

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Realisatie van een uitkijktoren bij het educatief centrum aan de Boslustweg 1, Bergen op Zoom

Ruimtelijke onderbouwing

behorende bij procedure artikel 2.12, lid 1, onder a en sub 3 Wabo

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doel van de procedure
- 1.2 Situering projectlocatie
- 1.3 Geldend bestemmingsplan
- 1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

- 2.1 Bestaande situatie
- 2.2 Beoogde situatie

Hoofdstuk 3 Beleidsaspecten

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
 - 3.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant
- 3.3 Gemeentelijke beleid
 - 3.3.1 Structuurvisie Bergen op Zoom 2030
 - 3.3.2 Toekomstvisie Bergen op Zoom 2025
 - 3.3.3 Gebiedsvisie voor Bergen op Zoom Oost

Hoofdstuk 4 Onderbouwing op onderdelen

- 4.1 Cultuurhistorie en Archeologie
- 4.2 Verkeer
- 4.3 Flora en Fauna
- 4.4 Water

Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten

- 5.1 Bedrijven en milieuzonering
- 5.2 Luchtkwaliteit
- 5.3 Externe veiligheid
- 5.4 Geluid
- 5.5 Bodem

Hoofdstuk 6 Financiële aspecten en procedure

- 6.1 Financiële overwegingen & dekking
- 6.2 Procedurele aspecten
 - 6.2.1 Bevoegdheid
 - 6.2.2 Vooroverleg
 - 6.2.3 Zienswijzenprocedure

Hoofdstuk 7 Projectbeoordeling

Bijlagen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van de procedure

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van een uitkijktoren behorende bij het nog te realiseren educatief centrum op het terrein van de Stay Okay, gelegen aan de Boslustweg 1 te Bergen op Zoom. Deze aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Medewerking is mogelijk middels een procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a en sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ten behoeve hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Situering projectlocatie

Het terrein van de Stay Okay is gelegen in het buitengebied ten oosten van de rijksweg A4 en maakt onderdeel uit van de zogenaamde recreatieve poort Lievensberg. Het doel van deze recreatieve poort is de ontsluiting van Provinciaal Landschap de Brabantse Wal vanuit de stad Bergen op Zoom.



Afbeelding 1: Situering projectgebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Klimbos e.o.". Dit plan is op 29 november 2012 door de raad vastgesteld. De gronden, waarop de uitkijktoren is geprojecteerd, hebben de bestemming "Recreatie" met de aanduidingen 'verblijfsrecreatie' en 'specifieke vorm van recreatie – educatief centrum'. Het terrein mag voor maximaal 25% worden bebouwd. Dit percentage wordt niet overschreden. Het realiseren van de voorgestelde uitkijktoren is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien de maximale bouwhoogte wordt overschreden. De bouw van het educatief centrum past in zijn geheel wel binnen de geldende regeling.



Afbeelding 2: uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

1.4 Opzet

Deze onderbouwing is als volgt opgebouwd:

Projectbeschrijving (hoofdstuk 2)

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en beoogde situatie van het projectgebied beschreven.

Beleidsaspecten (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten in beeld gebracht. Er wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Onderbouwing op onderdelen (hoofdstuk 4)

In hoofdstuk 4 wordt de in hoofdstuk 2 beoogde situatie op onderdelen nader onderbouwd. Deze nadere analyse beschrijft per onderdeel de consequenties van het voorgestelde project.

Milieuaspecten (hoofdstuk 5)

In hoofdstuk 5 vindt toetsing aan de verschillende milieuaspecten plaats.

Financiële aspecten en procedure (hoofdstuk 6)

In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de financiële en procedurele aspecten. Ingegaan wordt de economische uitvoerbaarheid en de wijze waarop instanties en belanghebbenden bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken. De resultaten van het vooroverleg zijn in dit hoofdstuk vermeld.

