

Structuurvisie Bergen op Zoom 2030



Colofon:

Samenstelling: Gemeente Bergen op Zoom, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Auteurs: Johan van Beek, Jessica Ocké, Mark van der Heijden

Illustraties: Johan van Beek, Anja Musters

Illustratie voorzijde: Steven Bouwens, Studio 09

Inhoudsopgave structuurvisie

VOORWOORD

1. INLEIDING blz. 5

- 1.1 Algemeen
- 1.2 De structuurvisie en de Wet ruimtelijke ordening
- 1.3 Totstandkoming structuurvisie
- 1.4 Leeswijzer

2. PROGRAMMA, TRENDS EN ONTWIKKELINGEN blz. 7

- 2.1 Bevolkings- en woningontwikkeling
- 2.2 Bedrijfsontwikkeling
- 2.3 Kantoren en onderwijs
- 2.4 Detailhandel en voorzieningen
- 2.5 Bereikbaarheid
- 2.6 Recreatie en toerisme
- 2.7 Agrarische sector
- 2.8 Duurzaamheid en klimaatverandering

3. STREEFBEELD VOOR DE TOEKOMST blz. 13

4. BELEIDSKADER blz. 18

- 4.1 Algemeen
- 4.2 Kernen
- 4.3 Wonen
- 4.4 Werken en recreatie
- 4.5 Bereikbaarheid
- 4.6 Groen, water en cultuurhistorie

5. UITVOERINGSPARAGRAAF blz. 32

- 5.1 Status structuurvisie
- 5.2 Projectenlijst
- 5.3 Kostenverhaal en fondsvorming

Losse bijlagen:

- Beleidsinventarisatie Structuurvisie Bergen op Zoom 2030
- Nota van uitgangspunten Structuurvisie Bergen op Zoom 2030
- Nota van zienswijzen Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

Voorwoord

Voor u ligt de nieuwe structuurvisie van de gemeente Bergen op Zoom. Deze nieuwe visie is een ruimtelijke vertaling van de toekomst van onze gemeente.

De 'oude' Structuurvisie Plus was toe aan vernieuwing en ook vanuit de wet bestaat de verplichting om een structuurvisie 'nieuwe stijl' op te stellen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie bovendien een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke instrumenten. Denk hierbij aan het vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van overeenkomsten.

De basis voor deze structuurvisie is de Toekomstvisie 2025, waarin een nadruk ligt op een evenwicht tussen wonen, werken en recreëren. Met deze structuurvisie willen we ook een invulling geven aan de wens van het huidige college en de gemeenteraad om 'kansen te pakken'. Ik hoop daarin de juiste balans te hebben gevonden. Datzelfde evenwicht is gezocht in de samenhang tussen 'rood en groen'. Het evenwicht dus tussen bouwen (woningen en bedrijven) en natuur en recreatie. Voor beide zijden van de weegschaal geldt, dat er veel aandacht uitgaat naar milieu en duurzaamheid.

Ruimte is schaars en dus moeten we zorgvuldig omgaan met de invulling ervan. Ik hecht daarbij erg veel belang aan burgerparticipatie, ofwel actieve betrokkenheid en directe invloed van onze inwoners bij de totstandkoming van kaderstellend beleid. Om die reden hebben we actief inwoners en belangenvertegenwoordigers betrokken bij het opstellen van de visie en zorgvuldig rekening gehouden met allerlei belangen. De toekomst voorspellen is lastig. Ik verwacht dat we, mede dankzij uw bijdrage, met deze visie een goede ruimtelijke basis hebben gelegd voor de toekomst van onze gemeente.

Ik wens u veel leesplezier!

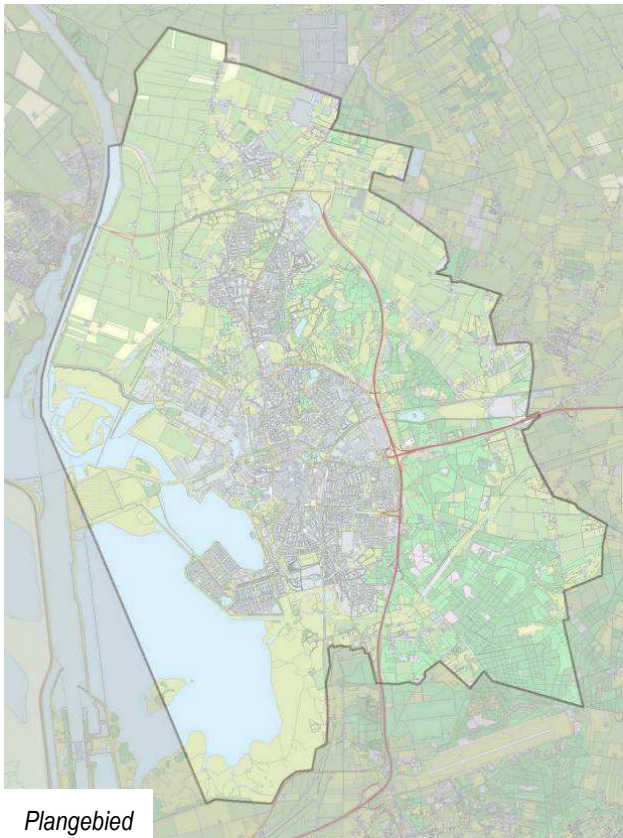


Ad van der Wegen
Wethouder Ruimtelijke Ordening

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voor u ligt de structuurvisie van de gemeente Bergen op Zoom. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente tot 2030. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijke leidraad voor het nemen van concrete ruimtelijke beslissingen. Bij een dergelijke beslissing kan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk worden gemaakt door bijvoorbeeld het opstarten van een bestemmingsplanprocedure, het beschikbaar stellen van financiële middelen of het sluiten van (bestuurs)overeenkomsten.



Plangebied

De nieuwe structuurvisie is een actualisatie van de vigerende 'Structuurvisie Plus' die in 2001 samen met de gemeente Roosendaal is opgesteld. De gemeente Bergen op Zoom heeft bewust gekozen een structuurvisie op te stellen voor haar eigen grondgebied. Dit omdat binnen diverse samenwerkingsverbanden zoals met de visie voor de West-Brabantse gemeenten, de regionale afstemming reeds is gegarandeerd. Ook was er behoefte om specifiek in te gaan op lokale vraagstukken binnen de gemeentegrenzen.

Ook Roosendaal maakt een nieuwe structuurvisie, onderlinge afstemming tussen beide gemeenten over de structuurvisie heeft regelmatig plaatsgevonden. Ook is contact gezocht met de buurgemeenten Woensdrecht, Tholen en Steenberghe om tot afstemming te komen. De gemeente zet de structuurvisie in als communicatiemiddel om de regionale samenwerking te bevorderen.

De planhorizon van deze structuurvisie reikt tot 2030. Binnen die termijn moet rekening gehouden worden met een lichte bevolkingskrimp als geheel, maar vooral ook met een daling van de beroepsbevolking door een toenemende vergrijzing. De structuurvisie is een integraal document met ruimtelijk beleid op hoofdlijnen. In het

document wordt onder meer 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. De eerder opgestelde Toekomstvisie 2025 heeft mede als basis gediend voor deze structuurvisie.

De structuurvisie bevat naast de ruimtelijke visie ook een lijst met projecten waarmee de gemeente, samen met andere partijen, de ambities van de visie wil realiseren. In de uitvoeringsparagraaf wordt ingegaan op de wijze van realisatie en in welke tijdspanne het project kan worden uitgevoerd.

1.2 De structuurvisie en de Wet ruimtelijke ordening

Met het van kracht worden van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het verplicht geworden een structuurvisie op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. De structuurvisie dient vergezeld te gaan van een uitvoeringsparagraaf, waarin aangegeven wordt hoe de gemeente denkt de doelstellingen uit de visie te realiseren. De structuurvisie vormt tevens een basis waarop kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen en planverevening tussen projecten kan plaatsvinden. Met een structuurvisie volgens de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening wordt een integraal

product opgesteld waarbij ruimtelijke, programmatische en planeconomische aspecten in direct verband met elkaar worden gewogen.

1.3 Totstandkoming structuurvisie

Hoe de structuurvisie wordt opgesteld is niet wettelijk bepaald. Dit betekent dat de gemeente zelf kan bepalen welk proces doorlopen wordt om tot de visie te komen en wie bij dat proces wordt betrokken.

Als voorbereiding op het daadwerkelijk maken van de structuurvisie is, na het opstellen van een startnotitie, eerst een beleidsinventarisatie uitgevoerd. Na een workshop met belangengroeperingen is aansluitend een 'Nota van uitgangspunten' gemaakt, waarover met de gemeenteraad en, in een extra bijeenkomst, met belangengroeperingen is gediscussieerd. De Nota van uitgangspunten en de reacties daarop zijn gebruikt om deze structuurvisie op te stellen. De ontwerpstructuurvisie heeft de inspraakprocedure zoals vastgelegd in de gemeentelijke inspraakverordening doorlopen, waarbij het plan met ingang van 21 maart 2011 voor 6 weken ter inzage is gelegd voor de gehele bevolking. Ook zijn er op 11 en 13 april 2011 informatieavonden gehouden. In de bijlagen bij deze structuurvisie wordt nader ingegaan op de inspraakprocedure. De gemeenteraad is het bevoegde orgaan om de structuurvisie vast te stellen.

Product	Communicatie en inspraak	Tijdspad
Startnotitie	Raadsmededeling	december 2009
Inventarisatie	Samenvatting relevante beleidsnotities Interne en externe workshop (mei-juni 2010)	februari - juni 2010
Nota van uitgangspunten	Discussieavond raad sept. 2010 Extra workshop belangengroepen nov. 2010	juli - november 2010
Ontwerp-structuurvisie	Opstellen notitie, interne en externe consultatie	dec. 2010 – febr. 2011
	6 weken ter inzage, algemene informatieavond	maart – april 2011
Structuurvisie	Opmerkingen verwerken	april - juni 2011
	Raadsvaststelling	september 2011

1.4 Leeswijzer

In de eerder opgestelde 'Nota van uitgangspunten' zijn drie verschillende mogelijke taken van een structuurvisie benoemd:

- de positionering van de gemeente;
- het stellen van een beleidskader waaraan initiatieven kunnen worden getoetst;
- en het realiseren van projecten.

Alle drie de taken hebben hun uitwerking gekregen in de ontwerp-structuurvisie.

Gestart wordt met een overzicht van het toekomstige programma beredeneerd vanuit (al dan niet landelijke) trends en ontwikkelingen. Dit is per beleidsveld beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste toekomstige positie van Bergen op Zoom in de regio beschreven en is een ruimtelijk streefbeeld op hoofdlijnen geschetst. Hoofdstuk 4 bevat de gebiedsdekkende structuurvisiekaart die als integraal toetsingskader kan worden gebruikt voor nieuwe initiatieven. De legenda van de kaart wordt puntsgewijs toegelicht. Daarbij worden de ambities voor langere termijn nader omschreven.

Hoofdstuk 5 vormt de uitvoeringsparagraaf en gaat in op hoe de gemeente de visie de komende jaren tot uitvoering wil brengen. Hierbij worden projecten benoemd, ten opzichte van elkaar gewogen en in tijd uitgezet. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen projecten op korte en ambities op lange termijn en tussen lopende en nieuwe projecten. Dit deel van de visie is sterker aan verandering onderhevig en zal periodiek naar behoefte worden geactualiseerd.

2. Programma, trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk wordt per beleidsveld het relevante programma voor de toekomst omschreven door middel van trendmatige onderbouwingen en de op handen zijnde landelijke of regionale ontwikkelingen. Dit hoofdstuk bevat geen keuzes en is bedoeld ter onderbouwing van de komende hoofdstukken waarin wel keuzes worden gemaakt. Waar mogelijk zijn de behoeften voor de toekomst cijfermatig geraamd (woningbouwprognose en bedrijvigheid), waarbij de kanttekening dient te worden gemaakt dat prognoses regelmatig worden bijgesteld.

2.1 Bevolkings- en woningontwikkeling

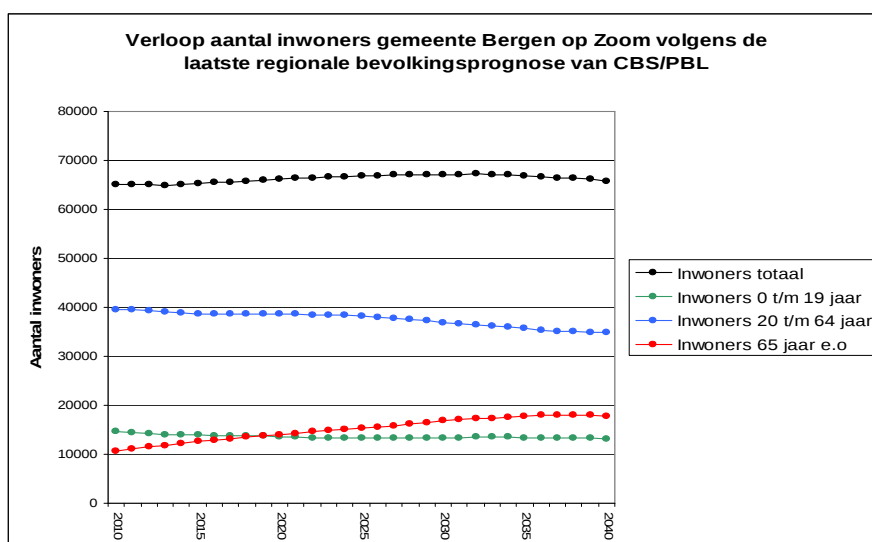
De informatie in deze paragraaf is grotendeels ontleend aan het concept Beleidsplan Wonen 2010-2015.

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) hebben in november 2009 de Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2009-2040 uitgebracht. Deze prognose geeft een samenhangend toekomstbeeld van de ontwikkelingen op het gebied van bevolking en huishoudens van alle gemeenten in Nederland. Daarnaast stelt ook de provincie regelmatig een bevolkings- en woningbehoefteprognose vast. De meest actuele prognose is vastgesteld in november 2008.

De teneur van de nieuwe bevolkingsprognose is dat naast een te verwachten algehele groei, in minder centraal gelegen delen van Nederland een bevolkingskrimp zal optreden. In ruim een kwart van de Nederlandse gemeenten daalt het aantal bewoners tot 2040 met meer dan 2,5%. Daarentegen groeit het aantal bewoners in de meer centrale delen van Nederland, vooral in de Randstad. In 2040 telt ons land volgens de prognose 17,5 miljoen inwoners, ongeveer één miljoen meer dan nu. Deze groei komt vooral tot stand omdat Nederland volgens de prognoses van het CBS de komende decennia een beduidend vestigingsoverschot zal hebben. Een vestigingsoverschot wordt bereikt wanneer meer mensen zich vestigen in Nederland dan het land verlaten.

Leeftijdsonwikkeling en huishoudenssamenstelling

In de bevolkingsprognose van het CBS/PBL neemt de bevolking van de gemeente Bergen op Zoom de komende jaren nog geleidelijk toe, tot rond 2030 een maximum is bereikt van rond 67.200 inwoners. In de periode daarna loopt het inwonertal langzaam terug, maar blijft boven het huidige inwonertal.



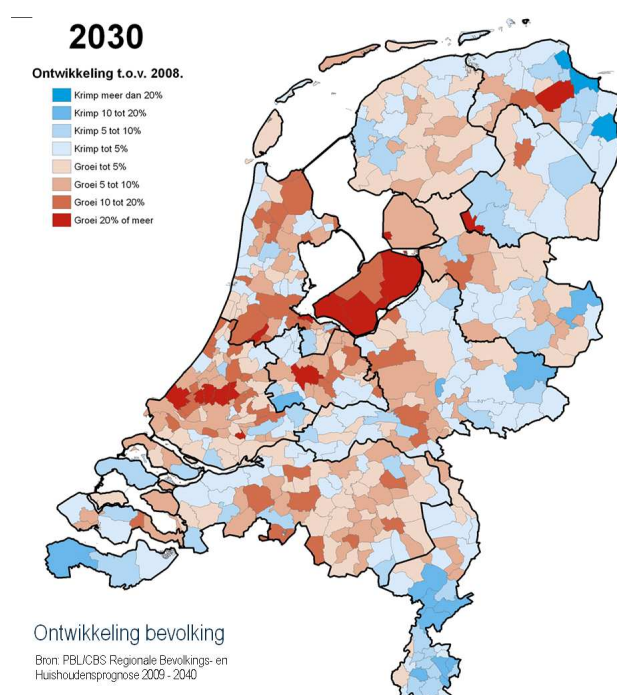
In Bergen op Zoom zal – evenals het landelijk beeld laat zien – de komende decennia sprake zijn van ontgroening, vergrijzing en gezinsverdunding. De groep 55+ neemt procentueel fors toe terwijl tegelijkertijd sprake is van een sterke ontgroening. De trends van ontgroening en vergrijzing leiden tot de zogenaamde bevolkingskrimp (absolute afname van de bevolkingsomvang).

Uit de provinciale prognose blijkt dat de bevolking van de gemeente Bergen op Zoom nog groeit tot 2030. Tussen 2030 en 2040 daalt de vraag naar woningen met circa 1%. De toename van de bevolking komt voor rekening van de kernen Bergen op Zoom en (in mindere mate) Halsteren; de bevolking van Lepelstraat zal waarschijnlijk afnemen. Anderzijds leidt de individualisering en het toenemend aantal echtscheidingen voorlopig vooral tot gezinsverdunding en daardoor tot een toename van het aantal huishoudens. Het aantal meerpersoonshuishoudens stabiliseert zich min of meer op het huidige niveau. Het aantal huishoudens van niet-westerse herkomst neemt de komende 20 jaar met ca 2.200 toe, aldus de prognose van het CBS/PBL.

In het onderstaande overzicht zijn de uitkomsten van de prognose van het CBS/PBL voor Bergen op Zoom (gegevens 2009) gezet naast de uitkomsten van de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant, die eind 2008 door Provinciale Staten is vastgesteld.

