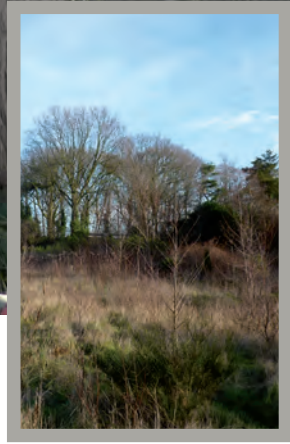
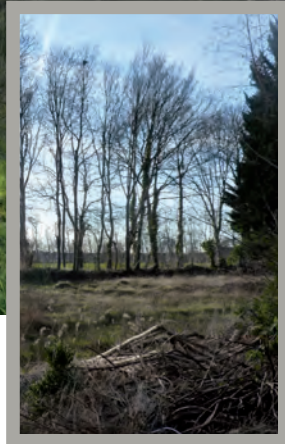


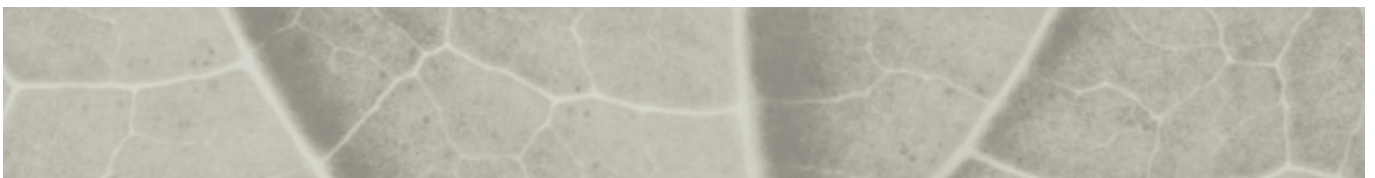
BIJLAGE 10

Buitenplaats Bergen op Zoom

Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap



In opdracht van Tritium Advies B.V.
opgesteld door ELINGS
op 11 maart 2014



Buitenplaats Bergen op Zoom

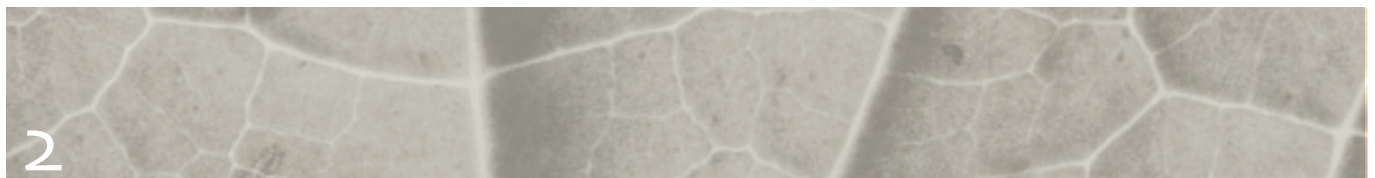
Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap

Opdrachtgever:

Tritium Advies B.V.
Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid
Gulberg 35
5674 TE Nuenen

Opgesteld door:

ELINGS
Zwanenburgseweg 6A
5473 KT Heeswijk-Dinther



	INLEIDING	5
1.1	Achtergrond	5
1.2	Leeswijzer	6
2.	KWALITEITSVERBETERING	7
2.1	Plangebied in bestemmingsplan	7
2.2	Kwaliteitsverbetering	7
2.3	Landschapsplan conform categorie 2	9
3.	LANDSCHAPSANALYSE	10
4.	LANDSCHAPSPLAN	13
5.	INRICHTINGSSCHETS	15
6.	CONCLUSIE	19



