

Landschapsplan 'Poortgebied Bergsche Heide' te Bergen op Zoom

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

OPGESTELD DOOR:
STANTEC BV

28-7-2022

REFERENTIE 20140391-05





Landschapsplan
'Poortgebied Bergsche Heide'
te Bergen op Zoom

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

Opgesteld door:
M.M. Kooijman

Projectnummer:
20140391-05

Documentnaam:
Landschapsplan

Datum:
28 juli 2022

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

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

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

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

Inhoudsopgave

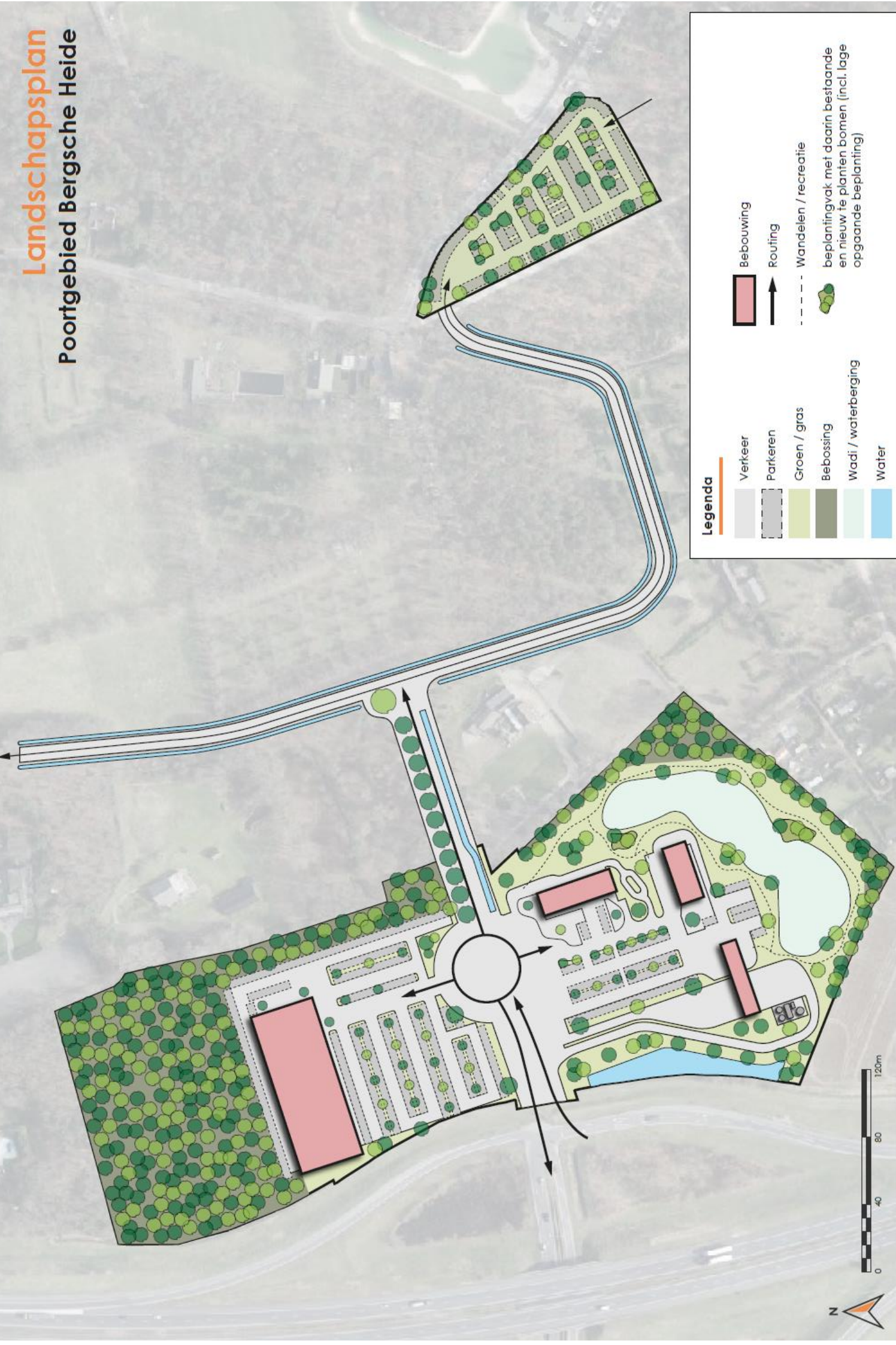
1.0 INLEIDING	2
2.0 BELEID	3
2.1 Rijks- en Provinciaal beleid	3
2.2 Gemeentelijke beleid	3
3.0 GEBIEDSANALYSE	7
3.1 Landschappelijke analyse oostzijde Bergen op Zoom	7
3.2 Ruimtelijke analyse	9
4.0 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	17
4.1 Poortgebied Bergsche Heide	17
4.2 Parkeerterrein	23
4.3 Gedeelte hoofdroute Landschapspark Bergsche Heide	24

