoom Oost

Aansluitend aan de Toekomstvisie Bergen op Zoom 2025 en als uitwerking van de “Toekomstschets Brabantse Wal” is de Gebiedsvisie voor Bergen op Zoom Oost opgesteld. Deze Gebiedsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld. Met het vaststellen van de Gebiedsvisie heeft de gemeenteraad ondermeer ingestemd met een recreatieve poort bij Landgoed Lievensberg waardoor een concentratie van recreatieve en educatieve voorzieningen wordt voorzien. In het uitvoeringsprogramma van de gebiedsvisie is deze ontwikkeling nader uitgewerkt. Onder de recreatieve voorzieningen wordt een recreatieve poort Landgoed Lievensberg-Balsedreef voorzien, de bouw van een educatiefcentrum – Stay-Okay, een klimbos, een picknickweide Bergse Heide, de Golfbaan Bergse Heide, het cultuurhistorisch erfgoed West-Brabantse Waterlinie, landschapspark Groote Melanen en routestructuren. Voor onderliggend bestemmingsplan is de recreatieve poort Landgoed Lievensberg – Balsedreef aan de orde met parkeervoorzieningen en in het verlengde daarvan de realisatie van het educatiefcentrum – Stay-Okay en het klimbos.

In de gebiedsvisie wordt ook aandacht besteed aan Villa Lievensberg. De villa ligt weliswaar aan de rand, maar toch geheel in het gebied. De villa is eveneens in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Gezien de ligging wordt de naastgelegen woning conform de bestaande bestemmingsplanregeling eveneens overgenomen.

Hoofdstuk 4 Uitwerking ontwikkelingen

4.1. Recreatieve poort Landgoed Lievensberg – Balsedreef

Het doel van de recreatieve poort Landgoed Lievensberg – Balsedreef is de ontsluiting van Provinciaal Landschap de Brabantse Wal vanuit de stad Bergen op Zoom. Hierin worden allerhande recreatieve- educatieve en parkeervoorzieningen aangeboden. De recreatieve poort past in de gewenste zonering om de recreatieve druk op de Brabantse Wal af te leiden naar de stadsranden-entrees, dit overeenkomstig de natuurdoelstellingen van het gebied zoals deze zijn neergelegd in het kader van de aanwijzing als een Natura 2000 gebied.

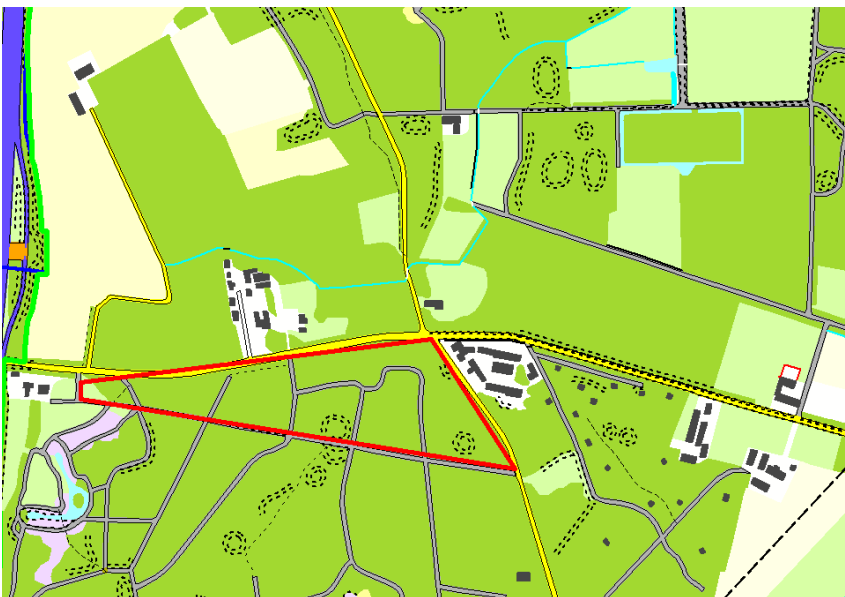
Veilig en duurzaam

Voor de recreatieve poort Landgoed Lievensberg-Balsedreef is een gedetailleerde inrichtingsschets opgesteld die inzicht biedt in de uit te voeren werkzaamheden en het na te streven ambitieniveau van dit reeds druk bezochte deel in het buitengebied. Hierbij wordt sterk de nadruk gelegd op het duurzaam veilig inrichten van de Balsedreef. Deze onveilige situatie wil de gemeente door een aantal ingrepen opheffen. Er is geen fietspad hetgeen een onveilige situatie is. Daarom wordt voorgesteld om het autoverkeer en het fietsverkeer door middel van een losliggend fietspad van elkaar te scheiden en de oversteekplaatsen voor fietsers en voetgangers duidelijk te markeren.

Dit betekent tevens dat er extra parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. De huidige parkeerplaatsen zijn nu al onvoldoende om de recreatiedruk op veilige en duurzame manier te reguleren. Er is dan ook gezocht naar de mogelijkheid om een parkeervoorziening te realiseren die geen afbreuk of schade aan de natuur oplevert. Aan de noordzijde van de Balsedreef is een locatie aangewezen. Het gebied heeft een bosachtig karakter. Boomsoorten die hier in zijn terug te vinden, zijn eik, berk en grove den. Het gebiedje bevindt zich in een verwaarloosde staat. Er is veel dood hout aanwezig zowel op de grond als in de bomen. Het plan is om een strook bos van 10 m breed te handhaven tussen de Balsedreef en het toekomstige parkeervoorziening. De waardevolle bomen die er nog staan zullen zoveel mogelijk in het plan behouden blijven en de parkeervoorziening zal hierop aangepast worden. De parkeervoorziening behoudt hiermee zijn natuurlijk karakter. Als ondergrond wordt ingezet op de toepassing van grasbetontegels. In overleg met Brabants Landschap kan nog bekeken worden of het wenselijk is om een randbeplanting aan te leggen.

4.2 Klimbos, educatiefcentrum en Villa Lievensberg

Zoals hiervoor is aangegeven zijn het klimbos, het educatiefcentrum en de herbestemming van pand Lievensberg nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied. Van belang is dat deze ontwikkelingen passend zijn binnen de doelstellingen van de provinciale Verordening Ruimte.



Afbeelding 2: situering klimbos aan de zuidzijde van de Balsedreef

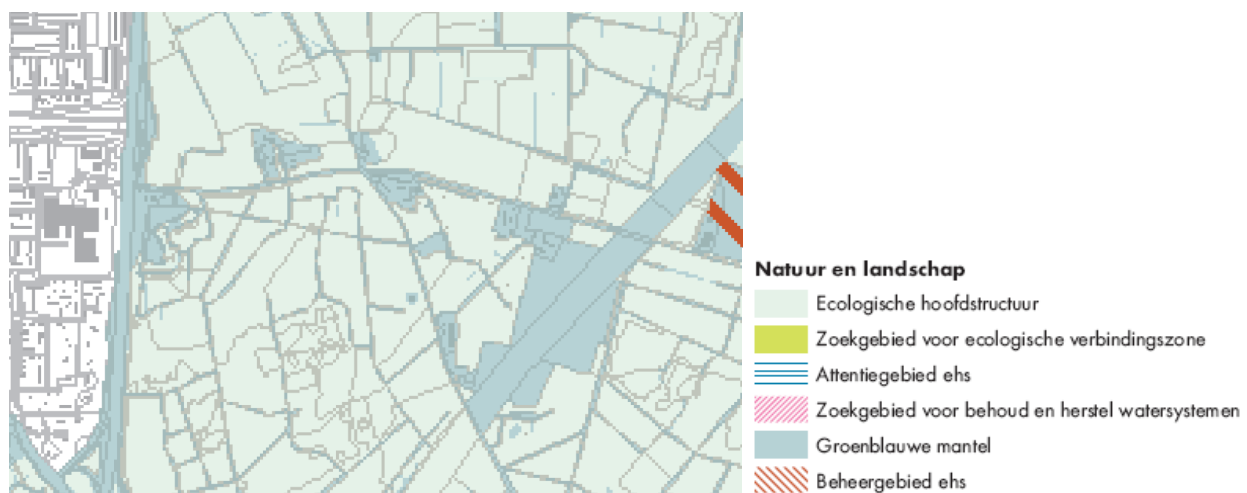
4.3 Verordening Ruimte

Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Groen-Blauwe Mantel.

De voorziene ontwikkelingen liggen voor het grootste gedeelte binnen de EHS. Het terrein van de Stay-Okay ligt binnen de Groen-Blauwe mantel. Wij hebben Bureau Natuurbalans – Limes Divergens BV verzocht onderzoek te doen in het kader van de EHS. Het bureau constateert dat met de realisatie van het klimbos, het educatiefcentrum en de horecavoorziening in pand Lievensberg geen areaalverlies van EHS wordt veroorzaakt door ruimtebeslag. Het bosoppervlak en de kwaliteit van het bos als “Dennen-, eiken en beukenbos” als zodanig, zoals verwoord in de ambitiekaart, blijven gewaarborgd. De voorgenomen ontwikkelingen in het projectgebied hebben dus geen negatieve effecten op de EHS. De plannen zijn niet strijdig met het provinciale beleid. Het educatief centrum en Villa Lievensberg maken deel uit van de groen-blauwe mantel. Voor deze ontwikkelingen hoeft geen natuurcompensatie plaats te vinden. Ook recreatieve voorzieningen zoals het klimbos zijn niet strijdig met het provinciale beleid en kunnen doorgang vinden.

Het voorziene parkeerterrein maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. In haar Verordening Ruimte (art. 4.2.) bepaalt de provincie dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur strekt tot behoud, herstel en of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening van de overige aanwezige waarden en kenmerken. Onderhavig bestemmingsplan heeft ten doel de toegankelijkheid van de natuur en de beleving van kennis en natuur te versterken zoals de provincie in haar Structuurvisie met het gebied voorstaat.