Jaar	Bevolking		Huishoudens	
	CBS/PBL	Provincie	CBS/PBL	Provincie
2010	65.044	65.365	29.100	28.910
2015	65.264	65.595	30.200	30.030
2020	66.148	65.705	31.300	31.530
2025	66.848	65.760	32.100	32.425
2030	67.209	65.640	32.500	32.725
2035	66.935	65.205	32.500	32.645
2040	65.882	64.450	32.200	32.345

Beide prognoses laten een vergelijkbaar beeld zien voor wat betreft de te verwachten ontwikkeling van de bevolking: een geringe toename van de bevolking tot omstreeks 2025/2030, waarna de bevolking gaat afnemen. Het maximaal te bereiken inwonertal komt daarbij in de prognose van het CBS/PBL circa 1.500 hoger uit dan in de provinciale prognose. Het te verwachten aantal huishoudens wordt in beide prognoses nagenoeg gelijk berekend. Kanttekening: op 1-1-2011 staan daadwerkelijk 66.079 personen ingeschreven in de gemeente Bergen op Zoom, het aantal woningen bedraagt 29.100 (bron bureau statistiek gemeente Bergen op Zoom).



Huidige woningmarkt

Economisch ongunstige tijden vertalen zich onder meer in een matige verkoop van woningen. Kwaliteit en diversiteit zijn dan van extra belang. Kwaliteit kan worden gezocht in het passend maken van het woningaanbod en het aanbieden van aantrekkelijke en duurzaam gebouwde woonmilieus.

Welzijn en zorg

Met de vaststelling van de nota's "Vooruitzien in voorzieningen" en "Wonen in relatie met welzijn en zorg" wil de gemeente de mogelijkheden vergroten dat mensen met beperkingen langer maatschappelijk deelnemen. De aandacht gaat daarbij vooral uit naar het gericht aanbieden van zorg en het goed bereikbaar maken van basisvoorzieningen. In overleg met lokale zorgverleners en woningcorporaties is een beleid geformuleerd dat uitgaat van een 11-tal levensloopbestendige gebieden met daarin dienstenzones van waaruit zowel commerciële als ondersteunende diensten kunnen worden verleend.

2.2. Bedrijfsontwikkeling

Kwantitatief

In de Structuurvisie en de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant is de zorgplicht ruimtelijke kwaliteit beschreven. Dit heeft als doel de mogelijkheden op bedrijventerreinen in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag van het buitengebied zo veel mogelijk te voorkomen. Dit betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden toe zijn of dat de geplande ontwikkeling hier niet passend is, wordt er buiten bestaand stedelijk gebied gezocht naar de best mogelijke plek. Deze systematiek staat bekend als de SER-ladder en is uitgewerkt in de Overeenkomst Regionaal Gronduitgifteprotocol Midden- en West-Brabant. Ook de Gemeente Bergen op Zoom heeft deze overeenkomst ondertekend die op 1 oktober 2009 in werking is getreden.

De totale voorraad bedrijventerrein in Bergen op Zoom was per 1 januari 2010 bruto circa 580 hectare (Bron: IBIS 2010). Dit betreft zowel het in gebruik zijnde als het niet in gebruik zijnde bedrijventerrein. Binnen de regio West-Brabant is nog circa 250 hectare bedrijventerrein uitgeefbaar, waarvan ongeveer de helft direct beschikbaar is. Uit onze eigen gegevens blijkt dat in onze gemeente per augustus 2010 nog circa 36 hectare aan bedrijventerrein beschikbaar is, waarvan circa 8 hectare gereserveerd. De uitgifte van bedrijventerreinen is de afgelopen 10 jaar gemiddeld circa 3 hectare per jaar geweest. Mogelijk voorziene plannen zoals de Ster bij Lepelstraat (netto circa 20 hectare in te vullen binnen de totale oppervlakte) en De Schans 6^e fase (netto circa 10 hectare in te vullen binnen de totale oppervlakte) zijn niet meegerekend. Voor beide plannen dient nog een bestemmingsplan te worden opgesteld om de ontwikkeling desgewenst mogelijk te maken. In de behoefteeraming is overigens wel uitgegaan van de eerder beoogde functieverandering van bedrijventerrein Geertruidapolder naar een woongebied.

Onlangs is regionaal onderzoek gedaan naar potentiële ontwikkellocaties langs de A4. Daarbij is een economische verkenning gedaan binnen de A4-regio (Bergen op Zoom, Steenbergen, Tholen en Woensdrecht). De werkgelegenheidsprognoses zijn gebaseerd op de lange termijn scenario's van het Centraal Planbureau. De geraamde werkgelegenheid in de A4-regio loopt in 2020, afhankelijk van het scenario, uiteen tussen 51.300 en 60.300 banen. Indien uitgegaan wordt van het zogenaamde scenario 'Transatlantic Market' (waarbij onder andere sprake is van meer marktgerichtheid wat leidt tot een hogere welvaart) betekent dit een vraag in de totale A4-regio naar circa 61 hectare netto.

Indien de huidige zachte plannen worden omgezet in harde plannen (inclusief De Schans 6^e fase en de ster bij Lepelstraat) dan is er voldoende capaciteit tot 2020. In deze situatie is de vervangingsvraag en de bovenregionale vraag niet meegerekend. Indien daarvan sprake is dan kan er onvoldoende aanbod ontstaan.

Het doen van een prognose voor de bedrijfsbehoefte na 2020 is lastig door onbekende economische omstandigheden. De Stadsregio Rotterdam geeft aan dat ook bij een constante economische groei in de periode 2020-2030 vraag blijft naar havengerelateerde droge bedrijventerreinen voor grootschalige logistiek en distributie die gunstig gesitueerd zijn tussen de mainport en het afzetgebied/achterland. De noord-zuidstromen, waaronder de nieuwe A4 in West-Brabant, nodigen daartoe uit. West-Brabant is aangeduid als logistieke 'hot spot' van Nederland. Deze ontwikkelingen wijzen op een verwachte toename van ruimteclaims vanuit de logistieke bedrijvigheid na 2020. Dit betekent mogelijk een extra ruimtebehoefte voor grootschalige logistieke bedrijven in de A4-regio.

Kwalitatief

De behoefte aan bedrijventerreinen uit de traditionele bedrijventerreinsectoren neemt in de regio Midden- en West-Brabant tot 2020 verder toe. De traditionele sectoren groeien echter minder hard dan de meer dienstverlenende sectoren (financiële en zakelijke dienstverlening, zorgsector, leisure, retail en overheid/onderwijs). Het huidige provinciale beleid laat dergelijke activiteiten beperkt toe op de bedrijventerreinen. Voor de regionale economie is het

van belang om deze ruimtevraag te accommoderen en hiervoor specifieke locaties in de vorm van gemengde economische terreinen te ontwikkelen.

De grootschalige industrie is redelijk stabiel. De werkgelegenheid neemt weliswaar af, maar de ruimtebehoefte neemt toe. Het is daarom van belang ook bedrijventerrein beschikbaar te hebben voor bedrijven in zwaardere milieucategorieën. In de steden in de regio is tevens vraag naar bedrijventerrein met een hoogwaardige verschijningsvorm (15%-20% van de vraag).

Het is van belang om voldoende en een gedifferentieerd aanbod bedrijventerreinen te plannen tot 2020. Er dient zo lang mogelijk gebruik te worden gemaakt van het reeds geplande aanbod. Aandacht dient hierbij te zijn voor herstructurering van verouderde bedrijventerreinen.

2.3 Kantoren en onderwijs

Het afgelopen decennium is landelijk gezien een grote overcapaciteit aan kantoorruimte ontstaan. Om de markt goed te kunnen laten functioneren is een bepaalde marge aan leegstand gewenst, echter deze moet wel in evenwicht zijn met de vraagzijde van de markt. Het Economisch Instituut Bouwnijverheid (EIB) heeft onlangs onderzoek gedaan naar de kantorenleegstand. Nieuw aanbod aan kantoren wordt nog altijd afgezet, maar bestaande kantoren komen (gedeeltelijk) leeg te staan. Efficiënter ruimtegebruik en de crisis zijn ook debet aan de ruimtevraag. Een recente rapportage van DTZ Zadelhoff (januari 2011) geeft aan dat in Bergen op Zoom een leegstandspercentage geldt van circa 10%. Bergen op Zoom scoort daarmee relatief laag ten opzichte van andere gemeenten waar veelal sprake is van een grotere leegstand.

Een echt vraagherstel is voorlopig niet te verwachten. Vermindering van de leegstand is alleen te bereiken via onttrekking van het aanbod. Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu en de Vereniging van Institutionele beleggers in Vastgoed Nederland (IBVN) is in het voorjaar 2010 afgesproken om structurele leegstand van kantoren aan te pakken. Nieuwbouw zal alleen nog kunnen plaatsvinden als het gaat om de bouw van kwalitatief hoogwaardige kantoren op binnenstedelijke en goed bereikbare locaties (per auto, fiets en openbaar vervoer). Dit moet een eind maken aan de wildgroei van kantoorparken aan de randen van steden. Wettelijk wordt vastgelegd dat nieuwe locaties buiten bestaand stedelijk gebied geen werkbestemming mogen krijgen als bestaande locaties nog voldoende mogelijkheden voor herontwikkeling bieden.

Op het gebied van onderwijs is sprake van een toenemende clustering vanuit de brede school gedachte. Ook worden steeds meer voordelen gehaald door bedrijvigheid en onderwijs te verbinden. Onderwijs zal zich in de toekomst meer richten op het leveren van maatwerk en meer themagericht plaatsvinden. Belangrijk voor Bergen op Zoom is om de onderwijssector te verbreden en zorg te dragen voor een ruim aanbod.

2.4 Detailhandel en voorzieningen

Het overheidsbeleid in Nederland is gericht op het behoud en de versterking van bestaande centrumgebieden. In de bestaande structuur is het echter soms moeilijk om ruimte te vinden voor schaalvergroting in de detailhandel. Door de stijgende welvaart vindt in vrijwel alle branches groei plaats, voornamelijk resulterend in een groter oppervlak per winkel. Groei en schaalvergroting vinden plaats op alle typen winkellocaties.

Het beleid voor winkels op perifere locaties is van oudsher bedoeld voor winkels die vanwege de aard en omvang van de artikelen (volumineus) een groot oppervlak nodig hadden en daardoor moeilijk inpasbaar waren in de centrumgebieden. In de loop van de jaren is de aard en omvang van de assortimenten op perifere locaties sterk gewijzigd, het onderscheid met het aanbod in centrumgebieden is kleiner geworden. Echter blijken in centrumgebieden verschillende grote winkels (sportzaken, supermarkten etc.) in veel gevallen toch goed inpasbaar. Een principiële onderscheid tussen perifere en niet-perifere detailhandel is daardoor steeds minder goed te maken. Van belang in deze sector is dat het funshoppen (winkelen voor plezier) tegenwoordig de meest populaire vrijetijdsbesteding in Nederland is.

Versterking van de detailhandelsstructuur wordt vooral bereikt door verplaatsing van bestaande, slecht gesitueerde aanbieders en gerichte toevoeging van nieuwe aanbieders op de juiste locatie. Het toestaan van detailhandel op perifere locaties zowel in dagelijkse goederen, als in niet-dagelijkse goederen en in overige grootschalige detailhandel is alleen mogelijk op voorwaarde dat er geen verstoring optreedt van de detailhandelsstructuur van de stad als geheel.

2.5 Bereikbaarheid

Ondanks de voorspelde daling van de bevolking in bepaalde regio's is de verwachting dat de mobiliteit (het aantal verkeersbewegingen) zal blijven toenemen. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de toename van de bevolking van Nederland en anderzijds door de toename van het aantal verkeersbewegingen per persoon.

Een goede bereikbaarheid is daarom van groot belang voor een gemeente zoals Bergen op Zoom. Een bereikbare stad komt de economische ontwikkeling van de stad ten goede. Het doortrekken van de A4 speelt daarbij een belangrijke rol voor het nationale en regionale autoverkeer. Daarbij dient voorkomen te worden dat de toe leidende snelwegen naar de stad dichtslibben met files.

Voor de toekomst worden duurzame en alternatieve vervoerswijzen blijvend gestimuleerd. Het gaat daarbij onder andere om hoogwaardig openbaar vervoer, een netwerk van fietsroutes en goede parkeergelegenheden. De bereikbaarheid van het treinstation van Bergen op Zoom speelt daarin een prominente rol.

Ook voor het goederenvervoer wordt blijvend uitgegaan van toename van het aantal verkeersbewegingen.

Goederenverkeer is een belangrijk onderdeel van de hedendaagse mobiliteit. De aanleg van een goederenspoor tussen Antwerpen en Rotterdam kan daarbij de druk op de rijkswegen ontlasten. Ook de scheepvaartverbinding langs het Rijnscheldekanaal is een belangrijke route voor goederentransport.

2.6 Recreatie en toerisme

Door een toenemende welvaart speelt recreatie een steeds belangrijkere rol in de samenleving. Het Nederlands Research Instituut voor Recreatie en Toerisme (NRIT) onderzoekt jaarlijks de vraag naar toeristische producten. Daarbij worden verschillende consumententrends onderscheiden.

Mensen waarderen steeds meer de kleine(re) schaal gevoed door een verlangen naar harmonie met de omgeving. De interesse voor lokale en kleinschalige activiteiten en producten groeit. Regionale gebruiken en gewoonten worden in ere hersteld en authentieke en seizoensgebonden producten winnen aan populariteit. Het regionale schaalniveau en de streekidentiteit spelen een belangrijke rol in de totaalbeleving. De toevoeging van een bijzonder 'verhaal' aan een activiteit, concept of product verhoogt de waarde. Nieuwe voorzieningen gericht op waterrecreatie en plattelandsrecreatie bieden kansen om op dergelijke trends in te spelen. Cultuurhistorisch waardevolle landschappen vormen de basis om dergelijke kansen te benutten.

Er is tegenwoordig een toegenomen belangstelling voor het lichamelijk welzijn in combinatie met onthaasting. Het op niveau hebben van leisure-concepten is daarbij van belang. Gebruik van wellnessfaciliteiten zal de komende jaren nog toenemen. Vakanties moeten in toenemende mate zinvol en 'maatschappelijk verantwoord' zijn.

Er is een stijgende behoefte aan stadsrecreatie. Mensen willen genieten van de levendigheid van steden, de historie van een stadskern ervaren en deelnemen aan (grootschalige) regionale evenementen. Dit wordt ook vaak gecombineerd met het funshoppen, dat niet alleen in het verband van detailhandel genoemd kan worden, maar zeker ook als recreatieve activiteit. Het beschikbaar hebben van voldoende variatie in detailhandel is een must om de ontwikkeling van funshoppen te kunnen faciliteren.

2.7 Agrarische sector

De agrarische sector speelt van oudsher een belangrijke economische rol in het buitengebied van de gemeente Bergen op Zoom. Diverse bedrijven halen hun grondstoffen uit landbouwproducten. Schaalvergroting en de realisatie van concentratiegebieden zijn kenmerkend voor de land- en tuinbouwsector in de 21^e eeuw. De ontwikkeling van een agrofoodcluster bij Dinteloord voor tuinbouwproducten (Nieuw Prinsenland) is daar een voorbeeld van.

Nieuw te ontwikkelen grootschalige kassencomplexen en nieuw te ontwikkelen grootschalige intensieve veehouderijen worden binnen de gemeente Bergen op Zoom niet voorgestaan. In het kleigebied westelijk in de gemeente ligt het accent op akkerbouw. Bestaande bedrijven dienen zich te kunnen ontwikkelen om levensvatbaar te kunnen zijn voor de toekomst.

De vraag naar nevenfuncties bij agrarische bedrijven zal toenemen. Het is van belang om bedrijven kansen te bieden om gedeeltelijk over te schakelen naar een nevenactiviteit en eventueel in de verdere toekomst van de nevenactiviteit de hoofdactiviteit te maken. Deze activiteiten moeten wel passend zijn bij de kwaliteiten van de omliggende groene ruimte. Kansen van nevenactiviteiten liggen vooral in zorg, plattelandstoerisme, gebruiksgerichte paardenhouderij en onderhoud van natuur- en landschapselementen. Nieuwe mogelijkheden voor de landbouw zijn ook gelegen in het verder verduurzamen van de sector, waarbij vooral het aanleveren van grondstoffen voor duurzame energieopwekking kansrijk is.

2.8 Duurzaamheid en klimaatverandering

De trend is dat het duurzaamheid denken een vast onderdeel gaat uitmaken van integrale beleidsontwikkeling en besluitvorming. Duurzaamheid is niet uitsluitend de zorg van ecologen, maar van besluitvormers die op allerlei wijzen in verbinding staan met de samenleving. De zorg voor een gezond en hoogwaardig leefmilieu gaat immers iedereen aan.

Voorbeelden van duurzaamheidsprincipes zijn het People-Profit-Planet (PPP)-denken en het Cradle tot Cradle principe. PPP-denken probeert de aandacht voor de mens, de economische winst/opbrengst en de aandacht voor de planeet of het leefmilieu in een harmonieuze wijze bij elkaar te brengen. Cradle tot Cradle betekent “van wieg tot wieg” richt zich op het verlengen van de levenscyclus van grondstoffen en (half)fabricaten. Daarbij worden afvalproducten steeds weer opnieuw gebruikt als grondstof voor hetzelfde of andere producten.

Onduidelijk is of de huidige economische crisis zal leiden tot een herwaardering van duurzaamheid en of daar meer tijd voor benodigd zal zijn. Het internationale en nationale klimaatbeleid richt zich enerzijds op het minder uitstoten van broeikas effecten en ook op het aanpassen aan de veranderende omstandigheden.

Met de Toekomstvisie 2025 heeft de gemeente Bergen op Zoom duurzaamheid nadrukkelijk als beleidsdoelstelling naar voren geschoven. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 12 november 2009 een motie aangenomen waarbij hij zich committeert aan het streven naar een klimaatneutrale gemeente Bergen op Zoom in 2025. Bij het klimaatbestendig maken van de gemeente is het van belang te investeren in het binnenstedelijke groen. Vergroening van de gemeente vermindert de CO₂-uitstoot maar zorgt ook voor minder opwarming in de zomer.