ONTWERP LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Poortgebied Bergsche Heide

Landschapsplan

Poortgebied Bergsche Heide



1.0 INLEIDING

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

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

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

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

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

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

2.0 BELEID

2.1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID

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

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

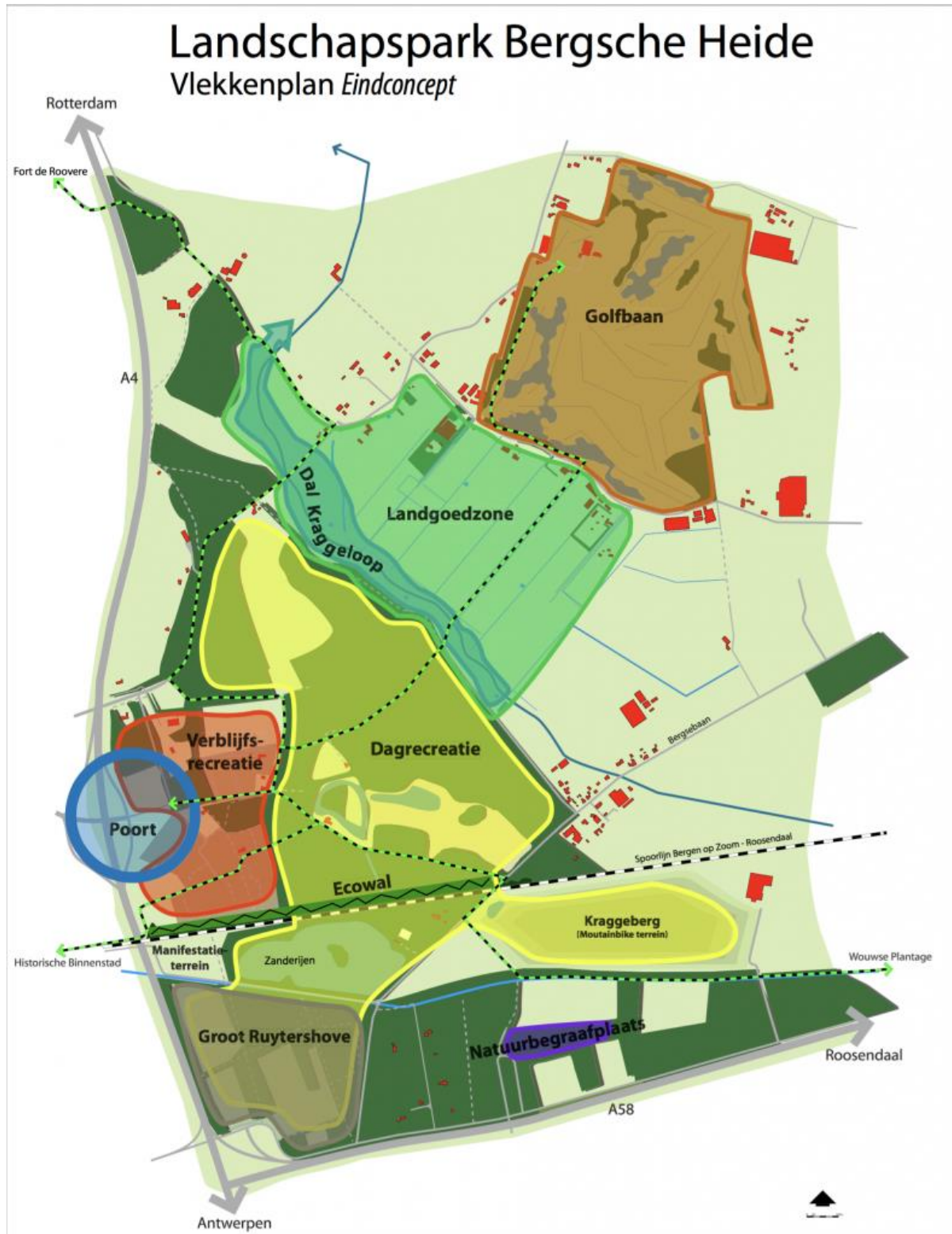
- Ontwikkelen samenhangend natuurgebied.
- Versterken van het kleinschalig karakter van het oude zandontginningslandschap.
- Versterken kwaliteit en beleving van de steilrand van de Brabantse Wal.
- Cultuurhistorische waarden verder ontwikkelen.
- Versterken en beschermen ecologische waarden en kenmerken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