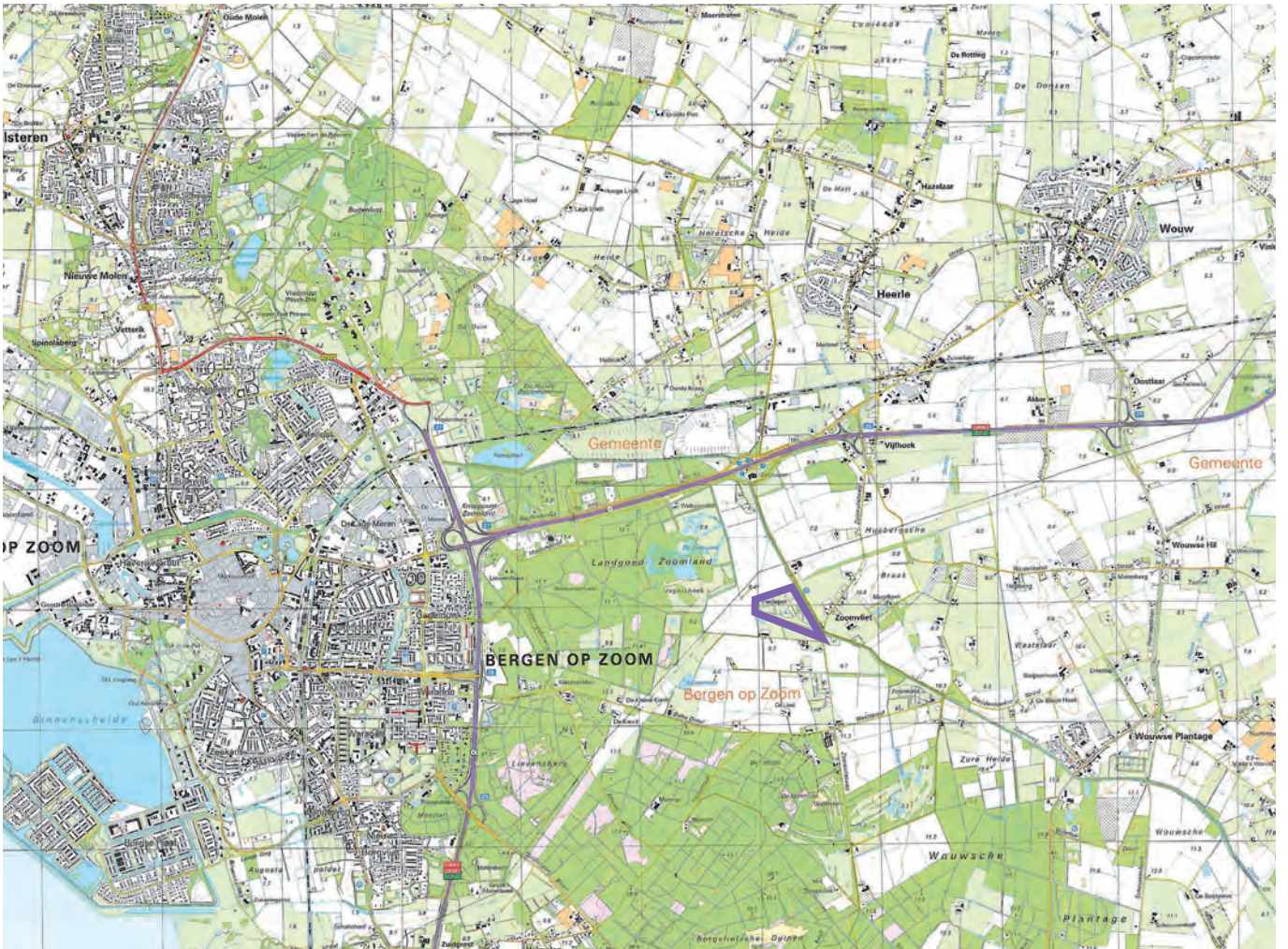
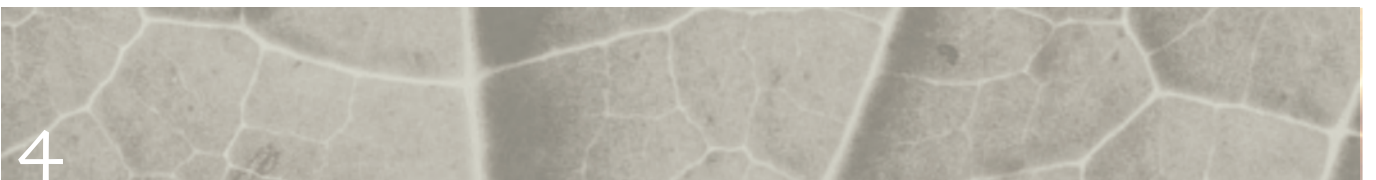


fig 1. Aanduiding plangebied in paars op topografische kaart



fig 2. Luchtfoto plangebied (bron:google.maps.nl)



1. Inleiding

Tritium Advies B.V. heeft ELINGS gevraagd om de kwaliteitsverbetering voor het landschap voor de ontwikkeling aan de Zoomvlietweg 24a te Bergen op Zoom in kaart te brengen, ten behoeve van de bestemmingswijziging. Het betreft een transformatie van een bestaande recreatieve voorziening naar een eigentijds, duurzaam, comfortabel en kwalitatief hoogstaand recreatieterrein. Een terrein waar gevarieerde recreatieve bebouwing gelegen is in een fraaie landschappelijke setting. Tevens kent het terrein een nieuwe en meer logische entree en ontsluiting.

1.1 Achtergrond

Ten oosten van de stad Bergen op Zoom ligt 'Buitenplaats Bergen op Zoom' aan de Zoomvlietweg 24a. Deze percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Bergen op Zoom, sectie L, nummers 477, 478 en 284. Met een oppervlakte van 95.440 m² is het plangebied een van de grotere recreatieterreinen binnen de gemeente Bergen op Zoom.

In 1969 is gestart met de exploitatie van het recreatieterrein. In de loop der jaren is het terrein van eigenaar gewisseld. De eigenaar heeft het voornemen om het terrein te transformeren naar een eigentijds, duurzaam en kwalitatief hoogstaand recreatieterrein. Hiermee ontstaat een recreatieterrein waar gevarieerde recreatieve bebouwing gelegen is in een fraaie landschappelijke setting.

De Gemeente Bergen op Zoom heeft op 27 april 2012 een principe besluit over de voorgenomen transformatie van de planlocatie genomen. Hierin is aangegeven dat de Gemeente in principe bereid is om medewerking te verlenen aan de transformatie van het recreatieterrein op de locatie Zoomvlietweg 24a, door middel van een wijziging van de bestemming.

Tritium Advies B.V. is gevraagd om deze bestemmingswijziging vorm te geven. Om de transformatie mogelijk te maken dient de inhoud van de huidige regels van het huidige bestemmingsplan bijgesteld te worden om de inrichting van het terrein in de toekomst flexibel en duurzaam te maken.

Ten behoeve van de bestemmingswijziging is het inzichtelijk maken van de landschappelijke kwaliteitsverbetering die deze ontwikkeling met zich mee brengt noodzakelijk. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld door ELINGS. Gedurende dit proces heeft ELINGS contact gehad met



mevr. F. van Lievenoogen van provincie Noord-Brabant, de Verordening Ruimte gevolgd en de handreiking Toepassing Kwaliteitsverbetering van 29 mei 2013 toegepast. Tevens hebben verschillende gesprekken met de Gemeente Bergen op Zoom, opdrachtgever en ELINGS plaatsgevonden.

De resultaten van deze kwaliteitsbeoordeling zijn opgenomen in onderliggend document.