De overige ontwikkelingen hebben een niet-natuurbestemming. Zoals in artikel 4.2. lid 2 van de Verordening is opgenomen neemt een bestemmingsplan geldende niet-natuurbestemmingen en de met het oog daarop gegeven regels omtrent het gebruik van de grond en de zich daarop bevindende bouwwerken in acht. De functie van Villa Lievensberg, het bestendigen van de woning en het educatiefcentrum op het terrein van de Stay-Okay zijn in het bestemmingsplan “Buitengebied-Oost” al specifiek bestemd. Voor de Villa geldt op dit moment de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” met de nadere verbijzondering afkickcentrum. Voor de villa geldt overigens wel de aanduiding uit de provinciale Verordening “complex van cultuurhistorisch belang”. Op de plankaart heeft het complex de aanduiding “cultuurhistorische waarden” gekregen. De Stay-Okay heeft de bestemming “Recreatieve doeleinden met de aanduiding jeugdherberg”. Het educatiefcentrum kan binnen het bestaande bouwvlak en bebouwingspercentage van 25% worden gerealiseerd. Voor de woning blijft de bestemming “woondoeleinden” behouden.



Afbeelding 3: Uitsnede kaart provinciale verordening Ecologische hoofdstructuur en groen-blauwe mantel

Parkeerterrein

De ontwikkeling van de hier voorziene recreatieve poort geeft toegang tot een natuur- en bosgebied waarbij zoals de provincie aangeeft ruime parkeermogelijkheden, een horecavoorziening en informatie over het gebied aan de beleving bijdraagt. Voldoende parkeermogelijkheden zijn hier ter plaatse of binnen acceptabele afstand niet voorhanden, terwijl het gehele gebied, met uitzondering van het terrein van Stay-Okay, binnen de Ecologische

4600 m²

 Voorstel te onttrekken EHS gebied

Buitengebied-Oost
Voorstel te onttrekken EHS gebied
 t.b.v. parkeervoorziening
 Brabantse Wal
 notakaartje

Gemeente Bergen op Zoom
 Postbus 35
 4600 AA Bergen op Zoom

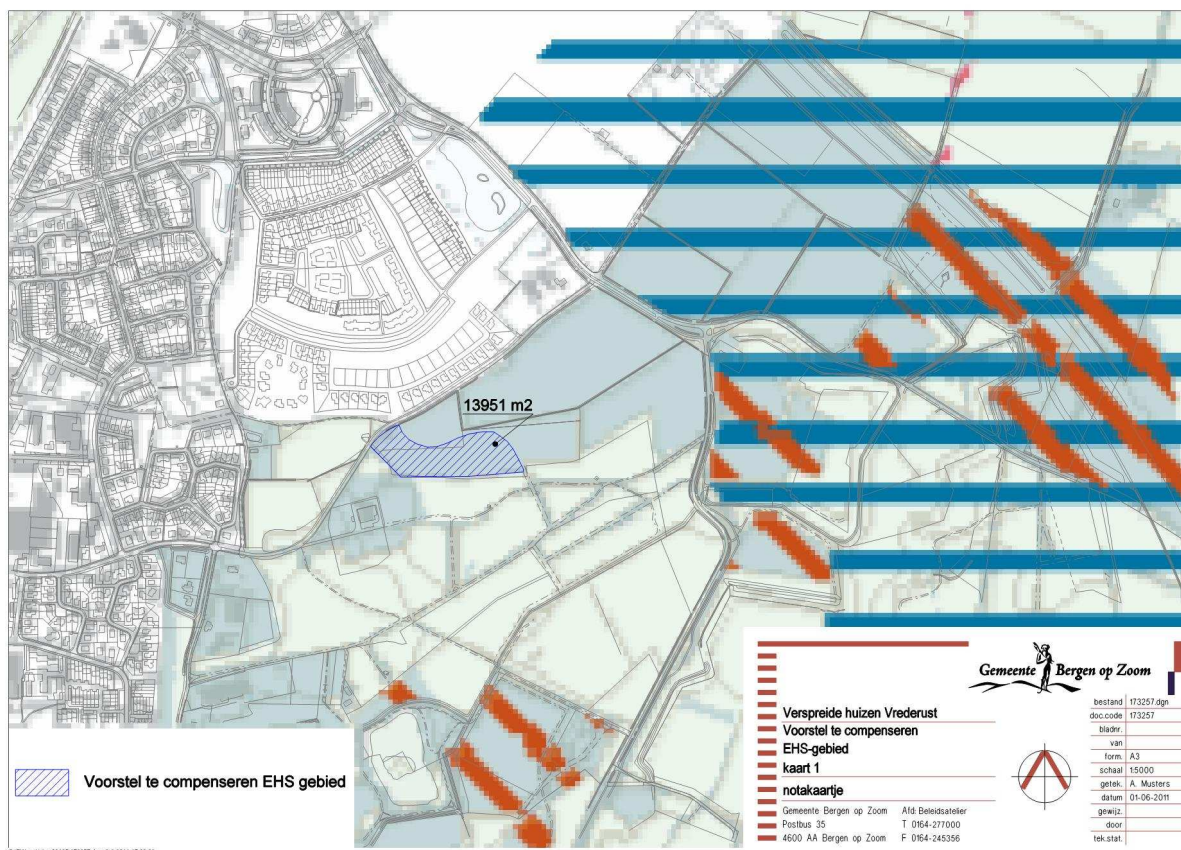
Ans Diddaender
 T 0164-277000
 F 0164-245366

Gemeente Bergen op Zoom

bestand 187337.dwg
 draaihoek 187337
 Modt.
 val.
 kleur A3
 schaal 1:5000
 getek. Alex Meesters
 datum 18-05-2019
 dest.
 nakant.

In de Verordening Ruimte is in artikel 4.9 bepaald dat GS, onder voorwaarden, de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur kunnen wijzigingen ten behoeve van een individuele, kleinschalige ingreep die leidt tot versterking van de ecologische hoofdstructuur in het desbetreffende gebied. Aan de voorwaarden van het artikel kan worden voldaan:

- a. Het inrichten van het gebied als natuurlijk parkeerterrein is een kleinschalige ingreep en leidt slechts tot beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur in het desbetreffende gebied. Het betreft ca. 4000 m².
- b. de voorgestelde ingreep leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het desbetreffende gebied. Voorgesteld wordt om het arsenaal van de ecologische hoofdstructuur uit te breiden. Dit kan door een gebied van ca. 14.000 m² toe te voegen. Het betreft een gebied dat is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Halsteren" (vastgesteld 28-11-1996, goedgekeurd 17-5-1997) en heeft daar de bestemming "Agrarische hoofdstructuur" met de differentiatie landschappelijk of aardkundig waardevol alsmede gedeeltelijk de aanduiding "dagrecreatief gebied". Het gebied is eigendom van de gemeente Bergen op Zoom en ingericht als agrarisch gebied. Het gebied heeft zijn aansluiting met de nieuwbouwwijk de Schans. In de Verordening Ruimte is het gebied aangeduid als groenblauwe mantel. De mantel bestaat uit overwegend gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Door dit gebied als natuur in te richten wordt bijna drie maal zoveel natuur toegevoegd hetgeen een duidelijke versterking van de natuur ter plaatse betekent. Op de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart is de bestemming van het gebied gewijzigd in de bestemming "Natuur".



Afbeelding 5: Locatie te compenseren gebied.

- c. de voorgestelde ingreep is onderbouwd met een afweging van alternatieven. Wil men voldoen aan het beleidsuitgangspunt om de toegankelijkheid van het gebied en de beleving van natuur te versterken dan zul je daar ook voorzieningen voor moeten treffen. De aanleg van parkeerplaatsen dient op acceptabele loopafstand van de activiteiten te zijn anders heeft noch het één noch het ander zin.

De locatie van het parkeerterrein is zorgvuldig gekozen. Op dit moment zijn al onvoldoende parkeerplaatsen voorhanden om de parkeerdruk op te vangen. Gezocht is naar een locatie waar nauwelijks schade aan de natuur wordt aangebracht en dit nog op een acceptabele loopafstand is te realiseren. De volgende alternatieven zijn onderzocht:

1. Aanpassing wegenstructuur;
2. Eigendom Brabants Landschap terrein Klaverveldenweg;
3. Terrein van Stay-Okay;
4. Klaverveldenweg 25;
5. Overige omliggende terreinen.

Ad 1. Ten aanzien van de aanpassing van de wegenstructuur is een inrichtingsplan gemaakt om autoverkeer en fietsverkeer te scheiden zodat de huidige onveilige situatie wordt opgelost. De Balsedreef wordt heringericht. Verder wordt er aan de zijde van Klaverveldenweg, Boslustweg en verderop aan de Balsedreef langs de kant van de weg al geparkeerd. Het verder aanpassen van de wegenstructuur zou alleen nog maar meer parkeerplaatsen weghalen zodat de parkeerdruk niet wordt verminderd maar opgevoerd. Dat is uiteraard niet de bedoeling.