De Kadernota milieu en duurzaamheid (vastgesteld op 27 mei 2010) van de gemeente Bergen op Zoom richt zich op de volgende thema's: meer aandacht voor duurzaam bouwen, het terugdringen van het energieverbruik, het bevorderen van duurzame mobiliteit, maatschappelijk en verantwoord ondernemen en natuur- en milieueducatie. Concrete ruimte doelen zijn het ontwikkelen van een duurzaam gebouwde gedeelte van bedrijventerrein Oude Molen (eilanden), de ontwikkeling van een milieu-educatiecentrum aan de Balsedreef en de ontwikkeling van een goederendistributiecentrum voor de binnenstad van Bergen op Zoom. Andere mogelijkheden die onderzocht worden zijn stimuleringsmaatregelen voor groene daken en de aanleg van elektrische oplaadpunten.

Biobased economy

Met biobased wordt bedoeld dat de grondstoffen van een te ontwikkelen product een natuurlijke oorsprong hebben. Daardoor zijn deze materialen ook altijd biologisch afbreekbaar en – mits niet onverstandig gebruikt – onschadelijk voor mens en milieu. Bij het zoeken naar meer milieuvriendelijke producten speelt innovatie een zeer belangrijke rol. Reeds in de ontwerpfase van het product dient rekening gehouden te worden met de eisen: biobased, maakbaar en effectief. Het ontstaan van biobased producten en productiemethoden kan leiden tot substantiële energiebesparingen en belangrijke bijdragen aan de klimaatdoelstellingen. Op dit moment is een groene campus voor biobased-producten op bedrijventerrein Theodorushaven in oprichting.

3. Streefbeeld voor de toekomst

In dit hoofdstuk wordt de positie van de gemeente in de regio nader omschreven en wordt een toekomstig streefbeeld geschetst. Gezamenlijk vormt het de ruimtelijke strategie van de gemeente voor de toekomst.

Gemeente Bergen op Zoom

De gemeente Bergen op Zoom heeft een unieke ligging, zowel op internationaal als regionaal niveau. Bergen op Zoom is een woongemeente tussen de grote havens Antwerpen en Rotterdam met een compleet voorzieningen, recreatie en werkgelegenheidspakket. Het profiel als een prettige woongemeente is alleen waar te maken indien er ruimte is voor voldoende werkgelegenheid, het voorzieningenniveau op peil blijft en er ruimte is voor recreatie in en buiten de stad. Een gemeente waar de levendigheid van de binnenstad te combineren is met de rust van het omliggende water en het platteland. Het toekomstbeeld van Bergen op Zoom is ook die van een duurzame gemeente met een hoogwaardige infrastructuur voor duurzame vervoerssystemen, waardoor de gemeente snel bereikbaarheid is vanuit de omliggende steden.

Brabant aan zee en de Brabantse Wal

Bergen op Zoom vindt haar oorsprong in de vestiging op het grensgebied van polder en zandgronden, zee en land, op de plek waar Brabant de zee raakt. Karakteristiek is de steilrand van de Brabantse Wal die de gemeente van noord naar zuid doorkruist. De stad kent een rijke cultuurhistorische geschiedenis met de binnenstad en de West-Brabantse waterlinie als beeldmerk. Door de deltawerken heeft Bergen op Zoom haar unieke ligging aan de Oosterschelde verloren. Het zoute water is zoet geworden. Bergen op Zoom wil graag de kwaliteit van haar oorsprong doen herleven en pleit voor het op lange termijn weghalen van de dammen die tussen de stad en de Oosterschelde liggen. Een hernieuwde positionering aan de Oosterschelde biedt kansen voor allerlei vormen van waterrecreatie. Een kwaliteit die ook op kortere termijn is uit te nutten is de recreatieve potentie van de Brabantse Wal in combinatie met de bescherming van haar natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Op dit moment wordt de idee van een provinciaal landschap voor de Brabantse Wal nader uitgewerkt. De niveauverschillen in het landschap geven de regio een unieke identiteit.

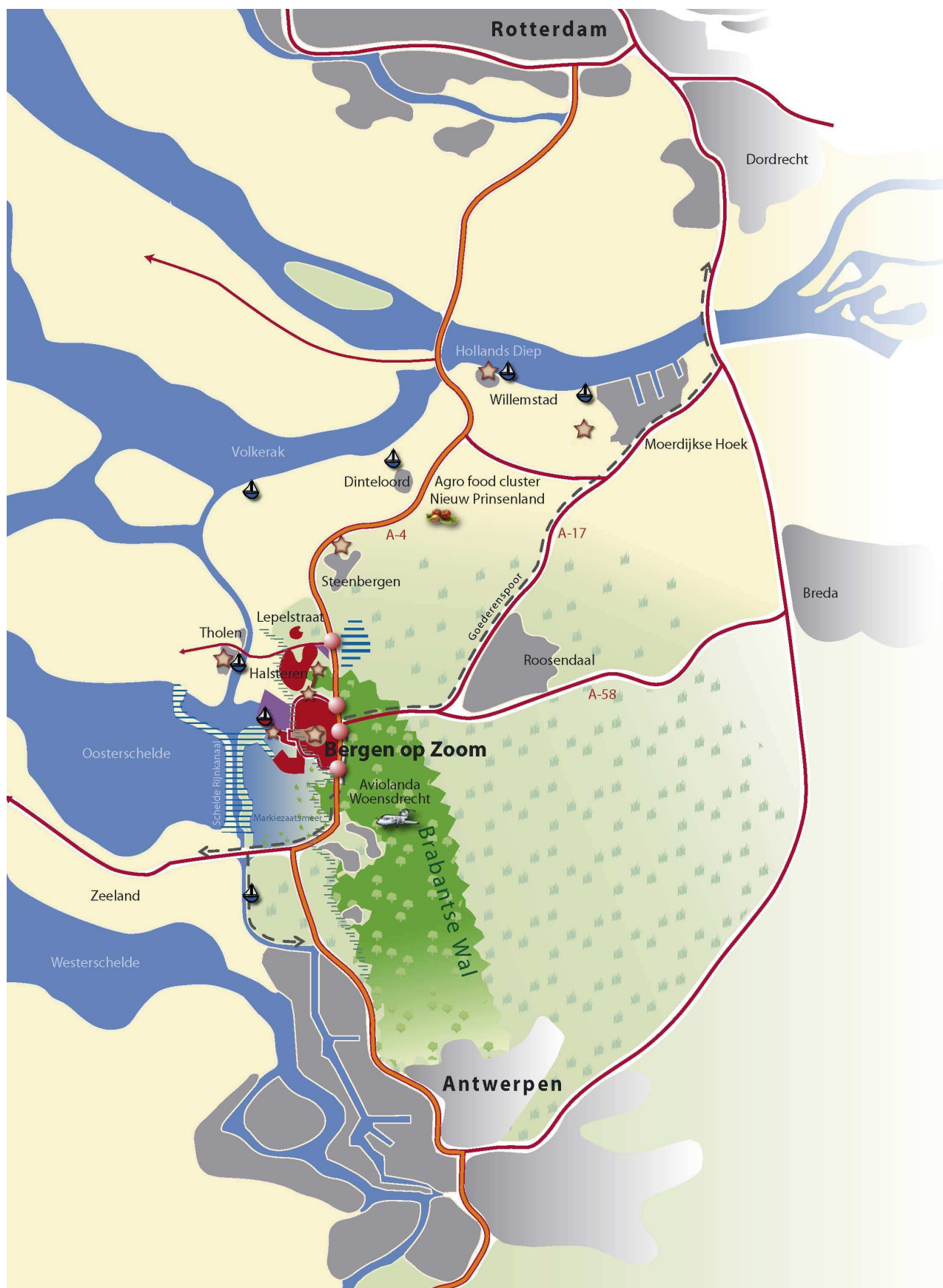
Regionale infrastructuur

Bergen op Zoom is een schakelpunt in de landelijke snelweginfrastructuur, alwaar de routes van Rotterdam naar Antwerpen en de snelweg tussen Brabant en Zeeland elkaar kruisen. Het doortrekken van de snelweg A4 vormt een belangrijke economische impuls voor Bergen op Zoom. De autobereikbaarheid is essentieel voor de verdere ontwikkeling van de werkgelegenheid. Werkgelegenheid is van groot belang om ook de jongeren voor de gemeente te behouden. Hiermee kan het verschil worden gemaakt in hoeverre deze gemeente als groei- of krimpregio wordt aangemerkt.

Bergen op Zoom wil dat de route A4 naar Antwerpen als gelijkwaardig wordt gezien ten opzichte van de route A16 die langs Breda loopt. Ontwikkelingen zoals het Agrofoodcluster Nieuw Prinsenland bij Dinteloord, Aviolanda Woensdrecht bij Hoogerheide en de ontwikkeling van een groene campus voor biobased producten op bedrijventerrein Theodorus haven onderschrijven het economische belang van de A4. Voorwaarde is dat de weg toekomstbestendig gemaakt wordt ten aanzien van de capaciteit en dat de bereikbaarheid voor de stad niet in het geding komt.

Goederenspoor

Bergen op Zoom is onder voorwaarden voorstander van een nieuw goederenspoor die de drukke snelwegen ontlast, deze mag echter niet de kwaliteit van wonen aantasten. Daarom dient een nieuw goederenspoor buiten de stad om te worden gelegd met aandacht voor een verantwoorde inpassing tussen stad en natuur om te voorkomen dat er een barrière ontstaat.



Regionale positionering

In de gemeente

Het is van belang voor de gemeente dat de verschillende kernen hun eigen identiteit zo volledig mogelijk benutten. Het cultuurhistorische verhaal achter de kernen is daarbij belangrijk. Ruimtelijke ontwikkelkansen dienen te worden aangegrepen maar tegelijkertijd is er ook de noodzaak om keuzes te maken en prioriteiten te stellen.

De stad Bergen op Zoom

De stad Bergen op Zoom streeft ernaar de aandacht meer naar buiten toe te richten door de kwaliteiten op het gebied van wonen en recreëren nadrukkelijker te presenteren. City Marketing wordt bewust ingezet om de recreatieve potenties van de gemeente onder de aandacht te brengen van potentiële klanten.

Dit kan fysiek gestalte krijgen door de verbindingen met het buitengebied te verbeteren en deze meer te accentueren in de stad. Een manier hiertoe is de stedelijke groenstructuren beter te verbinden met het buitengebied. De Zoom vormt in de toekomst een recreatieve route tussen de omgeving Binnenschelde – de binnenstad – en het recreatieve buitengebied rondom de Bergse Heide.

Bergen op Zoom zien we als vestingstad maar dan nu met de deuren open waarbij de cultuurhistorische component van de binnenstad als drager dient. De presentatie van de stad langs de snelweg is daarbij cruciaal. Herstructureringen langs de snelweg dienen er toe te leiden dat de aantrekkelijkheid van de stad daar al te ervaren is. Gebouwen langs de snelweg dienen te worden gezien als visitekaartjes van de stad. Om de fraaie ligging te accentueren ziet Bergen op Zoom de snelweg als een duidelijke grens voor de verstedelijking van de stad aan de oostzijde. Automobilisten ervaren op deze wijze zowel de landschappelijke als de stedelijke kwaliteiten van de stad. Daarbij dient er aandacht te zijn voor de oversteekbaarheid van de snelweg.

De stadskern dient zich op langere termijn opnieuw op het water te oriënteren. Ontwikkelingen in het tussengebied tussen de Binnenschelde en de historische kern (Havenkwartier, De Zeeland, Geertruidapolder) geven dit in de toekomst gestalte. Nieuwe recreatieve voorzieningen worden geconcentreerd nabij de Boulevard om de recreatieve kwaliteit van de Binnenschelde te versterken. Het openmaken van de Binnenschelde en daarmee een open verbinding richting Zeeland (Brabant aan zee) is een ambitie op lange termijn. De verzilting van het Zoommeer kan hiertoe kansen bieden.

Een ambitie van Bergen op Zoom is om flexibel in te spelen op veranderingen in de bevolkingsomvang en samenstelling. Essentieel is het binden van jongeren aan de gemeente door bijvoorbeeld het aanbieden van passend onderwijs, werkgelegenheid en ontspanningsmogelijkheden.

Het is van belang de krachten op regionaal niveau te bundelen in de vorm van regionale afstemming en kwalitatieve differentiatie van woon- en leefmilieus. Bergen op Zoom richt zich daarbij op het hoogwaardig afbouwen van de reeds in gang gezette woningbouwprojecten zoals De Markiezaten, Schelde Veste en het Groene Gordijn. Anderzijds wordt de aandacht gericht om de aanwezige woningvoorraad waar nodig met herstructurering op te knappen. Het inzetten van een goede spreiding van voorzieningen zowel voor zorg als dagelijkse goederen voorziet daarbij dat wijken vitaal blijven en dat voorzieningen voor iedereen goed bereikbaar zijn.

Halsteren

Halsteren is een woondorp in het groen met een sterke en op zichzelf staande voorzieningenkern. Door blijvend in de kern te investeren wordt deze toekomstbestendig gehouden. De Schans 5^e fase wordt afgebouwd. Halsteren wordt vergroot met een sterk bedrijventerrein langs de A4, dat tevens een visitekaartje vormt voor de gehele gemeente. Bedrijventerrein Oude Molen wordt vergroot met De Schans 6^e fase en de zogenaamde sterlocatie bij Lepelstraat.

Lepelstraat

Lepelstraat zien we als een plattelandsdorp gericht op rust en ruimte. Het voorzieningenniveau dient een bepaald basisniveau vast te houden, maar zal sterk leunen op Halsteren. De sterke verbondenheid met het omliggende platteland dient als basis voor het toekomstbestendig maken van de kern.

Gebieden tussen de kernen

De groene geleidingszones tussen Bergen op Zoom en Halsteren en tussen Halsteren en Lepelstraat worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt met nieuwe groene impulsen. Verdere verstedelijking van deze tussengebieden wordt niet voorgestaan.

Buitengebied

De gemeente ziet de Brabantse Wal als de toekomstige identiteitsdrager van het buitengebied. Het 'merk' Brabantse Wal dient meer bekendheid te krijgen. Het toegankelijker maken van water en groen vanuit de stad en het versterken van de relatie van de stad met het water en groen kan hieraan een bijdrage leveren. De recreatieve poort Lievensberg is hiervan een voorbeeld waarbij een milieueducatiecentrum het recreatieve vertrekpunt vormt voor dit deel van de Brabantse Wal.

De landbouw is de dragende functie van het buitengebied met respect voor de natuurlijke en cultuurhistorische waardevolle landschappen. De gemeente wil daarbij ruimte bieden voor verbreding van de landbouwfunctie in combinatie met recreatieve of zorgfuncties. Er wordt niet gekozen voor nieuwvestiging van grootschalige intensieve veehouderijen of voor nieuwvestiging van grootschalige kassencomplexen. Indien nieuwe ontwikkelingen worden gepland in het buitengebied is het van belang dat dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap – in brede zin – versterken. Dit kan bijvoorbeeld door de aanleg van landschapselementen, door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen. Een en ander conform het principe van "kwaliteitsverbetering van het landschap" zoals door de provincie in de Verordening Ruimte is opgenomen. De gemeente gaat daarbij uit van maatwerk waarbij per ontwikkeling wordt bezien wat reële mogelijkheden zijn om tot deze landschapsverbetering te komen.

Wanneer een ruimte voor ruimte ontwikkeling wordt gerealiseerd vindt een afdracht plaats aan een fonds ten behoeve van projecten uit het landschapsonwikkelingsplan.