1.2 Leeswijzer

De voorgenomen ontwikkeling van 'Buitenplaats Bergen op Zoom' is in het kader van kwaliteitsverbetering getoetst in hoofdstuk 2. Hierop volgt een landschapsanalyse in hoofdstuk 3. Gebaseerd op de aanwezige landschappelijke kenmerken en de voorgenomen ontwikkeling is een landschapsplan voor het recreatieterrein opgesteld (hoofdstuk 4) gevolgd door een inrichtingsschets in hoofdstuk 5. De onderliggende rapportage wordt afgesloten door een conclusie.

2. Kwaliteitsverbetering

2.1 Plangebied in bestemmingsplan

De gronden van het plangebied zijn in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Oost (vastgesteld februari 2003) aangegeven als 'Recreatieve doeleinden'. Volgens de staat van recreatieve voorzieningen van het bestemmingsplan (artikel 6.2.1.) zijn 290 standplaatsen of stacaravans (geen max.) met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen binnen de bouwgrens (max. 2.700m², bouwvlak op bestemmingsplankaart) mogelijk. Naast de 290 standplaatsen of stacaravans met bijbehorende voorzieningen die mogelijk zijn volgens artikel 6.2.1., zijn er volgens artikel 6.2.3. onder h ter plaatse van het kampeerterrein aan de Zoomvlietweg 24a, maximaal 24 (max. 175m³) recreatiewoningen toegestaan.

Het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan stelt voor om in de bestemming 'Recreatie' toe te staan:

- Max. 15 grote recreatiewoningen;
- Max. 90 normale recreatiewoningen;
- 95 chalets;
- 40 overige bouwwerken voor verblijfsrecreatie;
- Een uitbreiding van de centrale voorziening;
- 1 bedrijfswoning;
- Het totaal van de recreatiewoningen en chalets niet meer zal bedragen dan 200 eenheden.

Daarnaast voorziet het plan in een landschappelijk kader met een 'Groen' bestemming.

2.2 Kwaliteitsverbetering

In de regio bestaat een overeenstemming over de wenselijkheid van een verdeling van alle denkbare ruimtelijke ontwikkelingen. De invloed van de ruimtelijke ontwikkeling op de omgeving wordt bepaald door onder meer:

1. De omvang van de ontwikkeling;
2. Nieuw ruimtebeslag of niet;
3. De aard van de locatie en de omgeving;
4. De aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving;
5. Het onderscheid in gebiedseigen, of gebiedsvreemde ontwikkeling.

In reactie op bovenstaande invloeden, in het kader van het voorstel, kunnen we respectievelijk stellen dat:

1. De omvang van de bestemming wordt verkleind, een deel van de bestemming 'Recreatie' wordt omgezet naar 'Groen';



2. Het bouwvlak behorende bij de bestemming 'Recreatie' wordt niet groter;
3. De aard van de locatie verandert met dit bestemmingsplan niet;
4. De mogelijke hinder zal verminderen, door een ander segment aan te wenden in de recreatiebranche om ongewenste praktijken, zoals voorheen te voorkomen. Dit zit in de lijn van de visie van gemeente Bergen op Zoom tav Recreatie en Toerisme;
5. Het betreft hier geen gebiedsvreemde ontwikkeling, maar behoud en versterking van hetgeen is toegestaan.

Om de transformatie mogelijk te maken is in het kader van de Verordening Ruimte van de provincie volgens artikel 2.1 gesteld dat zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk is. Gemeente Bergen op Zoom heeft, voor zover bekend, geen beleidsnota ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' van 29 mei 2013 gehanteerd. Deze handreiking is een hulpmiddel voor de gemeenten om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering.

Gebaseerd op bovenstaande informatie kan worden gesteld dat op deze locatie de bestemming niet verandert ten nadele van de landschappelijke kwaliteit. Door de transformatie wordt zelfs geïnvesteerd in het landschap, onder meer door de rand te bestemmen als 'Groen'. Aan de bestemming 'Recreatie' wordt echter een nieuwe inhoud gegeven. In de maximale benutting van de bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplan neemt het aantal vierkante meters bouwmogelijkheid van de recreatiewoning toe met 4.260 m² (zie schema 1 en 2). Door het gemêleerde aanbod van verblijfsmogelijkheden, in

<i>onderwerp</i>	<i>m² conform bestemmingsplan</i>	<i>aantal</i>	<i>Totaal m²</i>
Normale recreatieve woningen (750m ³ /3)	60	24	1.440
Stacaravans (uit beleidsregels toerisme en recreatie Bergen op Zoom)	60	290	17.400
Centrale voorziening	2.500	1	2.500
TOTAAL			21.340
Bedrijfswoning (indicatief)	200	1	200

Schema 1 bestaande bebouwingmogelijkheden binnen huidige bestemming

<i>onderwerp</i>	<i>m² conform bestemmingsplan</i>	<i>aantal</i>	<i>Totaal m²</i>
Grote recreatiewoningen	200	15	3.000
Normale recreatieve woningen	100	90	9.000
Chalets	80	95	7.600
Overige bouwwerken voor verblijfsrecreatie	50	40	3.000
Centrale voorziening	3.000	1	3.000
TOTAAL			25.600
Bedrijfswoning (indicatief)	200	1	200

Schema 2 bebouwingmogelijkheden binnen voorgestelde bestemming

combinatie met de landschappelijke inpassen en mogelijkheden voor landschapselementen, ontstaat een gevarieerde en hoogwaardige inrichting van het terrein.

Volgens de bovengenoemde handreiking zal het nieuwe bestemmingsplan moeten voorzien in een goede landschappelijke inpassing conform de beschrijving Categorie 2*.