2.2 GEMEENTELIJKE BELEID

2.2.1 Masterplan Bergsche Heide

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

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



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

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

Vanuit dit entreegebied worden wandel- en fietspaden ontsloten. Het landschap wordt als het ware het entreegebied in getrokken.

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

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

Detailuitsnede Masterplan

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

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



● ● ● Natte verbinding versterken

■ Recreatieve doeleinden

Uitsnede Structuurvisie met in donkerblauw de deelgebieden aangegeven

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

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

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

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

3.0 GEBIEDSANALYSE

3.1 LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE OOSTZIJDE BERGEN OP ZOOM

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

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

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



Foto: laagten met groene wallen in omgeving van de plangebieden

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

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

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

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

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

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

3.2 RUIMTELIJKE ANALYSE

3.2.1 Historie

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

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



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



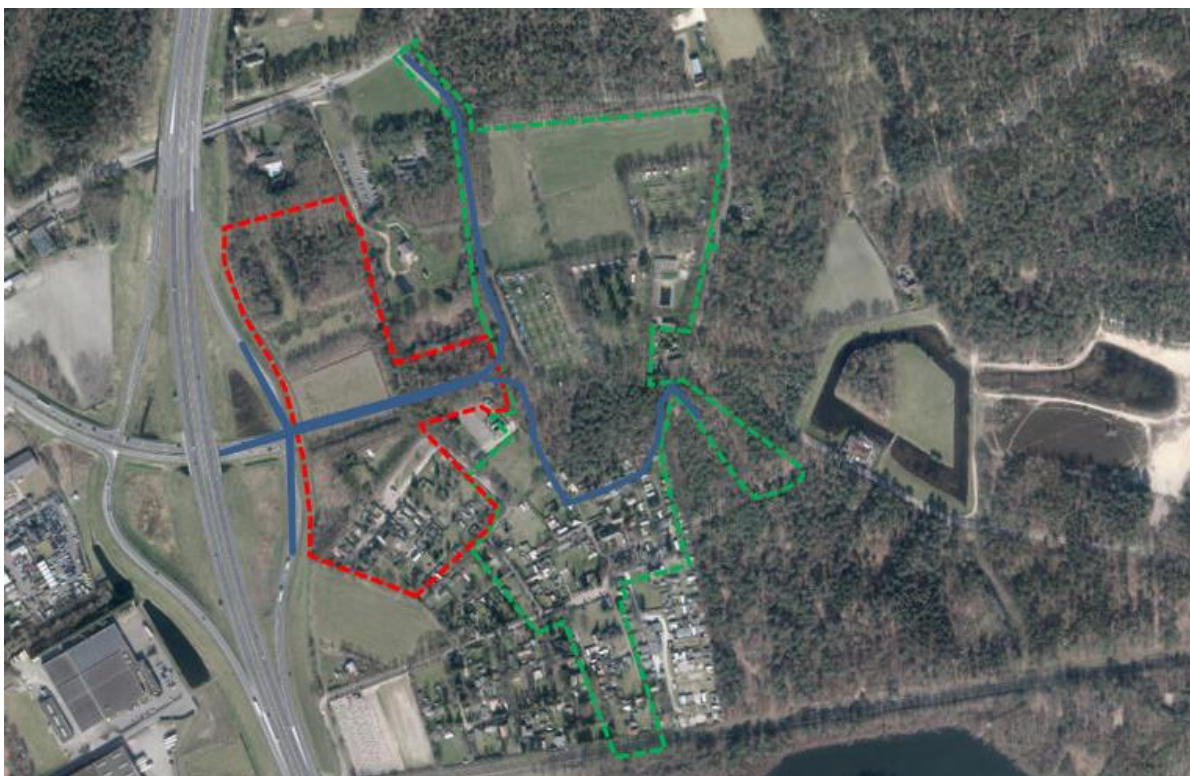
Topografische kaart anno 1937 en 1980 met de ligging van het Poortgebied in rood



