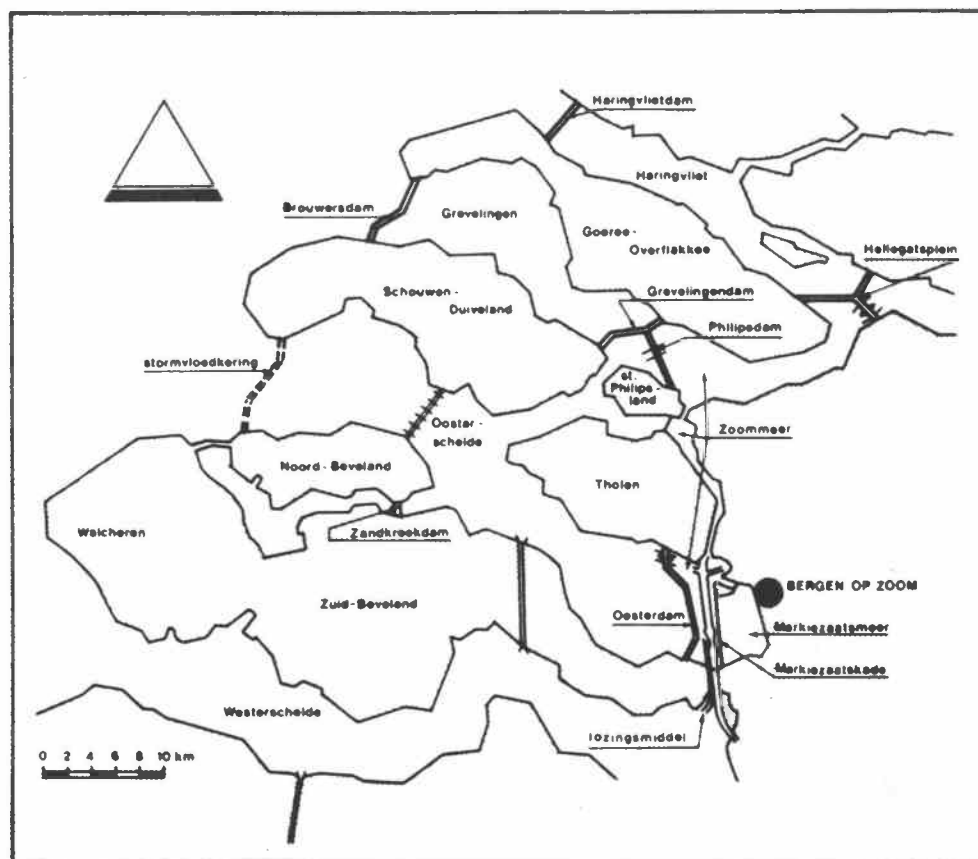


HOOFDSTUK 0

INLEIDING

In juni 1976 werd, na uitvoerige debatten in de Tweede Kamer, besloten tot het maken van een afsluitbare stormvloedkering in de monding van de Oosterschelde. Teseamen met de beslissing over de wijze van compartimentering van de Oosterschelde (aanleg Philipsdam en Oesterdam) ontstond een toekomstbeeld als weergegeven op bijgaande afbeelding.



• d e l t a g e b i e d •

Eind 1978 werd het tracé van de Oesterdam vastgesteld, terwijl gelijktijdig werd besloten te komen tot een omkading van het Verdrongen land van het Markiezaat.

Het Markiezaat zou zo een eigen waterhuishoudkundig beheer kunnen krijgen, min of meer onafhankelijk van de rest van het Zoommeer. Zowel het Zoommeer als het aldus te creëren Markiezaatsmeer zal verzoeten, terwijl de getijdewerking zal vervallen.

In 1978 word gestart met de planvorming ten aanzien van het Markiezaatsgebied.

Zowel voor de overgangssituatie als voor de eindsituatie wordt de volgende doelstelling geformuleerd:

"het scheppen van voorwaarden voor het realiseren van een optimale inrichting, rekening houdend met de te bereiken natuurlijke kwaliteit van het gebied, de belangen van de openluchtrecreatie en de mogelijkheden voor een evenwichtige stedenbouwkundige ontwikkeling binnen de Stadsregio Bergen op Zoom". De drie aspecten natuur, recreatie en stedelijke ontwikkeling komen aan de orde in dit plan.

In de toelichting bij het onderhavige bestemmingsplan worden de actuele beleidsoverwegingen ten aanzien van de ontwikkeling van het Markiezaatsgebied Bergen op Zoom geduid.

Teneinde in dit bestemmingsplan een compleet beeld te geven van de ontwikkeling wordt in hoofdstuk 1 een overzicht gegeven van planvorming en procedures zoals die in het afgelopen decennium plaatsvonden.

In de hoofdstukken daarna wordt vervolgens een beeld geschetst van de actuele overwegingen ten aanzien van de planologische en stedenbouwkundige ontwikkeling van de verschillende bestemmingen binnen dit plan.

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht geboden van het totale bestemmingsplangebied, de huidige juridisch- en eigendoms-situatie.

Daarnaast wordt in dit hoofdstuk de verdeling van het plangebied in delen behandelt.

Een van de basisuitgangspunten van het plan is dat verstedelijking en openluchtrecreatie (op een daartoe te creëren randmeer) worden gescheiden van het zuidelijk gelegen natuurgebied.

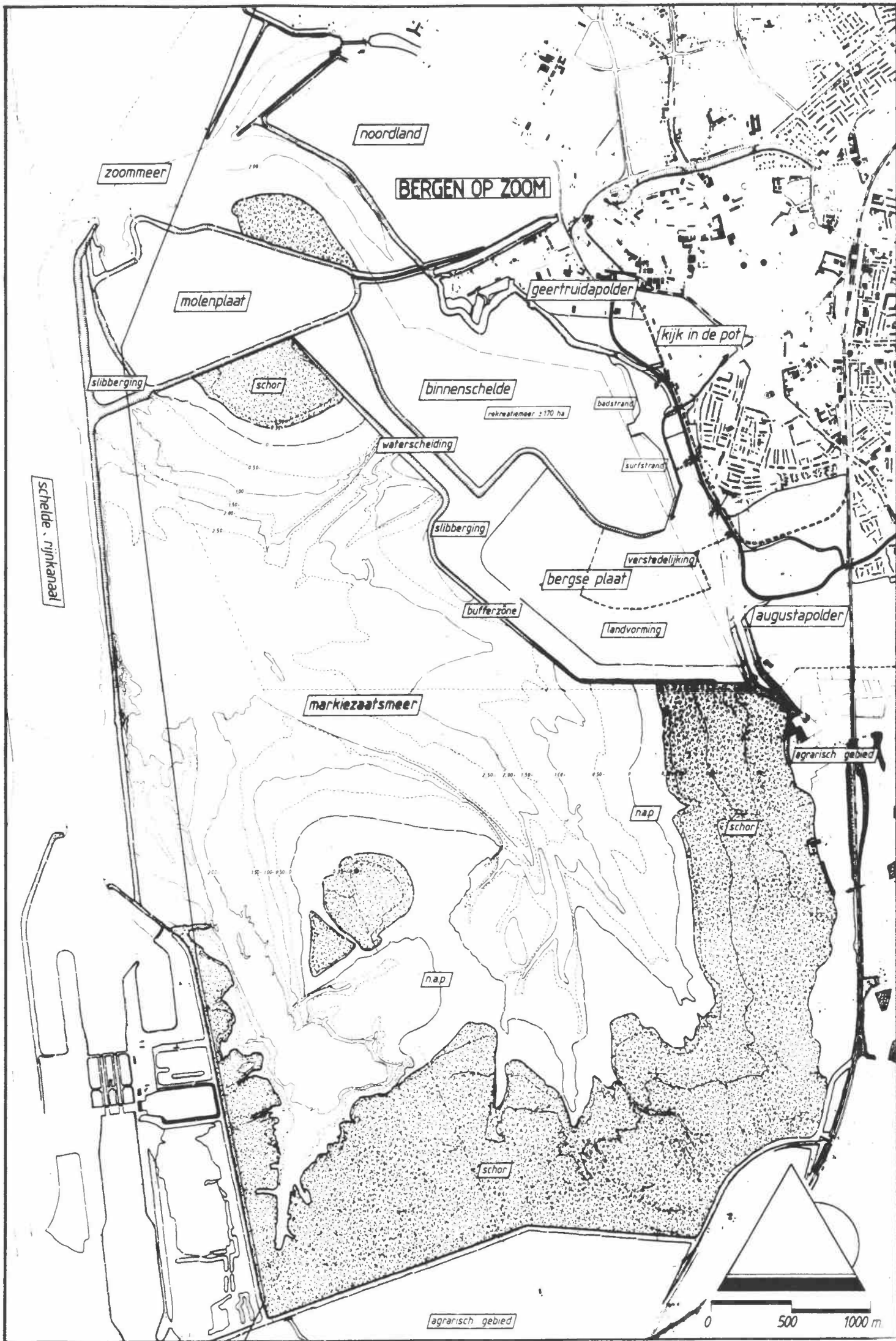
In 1984 zijn opspuitwerkzaamheden begonnen, waarbij specie die vrijkomt bij het graven van het Bathse Spuikanaal gebruikt wordt voor landvorming in het Markiezaat.

De speciebergiging heeft een zodanige vorm dat ter hoogte van de "Augustapolder" een brede landtong ontstaat ("Bergse Plaat") die smal uitloopt tot aan de Molenplaat ("Waterscheiding"). De landtong vormt de fysieke scheiding tussen het Markiezaatsmeer en het randmeer ("Binnenschelde"). Het brede deel van de landtong zal voor een deel worden gebruikt voor de stedelijke ontwikkeling van de stad Bergen op Zoom, deze bouwplaats kan een belangrijke bijdrage leveren aan de verbetering van de kwaliteit of gebruikswaarde van de bestaande ruimtelijke structuur.

Hoofdstuk 3 van de toelichting is gewijd aan de ontsluiting en bereikbaarheid van het totale plangebied en de aansluiting op de bestaande en toekomstige hoofdwegenstructuur.

Per plandeel zullen in de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 zowel de beleidsoverwegingen, de programmatische aspecten als de planopzet toegelicht worden.

Een toelichting op de voorgestane sociografische en stedenbouwkundige ontwikkeling van de landtong de "Bergse Plaat" wordt in hoofdstuk 4 gegeven.



Hoofdstuk 5 behandelt vervolgens het plandeel Binnenschelde en omgeving, waarna hoofdstuk 6 ingaat op het plandeel met de bestemming natuurgebied.

In de hoofdstukken 7 en 8 worden achtereenvolgens de milieutechnische aspecten en de uitvoerbaarheid aan de orde gesteld.

In hoofdstuk 9 wordt onder de titel juridische vormgeving, een inleiding gegeven op de bestemmingsplanvoorschriften, die in samenhang met de structuurschets en de bestemmingsplankaart het tweede deel vormen van dit bestemmingsplan.

Tot slot van de toelichting wordt in hoofdstuk 10 ingegaan op het gevoerde overleg in het kader van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 1

VOORGESCHIEDENIS

In het kader van dit bestemmingsplan kan niet voorbij gegaan worden aan de voorgeschiedenis waarin globaal twee perioden zijn te onderscheiden, te weten:

- de periode tot 1982, zijnde de periode van planvoorbereiding en planontwikkeling, en
- de periode vanaf 1982, waarin Gedeputeerde Staten een beslissing namen ten aanzien van de goedkeuring van het bestemmingsplan "Augustapolder". In deze periode hebben de plannen gestalte gekregen en zijn zij in procedure gebracht. Recentelijk zijn de besluiten inzake bestemmingsplan "Land/Water Markiezaat" en bestemmingsplan "Augustapolder-Oost" verschenen.

1.1

Periode tot 1982

In de structuurschets voor de verstedelijking 1977 is bepaald dat er een versterkte groei zal moeten plaatsvinden in de streek Bergen op Zoom/Rosendaal. De totale groei kan voor de periode 1980-1990 op circa 10.000 woningen worden gesteld. Deze taakstelling is essentieel. De plaatskeuze is variabel: Bergen op Zoom en/of Rosendaal.