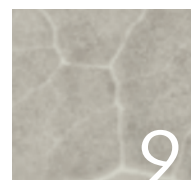
2.3 Landschapsplan conform categorie 2

De goede landschappelijke inpassing** conform categorie 2 moet worden uitgevoerd. Dit betekent dat de landschappelijke inpassing van het nieuw in te richten terrein moet worden gerealiseerd op basis van een goed inpassingsplan. De landschappelijke inpassing is maatwerk en zal moeten worden goedgekeurd door de gemeente, opgenomen in het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst. Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering wordt gesteld dat deze bestaat uit een erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan bestaande uit een ontwerptekening met specifieke maatregelen.

Het huidige terrein biedt aanknopingspunten voor dit inpassingsplan. Het voorheen verpauperde terrein is reeds opgeknapt door het verwijderen van slecht onderhouden opstallen (stacaravans, e.d.). Een deel van de aanwezige landschapselementen zijn waardevol door de context, inheemse soorten en grootte. De landschappelijke beplanting aan de rand van het perceel is gewaarborgd door de huidige bestemming 'Groen' waarin door de aanduiding 'waardevol landschapelement' de reeds aanwezige waardevolle landschapselementen worden beschermd.

**Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing. (uit: Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant – 29 mei 2013)*

*** Definitie landschappelijke inpassing: het inpassen van een gebouw, of een gebruik in het landschap, op perceels-, of clusterniveau, waarbij afstemming plaatsvindt op de structuur van het landschap door middel van architectuur en/of sloop, of situering van de gebouwen en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, dan wel de aanleg van andere landschappelijke elementen, zoals waterpartijen, of grondwallen. (uit: Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant – 29 mei 2013)*



3. Landschapsanalyse

Ligging

Het plangebied grenst aan een beekdal waarin de Zoom (een oude turfvaart) ligt, nabij het buurtschap Zoomvliet. Dit buurtschap telt circa 40 woningen en 100 inwoners. De Zoom, die parallel stroomt aan de Zoomweg, vormt de oostelijke begrenzing van het recreatieterrein. Op enkele honderden meters ten westen van het plangebied ligt de Brabantse Wal; een opvallende landschappelijke verhoging bestaande uit bossen en heidegebieden. Bergen op Zoom ligt op circa twee kilometer afstand van het plangebied op de westelijk rand van de Brabantse Wal (zie figuur 3).

Het plangebied ligt in een mozaïeklandschap met bosjes, houtwallen en een zeer gevarieerde verkaveling. Op de hogere delen zijn oude ontginningen te herkennen aan kromme wegen, kleine bosjes en korte stroken beplantingen. De lagere delen bestaan uit jonge ontginningen met rationale en hoekige verkavelingen met lange bosstroken en rechte lijnen (zie figuur 4). Het recreatieterrein ligt in een draaipunt van landschappelijke richtingen, op een voormalig heideterrein (zie figuur 5). Het groen omzoomde terrein ligt verankerd aan oude groenstructuur van de Zoom.