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

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

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



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

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

3.2.2 Ligging in de omgeving

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

Poortgebied Bergsche Heide

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



Foto smalle uitloper plangebied



Luchtfoto plangebieden en omgeving

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



Foto camping

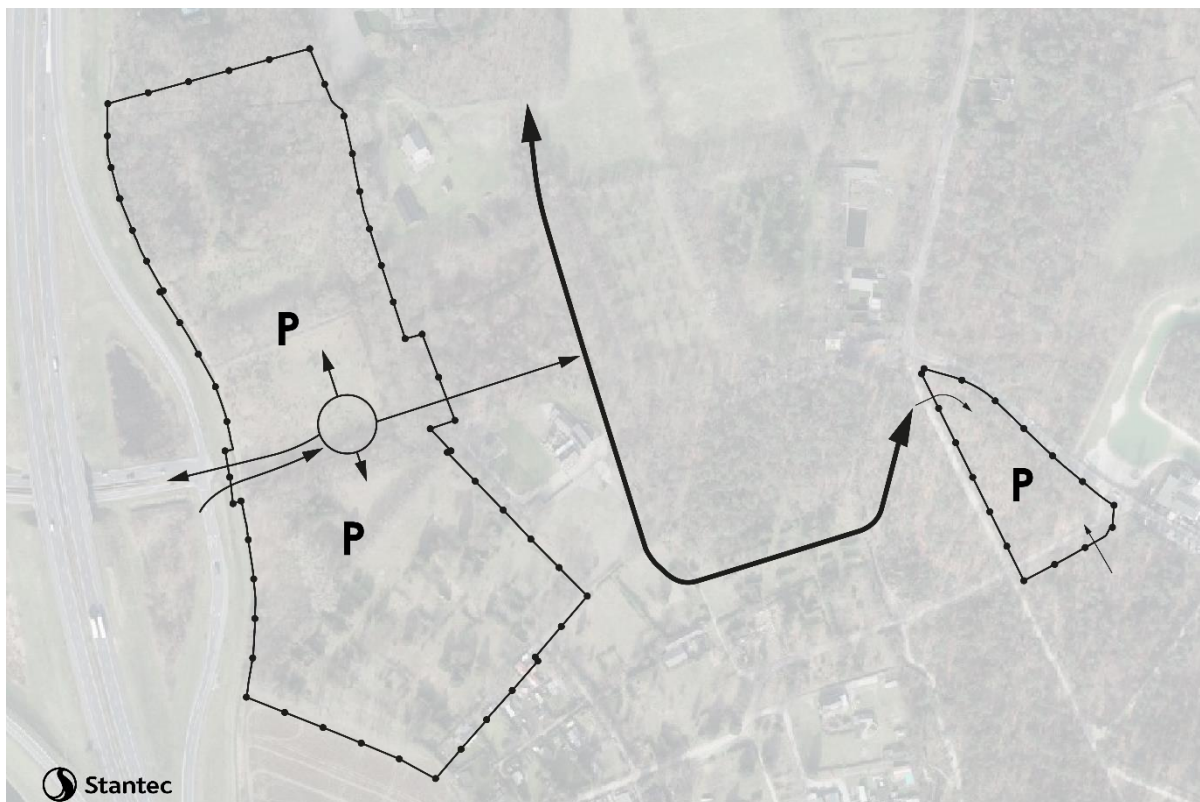


Foto recreatieterrein ten zuiden van Poortgebied

De nieuwe ontsluitingsweg

Ten behoeve van de wijziging van de ontsluiting van het landschapspark Bergsche Heide is de gemeente voornemens om de verschillende verkeersstructuren te wijzigen. De gemeente beoogt hiermee dat het gemotoriseerd verkeer niet te ver het park binnendringt. Rondom de centraal gelegen camping komt een ontsluitingsstructuur, die zoveel mogelijk aansluit op de bestaande wegen waarbij de versnippering van het landschap wordt teruggedrongen. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk aansluiten op het bestaande coulissenlandschap. De begrenzing van de coulissen (kamers) wordt hierbij als structuur opgepakt. Tussen het poortgebied Bergsche Heide en camping De Heide (Bemmelenberg 12) betekent dit dat het aanwezige bosperceel zo min mogelijk wordt doorsneden.