In het terzake nader gevoerde overleg is "overeengekomen", dat beide gemeenten de extra taakstelling gezamenlijk voor hun rekening zouden nemen, een keuze waarmee van Rijksweg werd ingestemd. In deze periode werd door het provinciaal bestuur de opstelling van een Streekplan voor West-Brabant ter hand genomen.

Voor wat het beleid ten aanzien van de verstedelijking betreft werd daarbij aansluiting gezocht bij genoemde verstedelijkingsnota van het Rijk.

Aangaande de bouwplaats heeft in de (vooruitlopend op het streekplan opgestelde) nota Ruimtelijke Hoofdstructuur 1980 de afweging plaatsgevonden tussen de verschillende mogelijkheden, met name tussen de bouwplaatsen Zoommeer en Herelse Heide. Omdat de bouwplaats Zoommeer uit oogpunten van milieu-hygiëne, ontsluiting, kosten etcetera het beste scoorde, is de bouwplaats Zoommeer in het streekplan opgenomen. Onder de bouwplaats Zoommeer wordt begrepen "Bergse Plaat" en "Augustapolder".

Een derde bepalende ontwikkeling in deze periode is geweest de besluitvorming op Rijksniveau inzake de wijze van afsluiting van de Oosterschelde en compartimentering van deze zee-arm.

Een en ander maakte een herinrichting van het zogenaamde Verdrongen land van het Markiezaat noodzakelijk. Hiertoe is onder de leiding van het provinciaal bestuur een overlegstructuur, de Bestuurlijke Commissie Markiezaat (BCM), in

het leven geroepen waarin de inrichtingsplannen voor het Markiezaatsgebied tot stand zijn gekomen. Van Rijksweg wordt daarin geparticipeerd door de departementen van Landbouw en Visserij, Verkeer en Waterstaat en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

In de definitieve plannen terzake wordt uitgegaan van een zonering waarbij het noordelijk deel, waaraan recreatieve functies zijn toegedacht, wordt gescheiden van het zuidelijk deel, dat als natuurgebied ontwikkeld zal worden, door een landtong (de "Bergse Plaat") waarop Bergen op Zoom de noodzakelijke woningbouw zal kunnen realiseren.

Het vorenstaande vormt de aanleiding tot respectievelijk de basis voor de planontwikkeling van de bestemmingsplannen "Land-water Markiezaat" en "Augustapolder".

De in deze plannen opgenomen structurele opbouw voor de bouwplaats heeft uit de volgende samenhangende onderdelen bestaan:

- een woongebied in het zuidelijk deel van de "Augustapolder", met een omvang van 1.400 woningen;
- een woongebied op een op te spuiten landtong (oppervlakte: circa 170 ha) aansluitend aan de "Augustapolder", met een omvang van 3.300 woningen;
- een tussen deze landvorm en de bestaande stad gelegen randmeer, waar de recreatie op geconcentreerd moet worden.

De Molenplaat, opgeworpen als werkeiland ten behoeve van de werkzaamheden aan het Schelde-Rijnkanaal en de beide dammen, is thans nog gedeeltelijk in gebruik als speciedepôt. Nieuwe functies kunnen derhalve eerst tot stand worden gebracht, nadat voldoende rijping van de bodem heeft plaatsgevonden, welk proces naar verwachting pas in 1995 zal zijn voltooid.

Conform de afspraken, verwoord in het inrichtings- en beheersplan voor het Zoommeer 1986, wordt het daarom niet noodzakelijk geacht om die nieuwe functies nu reeds vast te leggen. Met inachtneming van de in het Inrichtings- en Beheersplan aangegeven randvoorwaarden kan te zijner tijd een keuze worden gemaakt.

Daar de Molenplaat behoort tot het grondgebied van de gemeente Bergen op Zoom, is richting provinciaal bestuur toegezegd dat deze gemeente te zijner tijd het voortouw zal nemen om, in overleg, te komen tot de opstelling van een bestemmingsplan voor de Molenplaat. Deze gemeentelijke toezegging is door het provinciaal bestuur bekrachtigd.

Om deze reden is de Molenplaat niet in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Ten behoeve van de volledigheid en het inzicht in de achtergrond van het thans voorliggende plan, wordt in het volgende een korte schets gegeven van de inhoud van het bestemmingsplan "Land/Water Markiezaat".

Bestemmingsplan "Land/Water Markiezaat"

In oktober 1978 verschijnt van de hand van de "Werkgroep Verdrongen land van het Markiezaat" de zogenaamde Inrichtingsnota, waarin na modellenstudies, inrichtingsvoorstellen gedaan worden met betrekking tot het Markiezaatsgebied. De werkgroep (waarin zitting hebben de Provincie Noord-Brabant en Zeeland, de Deltadienst, Rijkswaterstaat en de gemeente Bergen op Zoom) brengt daarin het volgende advies uit:

"Ondanks de ingrijpende wijziging die het gebied van het Verdrongen land van het Markiezaat zal ondergaan tengevolge van de aanleg van de Oesterdam kan bij beheermaatregelen die aan hun doel beantwoorden een hoogwaardige natuurlijke ontwikkeling worden verkregen die leidt tot een goed functionerend eco-systeem. Een gedeeltelijke verstedelijking van het gebied doet hieraan geen afbreuk. Wanneer aldus besloten zou worden dient verstedelijking zijn beslag te krijgen buiten de Molenplaat om en zodanig dat een randmeer ontstaat".

Dit advies is van belang geweest in de verdere besluitvorming. In deze uitspraak ligt de basis voor de visievorming omtrent het randmeer ten behoeve van de opvang van de recreatiedruk, de waterscheiding ter voorkoming van overloop van recreanten van het randmeer naar het Markiezaatsmeer en de situering van een woonwijk op de landtong, tussen de beide waterelementen, die de stad visueel en functioneel moeten afschermen ten opzichte van het natuurgebied. De aanleg van een barrière tussen de woonwijk en Markiezaatsmeer moet deze functie bekrachtigen.

Op dat moment noodzakelijk waren een vastere modellering van land c.q. water en een duidelijker inzicht in de samenhang tussen de stad en de uitbreiding.

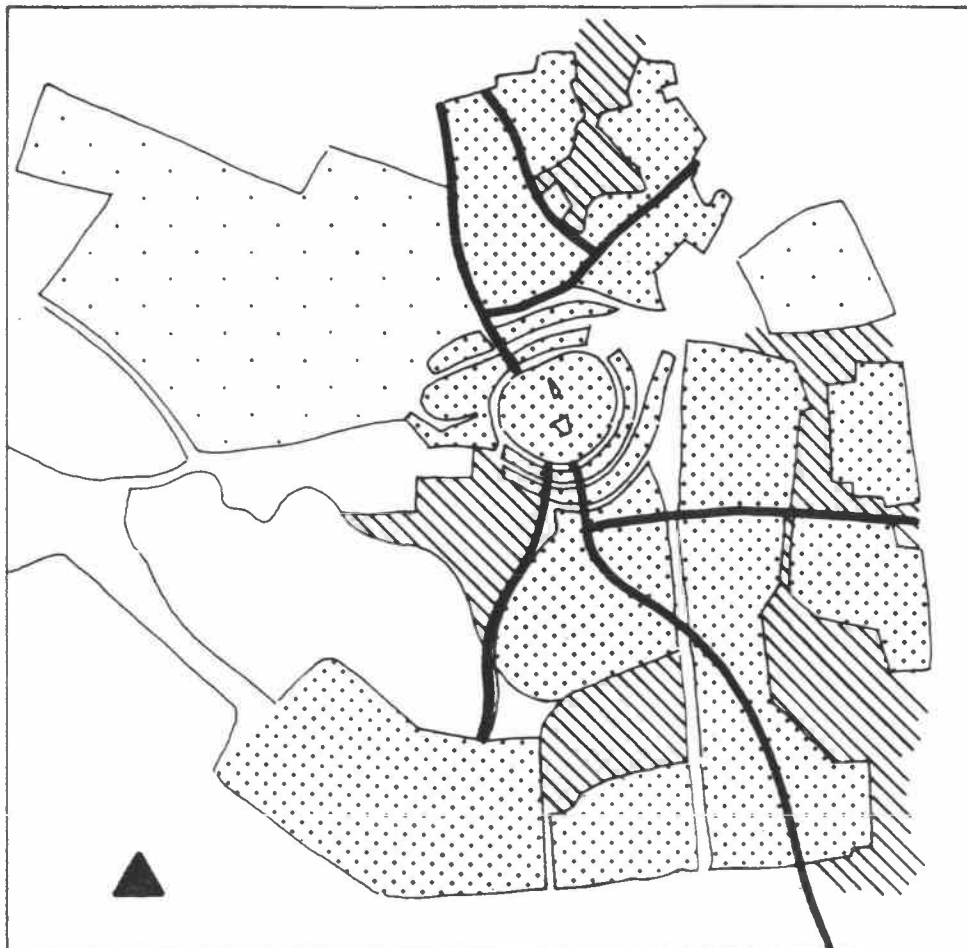
Deze twee doelstellingen komen terug in het bestemmingsplan "Land-Water Markiezaat", dat als vertrekpunt gold voor een nadere planvorming in zowel stedenbouwkundig als programmatische zin.

De bestaande stedelijke structuur

Vanuit de stelling dat een duidelijke visie over de bestaande en de nieuwe structuur richtinggevend dient te zijn voor de ontwikkeling van de landvorm in het Markiezaat enerzijds en aanpassingen op de vaste wal anderzijds, is een studie gedaan naar de bestaande stad op structuurniveau (mate van aanpasbaarheid van bestaande structuur, wenselijke ontwikkeling in bestaande structuur, aanwezige ontwerputgangspunten naar vorm en functie, wensen, mogelijkheden, functionele- en morfologische uitgangspunten).

Indien de incomplete delen binnen de bestaande structuur zouden worden ingevuld volgens de opgestelde structuurvisie, dan zou de totale stadsstructuur in herkenbaarheid toenemen.

De na te streven totaalopzet van de stad, waarbij de bebouwing in de "Augustapolder" en het Markiezaat aanwezig gedacht is, werd gekarakteriseerd zoals hieronder geïllustreerd.



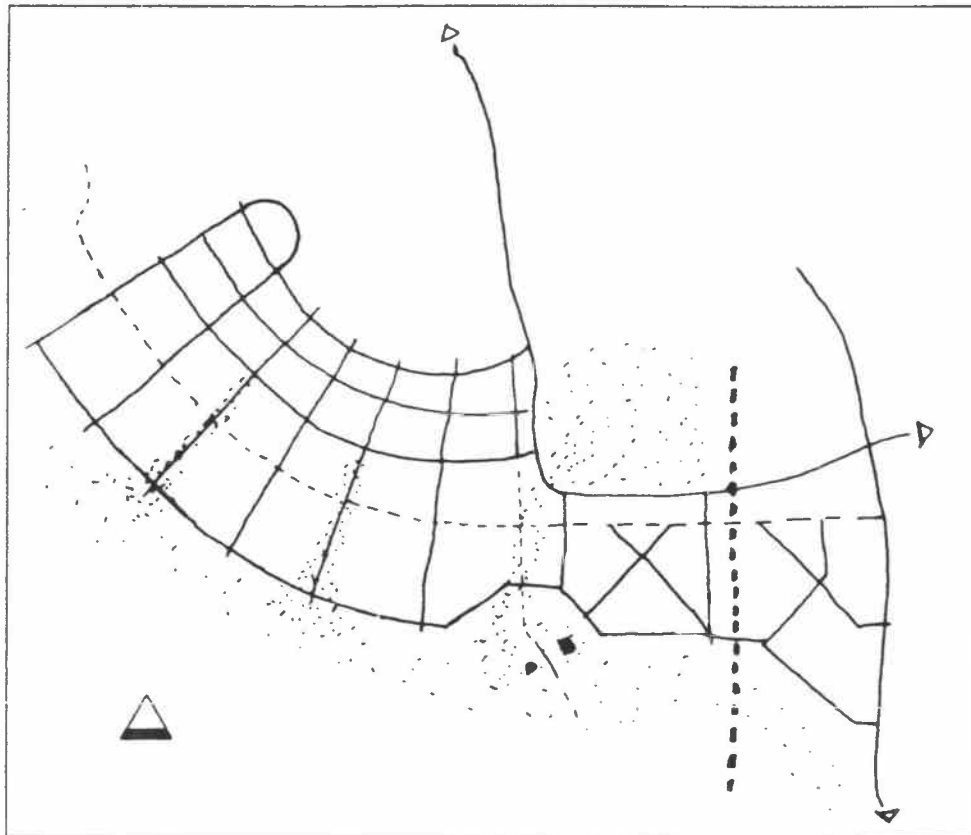
- Een vrij compacte stedelijke opbouw (afstand Grote Markt tot rand van de bebouwde kom is nergens groter dan 3 km) waarbinnen een meer van ca. 180 ha is gelegen.
- Binnen de stad onderscheiden zich een aantal wijken als min of meer afgeronde eenheden, met uiteenlopende "gezichten".
- Het gezicht van de stad Bergen op Zoom wordt in hoge mate bepaald door de binnenstad waarvan de middeleeuwse structuur vrij gaaf is gebleven.