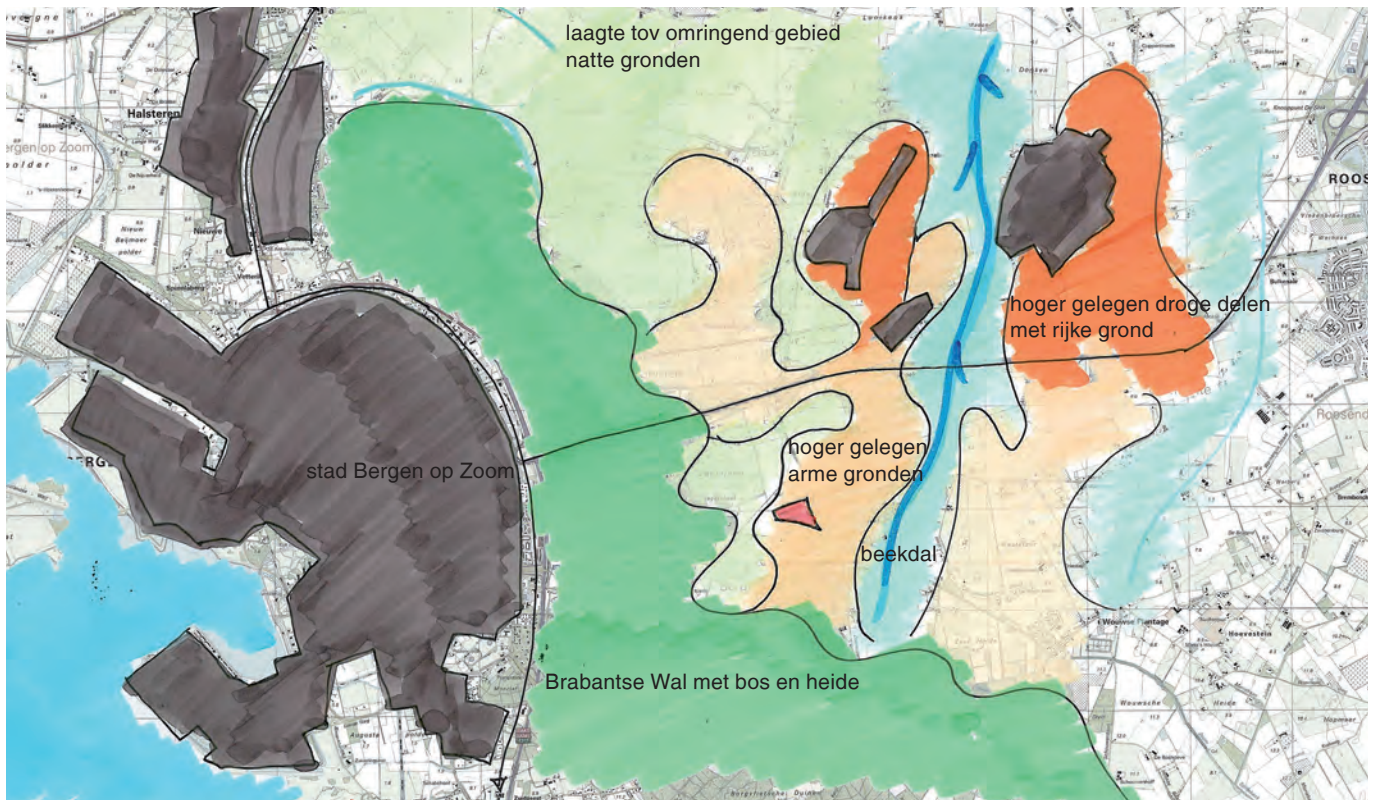


fig 3. Gebieden met landschapskenmerken

Het plangebied bevindt zich in de rand een hoger gelegen rug met bossen en heide. Het gebied kenmerkt zich door lage en hoger gelegen delen. Laagten in de vorm van kommen en beekdalen en daartussen hoge drogere gebieden. Deze kenmerken zijn zichtbaar door de karakteristieke beplanting.

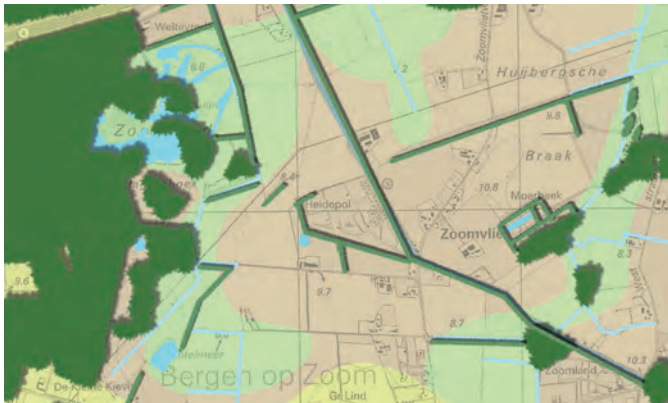
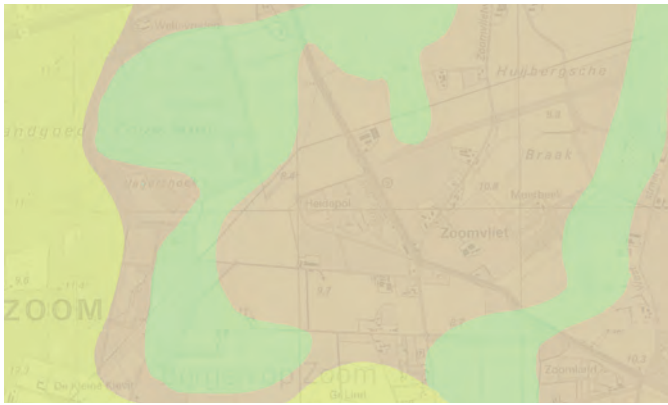


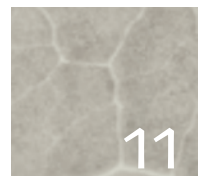
fig 4. Structuren in het omliggende landschap



fig 5. Buitenplaats ligt als draaipunt van landschappelijke richtingen in het landschap



ELINGS



Plangebied

Het gebied is aan twee zijden omringd door oude eikenwallen. Deze hebben hoge natuur- en landschapswaarden. Rondom de Zoom, aan de oostzijde, staan oude bomen zoals eiken, beuken en acacia's. Deze vormen een donkere tunnel in het landschap. De houtsingel langs de Zoom maakt onderdeel uit van de geplande EVZ.

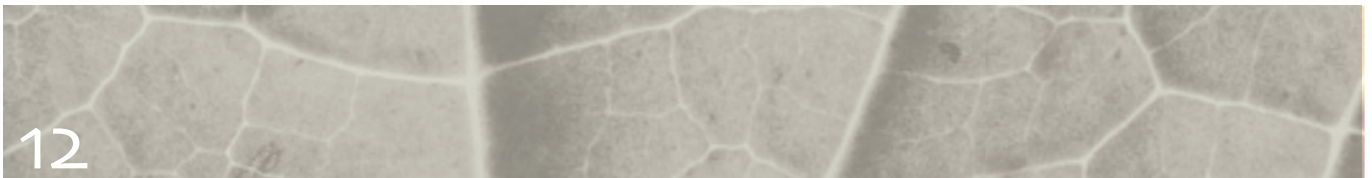
Door de ligging op een voormalig heide terrein is de grond vrij arm en schraal. Dit is af te lezen aan de huidige beplanting: opschot van brem en bomen met weinig groeikracht. Deze bomen (dennen en eiken) staan verspreid over het terrein. Door het voormalige gebruik van het terrein is veel tuinachtige ondergroei aanwezig.

Water

De Zoom is de enige watergang in de nabije omgeving die waterhoudend is. Het waterpeil ligt op +/-3 meter diepte ten opzichte van de weg. De perceelsgrenzen bestaan uit droge sloten.

Natuurwaarden

Het terrein heeft, afgezien van de Zoom en eikenwallen, beperkte natuurwaarden. Gelegen aan de Zoom, met een geplande EVZ, dient het terrein als stapsteen. Voor de Zoom zijn doelsoorten vastgesteld waarop de inrichting en soortkeuze waar mogelijk op afgestemd kan worden.



4. Landschapsplan

De transformatie naar een toekomstbestendig recreatiepark is gebaseerd op het concept van een buitenplaats. Buitenplaatsen of buitens ontstonden aan het eind van de zestiende eeuw in goed bereikbare aantrekkelijke landschappen. Welgestelde stedelingen trokken 's zomers naar deze buitenplaatsen om de drukte te vermijden.