Projectbeoordeling (hoofdstuk 7)

Hoofdstuk 7 bevat een eindconclusie over de haalbaarheid van het initiatief.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

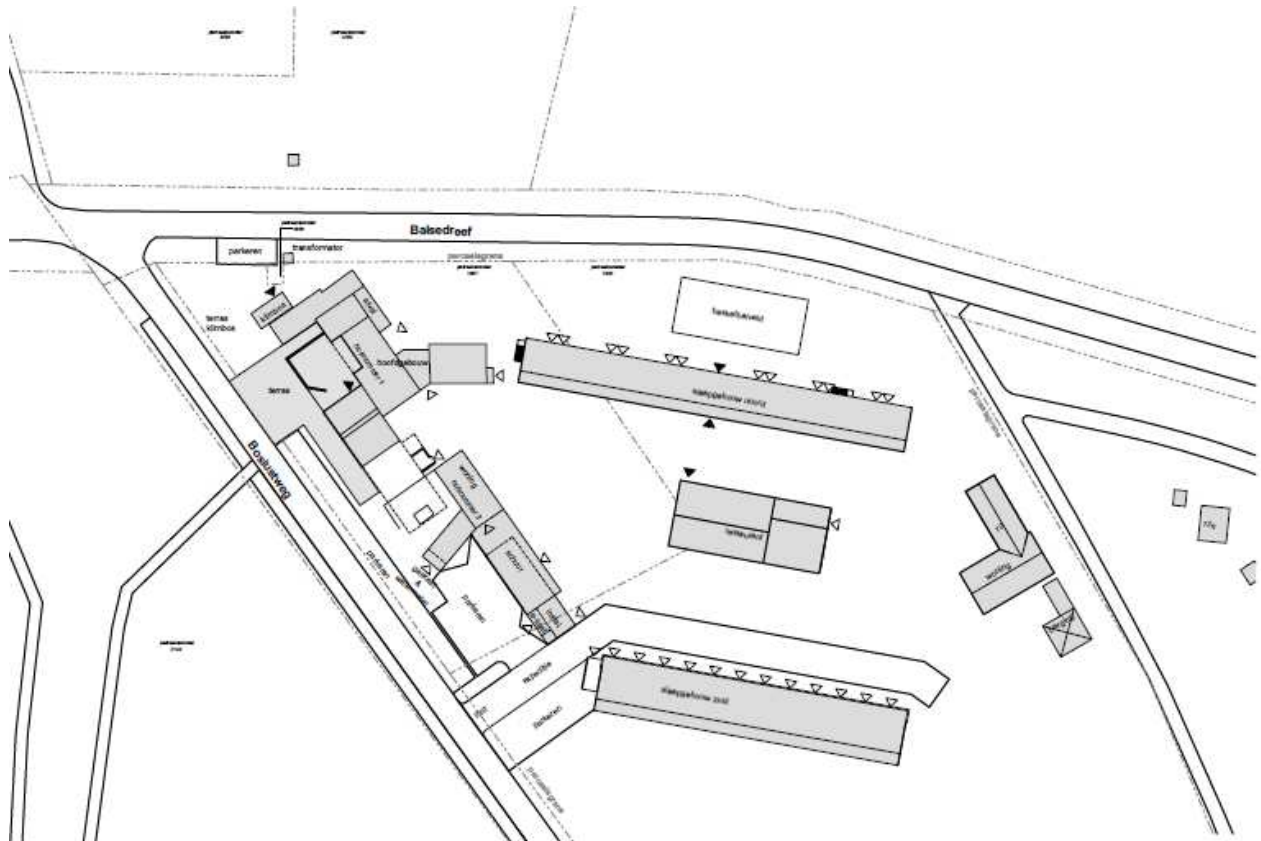
2.1 Bestaande situatie

Het terrein van Stay Okay ligt op de kruising van de Boslustweg met de Balsedreef. De directe omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een cluster van recreatieve activiteiten. Het is een knooppunt van wandel- en fietsroutes. Aan de overzijde van de Stay Okay is het Klimbos Brabantse Wal gelegen. Verderop langs de Balsedreef ligt horecagelegenheid 't Appeltje. Aan de overzijde van de Balsedreef is een woning gelegen.

Het terrein van Stay Okay bestaat uit verschillende logeergebouwen en activiteitenruimtes en beschikt over een horecavoorziening met terras. Het terrein wordt verder gekenmerkt door de aanwezige bosaanplant.