Werkgelegenheid en duurzaamheid

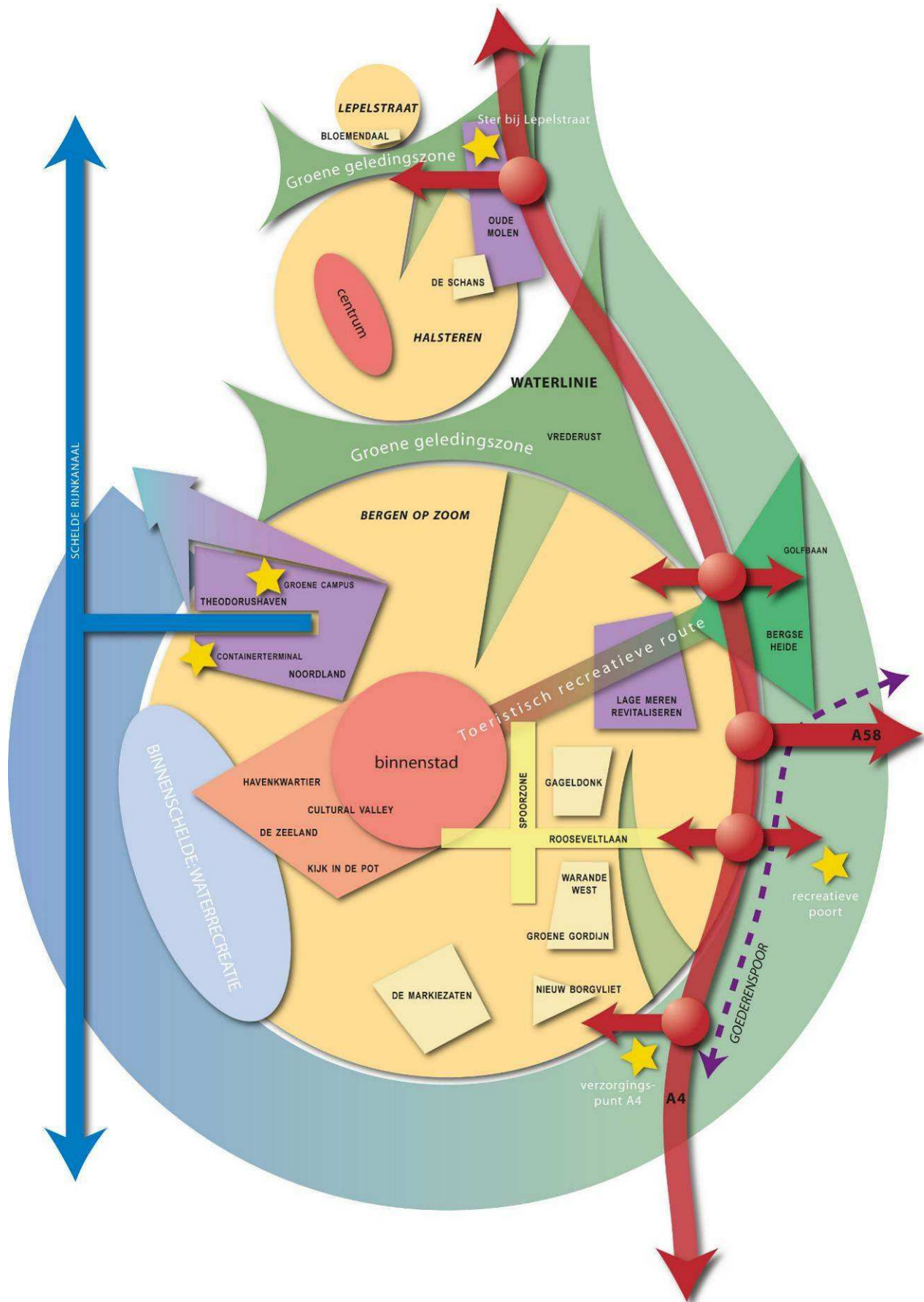
Naast vergroting van de werkgelegenheid door het realiseren van de plannen die reeds in de pijplijn zitten wordt ingezet op verbreding van de werkgelegenheid. Overigens wordt, indien de noodzaak daarvoor blijkt, pas na 2020 ingezet op het inrichten van een gedeelte van de Auvergnepolder als bedrijventerrein. Het afronden van het bedrijventerrein Oude Molen (Schans 6^e fase) en de realisatie van de ster bij Lepelstraat als bedrijventerrein worden ingezet om de gemeente te presenteren langs de A4. Het realiseren van duurzaam gebouwde bedrijvigheid op zowel de nieuwe als bestaande bedrijventerrein, zal actief gestimuleerd worden. De ontwikkeling van een groene campus voor biobased producten op bedrijventerrein Theodorushaven zal mede ingezet worden om Bergen op Zoom een meer duurzaam profiel te geven.

Voorzieningen

Gelet op de toegenomen aandacht voor funshoppes is verbreden van de winkelstructuur gewenst, zowel met reguliere als met grootschalige detailhandel. De woonboulevard langs de Van Konijnenburgweg wordt daartoe vergroot. Gecombineerd met een recreatieve zone langs de Binnenschelde en een verrijking van de stad met een cultural valley kan dit een aantrekkende werking hebben voor dagjesmensen. Met de term cultural valley is een gebied in Bergen op Zoom aangeduid, waarbinnen de gemeente kansen ziet om de bestaande creatieve industrie van het faciliteren en distribueren van podiumkunsten verder uit te bouwen. Grootschalige kantoren met een (boven)regionale uitstraling zullen worden gebundeld op de locaties Plein 13, stationsomgeving en indien inpasbaar aan de Rooseveltlaan.

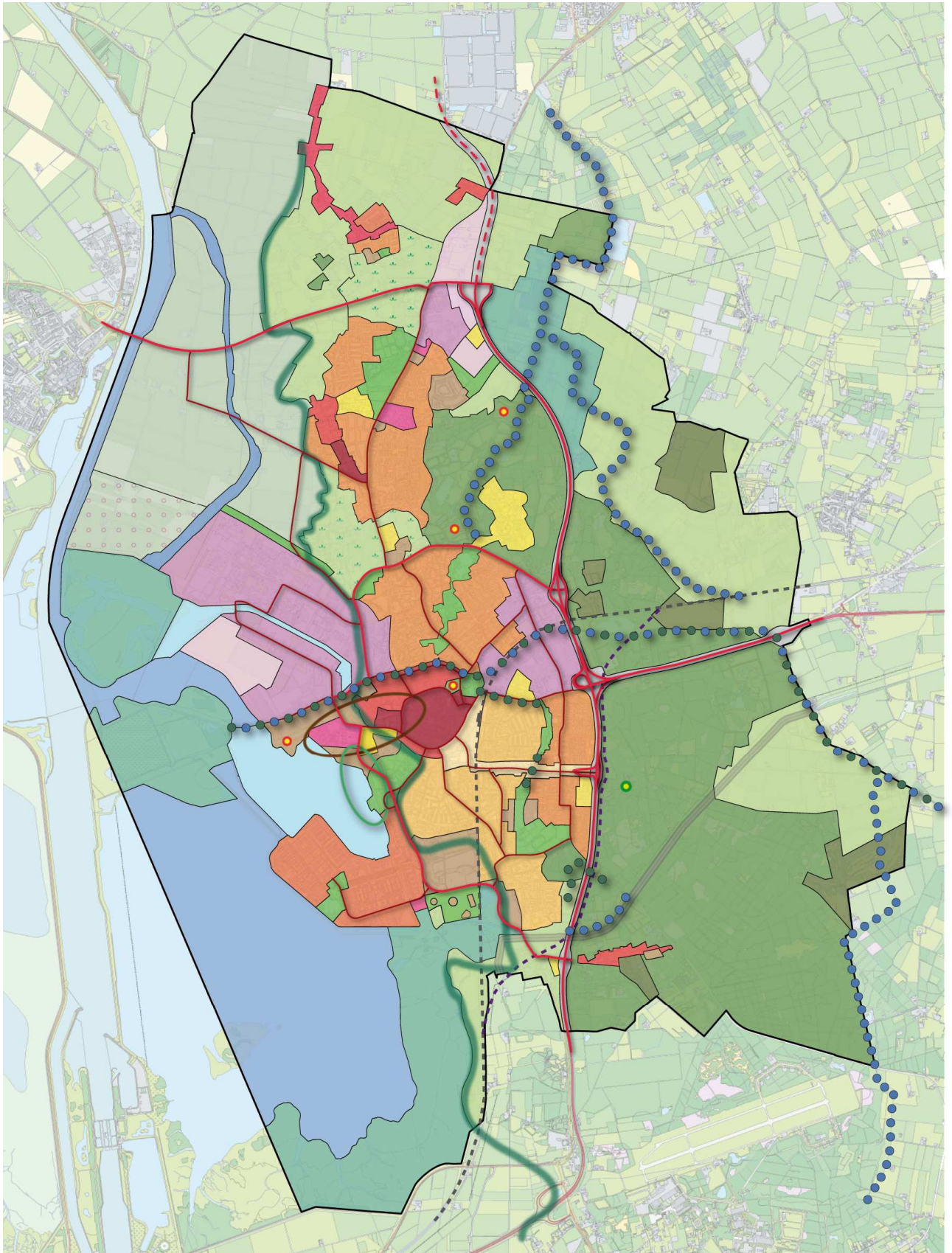
Nadere duurzaamheidsaspecten

De gemeente wil graag het gebruik van duurzame energie bevorderen en gaat voor een klimaatneutrale gemeente in 2025. Grootschalige windmolenparken worden niet voorgestaan omdat deze lastig te combineren zijn met de cultuurhistorische kwaliteiten van het buitengebied. Wel worden mogelijkheden gezien voor solitaire molens gekoppeld aan een (agrarisch) bedrijf. Het duurzamer maken van het vervoer voor zowel goederen als personen is essentieel om de klimaatdoelstelling te bewerkstelligen.



Streefbeeld voor de toekomst

4. Beleidskader



STRUCTUURVISIE BERGEN OP ZOOM 2030

KERNEN (4.2) EN WONEN (4.3)

-  Kerngebied met centrumfunctie
-  Kerngebied (niet direct gericht op voorzieningen)
-  Woonwijk herstructurering
-  Woonwijk
-  Woonwijk in afbouw of oprichting

WERKEN EN RECREATIE (4.4)

-  Bedrijventerrein
-  Bedrijventerrein restcapaciteit, nog in gebruik te nemen
-  Zoekgebied voor bedrijvigheid (lange termijn)
-  Gemengde functies
-  Concentratiegebied kantoren
-  Grootchalige voorzieningen (zorg, onderwijs, detailhandel)
-  Zone voor een cultural valley
-  Recreatieve doeleinden
-  Recreatieve zone Binnenschelde
-  Recreatieve poort Lievensberg

BEREIKBAARHEID (4.5)

-  Transformatiezone snelweg (met verzorgingsfuncties Wouwse Tol en Heimolen)
-  Voorgestane tracé goederenspoor
-  Hoofdwegenstructuur
-  Spoorlijn
-  Buisleidingstraat

GROEN, WATER EN CULTUURHISTORIE (4.6)

-  Parken en groenstructuur
-  Bos
-  Coulissenlandschap
-  Kleigebied gericht op landbouw
-  Natte natuur
-  Water
-  Water met natuurwaarden
-  Steilrand
-  Natte verbinding versterken
-  Groene verbinding versterken
-  Historische forten / Schans
-  Geledingszone tussen kernen

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zijn aan de hand van de integrale structuurvisiekaart en de daarbij behorende legenda de beleidsuitgangspunten geformuleerd. De kaart fungeert samen met het streefbeeld voor de toekomst uit hoofdstuk 3 als uitgangspunt voor nog nieuw te formuleren (sectoraal) beleid én vormt een ruimtelijk toetsingskader voor initiatieven waarvoor nog geen juridische basis is gelegd in een bestemmingsplan. In de paragrafen van dit hoofdstuk wordt puntsgewijs de legenda van de kaart toegelicht, waarbij per gebied de planologische hoofduitgangspunten worden benoemd.

4.2 Kernen

Kerngebieden bestaan uit de oorspronkelijke bebouwingsstructuren die veelal cultuurhistorisch waardevol zijn en waarin afhankelijk van de mate van stedelijkheid het wonen wordt gecombineerd met andere functie zoals horeca, voorzieningen en detailhandel. De kernen van Bergen op Zoom, Halsteren, Lepelstraat, Kladde, Klutsdorp en Heimolen vallen binnen deze gebieden.



Kerngebied met centrumfunctie

In de kerngebieden met een centrumfunctie vindt een sterke menging van functies plaats, de nadruk ligt op detailhandel, horeca en andersoortige centrumfuncties. De horeca wordt zoveel mogelijk rondom de pleinen gefaciliteerd, waarbij de pleinen de plaatsen zijn waar evenementen en stedelijke activiteiten kunnen plaatsvinden. Wonen vindt hier in mindere mate of uitsluitend op bovenverdiepingen plaats. Het wonen boven winkels wordt door de gemeente gestimuleerd. De functies in het kerngebied van de stad Bergen op Zoom kunnen een regionale functie hebben.

Voor de historische delen van de kern is het beleid gericht op behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden. Het beschermd stadsgezicht dient te worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Voor Bergen op Zoom is het van belang de verbinding tussen de stadskern en het havenkwartier te versterken.

In Halsteren is het beleid gericht op het behoud en versterken van de bestaande centrumvoorzieningen en een opwaardering van de uitstraling van het gebied. In dit gebied is hoogbouw uitgesloten.



Kerngebied (niet direct gericht op voorzieningen)

In dit gebied is het beleid niet gericht op het uitbreiden van voorzieningen, maar op behoud en kwaliteitsverbetering van de bestaande bebouwing. Het beleid is mede gericht op behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden. Bestaande kaalslaggebieden dienen te worden getransformeerd tot een structuur die passend is bij de omgeving en de kern versterkt.

4.3 Wonen



De functie in deze gebieden is hoofdzakelijk op het wonen gericht, waarbij er ruimte is voor ondersteunende functies zoals voorzieningen. Ook wordt een bepaalde mate van functiemenging voorgestaan, bijvoorbeeld met lichte bedrijvigheid, indien deze met de voorgestane woonkwaliteit kan worden gecombineerd. Te monofunctionele gebieden worden niet voorgestaan.

Woningbouwprogramma

De afgelopen jaren is ingezet op een voortvarend bouwprogramma, waarbij gewerkt werd naar een geplande totale eindvoorraad van circa 34.000 woningen rond 2030. De economisch ongunstige tijd en dreigende krimp nopen tot bijstelling van het bouwprogramma. De keuze voor kwaliteit is daarbij essentieel. Kwaliteit wordt niet alleen gezocht in een passend woningaanbod en in aantrekkelijke woonmilieus, ook duurzaamheid neemt daarbij een steeds belangrijkere plaats in. Dat beperkt zich niet alleen tot het realiseren van woningen en woonomgevingen die het milieu zo min mogelijk ongunstig beïnvloeden; het gaat ook om duurzaamheid in de zin van het ontwikkelen van woningen die hun aantrekkelijkheid en functie in de toekomst kunnen behouden en die de “tand des tijds” kunnen doorstaan.

Het huidige bouwprogramma biedt voldoende projecten om in de behoefte binnen de planperiode te voorzien. Er zijn daarom geen nieuwe uitleglocaties nodig. Van groot belang is de onderlinge afstemming tussen de diverse projecten. De woonprojecten dienen qua fasering zodanig op elkaar afgestemd dat complementariteit ontstaat. Het programma voor woningbouw wordt ook regionaal afgestemd in het regionale ruimtelijke overleg.

Taakstellende en optionele woningvoorraad

Voor de vraag naar woningbouwlocaties wordt een onderscheid gemaakt tussen de “taakstellende woningvoorraad” en de “optionele woningvoorraad”. Onderscheid tussen beide is dat de taakstellende woningvoorraad is afgeleid van demografische ontwikkelingen en een provinciaal ruimtelijk beleid betreffende steden en dorpen. De optionele woningvoorraad is afgeleid van een gemeentelijk beleid dat inspeelt op kansen, op mogelijkheden ter versterking van werkgelegenheid en op gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Taakstellende bouwopgave

Voor een taakstellende eindvoorraad wordt uitgegaan van 32.800 woningen in 2030. De bestaande voorraad (*opgeleverde woningen*) per augustus 2010 is circa 29.000. Dit betekent een potentiële behoefte aan 3.800 extra woningen. Momenteel is een aantal projecten in voorbereiding of uitvoering waarin totaal 2.350 woningen zijn gepland. Hierbij is Schelde Veste niet meegerekend. Voor ontwikkelingen van maatschappelijk belang in bestaand stedelijk gebied is een contingent van 150 woningen extra gereserveerd bovenop de geplande 600. Totaal komt het aantal voor binnenstedelijke projecten dan op circa 750 woningen. Dat betekent dat, om aan de taakstellende eindvoorraad te kunnen voldoen en rekening houdend met de lopende projecten van het Groene Gordijn, Markiezaten en afronding van De Schans 5^e fase, er dan circa 1.300 woningen in Schelde Veste nodig zouden zijn.

Per saldo bestaat er voor deze gemeente een aanzienlijke bouwopgave waarbij tot 2030 ruim 5.000 woningen (circa 3.800 nieuwbouw en 1.200 vervanging) zijn betrokken. Voor een goed functionerende woningmarkt is het gewenst dat vraag en aanbod goed op elkaar zijn afgestemd zowel kwalitatief als kwantitatief. In het Beleidsplan Wonen worden voorstellen gedaan hoe daarin kan worden voorzien. In deze structuurvisie wordt volstaan met onderstaand taakstellend overzicht gericht op uitbreiding van de voorraad. In het overzicht zijn de crisis-effecten, lopende contracten en de afbuigende ontwikkeling van de vraag op termijn verwerkt.

Globale raming woningen nieuwbouw	
Locatie	Aantal woningen
Groene Gordijn	200
Schans 5 ^e fase	150
De Markiezaten	1400
Schelde Veste	1300
Binnenstedelijk	750
Totaal	3800

e.e.a. excl. herstructurering

De tabel geeft een raming van de woningbouwproductie om aan de taakstelling te kunnen voldoen. Het betreft een globale raming waarbij de fasering in het Beleidsplan Wonen nader wordt uitgewerkt. Aan de getallen kunnen geen rechten worden ontleend. Met het Beleidsplan Wonen zullen de aantallen en de fasering indien nodig worden bijgesteld naar de omstandigheden van het moment.

Flexibiliteit met een optionele bouwopgave

Het vorenstaande laat onverlet dat omwille van verschillende redenen kan worden geopteerd voor een andere eindvoorraad dan waarvan in de taakstelling wordt uitgegaan. Aanleidingen voor een kleinere eindvoorraad zijn de huidige woningmarktsituatie, mogelijk tegenvallende economische ontwikkelingen, invloed van concurrerende projecten in omliggende gemeenten, etc. Aanleidingen voor een grotere eindvoorraad zijn regionale economische ontwikkelingen zoals Aviolanda, de A4, een groene campus voor biobased economy, etc. Een andere aanleiding kan de noodzaak zijn om ruimtelijke mogelijkheden te creëren voor bijzondere woonmilieus met bovenregionale aantrekkingskracht. Op basis van dergelijke argumenten is eerder voor een capaciteit gekozen met een mogelijke eindvoorraad van circa 34.000 woningen.

Het mag duidelijk zijn dat tussen planning en realiteit verschillen bestaan. Daarom moet planologisch van een realistische bandbreedte worden uitgegaan die periodiek kan worden bijgesteld (*zie ook het onderzoek van CPB*). Voor de gemeente Bergen op Zoom biedt Schelde Veste hiertoe voldoende mogelijkheden.

Taakstellende en optionele woningvoorraad zijn niet alleen bepalend voor de vraag naar planologische ruimte. Ook onderstaande aspecten zijn voor de planning en fasering relevant.