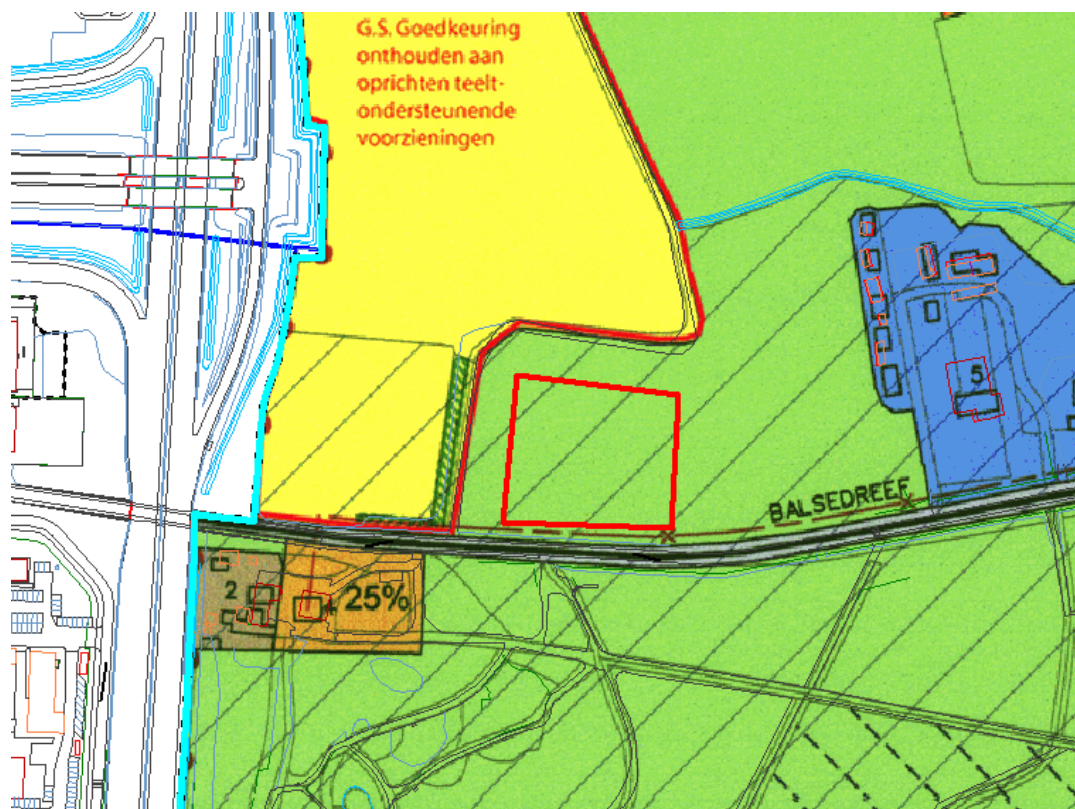
Ad 2. Eigendom Brabants Landschap terrein Klaverveldenweg. Eigenaar Brabants Landschap is geen voorstander van dit terrein hetgeen het feitelijk inrichten niet mogelijk maakt. Een alternatief ligt dan ook in de rede.

Ad 3. Voor de eigen gasten van Stay Okay wordt parkeren op eigen terrein voorzien. Door de huidige inrichting van het terrein zijn er geen mogelijkheden om de gewenste extra parkeerplaatsen te realiseren zonder schade te doen aan de natuurlijke omgeving en de nodige houtkap te doen plaatsvinden.

Ad 4. Het perceel Klaverveldenweg 25 heeft een woonbestemming en is in gebruik door particulieren. Het is niet mogelijk om op het eigen terrein c.q. tuin van een particulier een openbaar parkeerterrein te realiseren.

Ad 5. Het terrein waar nu het parkeerterrein wordt voorzien is op direct aan de Balsedreef. Het inrichten tot (natuur)parkeerterrein is betrekkelijk eenvoudig. Eigenaar Brabants Landschap is bereid om medewerking te verlenen. Andere locaties zijn wellicht dichterbij maar zijn feitelijk onhaalbaar of zorgen per definitie dat inrichten als parkeerterrein meer schade aan de natuur oplevert.

Een alternatief binnen acceptabele loopafstand van de voorziene recreatieve poort is aldus niet voorhanden. Onderstaand kaartje geeft aan dat het aanleggen overal binnen de bestemming "Groen" zal moeten plaatsvinden. Rood omlijnd is het voorziene parkeerterrein aangegeven. De feitelijke inrichting hiervan zorgt ervoor dat dit op loopafstand het meest natuurvriendelijke alternatief is.



Afbeelding 6: Uitsnede plankaart "Buitengebied-Oost"

Het gebied waarin de parkeervoorziening staat geprojecteerd heeft een bosachtig karakter. Boomsoorten die hier in zijn terug te vinden, zijn eik, berk en grove den. Het gebiedje bevindt zich in een verwaarloosde staat. Er is veel dood hout aanwezig zowel op de grond als in de bomen. Het plan is om een strook bos van 10 m breed te handhaven tussen de Balsedreef en het toekomstige parkeervoorziening. De waardevolle bomen die er nog staan zullen zoveel mogelijk in het plan behouden blijven en de parkeervoorziening zal hierop aangepast worden. De parkeervoorziening behoudt hiermee zijn natuurlijk karakter. De grootte van dit gebied zal ongeveer de afmetingen van 50 m x 80 m. hebben. Als ondergrond zal ook ingezet worden

op de toepassing van grasbetontegels. In overleg met Brabants Landschap kan nog bekeken worden of het wenselijk is om een randbeplanting aan te leggen.

- d. De uitvoering van de voorgestelde ingreep en de daarbij betrokken maatregelen en de monitoring daarvan zijn verzekerd. Het betreft de aanleg van parkeerplaatsen op natuurlijke wijze op terrein van Brabants Landschap. Iedereen is erbij gebaat dat dit op zorgvuldige wijze blijft gebeuren. Binnen het bestemmingsplan is de aanduiding "p" parkeerterrein alleen van toepassing op dit gebied. Daarmee wordt dus voorkomen dat overal elders geparkeerd gaat worden en verder onveilige situaties gaan ontstaan. Op de plankaart is het gebied opgenomen met de bestemming "Groen".
- e. Verzekerd moet zijn dat de uitvoering van de voorgestelde ingreep en de daarbij betrokken maatregelen niet zijn gefinancierd uit reguliere middelen die beschikbaar zijn op grond van de Subsidieregeling natuur- en landschapsbeheer Noord-Brabant en de Subsidieregeling kwaliteitsimpuls natuur en landschap Noord-Brabant. De aanleg wordt gefinancierd uit gemeentelijke middelen.
- f. Er dient voldaan te worden aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken bedoeld in artikel 4.11 van de Verordening. Hieronder wordt hierop ingegaan.

Compensatieplan (artikel 4.11 en 4.12 Verordening ruimte)

In artikel 4.11 zijn de regels inzake het compensatieplan opgenomen. Zoals hiervoor is aangegeven wordt het verlies van het gebied van ca. 4000 m² gecompenseerd door inrichting van agrarisch gebied met een omvang van 14.000 m². Het gebied is eigendom van de gemeente Bergen op Zoom. Binnen een termijn van 1 jaar zal de nieuwe natuur worden aangelegd middels een inrichtingsplan. Van belang bij dit gebied is dat er een kruidenrijke vegetatie ontstaat en dat het beheer hierop wordt afgestemd. Dit gebied is een overgangszone tussen nieuwbouwwijk de Schans te Halsteren en het bosrijke gebied Fort de Roovere. De open graslanden en de omringende (laan-) beplantingen van eiken kenmerken dit gebied. Het compensatie gebied maakt deel uit van een grotere zone waarbij openheid van belang is en daarnaast invulling van eventuele boombeplanting (met als hoofdbeplanting eik) plaats zal vinden langs de te maaien paden. Daarnaast is het ook wenselijk dat er een zichtrelatie blijft bestaan tussen het open gebied 't Laag en Fort de Roovere.

De gemeente Bergen op Zoom zal het beheer in het reguliere beheer meenemen. Het beheer zal gebeuren in de vorm van het jaarlijks maaien en afvoeren van het vrijkomende maaisel. Er dient getoetst te worden of het gewenste landschapsbeeld wordt bereikt en indien wenselijk zal het beheer hierop aangepast moeten worden. Het landschapsbeeld en bijbehorende beplanting wat vermoedelijk eerst zal ontstaan is vegetatie van voedselrijke graslanden. In het verleden zijn in de omgeving al enkele gronden ontgraven waarbij een schralere soortenrijkere vegetatie zich heeft ontwikkeld en de kans aanwezig wordt geacht dat zich hier een bloemrijk hooiland ook kan ontwikkelen. Er wordt dus geheel voldaan aan de voorwaarden uit dit artikel.



Afbeelding 7: Luchtfoto te compenseren gebied

Artikel 4.12 geeft de voorwaarden aan voor compensatie. Er mag geen netto verlies ontstaan aan ecologische waarden en kenmerken van het desbetreffende gebied in termen van areaal, kwaliteit en samenhang. Compensatie dient plaats te vinden aansluitend aan of nabij het aangepaste gebied, vindt plaats door realisering van kwalitatief gelijkwaardige waarden en kan plaatsvinden in de niet gerealiseerde delen van de ecologische hoofdstructuur. Wij compenseren hier in een niet gerealiseerd deel van de ecologische hoofdstructuur. In de Verordening is de omvang van de compensatie bepaald door de omvang van het vernietigde areaal waarbij een toeslag wordt berekend. De toeslag is afhankelijk van de ontwikkeltijd. In dit geval wordt meer dan 2/3 in oppervlak gecompenseerd. Dat betekent dat tussen de 25 en 100 jaar de natuur ontwikkeld moet worden. De gemeente wenst dit binnen een termijn van 5 tot 10 jaar te ontwikkelen. Daarnaast zijn er voorwaarden omtrent de start van de uitvoering en zijn er financiële voorwaarden ingeval de fysieke compensatie niet mogelijk is. Dit is nu juist wel mogelijk. Aan alle voorwaarden die de provincie middels de Verordening Ruimte stelt wordt voldaan. Door het toevoegen op de voormelde wijze van ca. 14.000 m² aan de ecologische hoofdstructuur kan een parkeervoorziening van ca. 4000 m² worden aangelegd zodat uitvoering kan worden gegeven aan de ontwikkeling en beleving van de natuur ter plaatse van Landgoed Lievensberg

Verzoek tot wijziging van de begrenzing van de EHS

Op 26 april 2012 heeft de gemeenteraad besloten een verzoek te doen tot wijziging van de begrenzing van de EHS zoals bedoeld in artikel 4.9 van de Verordening ruimte. Dit verzoek heeft conform de vereiste procedure samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben besloten het verzoek te honoreren en de begrenzing van de EHS zoals voorgesteld te wijzigen.