- Door gebruik te maken van de reeds van oudsher aanwezige uitvalswegen (Halsterseweg, Wouwsestraatweg, Antwerpsestraatweg) als wijkverzamelwegen en de nieuwe hoofdontsluitingswegen eveneens een min of meer radiale gerichtheid te geven (Rooseveltlaan, Burgemeester Wittelaan, Ravelstraat) wordt de wat losse wijkopbouw toch een samenhang gegeven.
- Bij de groenstructuur is minder sprake van een onderlinge samenhang.
Een viertal gebieden c.q. zônes is daarbij te onderscheiden. In het noorden een zône die min of meer radiaal gericht is en tot aan de rand van de binnenstad nadert (sportvelden van een scholencomplex, het Meilustpark, het Marechausseebos en de Kleine Melanen). In het oosten is een groene geleidingszône te vinden welke de jongere wijken Gageldonk en Warande scheidt van de oudere wijken Oost, Guido Gezellelaan en omgeving en Nieuw Borgvliet (Vijverberg Noord- en Zuid, openluchtwembad, sportcomplex Rozenoord).

Het bestemmingsplan "Land-Water Markiezaat", waarin uitgegaan werd van een bouwlocatie van $\pm$ 5000 woningen, beschrijft een aaneengesloten woongebied vanaf Antwerpsestraatweg tot en met de gehele "Bergse Plaat".

In het zuiden kon in deze visie de "Augustapolder" voor zover deze niet wordt bebouwd een groen-buffer vormen tussen oude stad (Zeekant) en het nieuwe stadsdeel ("Augustapolder"-Bergse Plaat). Bij de opzet van de plannen voor de laatst genoemde gebieden kon onderzocht worden in hoeverre aan dit groengebied een radiaal te richten uitloop kan worden toegevoegd waarbij een visuele koppeling tot stand zou worden gebracht tussen de oudere delen van Bergen en het in het zuidelijk deel van het Markiezaat gelegen natuurgebied. Van belang daarbij werd geacht te voorkomen, dat de woningbouw in de "Augustapolder" in visuele zin geen vervolg zou krijgen in het Markiezaat. In het westen treffen we het min of meer afgeronde terrein aan van "Kijk in de Pot". In de toekomst zou dit (heringerichte) gebied ervoor moeten zorgen, dat het randmeer en de zich daar afspelende recreatie-activiteiten een radiaal verlopend vervolg zou krijgen tot aan de rand van de binnenstad.

In deze visie werd de auto-ontsluiting van de landtong op de "Augustapolder" als meest geschikt geacht. Dit in verband met de aansluiting op het bestaande openbaar-vervoersysteem en de potenties van nieuwe infrastructurele werken voor het oplossen van bestaande knelpunten.



Wat betreft de vormgeving en de inrichting van de landtong blijft het bestemmingsplan "Land-Water Markiezaat" hoofdzakelijk theoretisch. In tegenstelling daarmee stelt het bestemmingsplan "Land-Water Markiezaat" wel de vorm van de landtong vast door het gedetailleerde onderscheid tussen de bestemmingen "Land & Water".

In de keuze van de begrenzing van de landtong wordt gebruik gemaakt van de resultaten van de landschapstudie van Buro Maas (rapport: "Beeldvorming landschap Verdronken land van het Markiezaat").

Dragers van de landtongvorm zijn:

1. Het aansluiten op de bebouwing van "Augustapolder-West" om zodoende een buitenring na te streven om het centrum en de bestaande binnenring heen.
2. De begrenzing van het randmeer.
De landtong omvat het recreatiemeer, door haar "holle" noordzijde. Het randmeer wordt als het ware als binnenmeer bij de stad betrokken.
3. Anderzijds is een bepaalde visuele openheid gewenst in de richting van het natuurgebied. Dit heeft consequenties voor de inrichting van de waterscheiding die functioneel een scheiding tussen de beide watergebieden betekent.

Tot zover de korte beschrijving van de inhoud van het bestemmingsplan "Land-Water Markiezaat".

1.2 Periode vanaf 1982

Vanuit het in het voorgaande gememoreerde proces zijn de plannen "Land-Water Markiezaat" en "Augustapolder" in procedure gebracht. Het bestemmingsplan "Land- Water Markiezaat" (vastgesteld bij raadsbesluit van 30 oktober 1981) vormt de basis voor de realisering van de landtong ("Bergse Plaat") met als doelstelling de verkregen ruimte in de toekomst te benutten voor de stadsuitleg van Bergen op Zoom.

Eveneens als locatie voor woningbouw werd "Augustapolder" bestemd in het gelijknamige bestemmingsplan. Beide locaties vormden gezamenlijk de in het Streekplan West-Brabant opgenomen bouwplaats Zoommeer.

Deze periode kenmerkt zich door verzet van met name de zijde van milieu-organisaties tegen de plannen alsmede door opdoemende ontwikkelingen die hun invloed uitoefenen op de besluitvorming van de hogere overheden. Zo werd van Rijkswege de Structuurschets Stedelijke Gebieden 1983 uitgebracht waarin als belangrijk uitgangspunt is verwoord, dat het Rijk niet meer streeft naar wijzigingen van betekenis in de verdeling van de bevolking over de landsdelen.

Van provinciewege werd eveneens een bijstelling van het beleid op het gebied, zoals vastgelegd in het Streekplan West- Brabant, ter hand genomen. Een en ander voor wat betreft de verstedelijking met name op basis van de wijzigingen van het Rijksbeleid.

In de terzake door de provincie opgestelde evaluatienota wordt er evenwel terecht op gewezen, dat de wijziging in het beleid gevolgen heeft voor de omvang van de door de gemeenten in voorbereiding en in uitvoering genomen plannen en de daarop betrekking hebbende investeringen (grondaankopen, bouwrijpmaken etcetera).

Een constatering die ook voor de bouwplaats Zoommeer geldt. Bij raadsbesluit van 26 augustus 1982 zijn namelijk besluiten genomen ten aanzien van met het Rijk te sluiten overeenkomsten inzake aankoop van gronden en het daarop realiseren (opspuiten) van de "Bergse Plaat".

De betreffende overeenkomsten zijn ondertekend op 4 februari 1983. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat de toenmalige Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieuhygiëne in antwoord op Tweede Kamervragen, zich nog in 1984 een zeer overtuigend voorstander toonde van de ontwikkeling van de bouwplaats Zoommeer.

Inmiddels was ter uitvoering van de gesloten overeenkomsten en met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een aanvang met uitvoering van het werk (in casu de landvorming) gemaakt. Het tegen de besluiten in het kader van de artikel 19 procedure ingestelde beroep op grond van de Wet Administratieve Rechtspraak Overheidsbeschikkingen werd ongegrond verklaard. Kortom de planuitvoering was in volle gang.

Medio 1984 dient zich evenwel een besluit aan van Gedeputeerde Staten ten aanzien van de goedkeuring van het bestemmingsplan "Augustapolder" dat kan worden getypeerd als een keerpunt, en tevens het begin van de thans aanwezige situatie.

In het genoemde besluit van het provinciaal bestuur wordt reeds uitgegaan van de gegevens welke in de in voorbereiding zijnde streekplanherziening zullen worden opgenomen. Op basis van de nieuwe cijfers en inzichten komt de provincie tot een aangepaste visie ten aanzien van de bouwplaats Zoommeer. Deze komt neer op een keuze voor het zogenaamde vingerstadmodel met als directe gevolgen:

- voor wat betreft "Augustapolder" nog uitsluitend uitgaan van een beperkte woningbouw in "Augustapolder-Oost"
- gewijzigde modellering van de "Bergse Plaat".

In paragraaf 4.2.1 wordt een nadere uiteenzetting van de vingerstadstructuur-gedachte gegeven.

Het gemeentebestuur heeft zich met deze visie verenigd en in het licht daarvan het bestemmingsplan "Augustapolder-Oost" doen vaststellen en onderzoek opgestart naar een aangepaste opzet en ontwikkeling van de "Bergse Plaat".

Voor wat "Augustapolder-Oost" betreft is de benutting voor woningbouw meer ingegeven door te verwachten capaciteits- en continuïteitsproblemen dan uit stedenbouwkundige wenselijkheid/voorkeur.

Inmiddels is de streekplanherziening actueel geworden en verkeert de realisering van de "Bergse Plaat" in een zodanige fase, dat deze als woningbouwlocatie op korte termijn beschikbaar kan zijn. De noodzaak van ontwikkeling van "Augustapolder-Oost" is daarmee minder relevant geworden. Deze situatie bestond totdat er een tweetal Koninklijke Besluiten verscheen, te weten:

- Kroonbesluit 11 oktober 1986, nr. 94 inzake bestemmingsplan "Land-water Markiezaat"
- Kroonbesluit 11 oktober 1986, nr. 224 inzake bestemmingsplan "Augustapolder".

In eerstgenoemde Kroonbesluit worden navolgende essentiële uitspraken gedaan:

- woningbouw op "Bergse Plaat" is aanvaardbaar;
- een en ander dient dan wel qua omvang gebaseerd te zijn op streekplanciijfers;
- voorliggende planopzet (bestemmingsplan "Land-Water Markiezaat") sluit hier niet op aan en derhalve wordt goedkeuring onthouden.

Volledigheidshalve wordt hier nog ingegaan op de voorwaarde die de Kroon heeft geformuleerd aangaande de overgangszône tussen woningbouw op de "Bergse Plaat" en het natuurgebied ten zuiden daarvan.

In het verleden zijn er in het terzake gevoerde overleg principe-afspraken gemaakt over de door de gemeente te realiseren barrière. Inmiddels is omtrent de wijze waarop deze barrière gestalte dient te krijgen overeenstemming bereikt met de Beheerscommissie Markiezaat, de instantie die verantwoordelijk is voor het beheer van het natuurgebied.