- **Planuitval.** Planuitval kan om allerlei redenen aan de orde zijn. Om te voorkomen dat een en ander zijn weerslag op de woningvoorraad heeft ligt het in de rede om in voorkomende gevallen een reserve voorhanden te hebben. Het is redelijk om uit te gaan van circa 10% van de geplande nieuwbouwproductie. Schelde Veste kan hierin voorzien.
- **Krimp op termijn.** Binnen de exploitatietermijn van woningen die nu worden gebouwd, valt het moment waarop van een afnemende woningbehoefte sprake zal zijn. Qua omvang kan de afname in 2040 ruim 1% ten opzichte van 2030 bedragen; het gaat daarbij om circa 400 woningen. Mogelijkheden om dit te bereiken zijn minder uitbreiding in de uitleggebieden toe te staan of door extra openbare ruimte in bestaande wijken te creëren. Vanuit volkshuisvestingsoptiek wordt vooralsnog voor het laatste geopteerd.
- **Vervanging.** Een deel van de bestaande voorraad dient aan de eisen van de tijd te worden aangepast. Dit krijgt gestalte door een wijkgerichte aanpak door renovatie en sloop met vervangende nieuwbouw. Voor deze plannen zijn wel planologische procedures vereist, maar extra ruimtevraag is hierbij niet aan de orde.
- Aanvullend zijn voor het optioneel bouwprogramma ook de onderlinge concurrentiepositie van de ingeplande projecten van belang en aansluitend daarop de afstemmingsafspraken die op regionaal niveau worden gemaakt.



Woonwijk Herstructurering

In de herstructureringswijken Gageldonk West, Warande West, Fort Zeekant en Nieuw Borgvliet wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering door sloop van verouderde bebouwing (zowel woningen als oude bedrijfslocaties) en het realiseren van nieuwbouw aansluitend op de eisen van deze tijd.

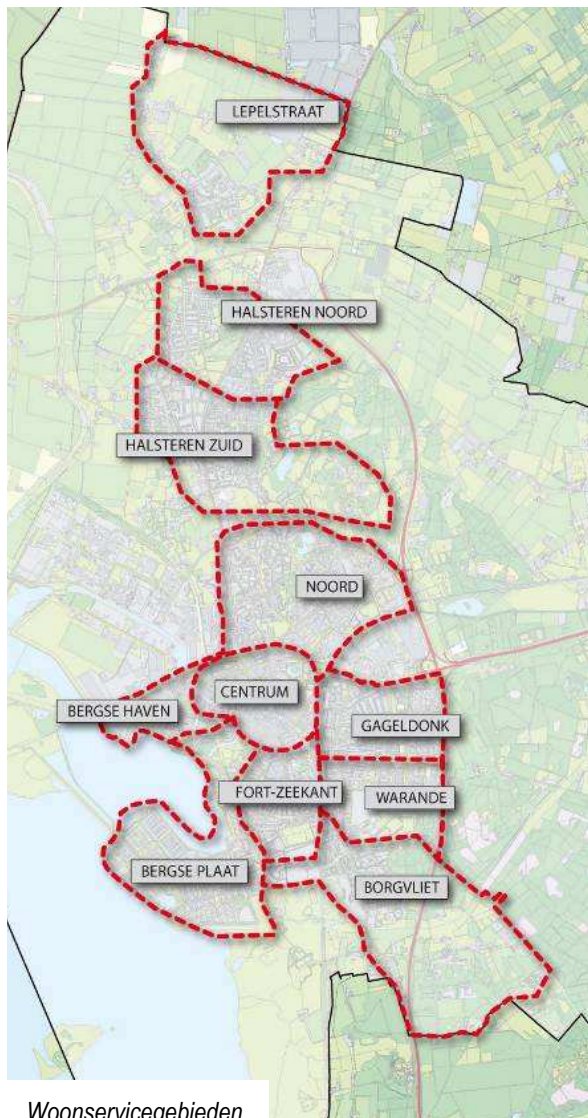
De kansen die zich aandienen, bijvoorbeeld bij herstructurering, moeten benut worden. Bij herstructurering dient voorkomen te worden dat het woningaantal toeneemt. Er mag maximaal 1 op 1 teruggebouwd worden en dit mag niet ten koste gaan van openbare ruimte. Dit betekent dat ruimte gezocht moet worden in herstructureringslocaties (bijvoorbeeld vrijkomende bedrijfslocaties) om het gewenste bouwvolume te kunnen bereiken. In geval van substantiële sloop dient onderzoek gedaan te worden naar de mogelijkheid om minder dan 1 op 1 terug te bouwen.



Woonwijk

In de bestaande woonwijken is het beleid gericht op kwaliteitsverbetering en het versterken van de grotere groenstructuren. Verpaupering dient door een goede monitoring voorkomen te worden. In het bijzonder vraagt de wijk

Noordgeest/Tuinwijk aandacht om achteruitgang te voorkomen. In de woonwijken dienen de dienstenzones van de woonservicegebieden verder gestalte te krijgen. Een sterkere verankering van zorgdiensten in combinatie met een goede bereikbaarheid van de dagelijkse voorzieningen zorgen ervoor dat een wijk vitaal blijft.



Woonservicegebieden

Wonen en zorg

Met nieuwbouw, herstructurering en het op niveau houden van de bestaande woningvoorraad is het van belang in te spelen op de veranderende vraag door de vergrijzing van de bevolking. Woningen dienen steeds meer levensbestendig te zijn en geschikt te worden gemaakt voor bewoners van alle leeftijden.

Het is daarbij van belang zorgfuncties en voorzieningen voor iedereen bereikbaar te houden. De gemeente zet hiertoe haar beleid ten aanzien van woonservicegebieden in. Een woonservicegebied is een gebied waarin een samenhangend pakket van welzijn, zorg en wonen is voorgestaan in combinatie met een adequate sociale infrastructuur. De woonservicegebieden zijn op bijgevoegd kaartje aangegeven. Binnen een woonservicegebied worden de voorzieningen, zowel maatschappelijk als commercieel, in een dienstenzone geclusterd. De voorzieningen bevinden zich in een dienstzone op een beloopbare afstand van elkaar. Een bijpassende spreiding van supermarkten in samenhang met de draagkracht van het gebied mag daarbij niet uit het oog worden verloren.

Woonwijk in afbouw of oprichting

Ingezet wordt op afbouw van de woonwijken De Markiezaten, Schelde Veste, het Groene Gordijn en De Schans. Onderlinge afstemming en monitoring dienen plaats te vinden om complementariteit te doen ontstaan. Verder wordt de afbouw van kleinschaligere projecten zoals Bloemendaal II te Lepelstraat en de realisatie van diverse ruimte-voor-ruimtelocaties voorgestaan.

4.4 Werken en recreatie



Bedrijfsbehoefte

Met de keuze voor de invulling van De Schans 6^e fase en de Ster van Lepelstraat met nieuwe bedrijvigheid wordt voorzien in de behoefte voor grootschalig bedrijfsterrein tot circa 2020. Het programma voor bedrijventerrein wordt regionaal afgestemd en komt tot stand in het regionale ruimtelijke overleg. Om te voorzien in voldoende flexibiliteit door

veranderende omstandigheden is voor de lange termijn een zoekgebied als ruimtelijke reservering opgenomen in een gedeelte van de Auvergnepolder. De gemeente zet daarnaast in op verbreding van de werkgelegenheid bijvoorbeeld door de benoeming van een cultural valley.

Onderstaand zijn vooral de grotere werk- en recreatiegebieden benoemd. Uiteraard zijn er ook verschillende kleinere locaties. De gemeente wil kleinschalige functiemenging van wonen, werken en recreatie zoveel mogelijk bevorderen indien deze elkaar niet belemmeren.



Bedrijventerrein

Het huidige bedrijfsareaal bestaat uit verschillende terreinen. Grootschalige en zwaardere industrie is alleen mogelijk op bedrijventerrein Theodorus haven en Noordland. Meer kleinschalige terreinen zijn De Poort-Staakberg, De Lage Meren/Meilust en in Halsteren Oude Molen. Belangrijk is het bieden van doorgroeiruimte aan bestaande bedrijven. De gemeente wil graag de beeldkwaliteit van werkgebieden verbeteren vooral waar de terreinen grenzen aan representatieve zijden van de stad zoals de snelweg A4 en langs de hoofdwegenstructuur. Dit kan uitgevoerd worden door representatieve zijden een kwaliteitsimpuls te geven. Ook wil de gemeente op langere termijn meer aandacht voor duurzaamheid en klimaatverandering door de aanleg van meer structureel groen en water op bedrijventerreinen. Impulsen zoals de ontwikkeling van een groene campus voor biobased economy op bedrijventerrein Theodorus haven kunnen aanjagers zijn voor een schonere bedrijvigheid.

De oudere bedrijventerreinen zoals De Lage Meren/Meilust en De Poort-Staakberg dienen indien noodzakelijk tijdig gerevitaliseerd of gemoderniseerd te worden. Ook herstructurering kan aan de orde zijn. Daarbij kunnen ook mogelijkheden voor functiemenging worden gezien, echter mogen die niet leiden tot beperking van de milieuruimte van de omliggende bedrijven.

Via parkmanagement trekken overheid en ondernemers samen op, dit platform biedt mogelijkheden om ambities gezamenlijk te realiseren.



Bedrijventerrein restcapaciteit

Voor zover nog beschikbaar kan er nog grond uitgegeven worden op de bestaande terreinen. De huidige terreinen worden zo optimaal mogelijk uitgegeven. Hierdoor kan de ontwikkeling van nieuw terrein zo lang mogelijk worden uitgesteld. Op bedrijventerrein Noordland en Oude Molen is nog capaciteit beschikbaar. Verdere uitgifte van bedrijventerrein Noordland kan gecombineerd worden met een de aanleg van een containerterminal. De eilanden op Oude Molen wil de gemeente inzetten als een visitekaartje met zowel duurzaam gebouwde als producerende bedrijven.

Aanvullend wordt tot 2020 voorzien in de verdere ontwikkeling en uitbreiding van bedrijventerreincapaciteit met de locaties 'De Schans 6^e fase' en de 'Ster van Lepelstraat'. Op deze terreinen is geen zware bedrijvigheid voorzien. Van belang op deze locaties is een hoogwaardige en representatieve uitstraling van bedrijvigheid richting de A4.



Zoekgebied voor bedrijvigheid (lange termijn)

Indien op lange termijn behoefte ontstaat aan nieuwe ruimte voor grootschalige bedrijvigheid dan zal deze gezocht worden in het zuidelijke gedeelte van de Auvergnepolder. Indien dit noodzakelijk is, wordt gekozen voor een invulling waarbij duurzaamheid en landschappelijke inpassing samengaan met de vestiging van bedrijven.



Gemengde functies

Op de terreinen met gemengde functies zoals het centrale deel van de Geertruidapolder (Schelde Veste) en het terrein langs de Wouwseweg in Halsteren is het mogelijk diverse andere functies te mengen met de bedrijfsfuncties. Dit wordt mede ingezet om de werkgelegenheid te verbreden. Het is van belang ruimte te bieden voor functies die niet eenvoudig in monofunctionele gebieden zijn in te passen.



Concentratiegebied kantoren

Grootschalige kantoren worden geconcentreerd in de gebieden Plein 13, de stationsomgeving en, indien inpasbaar langs de Rooseveltlaan. In de stationsomgeving kunnen kantoren samen met onderwijsfuncties worden ontwikkeld. De meer publiek aantrekkende kantoren worden geconcentreerd rondom Plein 13 en in de stationsomgeving vanwege de nabijheid van het openbaar vervoer. Leegstand van kantoren dient zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Opwaardering van de openbare ruimte in zowel de stationsomgeving als Plein 13 worden op termijn ingezet om de voorgestane kwaliteit te realiseren. De benoemde locaties zijn gebieden voor grootschalige kantoren. Kleine kantoren worden bij voorkeur in de woonwijken gerealiseerd zodat deze bijdragen aan de levendigheid van de woonwijken.



Grootschalige voorzieningen

Grootschalige voorzieningen zijn op drie functies benoemd, in zorg, onderwijs en detailhandel.

Detailhandel

Ingezet wordt op het versterken van de woonboulevard langs de Van Konijnenburgweg door het toevoegen en opwaarderen van grootschalige detailhandel om funshoppen te faciliteren. Het herstructureringsproject rondom De Zeeland wordt hiertoe ingezet. Daarbij dienen de winkelfuncties in de binnenstad en de woonboulevard complementair aan elkaar te zijn, elkaar niet te beconcurreren maar juist te versterken.

Intratuin heeft zich doorontwikkeld tot een grootschalige detailhandelsvoorziening in tuinproducten tussen Bergen op Zoom en Halsteren. Samen met Intratuin heeft de gemeente er voor gekozen deze functie zowel verkeerskundig als landschappelijk op de huidige plek beter in te passen. Een verplaatsing van deze functie wordt op dit moment niet voorgestaan.

Zorg

Grootschalige voorzieningen op het gebied van zorg zijn het Lievensberg ziekenhuis in Bergen op Zoom, TanteLouise-Vivensis, Vrederust en de Viersprong in Halsteren. De gemeente wil deze voorzieningen blijven faciliteren omdat deze een belangrijke maatschappelijke functie hebben. Ook zijn deze voorzieningen belangrijk voor de werkgelegenheid.

Onderwijs

Onderwijs is met de Regionale Opleiding Centra (ROC) in Bergen op Zoom en Halsteren een belangrijke vertegenwoordiger. Kansen worden gezien voor de verdere ontwikkeling van een techniekboulevard langs de Nobellaan in Bergen op Zoom. De gemeente wil stimuleren om ook hoger onderwijs te vestigen in Bergen op Zoom.



Zone voor een cultural valley

Ter verbreding van de werkgelegenheid kan ook het verder ontwikkelen van een cultural valley een bijdrage leveren. In Bergen op Zoom zijn er kansen om de bestaande creatieve industrie met het faciliteren en distribueren van podiumkunsten verder uit te bouwen. Bundeling van dergelijke industrie is mogelijk in de omgeving van de Blokstallen, het Havenkwartier en de Geertruidapolder.

De uitbouw van activiteiten kan op termijn de organisatie van grootschalige evenementen bevorderen. Goed gekwalificeerd personeel zal zich hierdoor sneller vestigen wat weer een positieve uitwerking heeft op de mogelijkheden voor de procesindustrie.

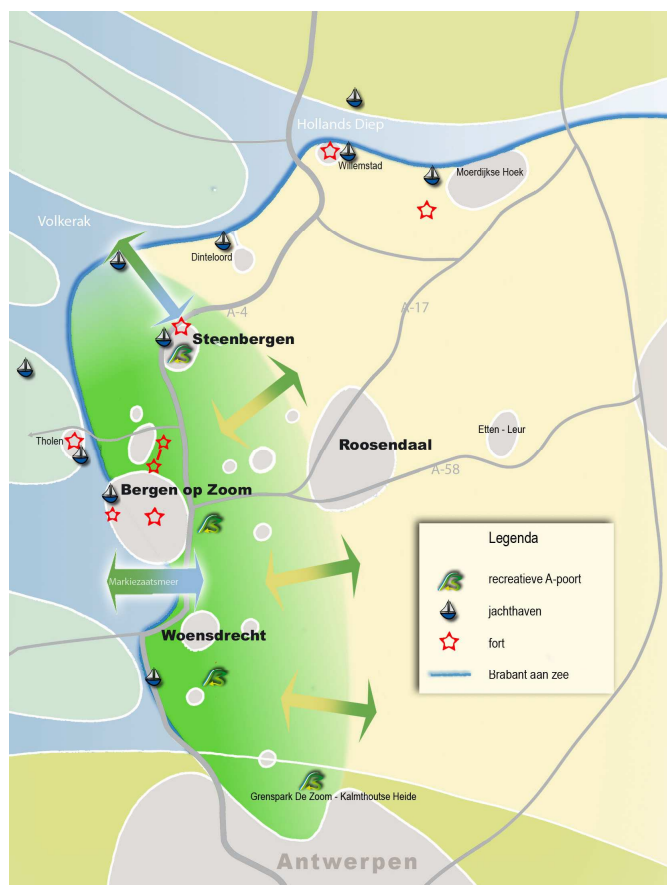
Op langere termijn is het mogelijk verder uit te groeien tot een compact centrum voor diverse kunstvormen. Daarbij kan men denken aan beeldende kunst, muziek, film, architectuur, dans, vormgeving, literatuur, nieuwe media, etc. In de zone kan dan ook ruimte geboden worden voor ateliers, oefenruimtes, expositieruimtes, kunstenaarswoningen, etc.

Recreatie

De gemeente wil recreatie nadrukkelijker profileren door:

- de bekendheid van de Brabantse Wal als recreatieconcept samen met de omliggende gemeenten te vergroten.
- de omliggende wateren meer bij de stad te betrekken ten behoeve van waterrecreatie langs de Binnenschelde;
- de kwaliteit van de cultuurhistorische binnenstad als recreatief ontmoetings- en uitgangscentrum verder uit te bouwen.

Citymarketing wordt ingezet om de bekendheid van Bergen op Zoom op recreatief gebied te vergroten.



De Brabantse Wal als concept voor natuur en recreatie



Recreatieve doeleinden

De aangegeven recreatieve doeleinden betreffen de meer grootschalige recreatieve functies en ontwikkelingen in het buitengebied. Het betreft enerzijds de bestaande campings, maar ook de ontwikkeling van een golfbaan en een vakantiepark voor recreatiewoningen op De Heide zijn opgenomen. Naast de grootschalige functies wil de gemeente kleinschalige recreatieve functies als aanvulling op de landbouw in het buitengebied bevorderen.



Recreatieve zone Binnenschelde

Langs de Binnenschelde en vooral aan de zijde van de boulevard staat de gemeente een verdere invulling voor met water gerelateerde recreatieve ontwikkelingen. Door hier aanvullende functies toe te voegen kan de recreatieve waarde van de boulevard worden vergroot.



Recreatieve Poort Lievensberg

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 milieu-educatiecentrum.

4.5 Bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid van Bergen op Zoom is belangrijk voor de economische ontwikkeling van de gemeente en om als aantrekkelijke woongemeente aangemerkt te kunnen worden. Het gaat hierbij om zowel bereikbaarheid voor

autoverkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer. De mobiliteit zal blijven groeien. Vooral omdat het aantal verplaatsingen per persoon toeneemt. Ook zullen steeds meer oudere mensen (zelfstandig) reizen.