Verordening Ruimte: Villa Lievensberg complex van cultuurhistorisch belang

In de Verordening Ruimte is de villa aangeduid als complex van cultuurhistorisch belang. Volgens art. 7.8 neemt een bestemmingsplan de geldende bestemming en de daarop gegeven regels omtrent het gebruik van de grond en de daarop zich bevindende bouwwerken in acht. In afwijking hiervan kan een andere bestemming worden voorzien waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en/of herstel van het complex en de beoogde ontwikkeling een uitwerking is van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied alsmede van het te voeren beleid voor dat gebied.

De maatschappelijke bestemming wordt gerespecteerd zij het dat niet uitsluitend de aanduiding afkickcentrum wordt gehandhaafd. Deze aanduiding was conform het toenmalige gebruik maar is op dit moment niet handhaafbaar. Een dergelijk centrum wenst de gemeente niet meer op deze manier ter plaatse te (laten) exploiteren en heeft ook geen bestaansrecht meer. Na vertrek van de gebruikers is het pand leeg komen te staan. Het perceel dusdanig eng blijven bestemmen betekent leegstand hetgeen juist niet bijdraagt aan het behoud of herstel van het complex. Een

gemengde bestemming wordt noodzakelijk geacht om het complex niet verder te laten vervallen. Een zorgfunctie ligt in de reden, zeker gezien de nabijheid van Ziekenhuis Lievensberg. Een horeca-functie is passend gezien het provinciaal en gemeentelijk beleid om ter plaatse intensieve recreatie toe te staan. Ook een kantoorfunctie wordt, gezien de ligging en uitstraling van het pand, een goede invulling geacht. Zoals aangegeven blijft het bebouwingspercentage 25%. Hierdoor blijft het mogelijk om op eigen terrein te kunnen parkeren.

Direct aansluitend aan Villa Lievensberg ligt een perceel met een woonbestemming. Deze blijft behouden.

4.4 Natura 2000

Zoals hiervoor al is aangegeven valt het plangebied binnen het Natura-2000 gebied Brabantse Wal en ligt in het deel dat is aangewezen als vogelrichtlijngebied. Twee wetten zijn in dit kader van belang: de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora en Faunawet.

Ten aanzien van de toetsing aan de Flora en Faunawet dient beoordeeld te worden in hoeverre beschermde soorten aanwezig zijn en schade ondervinden van de voorgenomen ontwikkelingen. Ten aanzien van de Natuurbeschermingswet gelden voor het plangebied instandhoudingsdoelstellingen ten aanzien van de volgende broedvogelsoorten: nachtzwaluw, zwarte specht, wespandief, boomleeuwerik dodaars en geoorde fuut. Omdat er voor het gebied Brabantse Wal geen complementaire doelen zijn opgesteld, gelden er ten aanzien van het projectgebied geen overige instandhoudingsdoelstellingen. Wij hebben Bureau Natuurbalans – Limes Divergens BV gevraagd een onderzoek te doen naar het voorkomen van beschermde soorten binnen het plangebied, een passende beoordeling te doen waarin de plannen worden getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebied Brabantse Wal.



Jaarrond beschermde vogelnesten, nesten van eekhoorn, en reptielen zijn niet in het projectgebied aanwezig. Andere beschermde soorten van de Flora- en faunawet komen als gevolg van een gebrek aan geschikte biotopen niet in het projectgebied voor (planten, insecten, amfibieën), of ondervinden op voorhand geen negatieve effecten van de voorgenomen ingreep (vaste verblijfplaatsen van vleermuizen). Broedende vogels en hun nesten mogen niet worden verstoord. Inrichtingswerkzaamheden aan het klimbos worden daarom uitgevoerd buiten de broedperiode van de aanwezige vogels. Realisatie van het klimbos, het educatiefcentrum en de horecavoorziening in pand Lievensberg hebben hierdoor geen overtreding van de Flora- en faunawet tot gevolg. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is dan niet noodzakelijk

De Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet bepaalt dat moet worden nagegaan of een ingreep een kans met zich meebrengt op verslechtering of verstoring van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten, dan wel dat deze een verstoring effect hebben. Bureau Natuurbalans- Limes Divergens BV heeft hiervoor een natuurtoets uitgevoerd. Voor de realisatie van voorliggende plannen zijn twee aspecten van belang. Om een en ander aan te leggen zullen er werkzaamheden binnen het gebied moeten plaats vinden. Daarnaast is het de bedoeling dat het gebied toeristisch-recreatief verder ontwikkeld wordt. Daardoor zal er een toename van het aantal bezoekers aan het gebied optreden.

a. Werkzaamheden realisatiefase

Er zullen binnen de natuurbestemming geen grote bouw- en sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Het educatiefcentrum wordt gebouwd binnen de huidige bebouwingsmogelijkheden en op het terrein van Stay-Okay. Voor het klimbos zal een deel van de onderbegroeiing weggehaald worden en zal er een dunning van de kroonlaag worden aangebracht. Zo ontstaat een vitaal en dynamisch bos dat geschikt is als klimbos. Om ervoor te zorgen dat de werkzaamheden geen verstoring effect veroorzaken zullen de werkzaamheden in de herfst- en winterperiode 2012-2013 plaatsvinden.

b. Gebruiksfase

Op dit moment wordt het gebied al zeer intensief door recreanten gebruikt. De toename aan bezoekers door de voorziene ontwikkelingen zal op het totale aantal gering zijn. Middels het beschikbare aantal parkeerplaatsen vindt een zekere regulering plaats. Hiervan uitgaande kan een toename van zo'n 10% a 20% worden verwacht. Dodaars, geoorde fuut, wespandief, zwarte specht, nachtzwaluw en boomleeuwerik broeden niet in het projectgebied, maar elders in de omgeving, zoals in Zoomland en in zuidelijker delen van Landgoed Lievensberg. Aangezien de ontwikkelingen in het projectgebied geen directe maar slechts beperkte indirecte effecten op het Natura-2000 gebied hebben passen de voorgenomen activiteiten in het Natura-2000 beheerplan.

Een toename van het aantal bezoekers aan omliggende gebieden, als uitstralend effect van de voorgenomen activiteiten zal zeer gering zijn. Via bebording wordt aangegeven dat bezoekers niet van de gemarkeerde paden mogen gaan en dat honden aangelijnd blijven. Verdere toetsing middels een ADC-toets is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de activiteiten geen kans met zich meebrengen op verslechtering of verstoring van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten, dan wel dat deze een verstoring effect hebben. Een vergunning op basis van de Natuurbeschermingswet is dan ook niet nodig. Het rapport van Bureau Natuurbalans- Limes Divergens BV is in de bijlagen van dit plan opgenomen.

De Regionale Milieudienst (RMD) heeft in aanvulling op dit rapport een quickscan flora- en fauna uitgevoerd specifiek voor de te realiseren parkeerplaats aan de Balsedreef. Geconcludeerd wordt dat er geen negatieve effecten verwacht worden op habitats en soorten die ten grondslag hebben gelegen aan de aanwijzing als Natura 2000-gebied. Effecten op Natura 2000 worden dan ook niet verwacht. Om negatieve effecten op de EHS te voorkomen wordt geadviseerd om de parkeerplaats niet te verlichten. Binnen het gebied komt een aantal beschermde soorten voor. Het gros van deze soorten is licht beschermd dat wil zeggen dat een vrijstelling geldt voor ruimtelijke ingrepen. Slechts de eekhoorn is zwaarder beschermd, indien gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode is voor deze soort geen ontheffing nodig. Nadrukkelijke randvoorwaarde is dat bij het verwijderen van de beplanting buiten het broedseizoen gewerkt wordt. Aanbevolen wordt om de werkzaamheden te benutten om langs de rand van de parkeerplaats een brede overgang van schrale berm naar opgaande zoom- en mantelvegetatie aan te leggen. Hierdoor ontstaat geschikt foerageergebied voor vleermuizen en mogelijk leefgebied voor de levendbarende hagedis. De uitgevoerde quickscan is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 5 Bouwstenen

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid en bodem

5.1.1 Luchtkwaliteit

Het wettelijke kader voor de luchtkwaliteit is gegeven in de volgende documenten:

- de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna te noemen de Wm;
- het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit nibm;
- de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen de Regeling nibm;
- de 'Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007';
- de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen. Een besluit om een ruimtelijke ontwikkeling toe te staan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

De grenswaarden van de genoemde stoffen zijn reeds ingegaan, met twee uitzonderingen: voor stikstofdioxide (NO₂) gaat de grenswaarde in op 1 januari 2015 en voor zwevende deeltjes (PM₁₀) gaat de grenswaarde in op 11 juni 2011.

Voor de kleinere fractie van de zwevende deeltjes, die met PM_{2,5} wordt aangeduid, zal de grenswaarde (een jaargemiddelde concentratie van 25 µg/m³) op 1 januari 2015 ingaan.

Tot 1 januari 2015 blijft het toetsen aan die grenswaarde buiten beschouwing bij de uitoefening van een bevoegdheid of toepassing van een wettelijk voorschrift (zie Wm artikel 5.16, lid 2 een opsomming van deze bevoegdheden en wettelijke voorschriften). Dit is ongeacht of een besluit van vóór 1 januari 2015 ook na de genoemde datum gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft of kan hebben (zie Wm bijlage 2 voorschrift 4.4, lid 2).

In artikel 5.16 Wm is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen.

Zo kan een woningbouwlocatie onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën vallen, namelijk indien een dergelijke locatie, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Het betreft hier het conserveren van reeds bestaande bestemmingen, zoals de woning en de Stay-Okay aan de Balsedreef/Klaverveldenweg. Voor Villa Lievensberg blijft de huidige bebouwing in stand en wordt uitsluitend 1 een andere functie voorzien. Op het gebied van de luchtkwaliteit zijn geen belemmering te verwachten.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentratie en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

5.1.2 Externe Veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)

Het BEVI is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI, herzien per 1 juli 2007 en 1 januari 2008) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico.