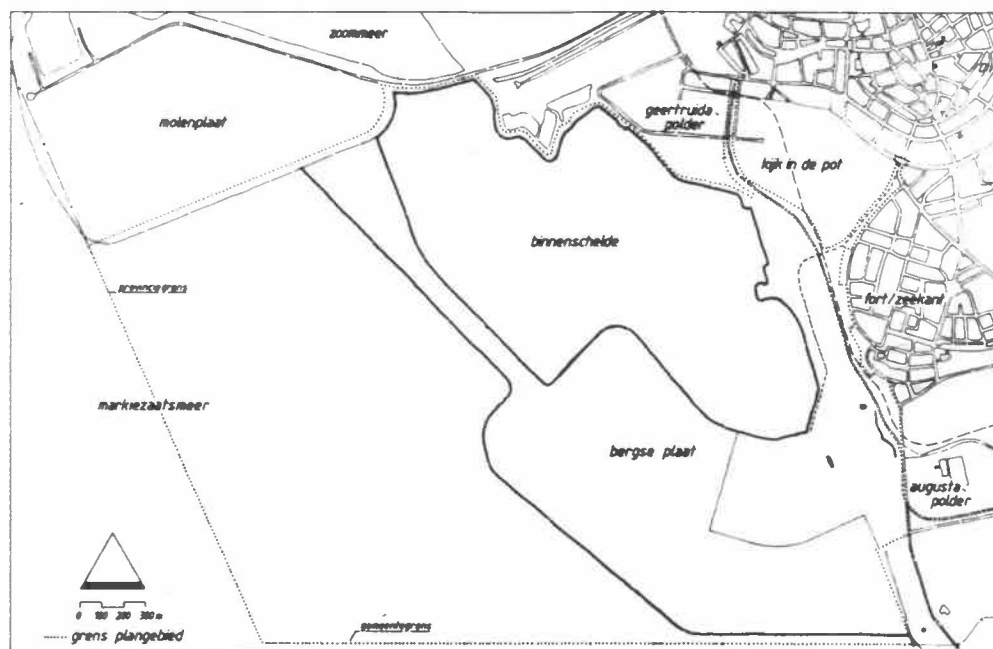
Hiermee wordt voldaan aan de door de Kroon geformuleerde voorwaarde.

In het Kroonbesluit ten aanzien van "Augustapolder" wordt de al genoemde visie van het provinciaal bestuur omtrent de bouwplaats Zoommeer (dus niet bouwen in "Augustapolder") onderschreven. Aan het bestemmingsplan "Augustapolder-Oost" is bij besluit d.d. 13 januari jongstleden door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden. Als belangrijkste argument hierbij wordt gehanteerd dat deze bouwlokatie niet als structuurverbeterend kan worden aangemerkt, in tegenstelling tot de bouwplaats op de "Bergse Plaat", waaraan op grond van ruimtelijke overwegingen en de positieve invloed op de ontwikkeling van het stedelijk centrum van Bergen op Zoom wel een structuurverbeterende betekenis wordt toegekend. Bij raadsbesluit d.d. 26-03-1987 is de beslissing genomen om vanuit de huidige gegevens het project te continuëren. Alle actuele uitgangspunten dienen opnieuw vertaald te worden in een integraal plan voor het totale Markiezaatsgebied.

HOOFDSTUK 2

2. PLANGEBIED OVERZICHT

2.1 Ligging en grenzen van het plan



• o v e r z i c h t p l a n g e b i e d •

Globaal kan men stellen dat het plangebied het gehele zuid-westelijke "kwadrant" van de gemeente omvat.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Molenplaat en het industrieterrein Geertruidapolder. De plangrens wordt voor een groot deel gevormd door de kruin van de oude zeedijk.

Aan de noord-oostzijde is het recreatiegebied "Kijk in de Pot" gelegen, dat een soort "intermediair" naar de binnenstad vormt. De plangrens wordt hier bepaald door de geplande wegenstructuur.

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de woonwijk Fort/Zeekant en de "Augustapolder". Deels is ook hier de geplande wegenstructuur bepalend voor de planbegrenzing.

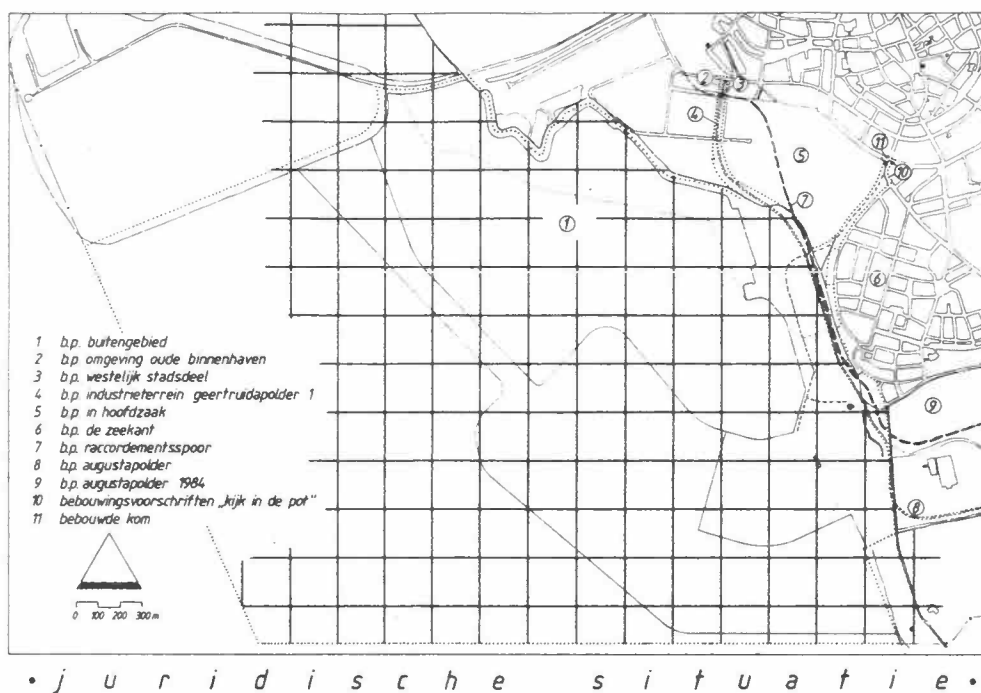
Ten zuiden en westen van het plangebied is het natuurgebied Markiezaatsmeer gelegen. De exacte grens wordt hier gevormd door de gemeentegrens c.q. provinciegrens.

2.2 Juridische situatie

Binnen het plangebied vigeren de bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan "Buitengebied"
 2. Bestemmingsplan "Omgeving Oude Binnenhaven"
 3. Bestemmingsplan "Westelijk Stadsdeel"
 4. Bestemmingsplan "Industrieterrein Geertruidapolder I"
 5. Bestemmingsplan "In Hoofdzaak"
 6. Bestemmingsplan "De Zeekant"
 7. Bestemmingsplan "Raccordementsspoor"
 8. Bestemmingsplan "Augustapolder"
 9. Bestemmingsplan "Augustapolder 1984"
 10. Bestemmingsplan "Bebouwingsvoorschriften "Kijk in de Pot"
- Gebieden waar alleen de bouwverordening van toepassing is.

Op onderstaande kaart wordt een overzicht gegeven van de vigerende plannen zowel binnen de plangrenzen als in de directe aangrenzende gebieden.

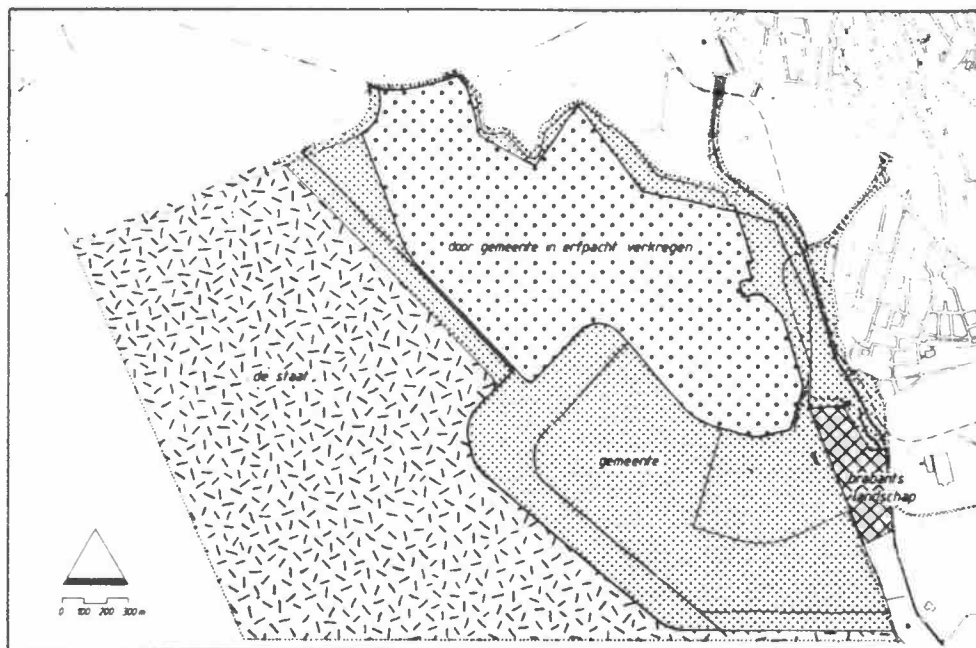


In hoofdstuk 1.2 is al ingegaan op het bestemmingsplan "Land-Water Markiezaat", waaraan door de Kroon goedkeuring is onthouden (Kroonbesluit 11 oktober 1986, nr. 94).

Na het volgen van een artikel 19 W.R.O. en artikel 50 W.W.-procedure zijn de werkzaamheden voor het opspuiten van de landtong zelf en de aanleg van de ontsluitingsweg met bijbehorende kunstwerken reeds gestart en gedeeltelijk reeds voltooid.

2.3 Eigendomssituatie

Op onderstaande kaart wordt een overzicht gegeven van de eigendomsverhoudingen binnen het plangebied. Het grootste gedeelte is eigendom van de gemeente Bergen op Zoom danwel in erfpacht. De Stichting Brabants Landschap heeft een klein deel in bezit.

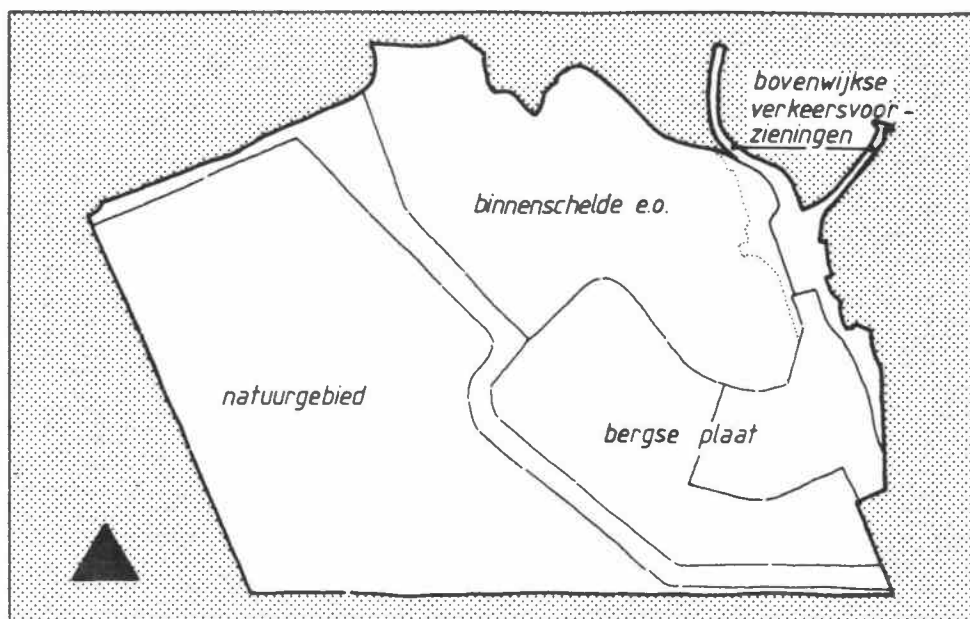


• e i g e n d o m s s i t u a t i e •

2.4 Opbouw van het plangebied

Het totale plangebied is globaal op te delen in een aantal deelgebieden "plandelen" genaamd. Van zuid naar noord zijn dit:

- Het natuurgebied
Dit is het gedeelte van het natuurgebied Markiezaatsmeer dat gelegen is binnen de gemeente Bergen op Zoom. Het overgrote deel is buiten de gemeentegrens gelegen.
- De landtong "Bergse Plaat"
Dit is het opgespoten gebied inclusief het gedeelte dat de verbinding vormt tussen de eigenlijke "plaat" en de bestaande stad, de zogenaamd "aanhaking".
- De Binnenschelde en omgeving
Dit is het binnenmeer gelegen tussen het opgespoten gedeelte "de Plaat" en de bestaande stad, met de aangrenzende oevers.