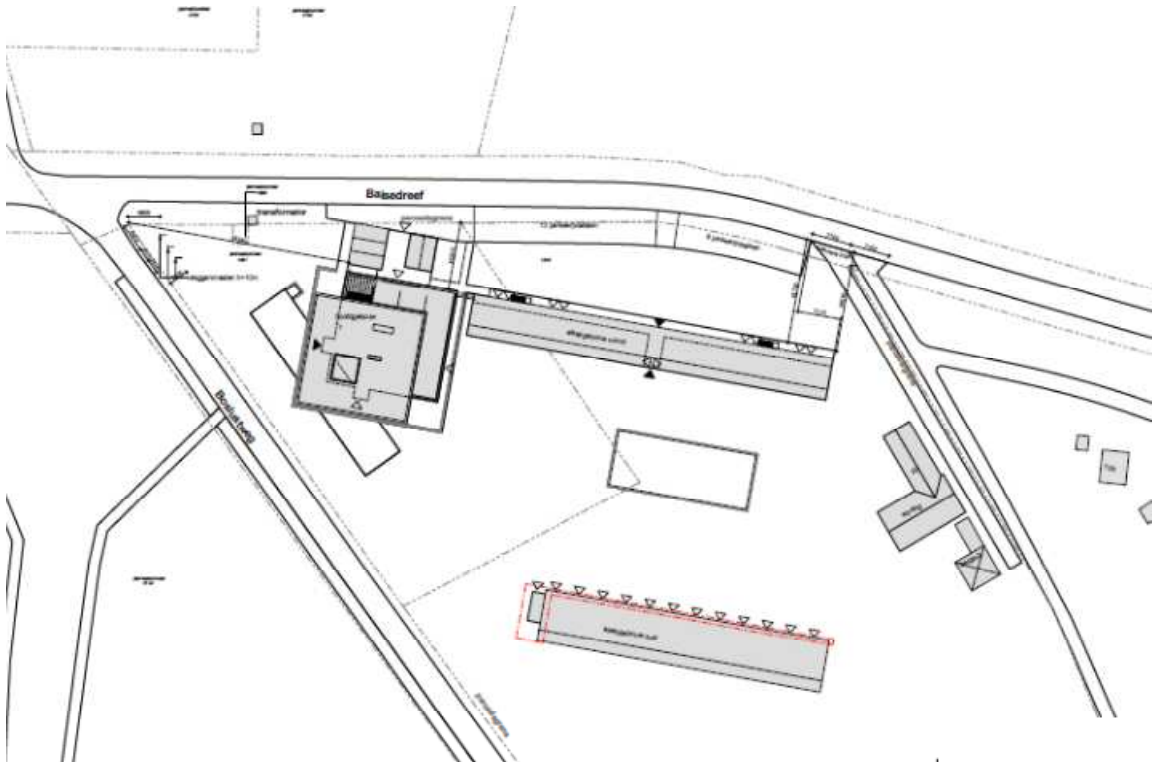
Afbeelding 3: aanzicht projectlocatie



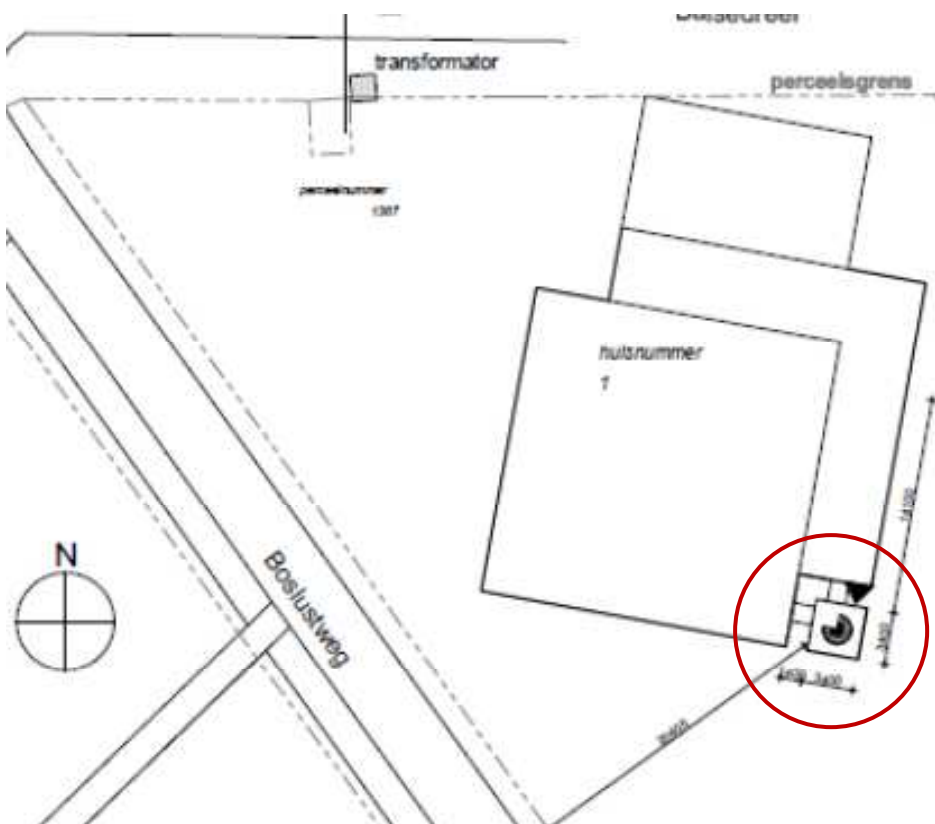
Afbeelding 4: situatietekening bestaande situatie