Halverwege takt de centrale laan van het Poortgebied Bergsche Heide aan op de toekomstige ontsluitingsstructuur. Ter plaatse van dit knooppunt wordt de keuze gemaakt om in noordelijke of in zuidelijke richting het landschapspark te benaderen. Langs de ontsluitingsstructuur liggen verschillende mogelijkheden om te recreëren ter plaatse van bijvoorbeeld Brasserie De Berk en Restaurant Le Bouleau.



Toekomstige wegenstructuur

3.2.3 Groenstructuur

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



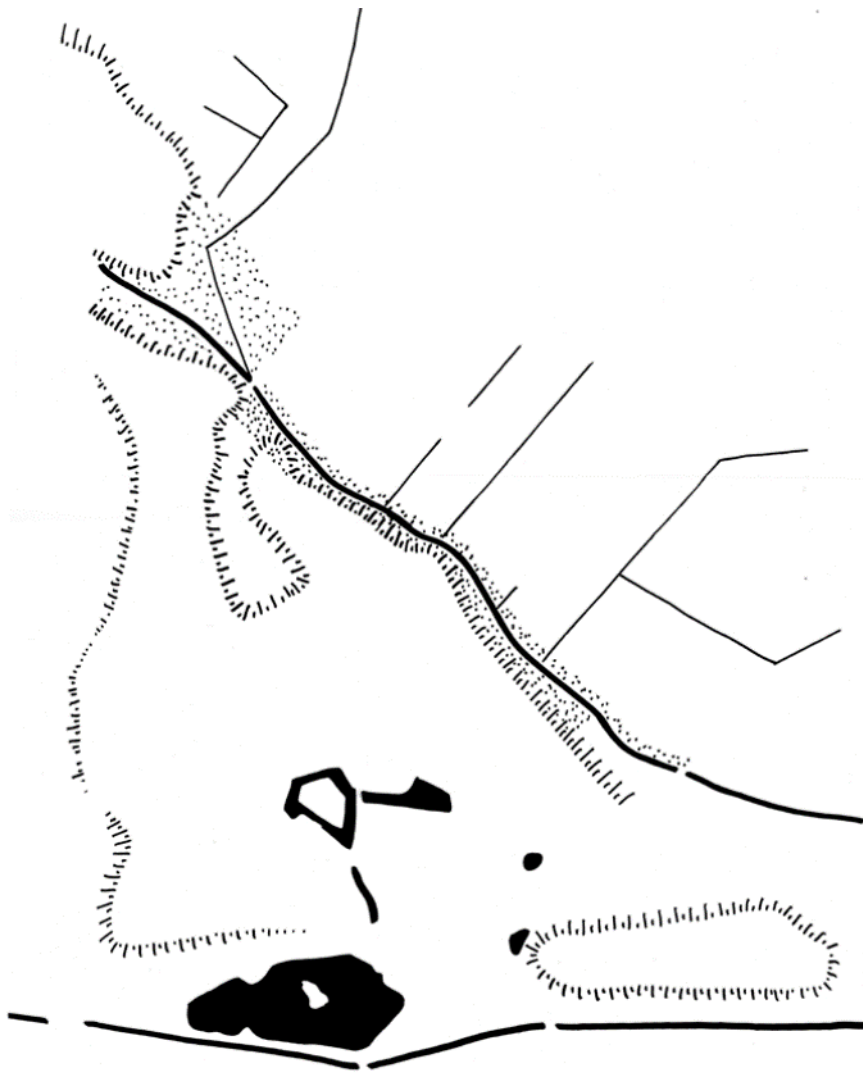
Hoogteverschillen plangebieden en omgeving

Bron: AHN

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

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

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



Water en reliëf als landschappelijke onderlegger

Bron: DelacourtVanBeek

4.0 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

4.1 POORTGEBIED BERGSCHHE HEIDE

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

Als gevolg van de ontwikkeling van het 'Poortgebied Bergsche Heide' komt een deel van gebieden van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) te vervallen. De ontwikkeling van het Poortgebied is echter nodig om de rest van het landschap van de Bergsche Heide duurzaam te kunnen ontwikkelen. Met het verdwijnen van delen van de NNB blijft het landschappelijk element, als zodanig, wel behouden. De smalle groenstructuur, die het plangebied in een noordelijk en zuidelijk gebied verdeelt, verdwijnt. Als compensatie voor het vervallen van de NNB in het Poortgebied, wordt meer ten noorden en ten oosten van het poortgebied in het Landschapspark nieuw NNB toegevoegd in het beekdal van de Kraggeloo.