• p l a n d e l e n i n p l a n g e b i e d .

De bovenwijkse verkeersvoorzieningen zijn geconcentreerd in het westelijk deel van het plangebied. Dit plandeel omvat niet alleen de wegenstructuur die nodig is voor de ontsluiting van het plangebied, maar tevens de ruimte die gereserveerd is voor de realisatie van het zuid-westelijke deel van de randwegenstructuur.

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 744,5 ha.

De verdeling van deze oppervlakte naar de verschillende hoofdplandelen is als volgt:

-	hoofdverkeersdoeleinden + openbaar groen	19	ha
-	recreatiemeer en oevervoorzieningen	193	ha
-	landtong "Bergse Plaat" + waterscheiding (zie paragraaf 4.3)	218,5	ha
-	natuurgebied	314	ha
		744,5	ha

In de hierna volgende hoofdstukken zullen de beleidsoverwegingen worden gegeven voor een verdere besluitvorming en planvorming ten aanzien van het in ontwikkeling brengen van het Markiezaatsgebied binnen de gemeente Bergen op Zoom.

Voor zover mogelijk zal daarbij het onderscheid gemaakt worden tussen de bovengenoemde delen waaruit het Markiezaatsplan is opgebouwd.

HOOFDSTUK 3

3. HOOFDVERKEERSTRUCTUUR

3.1 Motivering bovenwijkse verkeersontsluiting (autoverkeer)

In het V.C.P. voor Bergen op Zoom is uitgegaan van de aanleg van een aantal nieuwe randwegen, zoals weergegeven in onderstaand kaartje.



• n i e u w e w e g v a k k e n u i t V . C . P . ' 8 2 •

Inmiddels is de noordelijke randwegenstructuur praktisch geheel gerealiseerd c.q. in aanleg en spitst de aandacht zich toe op de zuidelijke randwegen.

Volgens het V.C.P. is deze randwegenstructuur nodig om enerzijds nieuwe woonlocaties te kunnen ontsluiten en anderzijds om reeds bestaande, dan wel te verwachten knelpunten in het huidige wegennet te verminderen.

Voor de zuidelijke randwegen gaat het hier om de te bouwen woonlocatie "Bergse Plaat", de te ontwikkelen recreatieve voorzieningen aan de Binnenschelde en de ontlasting van de Antwerpsestraatweg en het zuidelijk en westelijk deel van de centrumring.

Bij de opstelling van het V.C.P. is gerekend op een bouwlocatie van $\pm$ 5000 woningen, waarvan er voor het toen geldende planjaar (1990) 2000 gerealiseerd zouden zijn.

Uitgangspunt voor de zuidelijke randwegen was dat de intensiteit op de bestaande en reeds zwaar belaste wegen zoals de Antwerpsestraatweg niet zou mogen c.q. kunnen toenemen en dat er in principe naar gestreefd moet worden om met deze nieuwe wegen de bestaande wegen te ontlasten.

Inmiddels zijn de plannen in belangrijke mate gewijzigd:

- aan de plannen voor woningbouw in de "Augustapolder" is door Gedeputeerde Staten inmiddels goedkeuring onthouden;
- voor de "Bergse Plaat" zal vooralsnog (tot 2000) met 1250 à 1500 woningen rekening moeten worden gehouden;
- in de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een "vingerstadmodel" waarbij de "Bergse Plaat" (met woningen en wegen) aangehaakt is op de bestaande wijk Fort/Zee-kant en de binnenstad;
- plannen voor een belangrijke recreatieve functie van het Binnenscheldegebied zijn tot stand gekomen;
- binnen het industriegebied heeft versnelde gronduitgifte plaatsgevonden.

Naar aanleiding van de vraag wat voor invloed de gewijzigde uitgangspunten hebben op de aanleg van de geplande zuidelijke hoofdwegen is opnieuw een studie verricht. Essentie van deze studie is het opnieuw onderzoeken van de noodzaak voor aanleg van deze nieuwe wegvakken, dit mede in het licht van de financiële haalbaarheid van deze wegvakken. Het ontwikkelde verkeerscomputermodel biedt de mogelijkheid de gewijzigde situatie te simuleren om aldus de verschillende alternatieven op hun haalbaarheid te kunnen toetsen.

Aanpak:

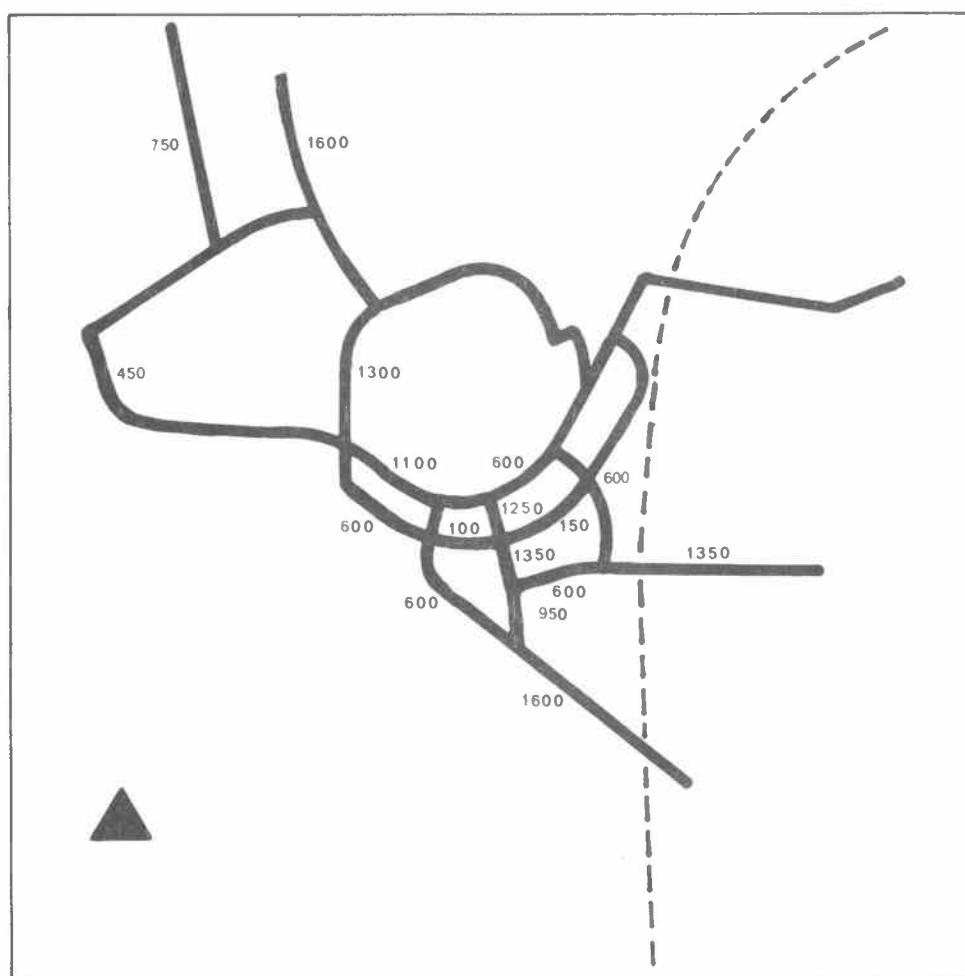
Met behulp van het verkeerscomputermodel is de geplande situatie doorgerekend. Uitgangspunten voor de eindsituatie zijn:

- het planjaar is 2000 met dan $\pm$ 1250 à 1500 woningen op de "Bergse Plaat" + bijbehorende voorzieningen;
- recreatie Binnenschelde met een verkeersproductie van $\pm$ 200 ritten in het maatgevende spitsuur;
- aanleg van de weg door "Kijk in de Pot" ("Binnenscheldelaan");
- aanwezigheid van een volledige noordelijke randwegenstructuur, zowel als een zuidelijke randwegenstructuur.

De beoordeling spitst zich toe op twee punten:

- hoe goed/slecht worden de nieuwe woongebieden, het recreatiegebied en het havengebied ontsloten,
- in welke mate is er sprake van een af- of toename van thans aanwezige verkeersknelpunten in de stad.

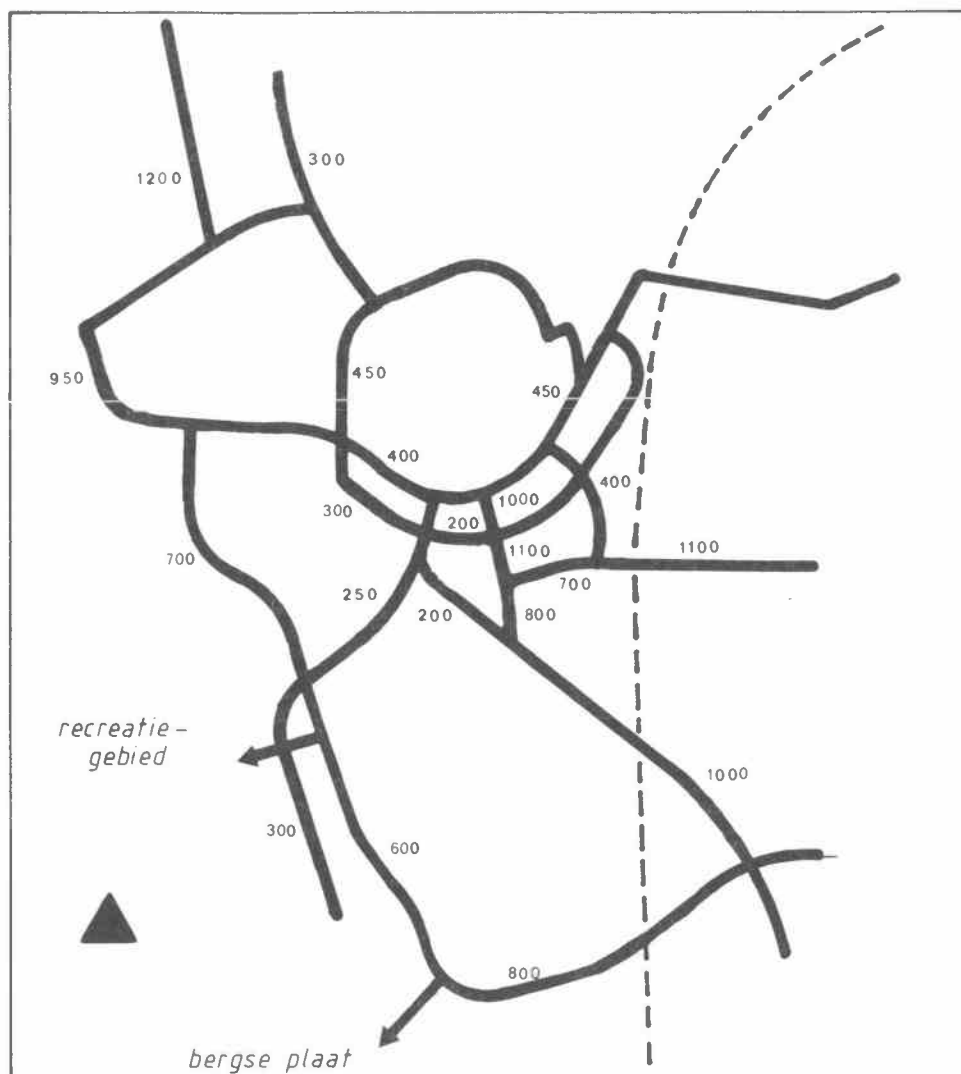
De bestaande hoofdwegenstructuur, van belang voor deze studie, is op dit moment als volgt belast.