2.2 Beoogde situatie

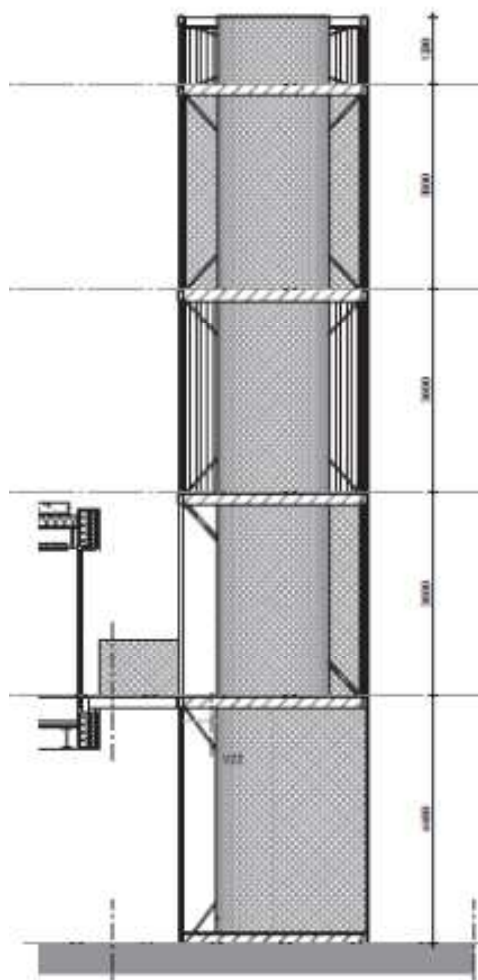
Recentelijk is besloten om een kwaliteitsslag te laten plaatsvinden op het terrein van de Stay Okay. Onderdeel hiervan is de sloop van bestaande bebouwing en de realisatie van een nieuw educatief centrum. Het educatief centrum moet het bezoekerscentrum voor de Brabantse Wal worden alsmede een centrum 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 educatief centrum wordt eveneens gedragen door het basisonderwijs en het IVN. Het centrum wordt in samenwerking met Stay Okay, op wiens terrein het wordt gebouwd, uitgevoerd. Onderdeel van het centrum is de realisatie van een uitkijktoren. Deze toren draagt bij aan het doel van het educatief centrum. Het bouwwerk zorgt daarnaast voor de nodige uitstraling en vormt een zeker herkenningspunt in het gebied. De toren wordt aan de achterzijde van het nieuw te bouwen educatief centrum geplaatst aan de zijde van de Boslustweg. De toren heeft een hoogte van ca. 16,5 meter.



Afbeelding 5: situatietekening nieuwe situatie terrein StayOkay



Afbeelding 6: situering uitkijktoren



Afbeelding 7: doorsnede uitkijktoren



Afbeelding 8: artist impression educatief centrum met uitkijktoren

Hoofdstuk 3 Beleidsaspecten

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze visie vervangt verschillende bestaande nota's op het gebied van ruimtelijke ordening, waaronder de Nota Ruimte.