Autoverkeer

Met de realisatie van de A4 wordt de bereikbaarheid van de gemeente beter. Aan de andere kant neemt de verkeersdruk tussen de knooppunten Zoomland en Markiezaat zodanig toe, dat aan verbreding van dit wegvak niet valt te ontkomen. Het is daarom noodzakelijk dat er maatregelen getroffen worden op het hoofdwegenstelsel in en rond Bergen op Zoom.

Aandachtspunten naast de A4/A58 tussen de knooppunten Zoomland en Markiezaat zijn:

- de A58 tussen Roosendaal en Bergen op Zoom;
- de Rooseveltlaan en de aansluiting daarvan op de A58;
- de aansluiting van de Randweg Zuid op de A58 en daarmee samenhangend het opheffen van de huidige aansluiting ter hoogte van de Huijbergsebaan;
- de ontsluiting van de Theodorushaven (onder andere via de Van Gorkumweg en Randweg-West).

Elektrisch rijden is op dit moment erg in opkomst. Verwacht wordt dat het autoverkeer zich steeds duurzamer zal gaan ontwikkelen. Ook door het elektrisch rijden kan het vervoer steeds stiller worden. Welke invloed dit uiteindelijk heeft op de ruimtelijke inpassing van autowegen is echter op dit moment moeilijk te voorspellen.



Transformatiezone snelweg (met verzorgingsfuncties Wouwse Tol en Heimolen)

De snelle afronding van de doortrekking van de A4 is van groot economisch belang (realisatie eind 2013). Hierdoor zal de doorstromingsproblematiek op de A58 sterk toenemen tussen de knooppunten Zoomland en Markiezaat.

Voorkomen dient te worden dat de weg verstopt raakt. Om ruimte te bieden voor infrastructurele maatregelen is een transformatiezone rondom de A4 en A58 opgenomen.



Voorgestane tracé goederenspoor

Bergen op Zoom ligt in een belangrijke corridor voor het goederenvervoer tussen Antwerpen en Rotterdam, Brabant en Zeeland. De aanleg van een aparte goederenspoorverbinding tussen Rotterdam en Antwerpen/België (RoBel) kan de druk op de rijkswegen ontlasten. Een goede inpassing van een dergelijke goederenlijn is essentieel, ook om de woonkwaliteit niet aan te tasten. Voor Bergen op Zoom is het uitgangspunt dat verdere toename van het goederenvervoer per spoor alleen maar buiten de kern om gerealiseerd mag worden. Er ligt een uitdaging om de infrastructuur zo optimaal en efficiënt mogelijk in de kwetsbare omgeving tussen bebouwing en Brabantse Wal in te passen.

Ook de scheepvaartverbinding langs het Rijnscheldekanal is een belangrijke route voor het goederenvervoer, die tevens ingezet kan worden om de verkeersdruk op de snelweg te verlagen.



Hoofdwegenstructuur

Het verdelen van het wegennet in twee aders staat centraal: wegen voor doorstroming (hoofdwegennet) en wegen voor verblijfsgebieden. Door het beter benutten van wegen wordt de doorstroming van het verkeer verbeterd. Daarbij hoort het versterken van duurzame vervoerswijzen en het ontwikkelen van een duurzaam veilig verkeerssysteem. Waar het wegennet onvoldoende capaciteit heeft worden oplossingen gezocht door een betere inrichting van de weg, door het inzetten van openbaar vervoer en/of het stimuleren van fietsverkeer.



Spoorlijn

Bergen op Zoom stuurt op de aanwezigheid van een goed lijnennet van openbaar vervoer, zowel voor trein- als busvervoer. De stationsomgeving in Bergen op Zoom fungeert daarbij als centraal vervoersknooppunt tussen de verschillende wijzen van vervoer.

Fiets

Het fietsnetwerk is niet opgenomen in het kaartbeeld maar is wel van groot belang. De fiets is een belangrijk vervoermiddel binnen de gemeente. Een groot deel van het woon-werkverkeer van korte ritten (tot 7,5 kilometer) kan per fiets worden afgelegd. Het fietsnetwerk moet daarom een geheel zijn van logische en korte verbindingen van en naar alle belangrijke attractiepunten in Bergen op Zoom. Een comfortabel, veilig en direct netwerk moet het gebruik van de fiets bevorderen en daarmee de bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en de leefbaarheid verbeteren. Het fietsnetwerk wordt nader uitgewerkt in het verkeerscirculatieplan. Voor de realisatie van een regionaal fietspadennetwerk is eveneens een plan opgesteld. Hoogwaardige fietsverbindingen tussen Halsteren/Lepelstraat en Bergen op Zoom en tussen Bergen op Zoom en Roosendaal kunnen bijdragen aan het bevorderen van het fietsgebruik.

Parkeren

Het parkeerbeleid dient zoveel mogelijk aan te sluiten op het gewenste gedrag. Het parkeren in Bergen op Zoom moet goed bereikbaar en eenvoudig te vinden zijn. Het gerealiseerde parkeerverwijssysteem en de invoering van betaald parkeren zijn middelen om parkeren te reguleren en te beheersen. Voor het centrum en de daaraan aangrenzende gebieden ziet de gemeente bij voorkeur het parkeren in gebouwde voorzieningen. Alternatieve vervoerswijzen zoals de fiets en openbaar vervoer kunnen de parkeerdruk verminderen. Belangrijk uitgangspunt is dat bij alle nieuwe ontwikkelingen wordt voldaan aan de Nota parkeernormering.

Vrachtverkeer en distributiecentrum

Bergen op Zoom wil de overlast van vrachtverkeer nabij woon- en werkgebieden zoveel mogelijk beperken. Een van de gerealiseerde projecten is het project Numerieke Bewegwijzering op de snelwegen en het project Tovergroen dat een groene golf heeft gerealiseerd op de Randwegen Noord en West. Op dit moment wordt gewerkt aan het project Stedelijke Distributie om met behulp van businesscases te komen tot een betere, bereikbare, veilige en schone binnenstad. Een definitieve plaats voor een distributiecentrum waar goederen worden verdeeld voor de binnenstad is nog niet bepaald.



Buisleidingenstraat

De buisleidingenstraat kenmerkt zich als een bovenregionale transportmodaliteit, die voor de toekomst verschillende gebruiksmogelijkheden biedt voor alternatieve en meer duurzame vervoersstromen. Op grond van de voorschriften van het Structuurschema Buisleidingen gelden vanaf de buitenzijde van de buisleidingenstraat een beschermings- en toetsingszone van respectievelijk 55 en 175 meter.

4.6 Groen, water en cultuurhistorie



Landschap en water vormen de onderlegger voor de meer stedelijke functies die het gebruik bepalen. In het buitengebied bepaalt de landbouwfunctie van oudsher het gebruik. Hierdoor zijn cultuurhistorisch waardevolle gebieden ontstaan die in de huidige tijd ook een belangrijke recreatieve functie vervullen. Natuur, recreatie en landbouw dienen daarbij tot een goed evenwicht te worden gebracht.

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient voldoende invulling te worden gegeven aan de eisen vanuit klimaat en duurzaamheid. Het klimaatbestendig willen maken van de gemeente betekent investeren in binnenstedelijk groen en water, het scheiden van schone en vuilwaterstromen en het zichtbaar maken van hoogwaardige water- en groenstructuren. De gemeente zet daarbij in op het creëren van grotere eenheden van groen en watergebieden die sterker met elkaar verbonden zijn. Dit sluit aan op de hoofdgroenstructuren zoals die door hogere overheden zijn vastgelegd (Natura 2000, ecologische hoofdstructuur, etc.)



Parken en groenstructuren

De parken dienen beter toegankelijkheid en beleefbaar te worden gemaakt waardoor het gebruik toeneemt. Daar waar mogelijk worden verbindingen gezocht met andere groenstructuren en het buitengebied. Recreatieve routes in de vorm van wandel- en fietspaden kunnen de verbinding met het buitengebied vormgeven.

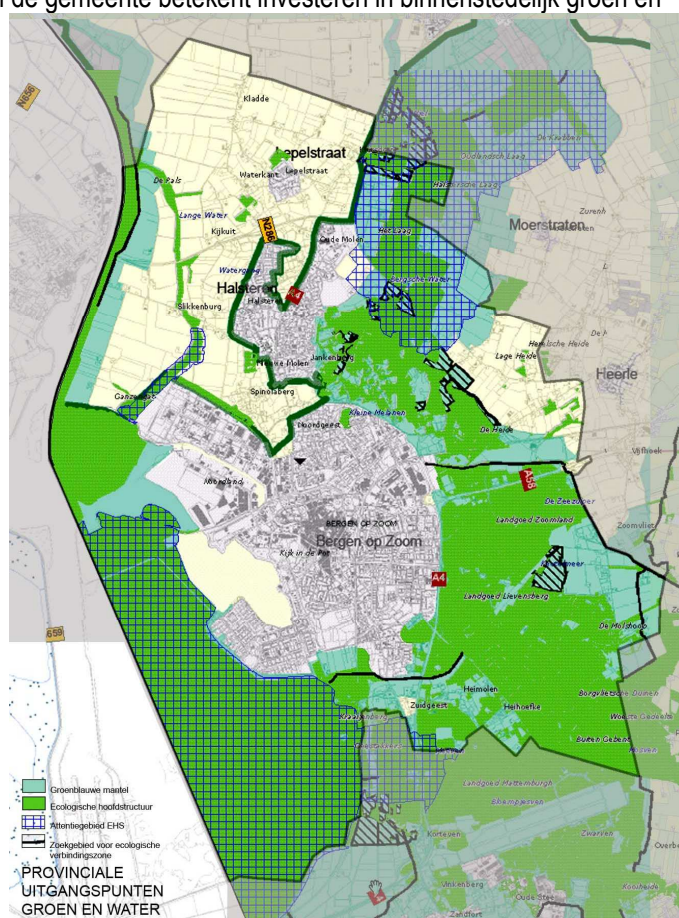
De belangrijkste dragende groenstructuren in Bergen op Zoom zijn het stadspark Kijk-in-de-Pot, het Anton van Duinkerkenpark en het Ravelijn, de noordelijke groenstructuur (Kleine Melanen en het Oscar van Hemelpark) en de oostelijke groenstructuur (De Mondaf, Rozenoord, Cort Heijligerspark, AM de Jongpark, Vijverberg Zuid).

De belangrijkste dragende groenstructuur in Halsteren wordt gevormd door de omgeving Kruisberg en De Beek, in Lepelstraat is dit het park bij het plan Bloemendaal. Het doel is een sterkere verwevenheid van stad en land en het groen in de wijken, waardoor groene eenheden een meer structurele waarde krijgen.



Bos

Grote gedeelten van het bosareaal in de gemeente maken onderdeel uit van beschermde Natura 2000-gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur. Het beleid is gericht op behoud en versterking van de natuurfunctie maar ook op het beleefbaar maken ervan in de vorm van toeristische en recreatieve voorzieningen.





Coulisselandschap

Binnen het coulisselandschap (een afwisselend beeld van velden, akkers en houtwallen) is de verwevenheid van de landbouwfunctie en groene landschapselementen kenmerkend. Het blijven faciliteren en ondersteunen van de landbouwfunctie is van belang om de karakteristieke kwaliteit te behouden. De kleinschaligheid van dit landschap en de bijpassende cultuurhistorische kwaliteiten zijn karakteristiek voor de ligging op de Brabantse Wal. Verdere versterking van het platteland is niet wenselijk. Wel worden mogelijkheden geboden voor nieuwe landgoederen volgens de provinciale rood-voor-groen regeling. De realisatie van Ruimte-voor-Ruimtewoningen blijven faciliteren is gewenst om tegelijk gelden te genereren voor landschapsverbetering. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe rode functies de verdere ontwikkeling van de landbouwfunctie in de daarvoor aangewezen gebieden niet beperken. De landbouw blijft de drager van het gebied. Specifieker gebiedsgericht beleid zal verder worden uitgewerkt in het bestemmingsplan buitengebied.



Kleigebied gericht op landbouw

Deze polders zijn van oorsprong grootschalig van karakter met wijd uitlopende vergezichten. Het beleid in dit gebied is primair gericht op het faciliteren van de landbouw. Nieuwvestiging van grootschalige intensieve veeteelt is in deze gebieden niet gewenst.



Natte natuur

De platen in het Zoommeer, de Molenplaat, delen van het Markiezaatsmeer en 't Laag zijn benoemd als natte natuur. Veel van deze gebieden zijn beschermd in het kader van Natura 2000. Het beleid is gericht op behoud en versterking van de natuurfunctie in combinatie met het benutten van de recreatieve waarden. In 't Laag gaan landbouw en natuurontwikkeling samen.



Water

De aanduiding betreft de Binnenschelde en de Theodorushaven. Voor de Binnenschelde is het beleid gericht op het op verbeteren van de waterkwaliteit en de daaraan gekoppelde mogelijkheden voor recreatieve functies. De kansen die zich aandienen voor de Binnenschelde als gevolg van de verzilting van het Zoommeer dienen benut te worden. Ook het benutten van kansen ten aanzien van (dag)recreatie is van belang. De Theodorushaven heeft primair een industriële functie.



Water met natuurwaarden

Het betreft het Markiezaatsmeer en een deel van het Zoommeer en de Rijnscheldeverbinding. Voor het Zoommeer en de Rijnscheldeverbinding worden de natuurwaarden gecombineerd met goederentransport en waterrecreatie. Het Markiezaatsmeer heeft primair een natuurfunctie. Op lange termijn dient bezien te worden of verzilting van deze gebieden een mogelijkheid is. Bergen op Zoom is een voorstander van het op lange termijn samenvoegen van de Binnenschelde, Zoommeer en Markiezaatsmeer aan de westzijde van de stad.



Steilrand

De steilrand van de Brabantse Wal, een abrupte overgang van de hoger gelegen zandgronden met de lagere zeekleipolders die aangemerkt is als aardkundig waardevol, kan verder benut worden voor de recreatieve kwaliteit van de gemeente. Het beleid is erop gericht de steilrand als beeldmerk van de Brabantse Wal meer zichtbaar en beleefbaar te maken bijvoorbeeld door de aanleg van een langslappend wandel- en fietspad.



Groene verbinding versterken

Indicatieve archeologische waarden
 Beschermd stadsgezicht
 Archeologische monumenten
 Cultureel-historisch vlak
 Cultureel-historisch landschap

PROVINCIALE
 UITGAANGSPUNTEN
 CULTUURHISTORIE

Cultuurhistorische waarden

Grootschalige cultuurhistorische eenheden zijn in het kaartbeeld aangegeven zoals het Ravelijn, de Waterschans, Fort Pinsen en Fort de Roovere. Uiteraard zijn er ook vele kleinere cultuurhistorisch waardevolle eenheden, bijvoorbeeld het Smitsvest en de overblijfselen in het park Kijk-in-de-Pot.



Historische forten / Schans

De cultuurhistorische waardevolle forten van de West-Brabantse Waterlinie en de restanten van de omwalling van Bergen op Zoom zijn van groot belang als beeldmerk voor de gemeente. De historische werken dienen zoveel mogelijk in hun oorspronkelijke glorie te worden hersteld, waarbij het combineren met hedendaagse functies hun betekenis kan vergroten.



Geledingszone tussen de kernen

De geleidingszones tussen Bergen op Zoom en Halsteren en tussen Halsteren en Lepelstraat dienen zoveel mogelijk gevrijwaard te blijven van nieuwe bebouwing om het onderscheid tussen de kernen in stand te houden. De landbouwfunctie in combinatie met landschapselementen is de dragende functie in deze gebieden. Daar waar mogelijk kunnen deze geleidingszones versterkt worden met nieuwe agrarische, groen- of waterimpulsen.

5. Uitvoeringsparagraaf

5.1 Status structuurvisie

Nieuw wettelijk instrumentarium

Sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het voor gemeenten wettelijk verplicht om in de structuurvisie aan te geven hoe de gemeente denkt de daarin genoemde (beleidsmatige) ontwikkelingen te realiseren. Het ruimtelijk beleid en de uitvoeringsparagraaf vormen samen de structuurvisie zoals bedoeld in de Wro. De structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf is te gebruiken voor het inzetten van instrumenten uit de grondexploitatiewet die ingevoegd zijn in de nieuwe Wro. Onderliggende tekst zal een basis bieden voor het stellen van locatie-eisen en daarnaast ingaan op de instrumenten uit de grondexploitatiewet voor kostenverhaal. Ook zal aandacht besteed worden aan de financieringsstrategie van de gemeente Bergen op Zoom in relatie tot de (nieuwe) projecten.

Herziening structuurvisie en uitvoeringsparagraaf

Elke 10 jaar wordt de structuurvisie geëvalueerd. Op dat moment wordt bezien welke ontwikkelingen gerealiseerd zijn en in hoeverre het beleid gestalte heeft gekregen. Tevens zal dan beoordeeld worden in hoeverre de beoogde ontwikkelingen nog gewenst zijn en of het beleid vastgelegd in de structuurvisie wordt doorgezet of gewijzigd. De uitvoeringsparagraaf geeft een antwoord op de vraag hoe en met welke inzet van middelen en instrumenten de structuurvisie wordt gerealiseerd. De uitvoeringsparagraaf wordt indien nodig, bijvoorbeeld tweejaarlijks, geactualiseerd en is daarom gekoppeld aan de gemeentelijke planning- en controlcyclus.

Status structuurvisie

Het gemeentebestuur verplicht zichzelf naar de structuurvisie te handelen. De structuurvisie bevat geen verplichtingen naar derden. Men mag wel verwachten dat het bestuur de koers van de structuurvisie aanhoudt, vooral bij beoordeling van plannen van derden.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer. Strategische beleidskeuzen worden verder uitgewerkt in sectoraal meer operationeel gericht beleid. Het daadwerkelijk monitoren (evalueren en sturen) van het beleid is van belang om te beoordelen of de beoogde ambities worden behaald. Bij de daadwerkelijke uitvoering van projecten zullen de wijze van financiering en mogelijkheden van kostenverhaal nadrukkelijk in beeld moeten worden gebracht.