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

Als basis voor de landschappelijke inpassing hebben de bestaande groenstructuren, ten noorden en ten oosten van de Bergsche Heide, gediend. Deze bestaande groenstructuren zijn als groene rand van de landschappelijke kamers goed herkenbaar.

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

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

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

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

In het verleden hebben zichtassen en zichtlijnen altijd een belangrijke rol gespeeld bij de ontwikkeling landgoederen en buitenplaatsen; op en vanuit de bebouwing, door de bebouwing en/of op en vanuit het omliggende landschap. Aangezien het Poortgebied Bergsche Heide als belangrijkste entree van het achtergelegen landschap gaat fungeren is het dan ook belangrijk dat er een herkenbare en typerende verbinding wordt gelegd met het Landschapspark Bergsche Heide. Derhalve is ervoor gekozen om een brede zichtbaan tot in het landschapspark van Bergsche Heide te realiseren. Deze zichtbaan dient begeleidt te worden met bomen, met een onderscheidende afstand ten opzichte van elkaar en ten opzichte van het achtergelegen gebied. Hierbij wordt gestreefd naar het behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen. Ten behoeve van deze zichtbaan komt de bestaande smalle groenstrook (NNB) te vervallen. Het contrast dient hierbij gevonden te worden in de korte afstanden en niet in de lange afstanden. Ook meerdere rijen zijn hierbij denkbaar. De gelijke soort en leeftijd van de bomen zijn hierbij onderscheidend.

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

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

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

4.1.1 Noordelijk deelgebied van Poortgebied Bergsche Heide

Het noordelijk gebied zal straks plaats moeten gaan bieden aan een hotel met aanverwante functies en diverse bijbehorende parkeerplaatsen en bevoorrading. Het gaat hierbij om één gebouw met mogelijk enige geleding voor de verschillende functies van het gebouw. Dit in tegenstelling tot het zuidelijk gebied waar de verschillende functies ieder gebruik maken van een afzonderlijk gebouw, maar waarbij wel een samengestelde encensering wordt voorgestaan.

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



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

Vanuit landschappelijk oogpunt is het gewenst om het gebouw zoveel mogelijk centraal in het gebied te positioneren. Het gebouw staat dan vrij in de groen omrande ruimte en is vanaf de rijksweg en de brede laan duidelijk zichtbaar. Vanuit de brede laan kan een landschapselement in de vorm van een brede groene haag of water als bindend element dienen.

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

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

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

Binnen deze 'moderne' buitenplaats is het van belang dat het hoofdgebouw ook een opvallende en moderne uitstraling krijgt met een sterke, eigen identiteit. Het architectonische ontwerp dient in samenhang met de uitwerking van de landschappelijke inpassing te worden gemaakt. Het gebruik van duurzame en natuurlijke materialen is een nadrukkelijke wens. Materialen als glas, metaal en beton lenen zich hier uitstekend voor. Houttoepassingen dragen met hun natuurlijke uitstraling bij aan het humane, duurzame, eerlijk en ecologische karakter van de omgeving. Hierbij dient gebruik te worden gemaakt van een ingetogen kleurenpalet in harmonie met de groene omgeving.