Het Rijk stelt in de SVIR heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zit het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Voor een aanpak die Nederland concurrerend, leefbaar en veilig maakt is een gewijzigde aanpak noodzakelijk. Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene brengen die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat meer over aan gemeentes en provincies ('decentraal, tenzij-principe'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Deze ambities zet het Rijk neer voor 2040. Het is niet enkel aan het Rijk om deze ambities waar te maken, dit vraagt samenwerking met decentrale overheden, marktpartijen en kennisinstellingen. Op basis van de ambities komt het Rijk tot drie rijksdoelen:

- 1) Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland;
- 2) Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- 3) Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De SVIR is, gelet op de aard en omvang van de onderhavige ontwikkeling, niet relevant. De ontwikkeling is in ieder geval niet in strijd met het door het rijk geformuleerde beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Op basis van de beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

Uitwerking provinciaal beleid

Als uitwerking van de Structuurvisie heeft de provincie gebiedspaspoorten gemaakt. Een gebiedspaspoort geeft een beschrijving van de landschapskenmerken 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. 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.

3.2.2 Verordening Ruimte Noord Brabant 2014

Op 14 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. De Verordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

De projectlocatie ligt binnen de zogenaamde groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen enerzijds het kerngebied groenblauw, het stedelijk gebied en het agrarisch gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De beheergebieden EHS liggen binnen de groenblauwe mantel. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren.



Afbeelding 9: uitsnede kaart Verordening Ruimte

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Inleiding

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar "Structuurvisie ruimtelijke ordening" en de "Verordening ruimte" het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdient het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken worden gemaakt. De Notitie Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant voorziet hierin. Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant toepassing geven aan artikel 3.2. van de Verordening ruimte. De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant;
- de mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de 'couleur locale' te behouden, niet alles wordt dicht getimmerd;
- een eenduidige regionale methodiek;
- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Verordening ruimte.

Toetsingskader

Artikel 3.2 stelt dat elke ruimtelijke ontwikkeling, buiten het "bestaand stedelijk gebied" (zoals is aangeduid in de Verordening ruimte) gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Omdat niet iedere ontwikkeling daadwerkelijk invloed uitoefent op de omgeving wenst de Regio West-Brabant een aantal ontwikkelingen geheel uit te sluiten van de verplichting van artikel 3.2. Wel wordt door de regio West-Brabant landschappelijke ontwikkeling dermate belangrijk geacht dat hiervan voor een aantal ontwikkelingen niet kan worden afgezien door te kiezen voor een andere manier van kwaliteitsverbetering. Echter, met de landschappelijke inpassing is de kwaliteitsverbetering voor deze ontwikkelingen dan ook afdoende geregeld.

Het begrip "elke ruimtelijke ontwikkeling" kan echter genuanceerd worden op basis van de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving. Hiermee rekening houdend worden de volgende categorieën onderscheiden, die anders kunnen worden benaderd vanwege hun aard of omvang:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: 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.
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Projectbeoordeling

Het onderhavige project is aan te merken als een project dat valt onder categorie 1. De uitkijktoren kan binnen het bestaande bouwvlak en bebouwingspercentage van 25% worden gerealiseerd. Het bebouwd oppervlak neemt dus niet toe. De strijdigheid met het bestemmingsplan is gericht op de bouwhoogte. De ontwikkeling van het educatief centrum, waar de uitkijktoren onderdeel van uit maakt, past binnen de aanwijzing van het gebied als recreatieve poort. Het doel van de recreatieve poort om de recreatieve druk in het natuurgebied de Brabantse Wal te concentreren, waardoor andere delen van het gebied ontlast worden. Daarnaast draagt de uitkijktoren als onderdeel van het educatief centrum bij aan de natuurbeleving en toegankelijkheid van het provinciaal landschap De Brabantse Wal en geeft het mede vorm aan de ontwikkeling van de recreatieve poort Lievensberg. Het ontwerp van het gebouw en de gekozen materialen zorgen ervoor dat het gebouw zich goed voegt in de natuurlijke omgeving ter plaatse. Te zien is dat nadrukkelijk rekening is gehouden met deze inpassing. Een extra investering in kwaliteitsverbetering is, gelet op het voorgaande, niet aan de orde.