De aangegeven verkeersbelasting betreft het maatgevende avondspitsuur. Knelpunten in de afwikkeling vormen op dit moment:

- * De Antwerpsestraat en Antwerpsestraatweg, waar met name de kruispunten met de Zuidsingel, Erasmuslaan, Prins Bernhardlaan en Stalenbrug maximaal zijn belast. De hoeveelheid autoverkeer veroorzaakt op de wegvakken ernstige conflicten met het fietsverkeer.
- * Het Kennedy-viaduct en het kruispunt Kastanjelaan/Rooseveltlaan zijn maximaal belast.
- * De centrumring (Boutershemstraat) is maximaal belast met als gevolg dat de Zuidwestsingel en Prins Bernhardlaan reeds een overloopfunctie vervullen.

De eindsituatie, met een volledig wegenstelsel overeenkomstig het V.C.P. geeft het volgende beeld.



In het bestemmingsplan Markiezaatgebied wordt deze stedelijke ontsluitingsstructuur voor een deel opgenomen. Deze infrastructuur is van essentieel belang voor de gemeente Bergen op Zoom en dient zo snel mogelijk gerealiseerd te worden.

Het streven is er op gericht de aanleg van de Randweg Zuid-West voor 1992 af te ronden.

Uit de simulatiestudie kan geconcludeerd worden dat in feite alleen een volledige Randweg Zuid-West, gecombineerd met de aanwezigheid van Randweg Noord en de doortrekking van Randweg Oost, een afdoende oplossing betekent voor de huidige verkeersproblematiek, terwijl daarmee tevens een optimale ontsluiting wordt bereikt voor het woongebied, het recreatiegebied en het havengebied.

Uit de simulatie blijkt duidelijk de zeer positieve invloed van de Randweg-Noord, gekoppeld aan de afsluiting van de Halsterseweg. Het autoverkeer dat nu nog een route kiest westelijk langs de stad (Westersingel, Antwerpsestraat) zal dan voor een belangrijk deel via Randweg-Noord/Randweg-Oost gaan rijden. Dit geeft op de huidige route slechts beperkte ruimte voor de toename als gevolg van de "Bergse Plaat" en Binnenschelde.

De capaciteit van de bestaande hoofdwegen is echter onvoldoende om de verkeerstoename in dit deel van de stad verantwoord op te kunnen vangen.

De analyse maakt duidelijk dat het probleem voor een belangrijk deel is terug te voeren tot de beschikbaarheid van slechts twee spoorwegovergangen voor een groot stedelijk gebied (Bergen op Zoom-Zuid, -West en -Oost).

Dit kan redelijkerwijze alleen worden opgelost door tijdige aanleg van een tweede ontsluitingsweg vanaf de "Bergse Plaat"-Binnenschelde.

Uit de verkeersmodellenstudies blijkt dat de uitvoering van van de Randweg Zuid-West van grote betekenis is vanwege de beschikbaarheid hier van een derde spoorwegovergang. De dringende knelpunten worden adequaat aangepakt en de weg langs "Kijk in de Pot" krijgt een acceptabele intensiteit.

Belangrijk is ook het gedeelte Olympialaan tot aan de Huybergsebaan. Hierdoor gaat namelijk de tangential opbouw van de wijkwegen Gagelboslaan-Sterrelaan-Dr. de Ramlaan-Olympialaan-Randmeerweg (en aansluitingen op Randweg-Oost) feitelijk functioneren. De route wordt gebruikt door 600 à 700 motorvoertuigen per avondspitsuur, wat belangrijk is voor de ontlasting van de Antwerpsestraatweg.

Het noordelijk deel van Randweg Zuid-West is met name van groot belang voor de ontsluiting van het havengebied.

3.2 Overzicht, tracering en vormgeving hoofdwegen

1. Weg langs "Kijk in de Pot" -- "Boulevard" (Gertrudisboulevard)

Ten behoeve van de "Bergse Plaat" en de Binnenschelde zal in eerste instantie de weg langs "Kijk in de Pot" worden aangelegd. Deze weg geeft aansluiting op de zuidsingels en de centrumring, van waaruit via de hoofdwegen alle bestemmingen kunnen worden bereikt.

De verkeerssituatie in dit gedeelte van het centrum is echter dusdanig problematisch, dat een grens moet worden gesteld aan het gebruik van de route langs "Kijk in de Pot". Deze grens moet zodanig zijn dat een vlotte en veilige verkeersafwikkeling hier mogelijk blijft zonder zware verkeerstechnische ingrepen te moeten verrichten. Op deze gronden en ook gezien vanuit het streven de "Boulevard" geen al te zware verkeersfunctie te geven, is deze grens gesteld op ± 600 à 700 mvt.

De tracering van de weg langs "Kijk in de Pot" is bepaald door de volgende factoren:

- ligging tussen "Kijk in de Pot" en Scheldelaan (Scheldelaan blijft een afzonderlijke weg)
- het juiste punt voor het ongelijkvloers kruisen van het raccordementsspoor-Markiezaatsweg (met name op juiste hoogte, haaks, en met aansluitmogelijkheden tussen de wegen onderling)
- mogelijkheid om op het hoogste punt een rust- en uitzichtspunt te maken bij de stadfontein
- vloeiend verloop, met als radiaal een duidelijke gerichtheid vanuit het centrum op de "Bergse Plaat" en de Binnenschelde.

De tracering van de "Boulevard" is bepaald, liggend in het verlengde van de weg langs "Kijk in de Pot", door de waterlijn van de Binnenschelde enerzijds en de bebouwingsmogelijkheden van de aanhaking anderzijds.

De weg door "Kijk in de Pot" vervult primair een verkeersfunctie als verbinding tussen de bestaande hoofdwegen, het recreatiegebied en de "Bergse Plaat". De "Boulevard" is een weg met gemengde functies, waar naast de verkeersfunctie de verblijfsrecreatie- en woonfunctie een plaats moeten hebben. Het verschil in beide wegen moet tot uitdrukking komen in verschillen in vormgeving en gebruik. De overgang hiertussen is ter plaatse van de aansluiting op de Markiezaatsweg-toegang Binnenschelde.

De weg langs "Kijk in de Pot" bestaat uit een rijbaan van 6.00 meter (zie profiel plankkaart). Omdat deze weg de hoofdfietsroute van/naar de "Bergse Plaat" vormt en de weg een sterk autogericht karakter heeft, is voor

een veilige en comfortabele afwikkeling van het fietsverkeer gekozen voor vrijliggende fietspaden (2.40 meter). Deze worden via de "Boulevard" doorgezet tot in het woongebied. Nadeel voor het fietsverkeer is dat er aanzienlijke hoogteverschillen in het gebied te overwinnen zijn.

Aan de noordzijde van de weg langs "Kijk in de Pot" is naast het fietspad een voetpad (3.00 meter) aanwezig welke aansluit op bestaande trottoirs bij de Zuidsingel.

Aan de andere zijde is het fietspad direct naast de rijbaan gelegen. Vanwege de hoogteverschillen is de weg over een gedeelte enigszins verdiept aangelegd.

De Prins Bernhardlaan wordt in de verkeersafwikkeling ondergeschikt gemaakt aan de verbinding Zuidsingel-Weg langs "Kijk in de Pot"- "Boulevard" en als zodanig haaks op deze verbinding aangesloten.

De "Boulevard" heeft gezien de mengfunctie een andere opzet (zie profiel paragraaf 4.4.4).

Hier is tussen de rijbaan en het fietspad aan de oostzijde (gedeeltelijk) langsparkeren toegepast, terwijl aan de westzijde een brede loop- en fietsboulevard is gelegen. Dit omvat een 6.00 meter brede zone bestaande uit een fietspad (2.10 meter) een bomenstrook (1.00 meter) een voetpad (2.90 meter) en een groenberm (1.00 meter).

2. De Randweg Zuid-west

De weg verbindt de "Bergse Plaat" met de zuidelijk en noordelijk gelegen hoofdwegenstructuur. Om de weg een voldoende wervend karakter te geven, is naast de aansluiting op de Antwerpsestraatweg de realisering van de verbinding via de Olympialaan naar de A58 gewenst.

De Randweg Zuid-west kan daardoor zowel als interne (stedelijke) alsook als externe (buitenstedelijke) verbinding gaan fungeren. Gezien de verkeersfunctie van de totale verbinding en de op termijn te verwachten verkeersintensiteit is het gewenst het autoverkeer te scheiden van het fietsverkeer. Dit is mogelijk door de aanleg van vrijliggende fietspaden voor het gedeelte oostelijk van de spoorwegovergang. Voor het westelijk gedeelte kan de Langeweg als langzaamverkeersroute gebruikt worden.

Om de Randweg zoveel mogelijk ontlastend te kunnen laten werken voor de bestaande (overbelaste) hoofdwegen is voor de randweg een hoog afwikkelingsniveau gewenst. Dit heeft ertoe geleid in het bestemmingsplan rekening te houden met de realisering van een weg met gescheiden rijbanen (vergelijk Randweg Noord). Het betreft een ruimtelijke reservering waarvan op termijn moet blijken of - en wanneer deze als zodanig gerealiseerd wordt. Daarbij is rekening gehouden met een profielbreedte van minimaal 19.80 meter (zie profiel plankaart) rijbanen van 7.40 meter met 5.00 meter middenberm).

Vooralsnog beperkt de aanleg van de Randweg Zuid-west zich echter tot de aanleg van één rijbaan (7.40 meter).

Het tracé van de randweg is bepaald door verschillende factoren. Aan de oostkant is dit het punt waar de weg de spoorlijn kruist ter plaatse van de wijk Langeweg. Deze overgang is gelijkvloers. In geval de weg wordt uitgebouwd tot een tweebaansweg zal de overgang (op voorschrift van de N.S.) ongelijkvloers moeten worden. In westelijk richting wordt de randweg gebundeld met de Langeweg (langzaam verkeersroute) om doorsnijding van landbouwgronden zoveel mogelijk te vermijden. Een soortgelijke bundeling is in noordelijke richting gezocht met het raccordementsspoor. Het meest noordelijke gedeelte buigt vervolgens af om in het verlengde van de Minister Bongaertsweg aan te kunnen sluiten op de Van Konijnenburgweg.

Vanaf het punt waar de randweg parallel komt te lopen aan de Langeweg en waar de westelijk gelegen fietspaden overgaan op de Langeweg is de randweg alleen voor autoverkeer toegankelijk.

Het aantal aansluitpunten op de randweg is ten behoeve van het afwikkelingsniveau zo gering mogelijk. Het recreatiegebied Binnenschelde heeft een gelijkvloerse aansluiting waarop tevens de weg langs "Kijk in de Pot" is aangesloten. Daarnaast is er één aansluitpunt voor het woongebied van de "Bergse Plaat" en bestaat de mogelijkheid voor een tweede zuidelijk gelegen aansluitpunt. Ook is het mogelijk om voor de wijk Fort/ Zeekant een aansluitpunt voor autoverkeer op de randweg te realiseren (gecombineerd met de aansluiting voor de "Bergse Plaat"). Enerzijds geeft dit een verbetering in de ontsluiting en bereikbaarheid van deze wijk en anderzijds geeft dit een beter gebruik van de randweg, ten gunste van de Antwerpsestraatweg (bijvoorbeeld knelpunt Stalenbrug).

Voor de randweg als enkelbaansweg is gekozen voor aanleg van de noordelijke rijbaan en een ruimte-reservering voor de zuidelijke rijbaan, vanwege de aansluitmogelijkheden op de bestaande Markiezaatsweg en vanwege het feit dat de begrenzing met de aanliggende landbouwgronden dan definitief is. Ter plaatse van de aansluitpunten kan de weg worden verbreed tot twee rijbanen met uitvoegstroken welke vormgeving dan ook in de eindsituatie kan worden gehandhaafd.

Langs de randweg is aan de zijde van de bebouwing van de "Bergse Plaat" een strook van 9.50 meter breed aanwezig ten behoeve van geluidwerende voorzieningen. Ter plaatse van Fort-Zeekant vormt het aanwezige hoogteverschil voor de benodigde geluidafscherming.