Rol gemeente Bergen op Zoom

De gemeente voert projecten veelal uit samen met andere partijen, zoals een woningbouwcorporatie, een projectontwikkelaar of andere overheden. In paragraaf 5.2 wordt in een tabel nader ingegaan wie bij welke projecten op hoofdlijnen zijn betrokken. De gemeente zal door middel van periodiek overleg met de betrokken partijen de prestaties monitoren ten aanzien van de doelstellingen uit de structuurvisie.

Financieringsstrategie gemeente Bergen op Zoom

De gemeente Bergen op Zoom gaat er vanuit dat alle nieuwe ontwikkelingen binnen het gemeentelijk grondgebied worden gefinancierd door de opbrengsten uit de betreffende ontwikkelingen. Ontwikkelingen die geen opbrengstpotentieel hebben, maar waarvan de gemeente het belangrijk vindt dat deze toch gerealiseerd worden en die een meerwaarde hebben, worden mogelijk gefinancierd uit de eigen middelen van de gemeente. Wanneer dit aan de hand is zal altijd eerst onderzocht worden of er mogelijkheden zijn om de realisatie van de betreffende ontwikkeling mede te financieren door bijdragen van derden, subsidies van hogere overheden, etc. Mogelijke tekorten kunnen dan nog door de gemeente worden aangevuld.

Op het moment dat ontwikkelingen nader worden uitgewerkt door het vigerende bestemmingsplan te herzien zal worden beoordeeld of de betreffende ontwikkeling financieel haalbaar is of op termijn haalbaar kan worden.

5.2 Projectenlijst

Om de ambities te verwezenlijken voorziet de structuurvisie in een projectenoverzicht. Het projectenoverzicht bestaat uit de lopende projecten en de toekomstambities die als project benoemd zijn. De projecten zijn vervolgens in een tabel uitgewerkt waarbij de aard van het project is aangegeven, welke partijen betrokken zijn en in welk tijdsbestek het project wordt gerealiseerd. Aangegeven is van welke projecten redelijkerwijs een financiële afdracht kan worden verwacht. Ook zijn bovenplanse projecten benoemd die afhankelijk zijn van een financiële bijdrage.

De tabel verantwoordt daarmee een door de gemeente te vragen financiële bijdrage bij winstgevende projecten ten behoeve van projecten die van een bijdrage afhankelijk zijn. De aangegeven projecten die van een bijdrage afhankelijk zijn hebben in een grote mate een bovenplans karakter, dat wil zeggen dat het effect van het project het exploitatiegebied overstijgt. In paragraaf 5.3 is de wijze van kostenverhaal bij projecten nader uitgewerkt.

Herstructurering kerngebied

Voor de stadskern van Bergen op Zoom zijn verschillende projecten reeds in gang gezet. Het betreft het zogenaamde Pleinenplan waarbij het opknappen van de openbare ruimte gecombineerd wordt met herstructurering (Korenmarkt, St. Catharinaplein). Doelstelling is om de binnenstad vitaal te houden. Voor het terrein van de ABG aan de Zuid-Oostsingel heeft de gemeente behoefte dat snel tot een verantwoorde invulling wordt gekomen. Voor het Havenkwartier is een visie opgesteld waarbij verschillende herstructureringslocaties met elkaar in verband worden gebracht om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Herontwikkeling van de voormalige gemeentewerf, het PNEM-terrein, de brandweerkazerne en de herinrichting van de Westersingel zijn hierbij betrokken.

Ook voor de kerngebieden van Halsteren en Lepelstraat zijn centrumplannen gedefinieerd om deze gebieden vitaal te houden. Voor het kernwinkelgebied van Halsteren worden plannen voorbereid om tot een verantwoorde herstructurering rondom Vogelenzang te komen. Voor Lepelstraat is een projectenboek opgesteld om de kern met verschillende nieuwe impulsen te verlevendigen. Deze projecten zijn veelal niet rendabel en afhankelijk van bijdragen uit andere bronnen.

Herstructurering woongebied

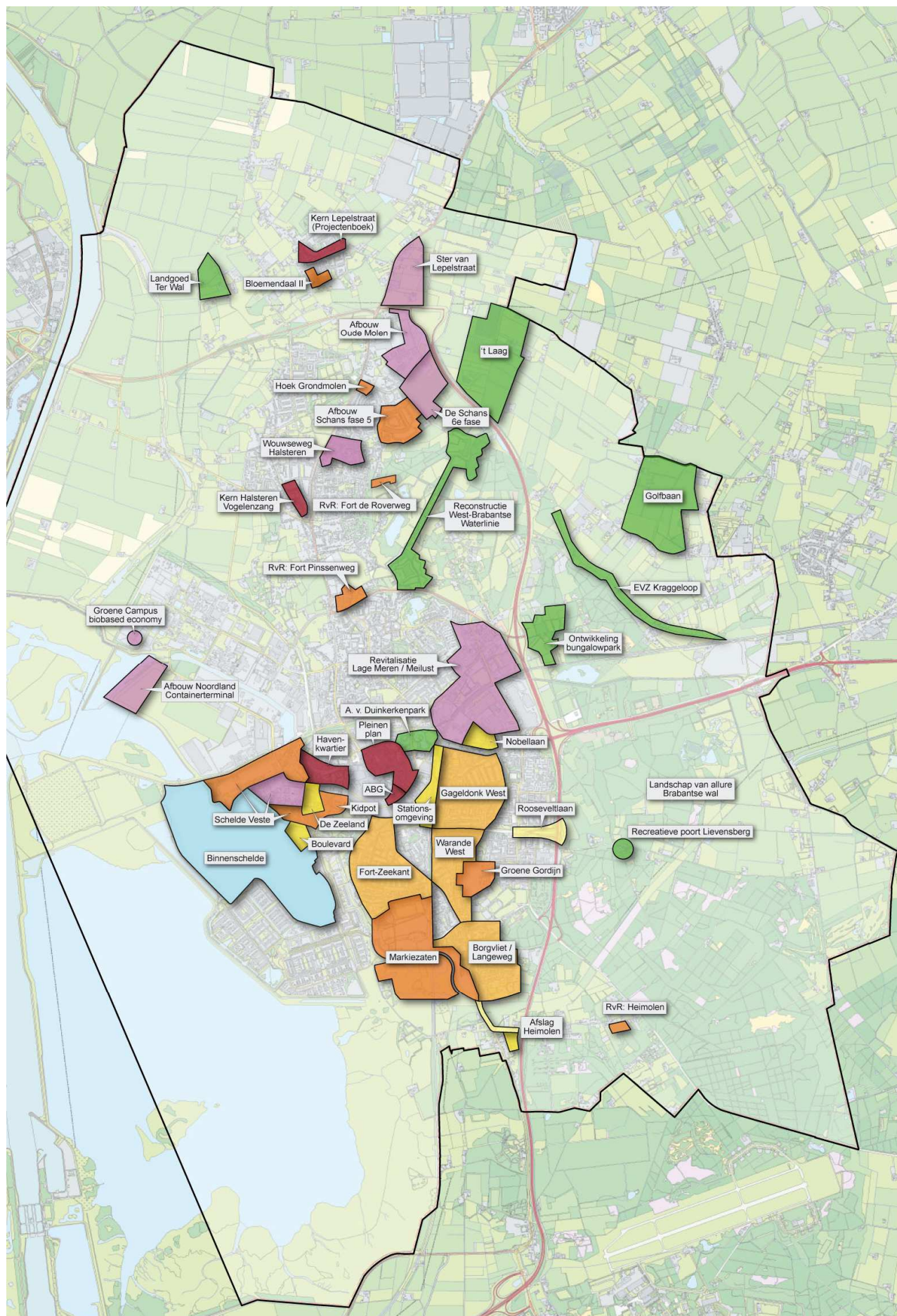
Voor genoemde woonwijken in Bergen op Zoom voert de gemeente een actief herstructureringsbeleid om deze wijken vitaal te houden en verpaupering tegen te gaan. Veelal gebeurt dit in combinatie met woningcorporaties die een groot gedeelte van het vastgoed in de wijken beheren. Doelgericht worden projecten in deze wijken opgestart waarbij verouderde woningen worden vervangen en de openbare ruimte wordt heringericht. Veelal zijn deze projecten niet rendabel en afhankelijk van bijdragen uit andere bronnen. Een voorbeeld is de voorgestane reconstructie van de Guido Gezellelaan-Pastoor Jutenlaan in Warande West.

Planontwikkeling woonwijk

De gemeente Bergen op Zoom heeft verschillende woonwijken in ontwikkeling. Veelal zijn hierbij projectontwikkelaars en woningstichtingen betrokken. In Bergen op Zoom is de laatste jaren gebouwd in De Markiezaten, in project Kijk-in-de-Pot (Schelde Veste) en het Groene Gordijn. Al deze wijken zijn nog in afbouw. In Halsteren wordt De Schans 5^e fase afgebouwd en is het project Hoek Grondmolen in voorbereiding. In Lepelstraat is de woonwijk Bloemendaal II in aanbouw. Ruimte voor ruimte kavels zijn onder andere in voorbereiding bij de Fort Pinsenweg en in Heimolen. Bij woningbouwprojecten wordt veelal een rendabele exploitatie nagestreefd. Indien de exploitatie rendabel is acht de gemeente het redelijk ten behoeve van de hiervoor genoemde herstructureringsprojecten een bijdrage te vragen.

Planontwikkeling bedrijventerrein

In Bergen op Zoom is bedrijventerrein Noordland in afbouw waarbij de aanleg van een containerterminal in onderzoek is. Op bedrijventerrein Theodorus haven is een groene campus voor biobased economy in oprichting. Revitalisatie of anders gezegd herwaardering al dan niet door middel van herstructurering is gewenst voor de oudere terreinen in de Geertruidapolder en De Lage Meren/Meilust.



PROJECTENLIJST UITVOERINGS PARAGRAAF STRUCTUURVISIE BERGEN OP ZOOM 2030

-  **Herstructurering kerngebied**
 - Pleinenplan
 - Havenkwartier
 - ABG
 - Kern Halsteren (Vogelenzang)
 - Kern Lepelstraat (Projectenboek)
-  **Stedelijke vernieuwing**
 - Fort Zeekant
 - Gageldonk West
 - Warande West
 - Borgvliet / Langeweg
-  **Planontwikkeling woonwijk**
 - Schelde Veste
 - Markiezzaten
 - Groene Gordijn
 - De Schans 5e fase
 - Bloemendaal II
 - RvR Fort Pinssenweg
 - RvR Heimolen
 - RvR Fort de Roverweg
 - Hoek Grondmolen
-  **Planontwikkeling bedrijventerreinen**
 - Afbouw Noordland inclusief containerterminal
 - Groen Campus biobased economy
 - Revitalisatie Lage Meren / Meilust
 - Revitalisatie bedrijfsdeel Schelde Veste
 - Afbouw Oude Molen
 - Ontwikkeling Schans 6e fase als bedrijventerrein
 - Ontwikkeling Ster van Lepelstraat
 - Revitalisatie Wouwseweg Halsteren
-  **Planontwikkeling voorzieningen**
 - Stationsomgeving
 - De Zeeland
 - Recreatieve ontwikkelingen Boulevard
 - Techniekboulevard Nobellaan
 - Hotelontwikkeling afslag Heimolen
-  **Groen en/of recreatieproject**
 - Revitalisatie Anton van Duinkerkenpark
 - Landschap van allure Brabantse Wal (o.a. Recreatieve poort Lievensberg)
 - Reconstructie West Brabantse Waterlinie
 - Groene verbindingzones in de kernen (locaties nader te bepalen)
 - Natuurontwikkeling 't Laag
 - Ecologische verbindingzone (EVZ) Kraggeloo
 - Golfbaan
 - Landgoed Ter Wal
 - Bungalowpark
-  **Waterproject**
 - Waterkwaliteit Binnenschelde i.c.m. recreatieve ontwikkelingen
-  **Infrastructurele projecten**
 - Afslag Heimolen
 - Rooseveltlaan
 - Reconstructie Markiezzaatsweg - V. Konijnenburgweg (niet op kaart)
 - Halsterseweg
 - Distributiecentrum voor de Binnenstad (locatie nog te bepalen)

Projectenlijst Uitvoeringsparagraaf	Aard					
	Openbare ruimte	Woningbouw	Bedrijventerrein	Kantoor	Commercieel	Integraal
Herstructurering kerngebied						
Pleinenplan	x	x				x
Havenkwartier	x	x				x
ABG Zuid-Oostsingel		x				
Kern Halsteren (Vogelenzang)	x	x			x	x
Kern Lepelstraat (projectenboek)	x	x				x
Stedelijke vernieuwing woongebied						
Fort Zeekant						x
Gageldonk West						x
Warande West						x
Borgvliet / Langeweg						x
Planontwikkeling woonwijk						
Schelde Veste	x	x	x		x	x
Markiezen		x		x		x
Groene Gordijn		x				
De Schans 5 ^e fase		x				
Bloemendaal II		x				
Ruimte voor Ruimte Fort Pinsenweg		x				
Ruimte voor Ruimte Heimolen		x				
Ruimte voor Ruimte Fort De Roverweg		x				
Hoek Grondmolen		x				
Planontwikkeling bedrijventerrein						
Afbouw Noordland incl. containerterminal			x			
Groene campus biobased economy			x			
Revitalisering De Lage Meren / Meilust	x		x			
Revitalisering bedrijfsdeel Schelde Veste	x		x			
Afbouw Oude Molen			x	(x)	(x)	
De Schans 6e fase als bedrijventerrein			x			
Ontwikkeling Ster van Lepelstraat			x			
Revitalisatie Wouwseweg Halsteren	x	x	x		x	x
Planontwikkeling voorzieningen						
Stationsomgeving	x	(x)		x	x	
De Zeeland					x	
Recreatieve ontwikkelingen Boulevard					x	
Techniekboulevard Nobellaan (onderwijs)			x	x		
Hotelontwikkeling afslag Heimolen					x	
Groen en/of recreatie						
Revitalisering Anton van Duinkerpark	x				x	
Landschap v. allure Brabantse Wal (o.a.recreatieve poort)	x				x	
Reconstructie West Brabantse Waterlinie	x				(x)	
Groene verbindingzones in de kernen	x					
Natuurontwikkeling 't Laag	x					
Ecologische verbindingzone Kraggeloo	x					
Golfbaan (Heide)					x	
Landgoed Ter Wal					x	
Bungalowpark (Heide)					x	
Water						
Waterkwaliteit Binnenschelde + recreatie	x				(x)	
Infrastructuur						
Afslag Heimolen (verplaatsen afslag Zuid)	x					
Rooseveltlaan	x					
Reconstructie Markiezaatsweg - V. Konijnenburgweg	x					
Halsterseweg	x					
Distributiecentrum voor de binnenstad	x					

Rol					Afdrachten		Fasering		
Gemeente	Markt	Corporaties	Hogere overheid	Actief grondbeleid	Dient af te dragen	Van bijdrage afhankelijk	Kort < 5jaar	Middellang 5-10 jaar	Lang > 10 jaar
x	x	x	x	x			voorbe	uitvoering	
x	x	x		x		x	vo	uitvoering	
		x					voorb	uitvoering	
x	x	x		x		x	voorb.	uitvoering	
x		x				x	voorb.	uitvoering	
		x		x		x		uitvoering	
x		x		x		x	voorbere	uitvoering	
x		x		x		x	uitvoering		
x	x	x		x		x	voorb.	uitvoering	
x	x	x	x	x	x	x	voorbe	uitvoering	
x	x	x		x	x			uitvoering	
x	x	x		x	x		voo	uitvoering	
x	x	x		x	x		uitv		
x				x	x		uitvoeri		
	x				x		voorbe	uitvoering	
	x				x		voorbereidin	uitvoering	
	x				x		voorbereiding	uitvoering	
	x				x		voorb	uitvoering	
x	x		x	x	x	x	voorbereiding	uitvoering	
x	x		x			x	voorbereiding	uitvoering	
x	x		x			x		voorbereiding	uitvoering
x	x		x			x	voorber.	uitvoering	
x	x				x		uitvoering		
x	x				x			voorber.	uitvoering
x	(x)				x			voorbereidin	uitvoering
x	x	x	x	x		x	voorb	uitvoering	
	x				x	x	voorb.	uitvoering	
	x				x		voorb.	uitvoering	
x	x			x	x		voorbereidin	uitvoering	
	x				x	x	voorbereidin	uitvoering	
x	x			x	x		voorbereiding	uitvoering	
x	x				x	x	uitvoering		
x	x		x			x	voorbereiding	uitvoering	
x			x			x		voorbereiding	uitvoering
	x				x	x	uitvoering		
	x						voo	uitvoerin	
	x				x		voorbe	uitvoering	
x	(x)		x		x	x		voorbereiding	uitvoering
x					x	x	voorbereidin	uitvoering	
x						x		voorbereiding	uitvoering
x						x		voorbereidin	uitvoering
x						x	voorbereid	uitvoering	
						x	voorbe	uitvoering	

In Halsteren is bedrijventerrein Oude Molen in aanbouw. Voor het bedrijventerrein aan de Wouwseweg in Halsteren is een geplande herstructurering in voorbereiding. Nieuwe bedrijfsontwikkelingen voor de toekomst zijn op (middel)lange termijn gedacht in De Schans 6^e fase en de Ster bij Lepelstraat, dit afhankelijk van de behoefte aan bedrijfsterrein. Bij bedrijfsprojecten op nieuw terrein wordt veelal een rendabele exploitatie nagestreefd. Indien de exploitatie rendabel is acht de gemeente het redelijk ten behoeve van de herstructurering/revitalisatie van de oudere terreinen een bijdrage te vragen.