Conclusie

De voorgestelde ontwikkeling is niet strijdig met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

De op 22 september 2011 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie voor het grondgebied van de gemeente levert een integrale samenhangende ruimtelijke visie voor de stad Bergen op Zoom en de kernen Halsteren, Lepelstraat, Heimolen, Klutsdorp en Kladde. De planhorizon van de structuurvisie reikt tot 2030. Binnen die termijn moet rekening worden gehouden met een lichte bevolkingskrimp als geheel, maar vooral ook met een daling van de beroepsbevolking door een toenemende vergrijzing. In het document wordt ondermeer ingegaan op hoe verder te gaan met de reeds in gang gezette woonprojecten, de toekomst van de bedrijventerreinen, de fysieke infrastructuur, de recreatieve potenties, het water en het groen in en rondom de stad.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart Structuurvisie

Om de Brabantse Wal toegankelijker te maken voor recreatie is regionaal een aantal poorten benoemd. Dit zijn vertrekpunten voor verschillende soorten recreatieve activiteiten. De gemeente Bergen op Zoom wil de recreatieve poort Lievensberg combineren met een educatief centrum.

3.3.2 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 uitloophed 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.

3.3.3 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 Lievensberg voorzien, de bouw van een educatief centrum bij de Stay-Okay, een klimbos, een picknickweide Bergse Heide, de Golfbaan Bergse Heide, het cultuurhistorisch erfgoed West-Brabantse Waterlinie, landschapspark Groote Melanen en routestructuren.

Conclusie

De realisatie van een uitkijktoren als onderdeel van het educatief centrum is in lijn met het hiervoor beschreven gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Onderbouwing op onderdelen

4.1 Archeologie

Archeologische waarden dienen bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet meegewogen te worden en waar mogelijk te worden ontzien. Archeologisch erfgoed moet bij uitgangspunt worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Het perceel heeft op de gemeentelijke archeologische waardenkaart een lage verwachtingswaarde. Conform het gemeentelijk erfgoedbeleid is nader archeologisch onderzoek in dergelijke gevallen niet aan de orde. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Het terrein van Stay-Okay was oorspronkelijk genoemd naar de boerderij aan de noordkant van de Balsedreef 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 dagrecreatie in de ruimste zin van het woord. Het gebruik van het terrein heeft cultuurhistorische waarde maar de gebouwen niet.

Landschappelijke situatie, geologie en bodem

Het locatie 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 terrasafzettingenvlakte.

In het Holocene (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.