Vanuit de Buitenplaats-gedachte transformeert het recreatieterrein in een landschappelijk terrein dat rust en ruimte uitstraalt. Een aangename plek om te verblijven. Door het benutten van de omgeving is de sfeer landschappelijk en niet formeel. De Buitenplaats is een wervende plek waar vanuit de bezoeker de omgeving kan verkennen door gebruik te maken van aanwezige wandel en fiets routes.

De ontwikkeling sluit aan op de aanwezige groen en ecologische structuren (zie figuur 6). Deze structuren zorgen voor een aantrekkelijk verblijfsgebied voor de recreant en vergroten de mogelijkheid om het kenmerkende omliggende landschap te beleven. De karakteristieke dichte randen rondom het terrein, gevormd door oude bomen, blijft in stand. Een meer transparante rand naar het noorden, bestaande uit bomen en hagen zonder ondergroei, geeft uitzicht en zorgt dat het terrein niet verscholen ligt. Vanaf het middenterrein zijn op diverse plaatsen doorzichten naar het omliggende landschap. De groene rand langs de Zoom maakt onderdeel uit van wandelroutes en kent kleine verblijfplekken. Tegelijkertijd maakt deze onderdeel uit van de EVZ (verblijfsrecreatie betreft geen permanente bewoning waardoor de EVZ-zone in combinatie met het park gebruikt kan worden en daarmee meerwaarde is voor natuur en recreatie).

Voor fietsers op de Zoomweg vormt de Buitenplaats een aantrekkelijke pleisterplaats. Het is één van de horecavoorzieningen langs de nieuwe Landschap van Allure (LvA) fietsroute. Via de verharde weg aan de oostzijde van de Zoom is het terrein bereikbaar voor recreatief verkeer. Centraal op het terrein zijn de (horeca)voorzieningen gesitueerd. Bezoekers treffen ter plaatse een groot terras op het zuiden met veilige speelvoorzieningen waarbij ze uitkijken over het landschap van de Zoom. Om een kwaliteitsslag te maken, en om de directe omgeving te ontlasten, is de nieuwe hoofdingang gesitueerd aan de Zoomweg. In de noordoostelijke en zuidoostelijke hoek van het park zijn twee nooduitgangen (er wordt er minimaal 1 aangelegd) voorzien voor calamiteiten.



fig 6. Buitenplaats concept



ELINGS

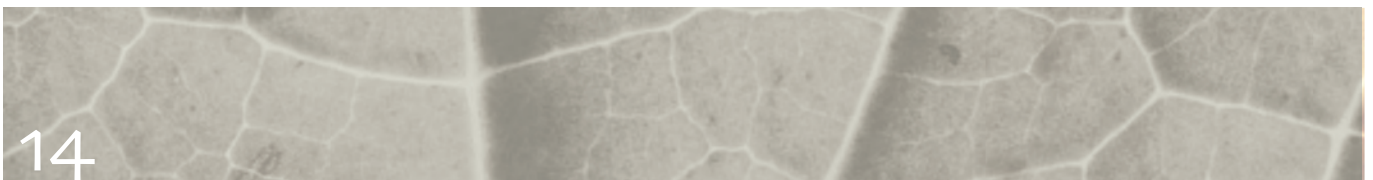
13



fig 7. Inrichtingsschets



fig 8. Referentie hoofdgebouw



5. Inrichtingsschets

Het concept zoals beschreven in voorgaand hoofdstuk is uitgewerkt in een inrichtingsschets, zie figuur 7. De compositie van het recreatieve terrein is opgebouwd aan de hand van de volgende onderdelen.

Entree en hoofdgebouw

De brug over de Zoom functioneert als aantrekkelijke entree van het terrein.

Een fraai hoofdgebouw met terras vormt een uitnodigend gebaar voor bezoeker en passant (zie figuur 8). Het recreatiepark krijgt tevens voorzieningen in de vorm van een receptie, kantine/horeca, algemene verblijfsruimten en sanitaire voorzieningen. Rondom het hoofdgebouw is voldoende parkeer- en speelgelegenheid. Tevens is dit element een centraal element in de terrein opbouw (functioneel en ruimtelijk).



fig 9. Referentiebeeld langzaamverkeersroute Lindelaan

Interne groenstructuur - Lindelaan

In de terreinopbouw is de T-vormige lindelaan een krachtig ordenend element. Deze laan is ingericht voor langzaam verkeer (zie figuur 9). De bermten zijn beplant met gras of met hagen. De centrale plek in het centrum van lanen en zichtlijnen bestaat uit een heuvel met bijzondere bomen. Dit is een verblijfsplek om te zitten en te spelen.

Interne groenstructuur - overig

Het grootste gedeelte van het terrein bestaat uit gras met losse bomen. Zoveel mogelijk bestaande bomen worden gehandhaafd. Daarnaast zullen verstrooid over het terrein eiken, dennen, berken en lijsterbessen