Planontwikkeling voorzieningen

De gemeente Bergen op Zoom heeft verschillende projecten voor voorzieningen in voorbereiding. De belangrijkste zijn de herontwikkeling van de stationsomgeving ten behoeve van kantoren, onderwijs en andere voorzieningen, en de herontwikkeling van De Zeeland ten behoeve van een supermarkt en grootschalige detailhandel. Ideevorming vindt plaats voor het terrein ten zuiden van de Zeeland (Calandweg Zuid) en voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen langs De Boulevard Noord. De herontwikkeling van de stationsomgeving wordt gecombineerd met een herinrichting van de openbare ruimte voor het station.

Langs de Nobellaan kan het aanwezige onderwijs nadrukkelijker worden geprofileerd door de omvorming naar een techniekboulevard. Bij de toekomstige snelwegaansluiting bij Heimolen zijn plannen om tot een hotelontwikkeling en/of verzorgingsplaats te komen.

Bij dergelijke grootschalige voorzieningen speelt de bereikbaarheid een grote rol. Indien de exploitatie rendabel is acht de gemeente Bergen op Zoom het redelijk om een bijdrage te vragen voor de aanleg van bovenwijkse voorzieningen die de ontwikkeling bereikbaar maken.

Groen en/of recreatie project

De gemeente Bergen op Zoom wil zich nadrukkelijk profileren als recreatiegemeente, hiervoor zijn verschillende projecten in voorbereiding. Het Anton van Duinkerkenpark wil de gemeente nieuw elan geven door een vernieuwde inrichting en de aanleg van een horecapaviljoen in het park. De oprichting van een provinciaal landschap voor de Brabantse Wal wordt op dit moment nader onderzocht en uitgewerkt. Langs de Balsedreef is een recreatieve poort in de vorm van een milieueducatiecentrum gedacht om de Brabantse Wal als recreatiegebied beter toegankelijk te maken. De West-Brabantse Waterlinie met haar forten wordt zoveel mogelijk gereconstrueerd. De groenstructuren in de stad wil de gemeente beter met het buitengebied verbinden. Nieuwe natuurontwikkeling is aan de hand bij 't Laag en op termijn ziet de gemeente mogelijkheden voor een ecologische verbingszone in de vorm van de Kraggeloop. Een aantal recreatieve initiatieven is in het buitengebied in voorbereiding, zoals een golfbaan en een bungalowpark in de omgeving van De Heide. De aanleg van een landgoed is in voorbereiding ten westen van Lepelstraat.

Groen- en natuurprojecten zijn veelal onrendabel en afhankelijk van ruimtelijke bijdragen.

Waterproject

Op (middel)lange termijn streeft de gemeente Bergen op Zoom naar een structurele verbetering van de waterkwaliteit van de Binnenschelde en het Zoommeer. Dit wordt gecombineerd met recreatieve ontwikkelingen in de Binnenschelde. Een dergelijke opgave is afhankelijk van bijdragen van hogere overheden.

Infrastructuurele projecten

De zuidelijke snelwegafslag zal worden verplaatst naar de omgeving bij Heimolen. Reconstructie van de snelwegaansluiting bij de Rooseveltlaan is gewenst als gevolg van toenemende verkeersstromen. Aanleg en reconstructie van een rijkswegafslag gebeurt altijd in samenspraak met hogere overheden en is ook sterk afhankelijk van een bijdrage van deze hogere overheden.

Indien nieuwe grootschalige functies (zoals bij De Zeeland) zich vestigen is het noodzakelijk de toe leidende wegen te reconstrueren om de nieuwe verkeersstromen aan te kunnen. De gemeente acht het redelijk om een bijdrage van die projecten te vragen die profiteren van een dergelijke reconstructie.

Ten behoeve van de bevoorrading van de binnenstad wil de gemeente de goederenstromen beter reguleren door te voorzien in een goederendistributiecentrum. Een locatie is in onderzoek en nog niet bepaald.

Toelichting tabel projectenlijst uitvoeringsparagraaf

Aard van de ontwikkeling

Alle bestaande en nieuwe projecten binnen Bergen op Zoom zijn ten tijde van schrijven in te delen in één of meerdere categorieën. Vooral de projecten op de middellange en lange termijn zijn indicatief aangeven en kunnen mogelijk nog wijzigen.

- **Reconstructie openbare ruimte**
Reconstructie van de openbare ruimte vindt vooral plaats in de herstructureringsgebieden. De gemeente zal zich inzetten om te komen tot deze reconstructie.
- **Woningbouw**
In de projecten die onder de categorie woningbouw vallen worden woningen gebouwd en zal slechts sporadisch invulling worden gegeven aan andere bestemmingen.
- **Bedrijventerrein**
In de projecten die onder de categorie bedrijventerreinen vallen worden gronden uitgegeven met een bedrijfsfunctie en zal slechts sporadisch invulling worden gegeven aan andere bestemmingen.
- **Kantoor**
In de projecten die onder de categorie kantoren vallen worden gronden uitgegeven met een functie ten behoeve van kantoren en zal er slechts sporadisch invulling worden gegeven aan andere bestemmingen.
- **Commercieel**
In de projecten die onder de categorie commercieel vallen worden gronden uitgegeven met een functie ten behoeve van commerciële doeleinden en zal er slechts sporadisch invulling worden gegeven aan andere bestemmingen.
- **Integraal project**
Onder integraal wordt in dit overzicht verstaan projecten die uit verschillende categorieën bestaan. Indien een bepaalde categorie benadrukt dient te worden is in het projectenoverzicht naast 'integraal' ook de desbetreffende categorie geselecteerd.

Rollen

Binnen een project zijn er verschillende partijen die kunnen participeren, ieder met een eigen belang. Voor de projecten is aangegeven wat voor soort partijen bij de desbetreffende ontwikkeling betrokken zijn:

- **de gemeente**
- **marktpartijen**
- **corporaties**
- **hogere overheden**

Indien het project nog niet is opgestart is een indicatie aangegeven.

Actief Grondbeleid: Bij een aantal projecten zal de gemeente haar rol ook invullen door actief grondbeleid te voeren. Wij spreken van actief grondbeleid indien de gemeente Bergen op Zoom de instrumenten Wet voorkeursrecht gemeenten of onteigening inzet dan wel zelf gronden (risicodragend) inbrengt.

Afdrachten

De gemeente kent naast een aantal nieuwbouwplannen ook een aantal projecten, zowel woningbouw als bedrijventerrein, welke op termijn geherstructureerd dienen te worden. Hierbij zal de gemeente zich richten op voornamelijk fysieke ingrepen in het openbaar gebied.

Om de herstructureringen (financieel) mogelijk te maken is het noodzakelijk dat nieuwbouwplannen, zowel woningbouw als bedrijventerreinen, financieel bijdragen. In het projectenoverzicht is in beeld gebracht welke projecten ten tijde van schrijven dienen bij te dragen en welke projecten van een bijdrage afhankelijk zijn.

- **Dient af te dragen**

Projecten welke een financieel overschot kennen en welke daarnaast conform de wetgeving ook de mogelijkheid hebben om een bijdrage te doen zijn aangeven als financieel af te dragen. De mate van bijdrage is nader omschreven in de Nota Grondbeleid van de gemeente Bergen op Zoom. In principe wordt per project berekend wat de hoogte van de afdracht dient te zijn, aangezien die van meerdere en wisselende factoren afhankelijk is.

- **Van bijdrage afhankelijk**

Herstructureringslocaties komen normaliter in aanmerking voor een bijdrage. In het projectenoverzicht is inzichtelijk gemaakt hoe ten tijde van schrijven financieel aangekeken wordt tegen de opgenomen projecten. De mate van de te ontvangen bijdrage is nader omschreven in de Nota Grondbeleid van de gemeente Bergen op Zoom. In principe wordt per project berekend wat de hoogte van de bijdrage kan zijn aangezien die van meerdere en wisselende factoren afhankelijk is.

Zodra een planologisch procedure doorlopen moet worden zal de afweging, op basis van onder andere een financiële doorrekening, gemaakt worden of het desbetreffende project dient af te dragen of te ontvangen. Deze lijst biedt dan ook geen zekerheid maar is slechts een weergave van wat ten tijde van schrijven bekend is. Het beleid binnen de gemeente is er namelijk op gericht dat indien zich geen bijzondere omstandigheden voordoen, positieve plannen bijdragen aan negatieve plannen. De tabel geeft hier een indicatief beeld van.

Fasering

Er is voor de verschillende projecten globaal in beeld gebracht wat op basis van de huidige inzichten verwacht wordt ten aanzien van de fasering.

- **Kort = < 5 jaar**

Dat wil zeggen de projecten die ten tijde van schrijven binnen maximaal 5 jaar uitgevoerd worden;

- **Middellang = tussen 5 en 10 jaar**

Dat wil zeggen de projecten waarvan ten tijde van schrijven over circa 5 jaar de uitvoering start en die binnen 10 jaar worden afgerond;

- **Lang = > 10 jaar**

Dat wil zeggen de lange termijn projecten die over circa 10 jaar in uitvoering worden genomen.

5.3 Kostenverhaal en fondsvorming

Met de inwerkingtreding van de Wro per 1 juli 2008 is de gemeente in beginsel verplicht bij het vaststellen van een planologisch besluit de kosten van de grondexploitatie te verhalen op particuliere grondeigenaren. De kosten die in ieder geval verhaald kunnen worden, zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regering is voornemens om een aantal kostensoorten te limiteren. Hiertoe wordt een ministeriële regeling voorbereid, maar deze regeling is nog niet vastgesteld. De kosten kunnen op twee verschillende wijzen worden verhaald op particuliere grondeigenaren. Dit kan langs publiekrechtelijk spoor (vaststellen exploitatieplan in combinatie met financieel voorschrift in omgevingsvergunning) en langs privaatrechtelijke spoor (door het sluiten van een overeenkomst). Het uitgangspunt bij kostenverhaal is dat eerst geprobeerd wordt de gemeentelijke kosten te verhalen via het privaatrechtelijke spoor met als stok achter de deur het publiekrechtelijk spoor indien de gemeente en de particuliere grondeigenaar niet slagen om een overeenkomst te sluiten.

Privaatrechtelijk spoor

De gemeente geeft de voorkeur aan het kostenverhaal te verzekeren door het sluiten van anterieure overeenkomsten met particuliere grondeigenaren. In deze overeenkomsten worden onder meer afspraken gemaakt over de bijdrage van de grondeigenaar in de kosten van grondexploitatie. Deze overeenkomsten dienen te worden gesloten voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan dat de nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt.

Publiekrechtelijk spoor

De gemeente is in beginsel verplicht bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een nieuwe ontwikkeling een exploitatieplan vast te stellen, tenzij:

- het kostenverhaal op een andere wijze is geregeld, bijvoorbeeld door subsidiebijdragen of door het sluiten van een anterieure overeenkomst waarin afspraken zijn gemaakt over vergoeding van de gemeentelijke kosten;
- het aanbrengen van een fasering niet noodzakelijk is, en;
- het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Exploitatieplan

Het vaststellen van een exploitatieplan maakt het mogelijk om aan een omgevingsvergunning een financiële voorwaarde te verbinden ter voldoening van een bijdrage in de kosten van grondexploitatie. Het gaat hierbij om de kosten van de grondexploitatie zoals opgenomen in het Bro en die aan het exploitatiegebied zijn toe te wijzen op grond van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. In een exploitatieplan kunnen tevens een fasering en locatie-eisen opgenomen worden. Het exploitatieplan is hiermee een uitvoeringsinstrument voor de door de gemeente gewenste ontwikkelingen.

Kostenverhaal

Om bepaalde kosten die op grond van het Bro voor verhaal in aanmerking komen daadwerkelijk te kunnen verhalen op particuliere grondeigenaren stelt de wet een aantal voorwaarden. Bij het verhalen van de volgende kostensoorten speelt de structuurvisie een belangrijke rol.

- Een structuurvisie is te gebruiken als grondslag voor het afspreken van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen in een anterieure overeenkomst tussen de gemeenten en een particuliere grondeigenaar;
- en bij het verhalen van kosten voor bovenplanse voorzieningen.

Hieronder zal worden ingegaan op de rol van de onderhavige structuurvisie bij het verhalen van gemeentelijke kosten. Naast onderstaande kostensoorten kan de gemeente ook nog andere kostensoorten in rekening brengen. Om welke kosten het gaat zal per ontwikkeling moeten worden vastgesteld op het moment dat de gemeente een bestemmingsplan voor die ontwikkeling voorbereid.

Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

In het kader van een anterieure overeenkomst kunnen tussen de gemeente en een particuliere grondeigenaar afspraken worden gemaakt over een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. Wat een ruimtelijke ontwikkeling is, is niet gedefinieerd in de wet. Er zijn in de parlementaire stukken wel voorbeelden opgenomen. Het gaat om bijdrage aan ontwikkelingen met een maatschappelijke functie zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur buiten het exploitatiegebied, maar het kan ook gaan om een bijdrage in de bouwkosten van een maatschappelijke functie. Een kenmerk is dat de kosten van dergelijke voorzieningen op grond van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet zijn toe te rekenen aan een bepaalde ontwikkeling. De hoogte van de bijdrage moet redelijk en billijk zijn. Daarbij speelt een rol of er een verband is tussen de locatie en de functie, waarvoor de bijdrage is bedoeld. In dit kader wordt ook vaak gesproken over bovenplanse verevening. Een deel van het opbrengstpotentieel van de ene ontwikkelingslocatie wordt ingebracht in een verliesgevende ontwikkeling op een andere locatie, bijvoorbeeld nieuwbouw draagt bij aan herstructurering.

Om een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen afspreken, moet in een structuurvisie opgenomen zijn:

- welke ontwikkelingen binnen het plangebied van de structuurvisie rendabel zijn;
- welke ontwikkelingen met een bovenplans karakter binnen het plangebied verliesgevend zijn en tevens in aanmerking komen voor een bijdrage uit de opbrengstlocaties.

De projectenlijst en tabel uit paragraaf 5.2 geeft hier inzicht in.

Herstructureringsfonds woningbouw, bedrijventerreinen en groen

De gemeente stelt een 'fonds' herstructurering woningbouw, bedrijventerreinen en groen in, waarin een bijdrage wordt gestort vanuit de hiervoor genoemde ontwikkelingen met opbrengstpotentieel. Zie hiervoor de Nota Grondbeleid van de gemeente Bergen op Zoom. De gelden uit dit fonds zullen worden aangewend om de hiervoor genoemde ontwikkelingen die in principe verliesgevend zijn, te financieren omdat deze normaliter een maatschappelijk belang en een bovenplans karakter hebben. Per ontwikkeling zal tijdens het voorbereiden van het benodigde bestemmingsplan worden bezien of er een bijdrage in rekening wordt gebracht en wat de hoogte daarvan is, daarbij zal de Nota Grondbeleid leidend zijn. In de projectenlijst is ten tijde van schrijven in beeld gebracht van welke projecten normaliter een bijdrage wordt verwacht (positieve plannen) en welke projecten normaliter een bijdrage kunnen verwachten (negatieve plannen).

Parkeerbonds

De huidige parkeerbondsregeling wordt in stand gehouden, waarbij de gemeente kan besluiten een afdracht te vragen indien niet kan worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormering door aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein. De gelden uit het parkeerbonds worden gebruikt om zo dicht als mogelijk bij de te ontwikkelen locatie in de openbare ruimte de benodigde parkeergelegenheid toe te voegen. Op deze wijze kan aan een zeer gewenste bouwactiviteit toch medewerking worden verleend. Het betreft een specifieke vorm van kostenverhaal vanwege een bovenwijkse voorziening in de nabijheid van het plangebied. Om voldoende juridische waarborg te garanderen worden afspraken ten behoeve van het parkeerbonds door een overeenkomst tussen de partij en de gemeente vastgelegd.

Kosten bovenwijkse voorzieningen

Met de komst van de Wro krijgen gemeenten duidelijke en betere publiekrechtelijke instrumenten welke in bovenstaande tekst behandeld zijn. Eén van de aspecten die nog niet besproken is, maar welke een rol speelt bij kostenverhaal, zijn de mogelijke bovenwijkse voorzieningen. Dit zijn voorzieningen die van nut zijn voor meerdere exploitatiegebieden waardoor de kosten van de voorziening aan meerdere gebieden moeten worden toegerekend op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. De betreffende voorziening hoeft niet binnen het exploitatiegebied zelf te liggen, maar kan ook daar buiten liggen.

In een structuurvisie kunnen bovenwijkse voorzieningen worden opgenomen, waarbij aangegeven wordt aan welke projecten kosten worden toegerekend. De onderlinge samenhang tussen de ontwikkelingen dient zichtbaar te worden gemaakt. Een voorbeeld is de reconstructie van de Markiezaatsweg die nodig is om nieuwe projecten langs deze weg bereikbaar te maken. Daarbij dient aangegeven te worden of het project daadwerkelijk profijt heeft van de reconstructie,

in hoeverre de reconstructie toe te rekenen is aan het betreffende project en in welke mate dit profijt kan worden genoten.

Nota bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen worden veelal in de vorm van een fondsbijdrage in de grondexploitatie van een project meegenomen. Voorwaarde hiervoor is dat met de structuurvisie of met een “Nota bovenwijkse voorzieningen” inzicht gegeven wordt over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen en welke projecten dienen af te dragen. Omdat een dergelijke berekening pas gemaakt kan worden indien in grote mate zekerheid bestaat over een project zal de gemeente Bergen op Zoom indien noodzakelijk een “Nota Bovenwijkse Voorzieningen” opstellen om de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit nader te onderbouwen. In deze nota worden de verhaalbare voorzieningen op de desbetreffende plannen benoemd, de kosten ervan begroot en gefaseerd in de tijd. Dit zal na vaststelling, in beginsel jaarlijks, worden geactualiseerd of zoveel eerder als dit noodzakelijk wordt geacht.

Gemeentelijke werkwijze bij kostenverhaal

De gemeentelijke werkwijze bij kostenverhaal op een ruimtelijk plan is in onderstaand schema nader inzichtelijk gemaakt.