Het BEVI is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het BEVI is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven en wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten.

Inzake artikel 13 lid 3 van het BEVI is de Regionale Brandweer om advies gevraagd. De Regionale Brandweer heeft op 28 februari 2012 advies uitgebracht. Ter verbetering van de veiligheid adviseert de brandweer extra aandacht te besteden aan de luchtdichtheid en de gebouwen te laten uitvoeren met afschakelbare mechanische ventilatie. Dit wordt aan de bouwers doorgegeven. De regionale brandweer adviseert tevens om geen zorghotel toe te staan in verband met de verminderd zelfredzaamheid van deze personen. Dagbehandeling, zoals fysiotherapeutische praktijk, is geen probleem. In de regels is dan ook bepaald dat bij maatschappelijke voorzieningen nachtverblijf niet is toegestaan.

Het plangebied is gelegen binnen de invloedgebieden van 2 risicobronnen Sabic en de Autosnelweg A4. Op 6 maart 2012 heeft de gemeente Bergen op Zoom een gevoeligheidsanalyse groepsrisico Bevi-inrichtingen vastgesteld. Het groepsrisico blijkt in alle gevallen ruim onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico te zijn gelegen. Bij deze groepsrisico-analyse zijn grote ruimtelijke ontwikkelingen (met een grote personendichtheid) ingevoerd welke niet of nauwelijks invloed hebben op het groepsrisico. Het groepsrisico blijft dus ruim onder de oriënterende waarde.

Maatregelen en alternatieven

Het stellen van nadere voorschriften ter beperking van het groepsrisico zijn niet noodzakelijk. In de bestaande vergunning zijn al grenzen gesteld aan de risico's waardoor het groepsrisico als direct gevolg van de activiteiten binnen de inrichting niet zal stijgen. Ten aanzien van risicocommunicatie adviseert de brandweer actief te communiceren over de aanwezige externe veiligheidsrisico's en de te nemen maatregelen. Via de in de gemeente gebruikelijke wijze wordt hierover gecommuniceerd.

5.1.3 Geluid

De RMD heeft in oktober 2011 voor de gemeente Bergen op Zoom een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeer op de planontwikkeling binnen het bestemmingsplan Klimbos e.o.. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in de rapportage "Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Klimbos e.o. Gemeente Bergen op Zoom".

Wegverkeerslawaaï

Uit onderzoek is gebleken, dat de geluidbelasting vanwege de Balsedreef op de Villa Lievensberg groter is dan de van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt ter plaatse van de gevels van de villa niet overschreden. Maatregelen aan de bron door het aanbrengen van geluidarm asfalt of het veranderen van het snelheidsregime kunnen de geluidbelasting voldoende reduceren om aan de voorkeursgrenswaarde vanwege de Balsedreef te kunnen voldoen.

De geluidbelasting vanwege de Balsdreef is echter volkomen ondergeschikt aan de geluidbelasting vanwege de A4. Uit onderzoek is gebleken, dat de geluidbelasting vanwege de A4 op de Villa Lievensberg groter is dan de van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB wordt ter plaatse van de gevels van de villa ook ruim overschreden.

Maatregelen aan de bron door het aanbrengen van geluidarm asfalt of het veranderen van het snelheidsregime kunnen de geluidbelasting onvoldoende reduceren om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen. Daarnaast valt het niet binnen de bevoegdheid van de gemeente Bergen op Zoom om deze maatregelen door te voeren.

Door middel van het oprichten van een geluidscherm kan, als overdrachtsmaatregel, de geluidbelasting vanwege de A4 gereduceerd worden. Vanwege de hoogte van de Villa ontmoet het oprichten van een scherm overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Om aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï te kunnen voldoen moeten meerdere gevels van de villa als dove gevel worden uitgevoerd of moeten zogenaamde vliesgevels (voorhangschermen) voor de gevel worden gehangen. Dit levert beperkingen op ten aanzien van het bouwkundige ontwerp.

Aangezien de maximale ontheffingswaarde ruim wordt overschreden, het treffen van bronmaatregelen niet tot de mogelijkheden behoort en het treffen van overdrachtsmaatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard ontmoet, is het toepassen van vliesgevels, eventueel in combinatie met dove gevels, de enige methode om de Villa Lievensberg te gebruiken als geluidgevoelige bestemming.

Indien wordt gekozen voor het toepassen van vliesgevels dan zal, afhankelijk van de geluidwering van deze vliesgevels toch een hogere waarde moeten worden verleend voor de achterliggende gevel. De maximaal te verlenen hogere waarde vanwege de A4 bedraagt 53 dB. Indien in het kader van de A4 maatregelen worden getroffen aan de villa zal de geluidbelasting vanwege de Balsedreef aan de voorkeursgrenswaarde kunnen voldoen is zijn voor deze weg geen hogere waarden of aanvullende maatregelen noodzakelijk.

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de realisatie van een parkeerterrein aan de Klaverveldenweg. De locatie van het parkeerterrein is naar aanleiding van reacties uit de omgeving gewijzigd. Het parkeerterrein komt nu aan de Balsedreef te liggen. In een door de RMD opgestelde notitie wordt ingegaan op de gevolgen op de geluidbelasting van het verplaatsen van het parkeerterrein van de Klaverveldenweg naar de Balsedreef. Conclusie is dat in de nieuwe situatie, waarbij het parkeerterrein aan de Balsedreef ligt, de grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveau ruimschoots wordt onderschreden. De notitie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Industrielawaai

Gebleken is dat de villa in principe een horecafunctie kan krijgen. Gezien de afstand van de Villa Lievensberg tot de dichtst bij gelegen woning van derden is echter niet mogelijk om een muziekcafé of discotheek te realiseren (SBI-code 563.2). Kleinschaligere horeca, of horeca met minder geluiduitstraling (SBI-code 5510, 561 en 563.1) is wel mogelijk.

Tevens is gebleken dat de geluidbelasting vanwege de inrichting van een klimbos ter plaatse van de nabij gelegen woningen van derden de grenswaarde voor het maximale geluidniveau in de avondperiode met maximaal 5 dB overschrijdt. Gezien de ligging van deze woning naast het bestaande Partycentrum 't Appeltje met een buiten speeltuin is het redelijkerwijs niet te vergen om maatregelen aan de bron, dan wel in de overdracht te treffen ten aanzien van de speelgeluiden uit het klimbos. De geluiden vanwege het klimbos zullen worden overstemd door de geluiden vanwege de nabij gelegen speeltuin en het gebruik van het klimbos is beperkt tot de dag- en avondperiode. Ten slotte wordt geconcludeerd dat de overschrijding van de grenswaarde vanwege de schreeuwende kinderen maximaal 5 dB(A) voor het maximale geluidniveau bedraagt. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de geluidgevoelige ruimten dient minimaal het verschil tussen de berekende etmaalwaarde van de gecumuleerde gevelbelasting vanwege de verschillende geluidbronnen en 35 dB(A) te bedragen. Uitgaande van de minimale geluidwerking van 20 dB, zoals die in het Bouwbesluit wordt voorgeschreven, wordt de binnenwaarde in onderhavige situatie herhaald.

5.1.4 Bodem

De bodemkwaliteit is geen belemmering voor het doorlopen van deze procedure. Indien bouwplannen worden ingediend binnen het gebied zal bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden (in kader van Woningwet en Besluit bodemkwaliteit) om na te gaan of de bodemkwaliteit geschikt is voor de bouwplannen.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Landgoed Lievensberg

Lievensberg is een landgoed met een landhuis uit 1846, omgeven door een park met vijver en boomgroepen die in de periode 1870- 1920 zijn aangeplant. Verschillende oude lanen doorsnijden het landgoed, waaronder een 800 meter lange zichtlaan die georiënteerd is op het landhuis. Het landhuis van lievensberg is verschillende malen verbouwd en heeft zijn authentieke uitstraling enigszins verloren. De architectuur is verarmd door het wegnemen en versobering van details die tot de bouwstijl behoorde. Het pand kent intern nog de bel-etage maar is op uitzondering van de hoofdstructuur geheel aangepast aan de eisen van bewoning in groepsverband. Toch wordt het pand nog steeds herkend als een pand met de allure van een landhuis. De wordt mede veroorzaakt door de aanwezigheid van bijgebouwen zoals een boswachterwoning, een remise en een verblijf voor het personeel van het landgoed. Al deze gebouwen zijn gegroepeerd aan de westelijk zijde van het landhuis en hebben een ensemble waarde.

Het landhuis heeft ook een bewogen bewonersgeschiedenis gekend waarvan de belangrijkste informatie hierbij wordt opgetekend. De opdracht voor de bouw van het landgoed werd gegeven door de familie de Ram welke afkomstig was uit België. De familie heeft tot begin van de jaren twintig van de vorige eeuw het landhuis bewoond. Hierna bleef het landhuis lange tijd in gebruik bij de Broeders van Onbevleete Ontvangenis als rusthuis. Later als opvang van Krankzinnigen (benaming uit 1940 voor geestelijke gezondheidszorg patiënten) die verjaagd waren uit Vrederust door de Duitse Weermacht. Na de oorlog heeft landhuis Lievensberg dienst gedaan als opvang voor kinderen van NSB'ers. Daarna volgde een lange periode als tehuis voor wezen, moeilijk opvoedbare kinderen en thuis- en daklozen kinderen.

De bijgebouwen net als het landhuis waren rond 1960 in eigendom gekomen van de gemeente Bergen op Zoom die vervolgens het landhuis verhuurde aan verschillende zorginstellingen. De bijgebouwen werden in gebruik genomen voor nog steeds de boswachterfunctie en voor het beheer van de ondertussen gerealiseerde heidetuin. Tevens kregen de bijgebouwen de functie als gemeentelijke kwekerij. Medio 2011 is alleen de boswachterwoning nog in gebruik. Alle andere bijgebouwen maar ook het landhuis staan leeg en wachten op een herbestemming.