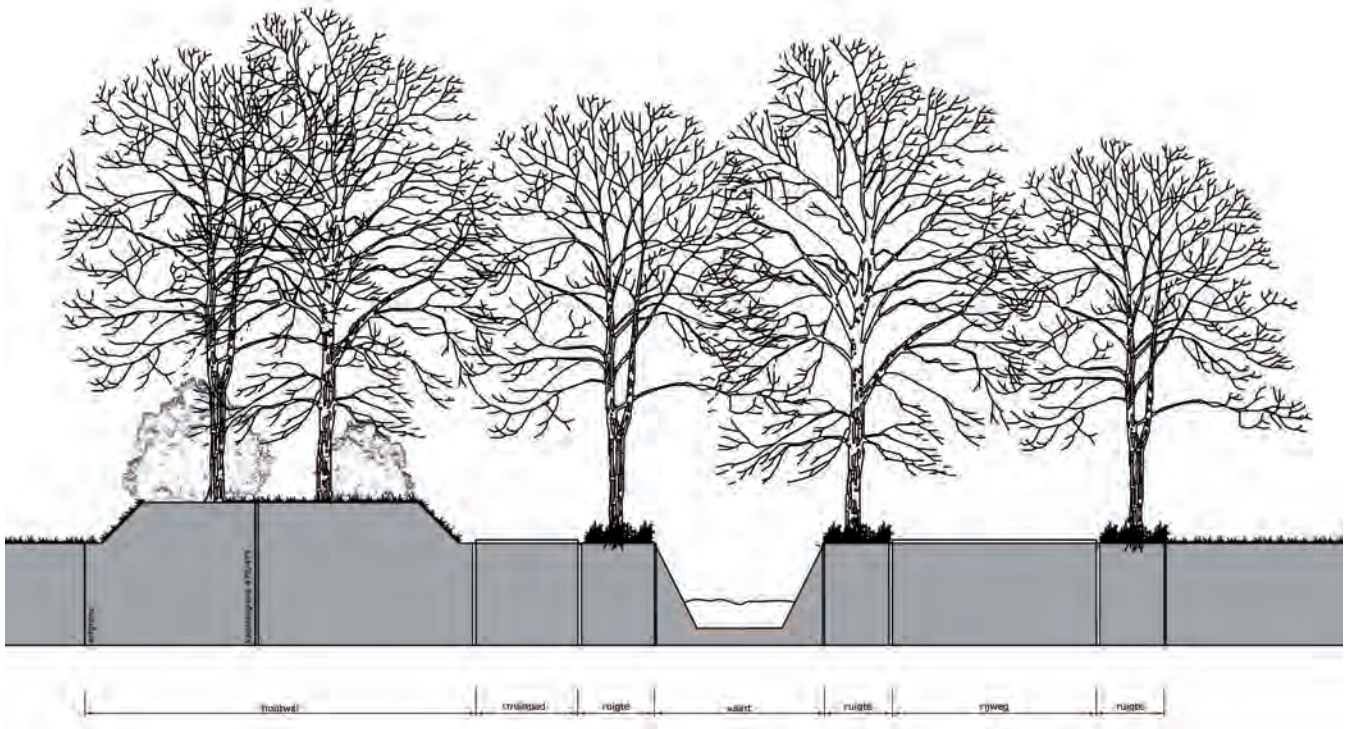


fig 10. Profil AA'

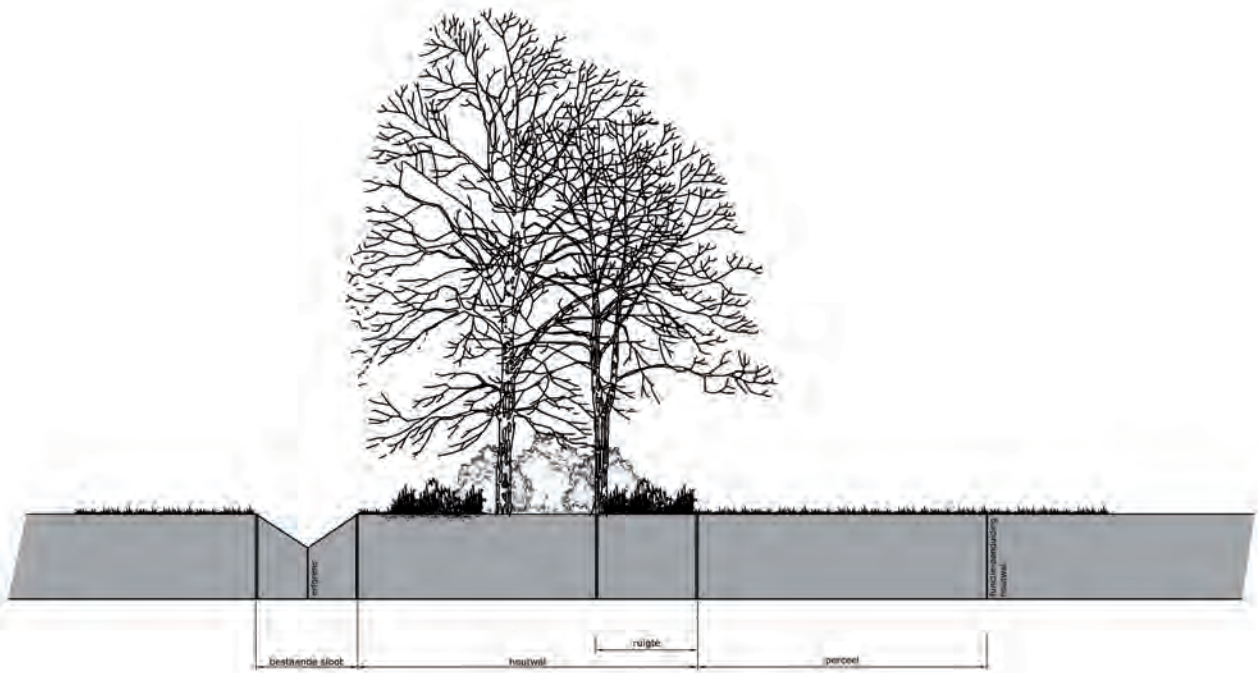


fig 11. Profil BB'

voor aankleding van het terrein zorgen. Een uitzondering hierop is het meest westelijke gedeelte. Door de verdichting van bomen ontstaat hier een andere sfeer.