3.3

Langzaam verkeer

In het verkeerscirculatieplan voor Bergen op Zoom is een netwerk van fietsroutes voor het totale stedelijk gebied ontwikkeld. Op dit netwerk is voor de "Bergse Plaat" en Binnenschelde aansluiting gezocht door realisering van 4 hoofdfietsroutes vanuit dit gebied.

Het betreft een route in noordelijke richting (industrie-terreinen) parallel aan de randweg, de route langs de weg langs "Kijk in de Pot" naar het centrum, een route in oostelijke richting, de randweg ongelijkvloerskruisend en aansluitend op de routes door Fort-Zeekant en een zuidelijke route via de Langeweg.

Daarnaast zijn, primair voor het voetgangersverkeer twee verbindingen met het stedelijk gebied opgenomen namelijk een ter plaatse van "Kijk in de Pot" (looproute Binnenschelde - Binnenstad) en een ter plaatse van Fort-Zeekant (voetgangersverbinding met het woongebied). Beide routes kruisen de randweg ongelijkvloers.



• w e n s b e e l d h o o f d r o u t e s f i e t s .

3.4

Verkeerssituatie Binnenschelde en omgeving

Bereikbaarheid en parkeren

Gezien de omvang en het karakter van het recreatiegebied is een goede bereikbaarheid voor alle verkeerssoorten en voldoende parkeermogelijkheden van wezenlijk belang voor het goed functioneren van de recreatievoorzieningen.

Bereikbaarheid

Aan de bereikbaarheid kunnen de volgende eisen worden gesteld:

- a. recreatieverkeer mag geen overlast gaan vormen in woongebieden of leiden tot overbelasting van bestaande hoofdwegen;
- b. het recreatiegebied moet zowel vanuit de stad als vanuit de regio op een vlotte manier per auto met de fiets of het openbaar vervoer bereikbaar zijn. Ook dient een goede voetgangersrelatie met het stedelijk gebied mogelijk te zijn.

In de ontwikkeling van de hoofdwegenstructuur is door de aanleg van de Gertrudisboulevard en Randweg Zuid-West sprake van een optimale bereikbaarheid. Op dat moment worden de bestaande woongebieden en hoofdwegen niet extra belast door recreatieverkeer en is het gebied ook vanuit alle kanten goed bereikbaar.

Het aangegeven net van voetgangers- en fietsverbindingen zorgt ervoor dat het recreatiegebied in voldoende mate toegankelijk is. Met name de loop route via "Kijk in de Pot" naar de binnenstad en de fietsroute via de weg langs "Kijk in de Pot", zijn belangrijke en aantrekkelijke verbindingen met de bestaande stad.

Voor de bereikbaarheid per openbaar vervoer kan worden verwezen naar hoofdstuk 4.

Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeergelegenheid is belangrijk voor een goed functionerend recreatiegebied (voldoende aantrekkingskracht) maar is ook nodig om anderzijds parkeeroverlast in de omgeving (bijvoorbeeld woonstraten op de aanhaling) te voorkomen.

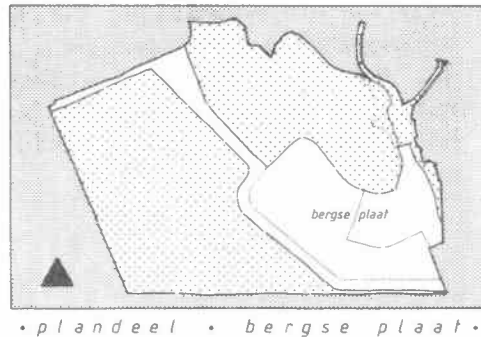
Rekening houdend met een maatgevende dag is bij een volledig functionerend recreatiegebied een parkeerbehoefte geraamd van $\pm$ 700 plaatsen. Deze kunnen worden gestieurd langs de verschillende deelgebieden (oeverrecreatie en watersport, paviljoen etcetera). Uitgegaan moet worden van een maximale loopafstand tussen parkeerplaats en oever van 150 meter.

Met name voor de watersport is het belangrijk de stallingsmogelijkheid zo direct mogelijk grenzend aan het water te localiseren.

De geraamde parkeerbehoefte is vrij indicatief en is gericht op het aanbieden van in principe voldoende parkeer-ruimte ten opzichte van de vraag hiernaar. De ontwikkeling van de vraag is echter moeilijk voorspelbaar. Daarom is het gewenst om een ruimtereservering voor uitbreiding van de parkeermogelijkheden in het plan op te nemen. Dit is mogelijk aan de noordzijde ter hoogte van "Kijk in de Pot". Uitgaande van de geraamde 700 parkeerplaatsen is berekend dat de uitstroom van autoverkeer in het maatgevend spitsuur ruim 200 motorvoertuigen bedraagt. Dit is met de geplande hoofdtoegang/uitgang aansluitend op de Randweg Zuid-west goed te verwerken.

HOOFDSTUK 4

"BERGSE PLAAT"



4.1 Inleiding

De uitspraken in de Koninklijke Besluiten inzake de bestemmingsplannen "Land-Water Markiezaat" en "Augustapolder" en de besluiten van het provinciaal bestuur met betrekking tot de bestemmingsplannen "Augustapolder" en "Augustapolder-Oost" hebben geleid tot een aangepaste visie ten aanzien van de bouwplaats Zoommeer.

Ook thans staat daarbij centraal, dat Bergen op Zoom in de toekomst (ook na het jaar 2000) zowel kwantitatief als kwalitatief over voldoende ruimte dient te beschikken om aan ruimtebehoevende ontwikkelingen vanuit diverse sectoren van de samenleving plaats te kunnen bieden. Deze ruimte is voorhanden voor de kust en wel op de "Bergse Plaat" en rond de Binnenschelde.

Vooralsnog wordt voor de geprojecteerde aanbreilocatie uitgegaan van een omvang van circa 1250 woningen. Door zijn bijzondere situering aan het binnenmeer en op loop- en fietsafstand van de binnenstad, biedt de landtong goede mogelijkheden te komen tot verrijking van de karakteristieke kenmerken van Bergen op Zoom. Het begrip "stad aan het water" krijgt opnieuw gestalte, zowel door de geprojecteerde woonwijk, als door de andere ontwikkelingen (stedelijk, toeristisch-recreatief, landschappelijk), waarvoor de "Bergse Plaat" ruimte biedt. De wijze waarop deze ontwikkelingen, in hun onderlinge samenhang, een verdere invulling kunnen krijgen zal in dit hoofdstuk nader in beschouwing worden genomen.

4.2 Uitgangspunten

4.2.1 Vingerstadmodel

Het besluit niet te bouwen in de "Augustapolder", heeft consequenties gehad voor de stedelijke structuur. Het betekende onder andere een wijziging in de modellering van de Plaat.

De "Bergse Plaat" is uitgebreid aan de noord-oostzijde en is zodoende aangehaakt aan het stadsdeel Fort-Zeekant.

Op stadsniveau betekent dit een versterking van de bestaande structuur, waarin stadsdelen en groengebieden met elkaar vervlochten zijn en waarbij stadsdelen zich ontwikkelen aan of langs op het centrum gerichte radialen. We noemen dit het "vingerstadmodel". Hierin worden stadswijken door natuurlijke en recreatieve functies van elkaar gescheiden. De groene gebieden tussen de stedelijke "vingers" dringen diep de stad binnen vanuit het omringende landschap.



• v i n g e r s t a d m o d e l •

De nieuwe opzet voor de "Bergse Plaat" benadrukt dit stad-model. Het nieuwe woongebied wordt geflankeerd door enerzijds de Binnenschelde, anderzijds het landelijke gebied van de "Augustapolder" dat aansluit op het Markiezaatsmeer. De relatie tussen de nieuwe locatie en de bestaande stad wordt in ruimtelijke zin bewerkstelligd door de continuïteit van de bebouwing en een aanpassing van de richting binnen de Plaat aan de hoofdrichting binnen Fort-Zeekant. Functioneel gezien kan via een goede ontsluiting een relatie met de binnenstad onderstreept worden. Als drager functioneert de verbindingsweg van de binnenstad naar de nieuwe woningbouwlocatie, die als radiaal doorgetrokken is tot op de "Bergse Plaat" zelf. De randmeerweg en het raccordementsspoor worden als fysieke barrière afgezwakt door middel van een drietal ongelijkvloerse verbindingen tussen de bestaande stad en de bouwplaats. Het aanhechtingspunt is zodanig gekozen, dat de bebouwing langs de Scheldelaan als front naar het randmeer in zicht blijft en in de bouwplaats "opgepakt" wordt langs de radiaal.

4.2.2 Watergang ten behoeve van afleiding

In het kader van de herinrichting van het Markiezaatsgebied, met name in het licht van de bescherming van de waterkwaliteit in het natuurgebied en het recreatiemeer, diende een oplossing te worden gevonden voor de op het plangebied plaatsvindende lozingen.

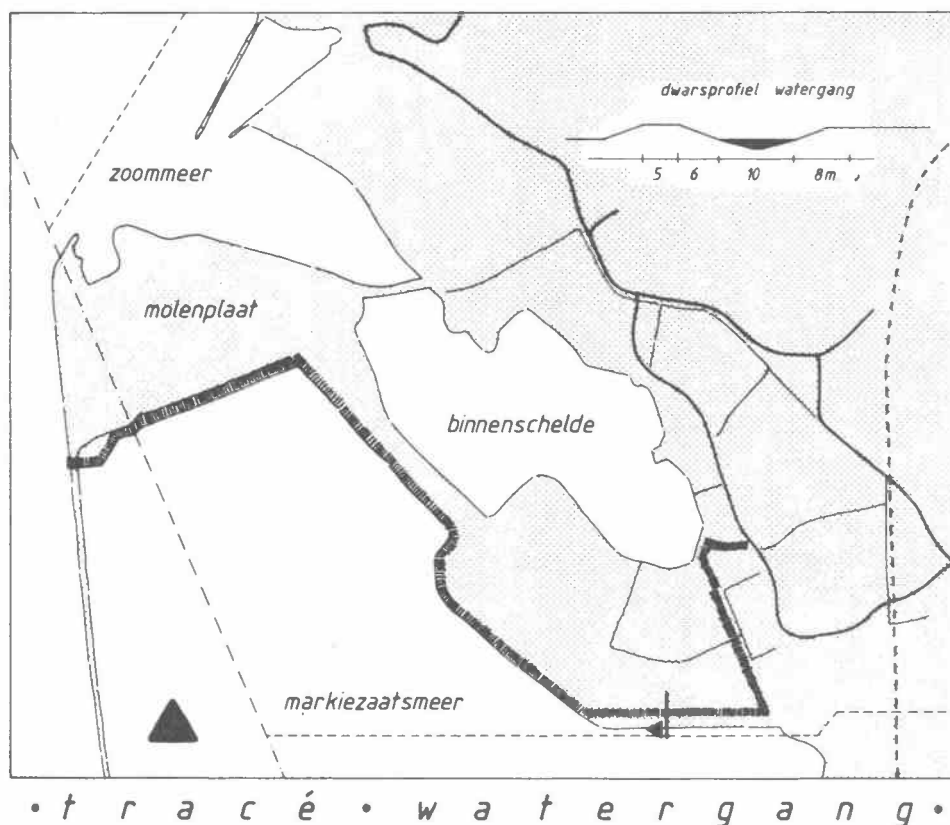
Uit het terzake ingestelde onderzoek is gebleken dat alleen het afleiden van de lozingen naar het Zoommeer tot een aanvaardbare oplossing leidt. Hiertoe dient naar het Zoommeer een watergang te worden gerealiseerd waarvoor een plan is opgesteld.

Naar de effecten op de waterkwaliteit en op het stank- en slibprobleem van een overstort op deze sloot wordt momenteel onderzoek verricht. Aanvullende voorzieningen kunnen noodzakelijk blijken te zijn.

Gekozen is daarbij voor een tracé dat zo weinig mogelijk beperkingen oplegt aan de inrichtingsmogelijkheden van het gebied. Het tracé is gesitueerd langs de zuidzijde van de "Bergse Plaat" en derhalve ten zuiden van de toekomstige verstedelijking.