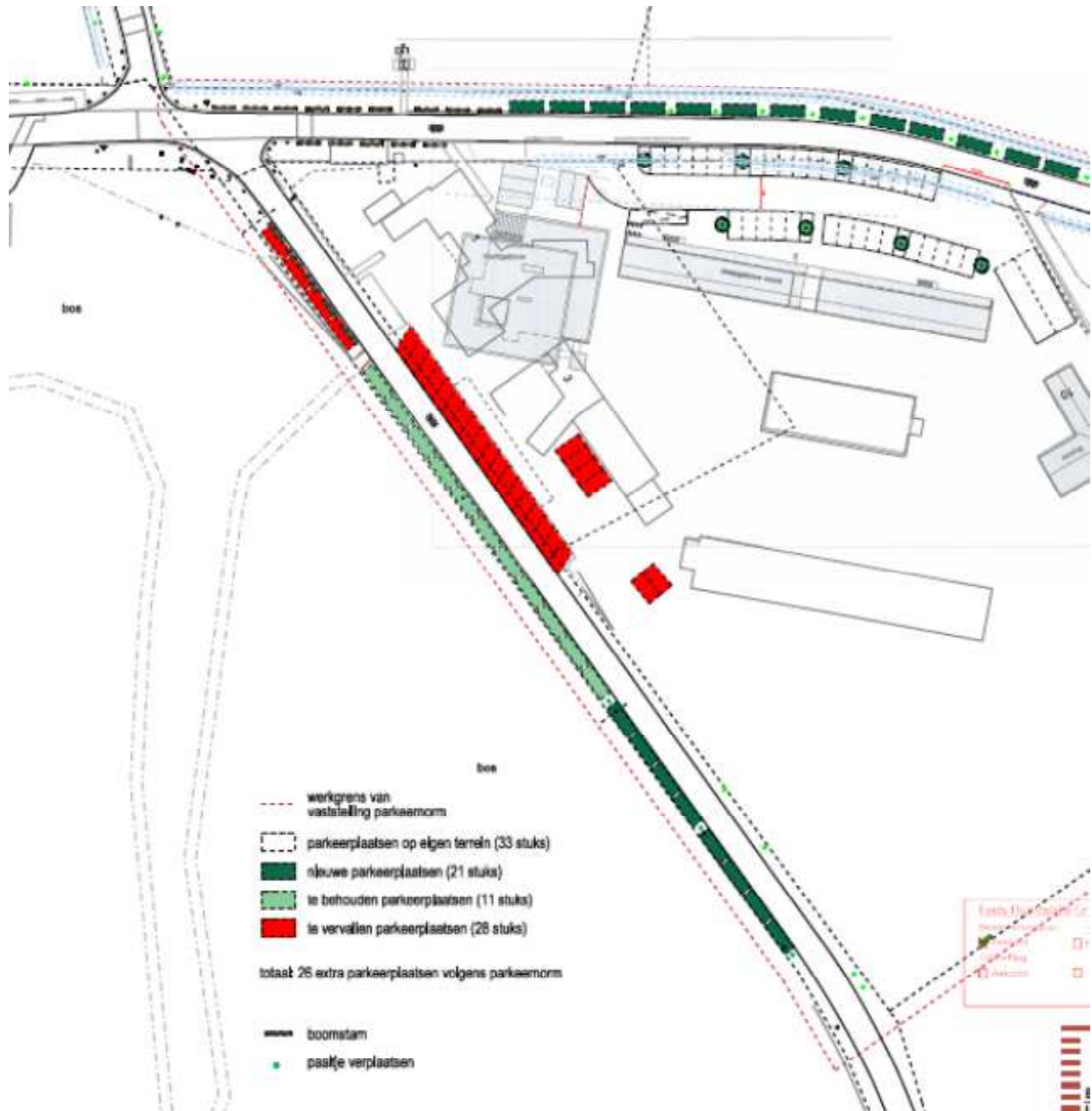
Historie

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 terrasafzettingenvlakte. 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.

Uit de geomorfologische en bodemkundige gegevens blijkt dat de projectlocatie 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. In gebieden met een lage archeologische trefkans is geen beschermingsregime van toepassing. Verder archeologisch onderzoek is niet aan de orde.

4.2 Verkeer

Het terrein van de Stay Okay ligt op de kruising van de Balsedreef en de Boslustweg. Onderdeel van de realisatie van het educatief centrum is een herinrichting van bestaande parkeerplaatsen alsmede de aanleg van 33 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op deze wijze wordt er in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte. Een en ander wordt weergegeven op de onderstaande inrichtingstekening.



Afbeelding 11: inrichtingstekening parkeerplaatsen

De uitkijktoren is onderdeel van het reeds voorziene educatief centrum. Een toename van het aantal verkeersbewegingen wordt door de toevoeging van de uitkijktoren aan het educatief centrum niet verwacht.

4.3 Flora en Fauna

De projectlocatie ligt in 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, wespendif, 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.

In het kader van het bestemmingsplan "Klimbos e.o.", waar het educatief centrum onderdeel van uitmaakt, is onderzoek gedaan naar het voorkomen van beschermde soorten binnen het gebied en heeft er toetsing aan de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebied Brabantse Wal plaatsgevonden. 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. Realisatie van de plannen heeft geen overtreding van de Flora- en faunawet tot gevolg. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is dan niet noodzakelijk.

Gelet op de aard van het onderhavige project dat als onderdeel van het educatief centrum wordt gerealiseerd, wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.4 Water

Voor alle (nieuwe) ruimtelijke plannen, waaronder procedures als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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.

Binnen het plangebied gaat het om de realisatie van een uitkijktoren als onderdeel van het nog te bouwen educatief centrum bij het hostel Stayokay Bergen op Zoom. De uitbreiding van de bebouwing past binnen de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan hiervoor biedt. Aangezien hierbij 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 uitloogbare 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. Voor uitvoering of nadere invulling van de aangegeven bestemmingen dient zo optimaal mogelijk rekening gehouden te worden met het grondwaterbeschermingsgebied en de daar 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 16 juli 2014 heeft het waterschap een positief advies uitgebracht.

Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar.