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

4.1.2 Zuidelijk deelgebied van Poortgebied Bergsche Heide

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

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

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



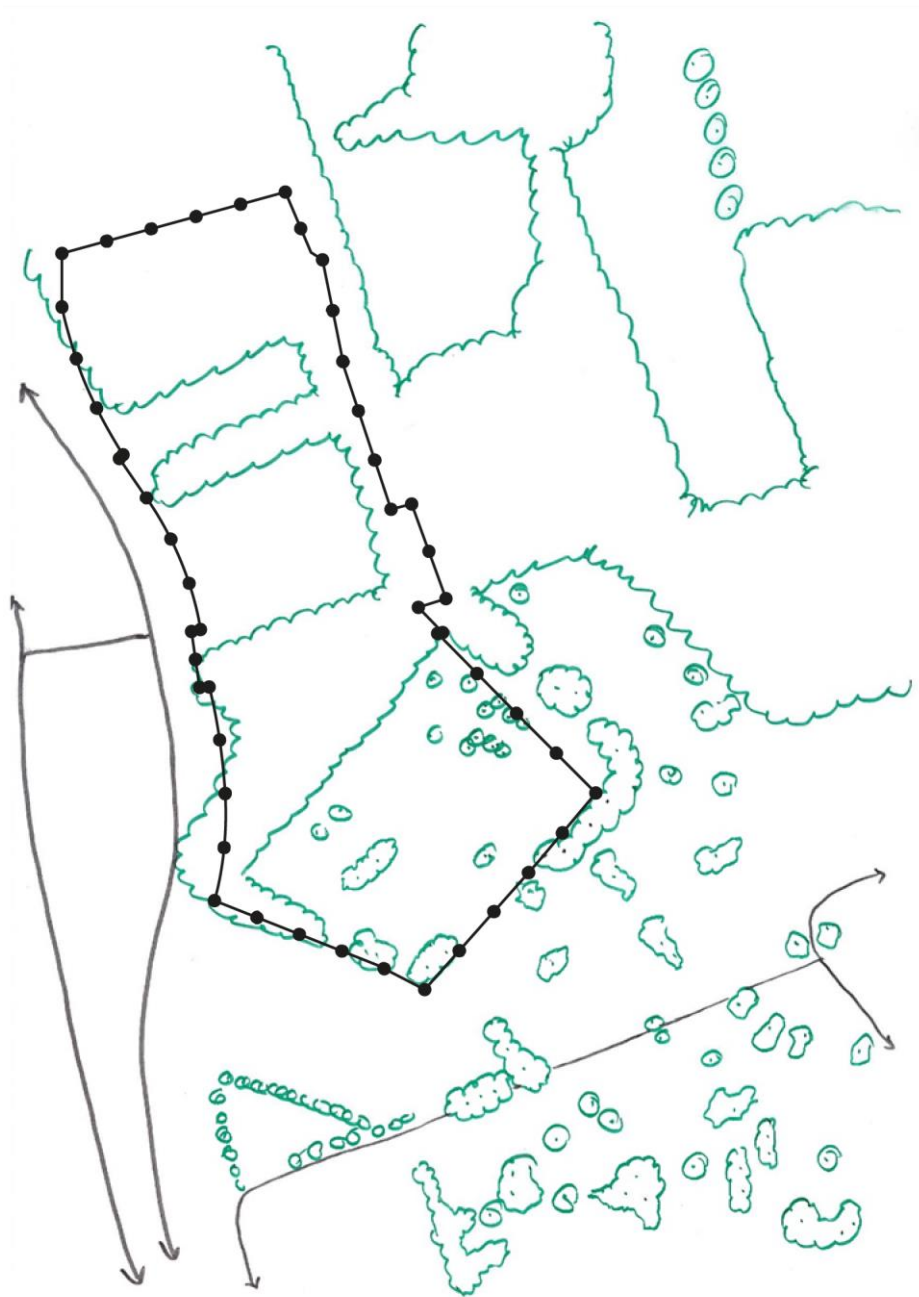
Zicht op zuidelijk deelgebied

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

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

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

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



Globale bestaande groenstructuur plangebied en omgeving

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

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

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

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

4.2 PARKEERTERREIN

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

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



Luchtfoto parkeervoorziening Balsedreef

Bron: Streetsmart

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

4.3 GEDEELTE HOOFDROUTE LANDSCHAPSPARK BERGSCHHE HEIDE

Het, binnen de planontwikkeling opgenomen, gedeelte van de toekomstige ontsluitingsstructuur dient straks als route rondom het landschapspark. Het Poortgebied Bergsche Heide vormt straks het gebaar om de recreant uit te nodigen om het gebied verder te betreden. Langs de route liggen reeds (of komen) verschillende recreatieve voorzieningen voor bezoekers en passanten. De nieuwe ontsluitingsweg heeft vanzelfsprekend gevolgen voor het bestaande landschap. Bij de keuze van de route is getracht zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande structuren, maar het voorkomen van het ontginnen van landschapselementen ten behoeve van de ontsluitingsstructuur is niet mogelijk.

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

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

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

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

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

Bijlage

ONTWERP LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Poortgebied Bergsche Heide

Landschapsplan

Poortgebied Bergsche Heide