Het terrein van Stay-Okay was oorspronkelijk genoemd naar de boerderij aan de noordkant van de Balseedreef dat al in de 17^e eeuw werd genoemd, liggend in een gebiedje dat toen "Klaverweiden" heette. Het terrein van Stay-Okay terrein is al meer dan 60 jaar in gebruik voor het onder brengen van recreanten waarbij naast een hoofdgebouw ook gebruik werd gemaakt van kleine vakantiehuisjes verspreid in het bos. Ook hebben de gebouwen dienst gedaan voor de opvang van asielzoekers. Sinds 10 jaar is de landelijke organisatie Stay-Okay hier gevestigd waarbij ingestoken worden op dag recreatie in de ruimste zin van het woord maar ook het aanbieden van vakantiehuisjes. Het gebruik van terrein heeft cultuurhistorische waarde maar de gebouwen niet.

Lievensberg is het restant van een eens trots landgoed. Het heeft gronden moeten afstaan voor nieuwbouw van de gemeente Bergen op Zoom en voor de A58. Naast het landhuis is er een tuin en een heidetuin met zo'n 30 soorten heide plus een vijver. Het grootste deel wordt ingenomen door wat eens woeste gronden waren en eenvormige plantages van fijnspar en nog vaak jonge grove den met nauwelijks ondergroei. In het centrum ligt het restant van een heideveld en wat kalere, vertrapte zandduinen. Daardoor komen veel verschillende biotopen op een vrij klein oppervlak voor; er is nog steeds volop variatie. Maar door het dichte padennet is het er druk. Het beheer is dat van een groot stadspark.

Het landgoed heeft een hoge cultuurhistorisch waarde waarbij de oorspronkelijke gebouwen, de lanenstructuur, in dit geval twee en de beplating als te behouden moet worden beschouwd. Voor het wijzigen van de structuur wordt een cultuurhistorisch rapport verwacht. Voor het wijzigen van de landgoed gebouwen wordt een bouwhistorische onderzoek verwacht. De gebouwen als een eenheid beschouwen ook voor wat betreft toekomstige gebruik.

Landgoed Zoomland

Landgoed Zoomland is een landschappelijk zeer gevarieerd gebied dat in 1972 gevormd is uit vier 17^{de} eeuwse landgoederen te weten Goeree, Weltevreden of Klein Gemini, 's Heeren Plantage en Lievenshoven. De landgoederen verdwenen voor wat betreft hun bebouwingen maar de lanenstructuren zijn nog steeds herkenbaar maar ook de beukenhagen rond de tuinen. Twee landgoederen worden nader beschreven.

Het voormalige landgoed Goeree met als oorspronkelijke naam Hengstmeer of AnsenMare, dateert al van 1411 als moer. Een moer is een bodemverlaging van een watermeer met soms beperkte bebouwing. Door het kanaaltje de Balse Loop stond de moer in verbinding met de stad Bergen op Zoom. Het was hier dat de belangen van de watervoorziening en de turfuitbating hand en hand gingen. Na de moerexploitatie is de grond weer aan de Heer van Bergen op Zoom teruggekomen. De spelling van de naam was in 1529 Anxtmeere. Om vervolgens in 1760 onder de naam Hengstmeer op een kaart van Adan terecht te komen als een langwerpige omgrachte rechthoek waarop een huis staat. Hiervoor, omstreeks 1684, was Hengstmeer in twee delen uit een gevallen. Onder de eigen naam en onder de naam Clavere Velden. Dat het landgoed de naam van Goeree kreeg i.p.v. Hengstmeer heeft alleen te maken dat een van de eigenaren een viceadmiraal van de Hollandse vloot was en Hengstmeer doch stellig niet origineel vond. Het betrof hier Adriaan van de Gon. Begin van de 19^{de} eeuw kwam Goeree in handen van de reders familie Smelt.

De groene lanen van Goeree en de rechthoekige grachtenstructuur rond de plaats waar het landhuis en de bijgebouwen gestaan hebben zijn nog herkenbaar. De ambachtelijk gemetselde brug over de gracht is nog volledig intact. Het onder architectuur gebouwde huis had een neoclassicisme bouwstijl. Het landhuis wat laatstelijk bewoond was door de familie Somerville, en geadresseerd op Balsebaan 199, werd in 1946 afgebroken. Het bijbehorende koetshuis werd in 1982 afgebroken.

Landschappelijke situatie, geologie en bodem

Het plangebied ligt ten oosten van de bebouwde kom aan een oude uitvalsweg naar het oosten (Balsedreef). De ondergrond bestaat uit pleistoceen zand waarin ook dikke leemlagen voorkomen (lagenpakket van Tegelen in de Formatie van Waalre). Gedurende het Midden- en Laatpleistoceen (850.000-130.000 jaar BP) ontstond reliëf door periglaciale erosie (vorming van de Hoge Rand of "Brabantse Wal"). In de laatste IJstijd, het Weichselien (115.000-10.000 jaar BP) ontstonden op grote schaal periglaciale zandafzettingen in zuidwest tot noordoost gevormde ruggen (Formatie van Twente). Dit zijn zowel eolische (wind-) als fluvioperiglaciale (smeltwater-) afzettingen.

De zandafzettingen van het Laat-Weichselien worden onderverdeeld in oud dekzand van gelaagd lemig zand (30.000-13.000) en jong dekzand (13.000-10.000) in de vorm van paraboolduinen. Het plangebied maakt onderdeel uit van een dergelijke paraboolduin. De oostzijde van dit duin ligt in Zoomland. Aan de scherp begrensde achterzijde komt kwelwater voor (Zeezuiper). Het zand van de paraboolduin is uitgeblazen vanuit de westelijke zijde, waardoor een kom ontstond. Hier ligt thans de snelweg en de wijk Gageldonk-Oost. Geomorfologisch is sprake van lage landduinen. In het uiterste westen van het plangebied ligt de overgang naar de laagte en is sprake van een glooiing in een terrasafzettingvlakke.

In het Holoceen (vanaf 10.000 BP) steeg de gemiddelde temperatuur. In de beekdalen vormden zich afzettingen van zand en klei (laagpakket van Walcheren). Vanaf het Late Neolithicum (2.800 v.Chr.) trad vanwege een sterke grondwaterstijging en de ondoorlaatbare leemlagen veenvorming op (Formatie van Singraven). De uitblazingslaagten op het pleistocene zand raakten geleidelijk met veen bedekt, zoals in het westelijke deel van de wijk Gageldonk-Oost. Het is niet aannemelijk dat dit veen tot aan het plangebied reikte. De bodem van het plangebied bestaat grotendeels uit droge tot zeer droge stuifzandgrond. Alleen het westelijke gedeelte bestaat uit matig vochtige, zeer humeuze stuifzandgrond. Ten noorden van het plangebied bevond zich een waterloop, de Balse Loop, die vanuit noordoostelijke richting (Zeezuiper) naar de stad liep. Dit was zeer waarschijnlijk geen natuurlijke stroom, maar een gegraven (veen)kanaal.

Historie

De Balsedreef is een oude landweg die vanuit Bergen op Zoom naar het oosten liep. Vermoedelijk is zij zelfs een van de oudste, die Bergen op Zoom met Nispen verbond. Het dungebied was ongeschikt voor cultivatie. Pas in de 17^{de} eeuw begon men er bos op te planten, bestemd voor productiehout. Dit won in de 19^{de} eeuw aan belang vanwege de levering van sparrenhout aan de kolenmijnen. Het landgoed Lievensberg dateert uit de 19^{de} eeuw en heeft een kenmerkende beukenlaan. Vlak bij het huis is een park aangelegd. Een klein deel van de gronden ten noorden en zuiden van de Balsedreef behoren tot de glooiingen van een terrasafzettingvlakke. Deze gronden waren wel geschikt voor cultivatie. Ze zijn sinds de 18^{de} eeuw en waarschijnlijk al eerder als akkerland in gebruik. Landgoed Lievensberg ligt precies op de overgang van akker naar stuifzand. Het centrum Klavervelden (nu Stay-Okay) is genoemd naar de nog bestaande boerderij ten noorden van de Balsedreef, die al in de 17^{de} eeuw bestond en akkervelden in cultivatie had die ten noorden van de Balsedreef lagen.

Reeds bekende archeologische gegevens

In het plangebied zijn niet eerder archeologische vondsten gedaan. Er zijn ook geen vondstmeldingen binnen 1 kilometer in de omgeving van het plangebied. Wel zijn er (niet geheel betrouwbare) meldingen van middeleeuws aardewerk uit de akkerpercelen direct ten oosten van de snelweg. Tijdens de aanleg van de wijk Gageldonk Oost zijn zover bekend geen archeologische waarnemingen verricht.

Archeologische waarden

Uit de geomorfologische en bodemkundige gegevens blijkt dat het grootste deel van het plangebied een lage archeologische trefkans heeft, voor zover het sporen betreft uit het Mesolithicum tot de Nieuwe Tijd. Het gebied was niet geschikt voor (tijdelijke) bewoning. Anders is dat voor het meest westelijke gedeelte bij het landhuis Lievensberg. Deze gronden liggen op de overgang naar een lager terrein, een zogenaamde gradiënt in het landschap. Er is een

middelhoge trefkans voor sporen uit de steentijd. Ook is er een middelhoge trefkans voor sporen uit de Late Middeleeuwen tot Nieuwe Tijd. Een deel van het terrein ten noorden van de Balsedreef maakt onderdeel uit van de "Klaverweiden". Hier bestaat een middelhoge trefkans voor sporen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

In gebieden met een middelhoge archeologische trefkans is in principe een aanlegvergunning vereist voor grondverstorende werkzaamheden dieper dan 50 cm én groter dan 100 m². In gebieden met een lage archeologische trefkans is geen aanlegvergunning vereist.