Groenstructuur - groene randen

De karakteristieke dichte randen rondom het terrein, gevormd door oude bomen, blijft in stand. De zuidelijke rand, zie figuur 11 en 13, heeft een breedte van 8 meter en wordt van binnenuit aangevuld met inheemse opgaande beplanting. Een meer transparante rand naar het noorden-noordwesten, bestaande uit bomen en hagen zonder ondergroei, geeft uitzicht en zorgt dat het terrein niet verscholen ligt. Deze heeft een breedte van 6 meter en is weergegeven in figuur 12.

De groene rand, zie figuur 10, met een breedte van 10 meter, nabij de Zoom is zeer geschikt voor logeeralternatieven, zoals boomhutten of trekkershutten in het groen. Deze vorm van verblijven is vooral gericht op rustzoekers en avonturiers.



fig 13. Referentie groene omlijsting

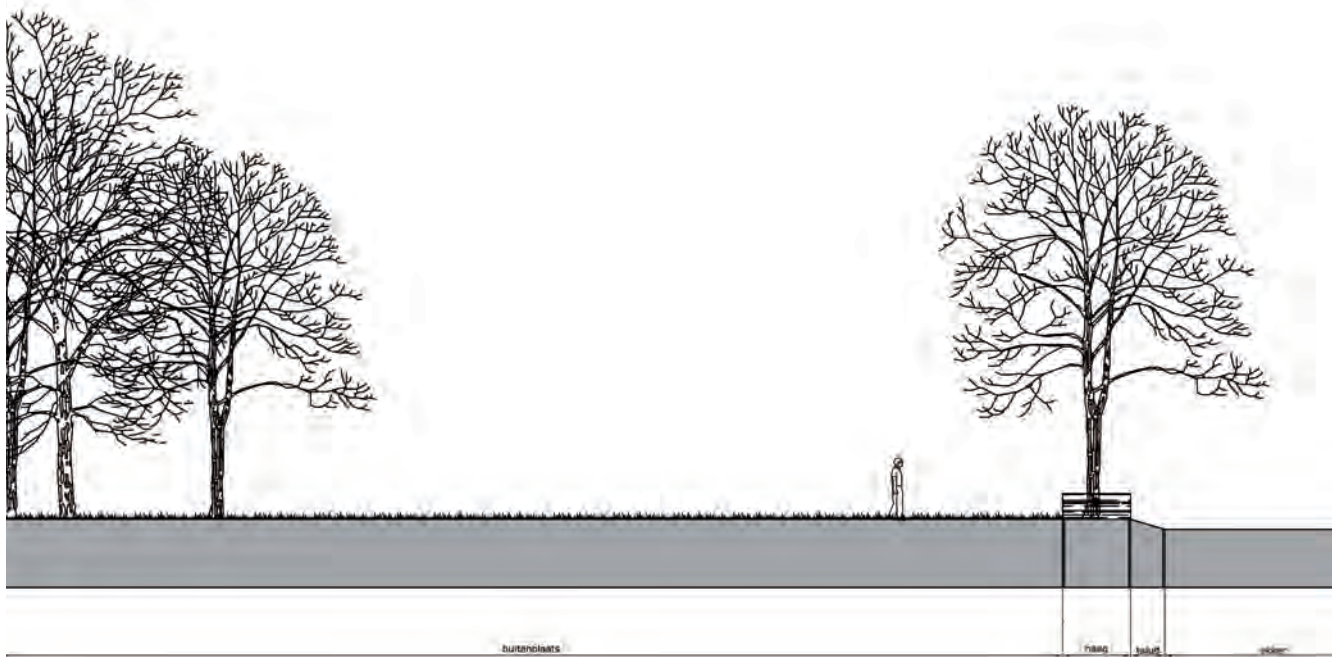
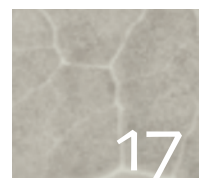


fig 12. Profiel CC'



ELINGS



17

Verkaveling

De verkaveling is nog nader te bepalen. Op deze percelen verschijnt een gemeleerd aanbod van verblijfsmogelijkheden, zoals weergegeven in figuur 14. De inrichting en afscherming van de percelen op het terrein bestaat uit gebiedseigen sortiment. Beuken- en hulsthagen of begroeide schermen dienen als afscherming. Daarbij staan verspreid over het terrein als accenten eiken, dennen, berken en lijsterbessen.



fig 14. Referentie recreatiewoningen, overige bouwwerken en chalets

Wegen

De wegen structuur is bescheiden. De focus ligt op langzaamverkeer, zoals aangeduid met de T-vormige lindelaan. In de nog te bepalen verkavelingsstructuur wordt deze verbinding aangevuld met overrijdbare voetpaden.

Voor gemotoriseerd verkeer is een smalle rondweg over het terrein gelegen. Deze is beplant met 1 rij bomen op een nog exact te bepalen plaats.

Spelen

Rondom het hoofdgebouw en bij het hoogtepunt liggen speelgelegenheden. Afhankelijk van de verkaveling worden tussen de percelen nog kleine speelmogelijkheden gecreëerd.



fig 15. Referentie spelen

6. Conclusie

Het planvoornemen zal leiden tot een kwaliteitsverbetering van het plangebied en de omgeving. Door de ontwikkeling wordt de bestaande landschapsstructuur versterkt en ontstaat een beleefbaar landschap voor bezoeker en passant. Daarbij wordt door het groene karakter van de ontwikkeling ingespeeld op het versterken van aanwezige en potentiële ecologische waarden. Met een gedifferentieerd aanbod, waarin onder andere recreatiewoningen en chalets mogelijk zijn, wordt ingespeeld op trends van nu en in de toekomst.

Het recreatieterrein wordt als het ware in een groene kamer in het landschap gelegd, waarbinnen de functies op vergelijkbare, rechtlijnige wijze worden gedefinieerd als de kavels in de directe omgeving.