Conclusie

De strijdigheid met het bestemmingsplan beperkt zich tot een overschrijding van de bouwhoogte. Het gebruik is reeds toegestaan. Vanuit bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor de realisatie van de uitkijktoren.

5.2 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 een uitzondering: voor stikstofdioxide (NO₂) gaat de grenswaarde in op 1 januari 2015. 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 één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Daarbij is door het ministerie van VROM, zo blijkt uit het rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten' van december 2006, uitgegaan van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag. Een toename van de verkeersintensiteit met maximaal 3.900 voertuigbewegingen per weekdag (1.500 woningen * 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag) draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd wordt 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.

5.3 Externe Veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid

van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Mede op basis hiervan dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en eventuele toename hiervan, bepaald te worden.

De projectlocatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour. Wel ligt de locatie binnen het invloedsgebied van de BEVI-inrichting Sabic Innovative Plastics. BV.

Uit de "Gevoeligheidsanalyse groepsrisico Bevi-inrichtingen", die in het kader van het uitvoeringsprogramma externe veiligheid in 2011 is uitgevoerd (rapportage 6 januari 2012) blijkt dat het groepsrisico van bovengenoemde Bevi-inrichting voor alle mogelijke toekomstige ontwikkelingen ruim onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico ligt. Tevens blijkt uit deze gevoeligheidsanalyse dat grote ruimtelijke ontwikkelingen niet of nauwelijks invloed hebben op het groepsrisico van betreffende inrichtingen. In de gevoeligheidsanalyse zijn alle grootschalige ontwikkelingen, zoals die van De Zeeland en de realisatie van een Leisurecomplex meegenomen. Op basis van bovengenoemde gevoeligheidsanalyse en vanwege het kleinschalige karakter van de ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico niet significant toeneemt.

Conclusie

Gelet op de aard van de ontwikkeling en de strijdigheid met het bestemmingsplan die gericht is op de bouwhoogte kan gesteld worden dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het onderhavige initiatief. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan daarmee achterwege blijven.

5.4 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. De uitkijktoren is niet geluidgevoelig ingevolge de Wet geluidhinder. Onderzoek naar de geluidbelasting op de locatie ten gevolge van verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen is derhalve niet uitgevoerd.

De uitkijktoren maakt onderdeel uit van het nog te realiseren educatief centrum. Deze functie is reeds toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheid met het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de hoogte. Een nadere beschouwing van het aspect geluid kan daarmee achterwege blijven. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de voorgestelde ontwikkeling.

5.5 Bodem

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het educatief centrum wordt een bodemonderzoek uitgevoerd.

Hoofdstuk 6 Financiële aspecten en procedure

6.1 Financiële overwegingen en dekking

Over de kosten voor de uitvoering van het project zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en Stay Okay. De kosten voor de realisatie van de uitkijktoren maken deel uit van de kosten van het totale plan, dat daarnaast voorziet in het bouwen van een hoofdgebouw voor het hostel en een educatief centrum.

6.2 Procedurele aspecten

6.2.1 Bevoegdheid

Conform artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dient de gemeenteraad te verklaren dat zij geen bedenkingen heeft tegen het feit dat wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Op grond van lid 3 van dit artikel kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring van de gemeenteraad niet vereist is. De gemeenteraad heeft op 31 maart 2011 deze categorieën van gevallen aangewezen. Onderliggend bouwplan past binnen deze categorieën. Het college van burgemeester en wethouders is aldus rechtstreeks bevoegd om te beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

6.2.2 Vooroverleg

Conform art. 5.20 BOR jo. 3.1.1. Bro is het plan in vooroverleg voorgelegd aan de provincie en het waterschap. De vooroverlegreacties zijn voor zover aan de orde verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

6.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 1 september 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Hoofdstuk 7 Projectbeoordeling

De realisatie van de uitkijktoren bij het nog te bouwen educatief centrum draagt bij aan de verdere ontwikkeling van de recreatieve poort Lievensberg. Het verhoogt de natuurbeleving en draagt bij aan de doelstelling van het educatief centrum.

De gemeente Bergen op Zoom ziet, gezien hetgeen in deze ruimtelijke onderbouwing is neergelegd, geen belemmeringen om ten behoeve van het onderhavige plan af te wijken van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het plan, vanuit gemeentelijk perspectief, als financieel-economisch haalbaar geacht.