5.3 Water

Algemeen

Voor alle (nieuwe) ruimtelijke plannen, waaronder procedures als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is de zogenoemde "watertoets" van toepassing. Doel van de watertoets is om vanaf de start zowel de consequenties van het ruimtelijke plan of ontwikkeling voor de waterhuishouding in beeld te brengen, alsmede voldoende rekening te houden met het belang van het water bij de ruimtelijke ontwikkeling.

Vigerend beleid en algemene uitgangspunten

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Het beleid is verwoord in het Provinciale Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 dat met name voortbordurt op gemaakte beleidsafspraken passend binnen de randvoorwaarden van het Europese en nationale waterbeleid. Als belangrijkste uitgangspunten zijn met name te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het vigerende beleid van deze waterbeheerder is afkomstig uit het in 2009 vastgestelde Waterbeheerplan 2010-2015. Met het waterbeheerplan is op consistente wijze het beleid voortgezet voor duurzaam stedelijk waterbeheer als uitgangspunt voor de inrichting en het beheer van stedelijk water zoals afkomstig uit het NBW en WB21 en de Beleidsnota stedelijk water – van last naar lust. Daarnaast is aanvullende regelgeving van het waterschap opgenomen in de Keur waarmee, zeker bij aanpassingen aan water(stromen), altijd rekening gehouden dient te worden. Samen met de gemeente zal nader invulling worden gegeven aan de stedelijke wateropgave, met de bedoeling wateroverlast te (blijven) voorkomen. Eveneens geldt deze gezamenlijke samenwerking voor de Europese Kaderrichtlijn Water, die vooral gericht is op verbetering van de waterkwaliteit.

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur (die onder andere is te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta) is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, de afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2000 m² en water af te voeren naar of aan te voeren uit, te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktewaterlichamen in de beschermde gebieden zoals die zijn aangegeven op de Keurkaart.

De gemeente Bergen op Zoom heeft in 2001 een waterplan opgesteld waarin alle verschijningsvormen van water in samenhang zijn bekeken. Dit plan is opgesteld in samenwerking met alle betrokken waterpartners en zowel door de gemeenteraad als het waterschapsbestuur in 2002 vastgesteld. De uitgangspunten van het waterplan zijn nog steeds van kracht en bovendien nader uitgewerkt in het geactualiseerde Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP 2008-2012) dat aan het eind 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. Bovendien heeft de gemeente sinds de inwerkingtreding van de wet gemeentelijke watertaken (2008) verschillende zorgplichten ten aanzien van water in het stedelijk gebied. Het gaat om de zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor het stedelijk afvalwater is deze zorgplicht al uitgewerkt in het vigerende GRP. De zorgplichten voor hemel- en grondwater komen voor de gemeente pas om de hoek kijken als grondeigenaren zelf niet voor een adequate verwerking van het water kunnen zorgen. In deze gevallen dient de gemeente voor voorzieningen te zorgen waarop particulieren kunnen aansluiten. Belangrijke voorwaarde is wel dat de maatregelen doelmatig zijn. Welke maatregelen worden getroffen, is zeer sterk locatie-afhankelijk. Zo zijn andere maatregelen nodig als de grondwaterstand laag is en er sprake is van een zandige bodem dan wanneer de bodem uit klei bestaat en het grondwater in een groot deel van het jaar reikt tot aan het maaiveld. Gezamenlijk met het waterschap dient hieromtrent een juiste (lees passende) keuze te worden gemaakt. Een en ander is vastgelegd in de nota Watertaken: Gemeentelijke Wateropgave Bergen op Zoom,

daterend uit 2009. Tenslotte zorgt de gemeente voor de ruimtelijke inpassing van de diverse voorzieningen voor het waterbeheer. Ook in dat opzicht wordt bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening gehouden met noodzakelijke voorzieningen vanuit zowel het integraal waterbeleid als het rioleringsplan.

Huidige situatie

Het plangebied, gesitueerd aan de rand van de stad, is gelegen in het buitengebied temidden van een bosrijke omgeving en behoort tot het stroomgebied van de Zoom. Voor de verspreid aanwezige bebouwing is voor de inzameling en afvoer van het (huishoudelijke) afvalwater drukriolering aanwezig. Het ter plaatse vallende regenwater infiltrateert (eventueel via de langs wegen gelegen greppels/sloten) in de grond. In hydrologisch opzicht is zoals zojuist aangegeven sprake van infiltratie en bevindt de grondwaterstand zich in ruime mate onder het maaiveld. Voor zover bekend is van (grond)wateroverlast ook geen sprake. Het gebied is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinning Mondaf te Bergen op Zoom van het drinkwaterbedrijf Brabant Water. Vrijwel het gehele plangebied is gelegen in beschermd gebied zoals aangegeven op de Keurkaart van het waterschap.

Nieuwe situatie

Binnen het plangebied gaat het om de realisatie van een milieu-educatief centrum aansluitend bij het hostel Stayokay Bergen op Zoom. De uitbreiding van de bebouwing hiervoor, aansluitend bij die van het al bestaande hostel, omvat een maximaal oppervlak van 350 m². Welbeschouwd betreft de bestemmingsplanprocedure voor het betreffende plangebied formeel een planologisch registratieve aangelegenheid ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden. Aangezien hierbij zowel qua fysieke bebouwing dezelfde uitbreidingsmogelijkheid blijft bestaan als al van toepassing was en bovendien de bebouwing van het educatief centrum hier binnen wordt gerealiseerd, zal het daarmee geen nadere invloed hebben op de waterhuishouding of de aanwezige drukriolering in het gebied. De (eventuele) afvalwaterstroom afkomstig vanuit de nieuwbouw/verbouwing voor het educatief centrum dient, behalve gescheiden te blijven van de afvoer van schoon (hemel)water, te worden aangeboden op het aanwezige aansluitpunt voor de drukriolering.

Bij toepassing van duurzame en niet uitlogbare bouwmaterialen, hetgeen wenselijk is bij nieuwbouw en renovatie (en waar mogelijk met de ontwikkelaar/eigenaar over zal worden gecommuniceerd), is infiltratie van het schone hemelwater ter plaatse het meest voor de hand liggend. Wel dient daarbij rekening te worden gehouden dat het plangebied geheel is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied behorende bij het waterwingebied Bergen op Zoom (Mondaf). In de provinciale milieuverordening zijn zones aangewezen rond waterwingebieden met regels in deze zones ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater.

In de beschermingszone van het grondwaterbeschermingsgebied geldt als algemene beleidslijn dat bij nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en uitbreiding van de bestaande bebouwing, de risico's voor het grondwater zo klein mogelijk dienen te blijven en dat er, indien nodig, aanvullende beschermende maatregelen worden getroffen, die redelijkerwijs nodig zijn om grondwatervervuiling te voorkomen. De regeling voor waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden vindt plaats in de provinciale milieuverordening. Een regeling opnemen in dit bestemmingsplan is dus niet nodig. Wel is het gewenst om het bestemmingsplan een signalerende functie te geven naar toekomstige eigenaren en initiatiefnemers. Daarom is het betreffende deel van het grondwaterbeschermingsgebied op de plankaart als aanduiding opgenomen met verwijzing naar de provinciale milieuverordening die daar van kracht is. Voor uitvoering of nadere invulling van de aangegeven bestemmingen dient zo optimaal mogelijk rekening gehouden te worden met het grondwaterbeschermingsgebied en de aldaar geldende regels en aanduidingen vanuit de PMV hiervoor.

Tenslotte is en blijft bij ingrepen in of aan oppervlaktewaterhuishouding de geldende regelgeving als onder andere de keur van het waterschap steeds van toepassing. Bovendien dient voor het afvoeren naar of aanvoeren uit, het brengen in of het onttrekken van water aan oppervlaktewaterlichamen in de beschermde gebieden een watervergunning aan te worden gevraagd bij het waterschap.

Het waterschap is om advies gevraagd. Bij brief van 18 januari 2012 (I12-002298) heeft het waterschap aangegeven geen opmerkingen te hebben over de planregels en de toelichting en een positief advies uit te brengen.

5.4 Flora & fauna

Voor deze aspecten wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 6 Artikelgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze de hiervoor beschreven, gewenste ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Ingegaan wordt op de juridische opzet van het bestemmingsplan (het karakter van het plan, de kaart en de regels).

6.1 Karakter plan: gedetailleerd bestemmingsplan

Binnen het plangebied is in, met uitzondering van het educatiecentrum op het terrein van Stay-Okay sprake van bestaande bebouwing. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan. Dit houdt onder meer in dat indien aanvragen passen binnen de bestemmings- en bebouwingsbepalingen er een directe bouwtitel ontstaat.

6.2 Kaart

De kaart bestaat uit 1 kaartblad, schaal 1:1000. Door middel van een combinatie van begrenzingen, coderingen, arceringen en kleuren, is de verdeling aangegeven van de diverse binnen het plangebied onderscheiden bestemmingen. Bovendien bevat het kaartblad aanduidingen die gelezen moeten worden in samenhang met de bebouwingsbepalingen, die voor de onderscheiden bestemmingen zijn gegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is weergegeven in hoofdstuk III van de voorschriften.

6.3 Regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vijf hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk I	Algemene en technische bepalingen
Hoofdstuk II	Bestemmingsregels
Hoofdstuk III	Algemene regels
Hoofdstuk IV	Overgangsregels- en slotbepalingen.

6.3.1 Algemene en technische bepalingen

Dit hoofdstuk beval de artikelen, die van belang zijn voor een juiste toepassing van de regels.

Begripsbepalingen

Deze geven een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot.

Wijze van meten en berekenen

Dit artikel bevat bepalingen die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals grondoppervlakte en inhoud van gebouwen, dienen te worden bepaald.

6.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels betreffende de op de kaart voorkomende bestemmingen en de op de kaart gegeven aanwijzingen met betrekking tot de toegestane (hoofd)bebouwing.

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven, dit houdt in: de functies die binnen de bestemming "als recht" zijn toegestaan. De doeleindenomschrijving vormt de eerste "toetssteen" voor bouwactiviteiten en/of gebruiksvormen. Beiden zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

Bouwregels

Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven doeleindenomschrijving. In een aantal gevallen zijn voor de bestemming specifieke vrijstellingsbepalingen opgenomen.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel wordt ten opzichte van de bestemmingsomschrijving specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan.

De in hoofdstuk II van de voorschriften opgenomen bestemmingen worden hieronder artikelsgewijs toegelicht.

Bedrijf (B)

Binnen het plangebied is een nutsgebouwtje aanwezig. Volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen behoort aan een dergelijke voorziening de bestemming "Bedrijf" toegekend te worden met de nadere aanduiding nutsvoorziening (nv).

Bos (BO)

Het merendeel van het plangebied heeft de bestemming "Bos" met daarbij de aanduiding natuurwaarden. Om ter plaatse een klimbos te kunnen realiseren is de aanduiding recreatie toegevoegd. Om op hoogte het klimbos te kunnen bereiken wordt vanaf het terrein van Stay-Okay een voorziening over de Boslustweg gerealiseerd. Deze voorziening dient een minimale hoogte van 4.60 meter te hebben om onder meer hulpdiensten zonder problemen onder de voorziening te kunnen laten doorrijden. Het klimbos wordt voorzien van een plateau die op gelijke hoogte dienen te worden aangebracht.

Gemengd (GD)

Balsedreef 4, Villa Lievensberg, heeft de bestemming "Gemengd" toegewezen gekregen. Het is de bedoeling om functiewisseling mogelijk te maken in de zin van een horecafunctie t/m categorie 2, kantoor alsmede maatschappelijke voorzieningen. Ten aanzien van maatschappelijke voorziening is specifiek bepaald dat nachtverblijf niet toegestaan is. De bedoeling is dat geen verminderd zelfredzame personen, zoals bedlegerige patiënten, gebruik maken van het pand. Een polikliniek behoort wel tot de mogelijkheden. De bestaande bebouwingsmogelijkheden blijven gehandhaafd. De aanduiding cultuurhistorische waarden is toegevoegd vanwege de aanduiding in de provinciale Verordening Ruimte als complex van cultuurhistorisch belang.

Groen (G)

Om de parkeervoorziening mogelijk te maken is de bestemming "Groen" opgenomen met daarbij de specifieke aanduiding "parkeerterrein" zodat ook parkeren ter plaatse mogelijk wordt gemaakt.

Natuur (N)

Om de natuurcompensatie met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur planologisch te verankeren is de bestemming "Natuur" ter plaatse op de gronden gelegd.

Recreatie (R)

Stay-Okay is onder de bestemming "Recreatie" gebracht met daarbij de aanduiding "verblijfsrecreatie". Omdat binnen haar terrein een educatiefcentrum wordt gerealiseerd is de aanduiding specifieke vorm van recreatie-educatief centrum toegevoegd. Stay-Okay heeft haar huidige bestemmingvlak en bebouwingsbepalingen behouden, zij het dan dat dit is overgezet naar de huidige standaard.

Verkeer (V)

De Boslustweg heeft de bestemming "Verkeer". Om vanaf Stay-Okay het klimbos te kunnen bereiken zal over de weg een voorziening met een minimale hoogte van 4.60 meter worden gemaakt. Deze hoogte is nodig om ervoor te zorgen dat hulpdiensten etc. zonder problemen onder de voorziening door kunnen rijden. Vervolgens wordt dan in het klimbos aangesloten om op hoogte het bos in te kunnen gaan (zie ook de bestemming "Recreatie").

Wonen (W)

De in het plangebied gelegen eengezinswoning heeft de bestemming Wonen behouden. In de regels is de maatvoering alsmede inhoud bepaald.

Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de ruimtelijke karakteristiek. Bestaande bebouwing mag niet worden uitgebreid indien aan de betreffende karakteristiek afbreuk wordt gedaan.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde. Door middel van een aanlegvergunningstelsel worden deze waarden beschermd. Via een wijzigingsbevoegdheid kan de dubbelbestemming vervallen, indien blijkt dat geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied

Binnen het plangebied ligt een grondwaterbeschermingsgebied. Dit is als gebiedsaanduiding op de plankaart opgenomen.

Milieuzone-waterwingebied

Binnen het plangebied geldt een klein gedeelte als waterwingebied. Dit is op de plankaart als zodanig opgenomen

Ecologische hoofdstructuur – toegevoegd gebied

Deze gebiedsaanduiding is opgenomen voor de compensatielocatie ten zuiden van de Schans in Halsteren. Dit terrein wordt conform het besluit van GS aan de Ecologische Hoofdstructuur toegevoegd.

Ecologische hoofdstructuur – verwijderd gebied

Deze gebiedsaanduiding is opgenomen ter plaatse van het te realiseren parkeerterrein aan de noordzijde van de Balsedreef. Dit terrein wordt conform het besluit van GS uit de Ecologische hoofdstructuur verwijderd.

6.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk II van toepassing zijn.

Procedures

De Wro/Bro, in combinatie met Awb en Wabo, bevatten bepalingen omtrent procedures die van toepassing zijn. Hiervoor zijn geen specifieke bepalingen nodig.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

De overgangsbepalingen zijn overgenomen zoals is bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening

Slotbepaling

Dit artikel ten slotte, geeft aan onder welke naam de voorschriften van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald (citeertitel).

Hoofdstuk 7 Procedurele aspecten

7.1 Overleg

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

De wettelijke procedure geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening, en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van dit vooroverleg is het ontwerp van het bestemmingsplan "Klimbos e.o." toegezonden aan de volgende overlegpartners:

1. De Directie ROH van de Provincie Noord-Brabant
2. Het Waterschap "Brabantse Delta";
3. De Inspectie ILT;
4. N.V. Nederlandse Gasunie.

Ad 1. De Directie ROH heeft bij brief van 23 januari 2012 (verzonden 24 januari 2012) gereageerd op het voorontwerpplan. Daarbij heeft de provincie aangegeven in te kunnen stemmen met de aantasting van de EHS ten behoeve van een parkeerplaats voor bezoekers van de omliggende bos- en natuurgebieden. Het bestemmingsplan voorziet eveneens in een afdoende natuurcompensatie. Vanwege het vervallen van de EHS op de locatie van de parkeerplaats en de natuurcompensatie is het noodzakelijk dat de EHS-begrenzing wordt aangepast. Op grond van artikel 4.9 Verordening ruimte dient hiertoe een afzonderlijk verzoek te worden gedaan. In oorsprong was een locatie aan de Klaverveldenweg voor het parkeerterrein voorzien. Naar aanleiding van reacties van omwonenden is deze locatie verlaten en is een locatie aan de Balsedreef aangewezen en in dit bestemmingsplan verwerkt. De provincie heeft per mail aangegeven dat de hiervoor aangegeven reactie ook geldt voor de locatie aan de Balsedreef. De gemeenteraad heeft op 26 april 2012 besloten het verzoek voor aanpassing van de EHS voor de locatie aan de Balsedreef te doen.

Daarnaast heeft de provincie aangegeven dat er onder het artikel Wonen meerdere woningen zouden kunnen worden gebouwd. Een dergelijke nieuwwestiging, die volgens de toelichting ook niet wordt beoogd, is strijdig met de verordening. Het is inderdaad de bedoeling dat de bestaande woning positief wordt meegenomen, zoals ook in het voorliggende bestemmingsplan het geval was. De regels zijn aangescherpt zodat slechts 1 woning kan worden gerealiseerd.

De provincie geeft aan dat de binnen de bestemmingen "Recreatie" en "Wonen" de waarde cultuurhistorie ontbreekt. De bestemming "Recreatie" ligt niet binnen het cultuurhistorisch vlak volgens de verordening. Op de bestemmingen "Wonen" en "Gemengd" is de bestemming cultuurhistorie gelegd. Op de analoge kaart is dit moeilijk te zien. Via de digitale beschikbaarstelling is dit afleesbaar.

Bovenstaande opmerkingen zijn in voorliggend plan verwerkt.

Ad 2. Het Waterschap Brabantse Delta heeft op 13 december 2011 een positief advies afgegeven. Het waterschap merkt op geen opmerkingen te hebben over de planregels en verbeelding.

Ad 4. N.V. Nederlandse Gasunie heeft geen opmerkingen over het plan.

7.2 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het verzoek tot herbegrenzing van de EHS vanaf 4 juni 2012 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was het voor een ieder mogelijk om een zienswijze naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Er zijn 4 zienswijzen ingediend.

7.3 Vervolgprocedure

De zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot een aanpassing van het plan. Het plan is met inachtneming hiervan aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan wordt voor rekening en risico van de gemeente Bergen op Zoom uitgevoerd.

Grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening is een afdeling omtrent de grondexploitatie opgenomen. Deze afdeling regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgezien door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom).

De gemeente is eigenaar van de gronden met uitzondering van de gronden van Stay-Okay. De bebouwingsmogelijkheden worden daar niet verruimd en zijn binnen het huidige plan ook uit al te voeren. De ontwikkeling van het educatiefcentrum wordt voor rekening van de gemeente uitgevoerd. De gemeente is dan ook niet genoodzaakt op basis van 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen.

Conclusie

De gemeente concludeert dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afdoende is gewaarborgd en dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

8.2 Handhaving

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven.

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en geeft het gemeentelijk beleid ten opzichte van die ontwikkelingen weer. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden.

Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de voorschriften en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- regels / voorschriften moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar / zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, bebouwing) van het plangebied bij de opstelling van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaatsgevonden van de feitelijke situatie (zie hoofdstukken 2 en 3). Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en / of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt de preventieve handhaving onderscheiden. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan instrumenten van toezicht opgenomen. Gedoeld wordt op de afwijkingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en / of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.