Het gewenste tracé is bepaald rekening houdend met de eigendoms-situatie (Brabants Landschap), de aanhaking, de (detail-)inrichting van de omgeving van de stikstofleiding/zuurstofleiding en de locatie van de aangebracht zinkerconstructie bij de stikstofleiding/zuurstofleiding.

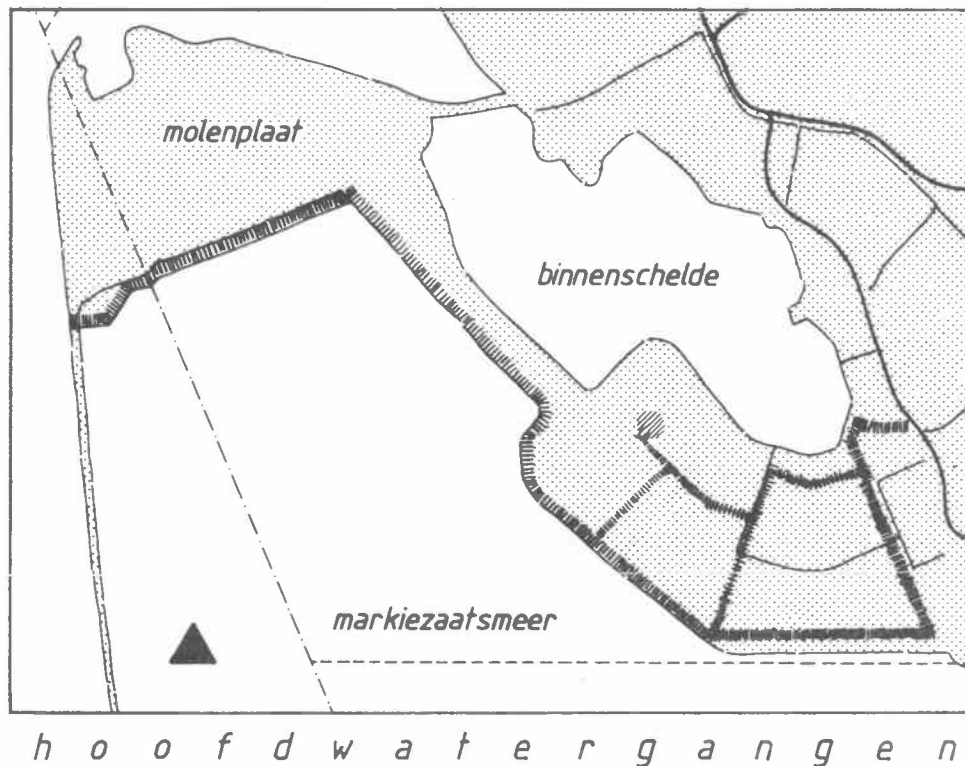
De watergang kan tevens dienst doen voor de afwatering van de "Bergse Plaat". Het onderhavige werk is aangemerkt als zogenaamd aanpassingswerk als bedoeld in de Deltawet.



4.2.3 Civieltechnische uitgangspunten

De "Bergse Plaat" is een met zand opgespoten terrein van ca. 175 ha met een maaiveldhoogte van 1.50 m +NAP. Aan de noordzijde wordt dit gebied begrensd door de Binnenschelde met een peil op 1.50 m +NAP en aan de zuid- en westzijde door het Markiezaatsmeer, met een seizoenafhankelijk peil dat maximaal 0.80 meter +NAP kan bedragen.

De structuur van de hoofdwatergangen voor het gebied is weergegeven in onderstaande figuur.



Het plangebied zal een gescheiden rioleringsstelsel krijgen, waarbij het regenwater van het verharde oppervlakte naar het open waterlopenstelsel wordt gebracht. De neerslag op de niet verharde gebieden komt via het grondwater uiteindelijk ook in dit stelsel terecht.

Vanwege de relatief hoge waterstanden rondom de "Bergse Plaat" dient ook rekening te worden gehouden met een belasting van het waterlopenstelsel door kwel.

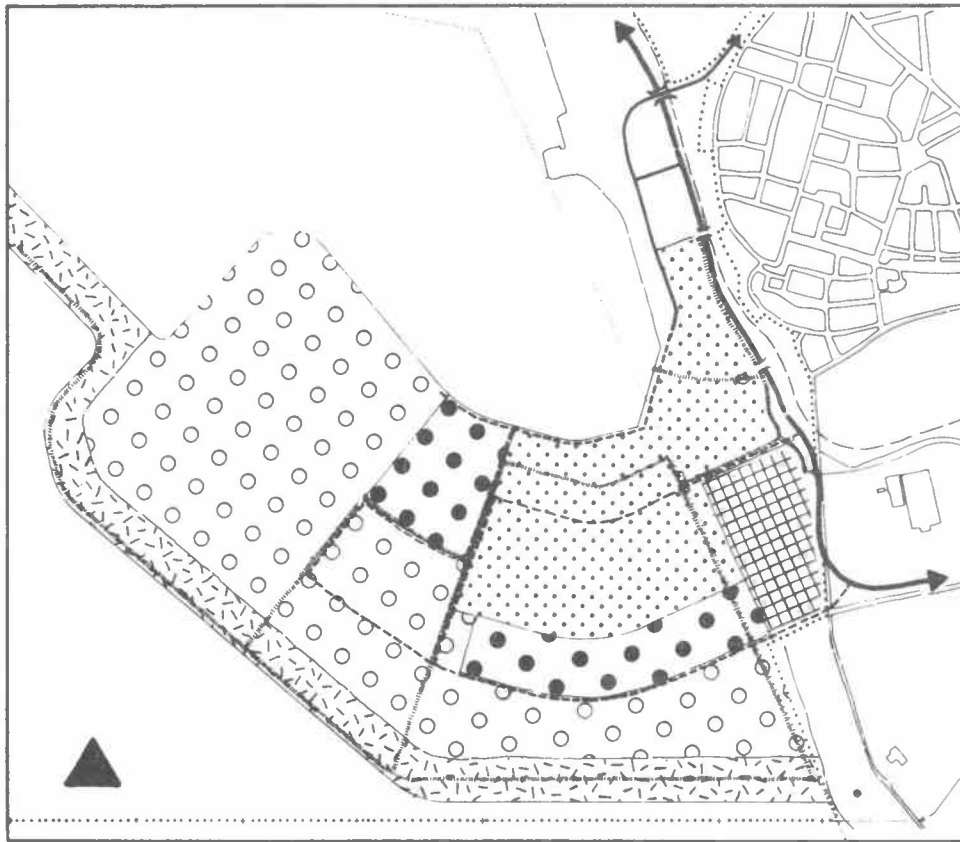
Deze kwelbelasting van de "Bergse Plaat" heeft als consequentie dat langs de noordzijde van het plangebied een drainagevoorziening aangelegd moet worden.

4.3 Functionele indeling van de landtong

In het navolgende zal globaal de voorgestane stedenbouwkundige opzet geschetst worden, zowel voor wat betreft de woningbouwlocatie als voor de overige gronden van de "Bergse Plaat".

De basisdoelstelling ten aanzien van de inrichting van de "Bergse Plaat" is van tweeërlei aard. Allereerst de doelstelling om met wervende, aantrekkelijke woonmilieus de ligging van Bergen op Zoom aan het water opnieuw vorm te geven en zodoende een invulling te geven van het woningbouwprogramma tot, in eerste instantie, het jaar 2000. De tweede doelstelling betreft het creëren van een landschapelijke structuur voor het totale gebied, waarbinnen naast de genoemde woonfunctie diverse andere ontwikkelingen mogelijk zijn. Gedacht wordt daarbij aan verschillende vormen van intensieve en extensieve recreatie (met bijbehorende gebouwde voorzieningen), productieve bestemmingen (bijvoorbeeld houtbouw), "pioniers"-woningbouw (grote kavels, minimale voorzieningen) en dergelijke. Daarnaast is het van belang om een gedeelte van het plangebied te reserveren ten behoeve van bijzondere doeleinden (sport- en onderwijsvoorzieningen, woonvriendelijke bedrijfstvormen en dergelijke).

Als basisuitgangspunten voor het plan gelden de kwantitatieve en kwalitatieve volkshuisvestingsprognoses en de ruimtelijke potenties vanuit de lokatie zelf, de begrenzingen en de overgangen naar de aanliggende gebieden. Enerzijds vormt de "Bergse Plaat" de overgang tussen het recreatiemeer, de bestaande stadswijk Fort-Zee kant en het ten behoeve van oeverrecreatie in te richten Scheldestrand. Anderzijds grenst de landtong aan het natuurgebied "Het Markiezaat". De relaties tussen de verschillende functies binnen de landtong en naar buiten resulteren in de volgende hoofdopzet.

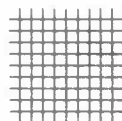


functionele indeling bergse plaat

Binnen deze hoofdpzet zijn een aantal basisbestemmingen te onderscheiden, die ook in het globale bestemmingsplan Markiezaatsgebied tot uiting zullen komen:



Woongebied Het nieuwe woongebied is zodanig op de landtong en de aanhaking geprojecteerd, dat zowel de relatie met het bestaande stedelijke gebied, via een aan te leggen "boulevard" langs het randmeer, alsmede met het recreatiemeer op een goede manier vorm gegeven kan worden. De voorgestelde omvang van dit plandeel is afgestemd op het reguliere woningbouwprogramma tot het jaar 2000.



Gemengde doeleinden Ten behoeve van gemengde doeleinden zijn gronden gereserveerd, nabij de aansluitingen van de hoofdverkeersroutes op de stedelijke randwegenstructuur. Er ontstaat hierdoor een aantrekkelijk vestigingsmilieu zonder negatieve invloeden op de woonlokatie en de natuurlijke en recreatieve functie. Bij de invulling van het terrein kan gedacht worden aan kleine schone bedrijvigheid, onderwijsvoorzieningen op stedelijk niveau, (gebouwde) sportvoorzieningen etcetera. De behoefte aan dit soort terreinen blijkt uit het "Structuurschema bedrijventerreinen".



Barrière/waterscheiding Aan de zuidzijde van de "Bergse Plaat" is, conform eerdere afspraken, een bufferzone gesitueerd als barrière tussen het natuurgebied en de ontwikkelingen c.q. activiteiten op de "Bergse Plaat".



Landelijk gebied met gemengde doeleinden

De landtong biedt ruimte aan ontwikkelingen op landelijk en recreatief gebied. Een breed scala van bestemmingen is hier mogelijk, zoals intensieve en extensieve recreatie, bosbouw, tuinbouw. Ten behoeve van extra woningbouw wordt binnen dit plandeel een wijziging bevoegdheid aan het College van Burgemeester en Wethouders opgenomen.

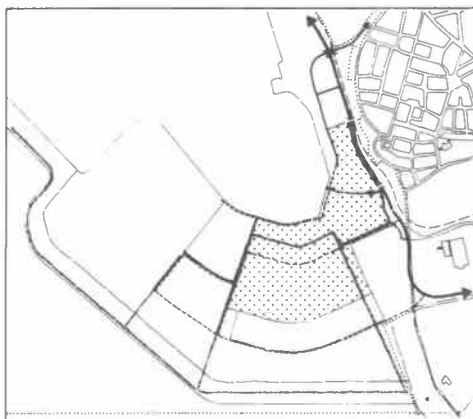
De totale oppervlakte van de "Bergse Plaat" bedraagt 218,5 ha.

Deze oppervlakte is als volgt verdeeld over de bestemmingen:

- woongebied + voorzieningen (zie paragraaf 4.4.3)	39 ha
- gemengde doeleinden	6,5 ha
- landelijk gebied met gemengde doeleinden	115 ha
- barrière + waterscheiding	58 ha
	218,5 ha

4.4

Woongebied



Een van de sectoren, waarvoor op de "Bergse Plaat" al op korte termijn ruimte benodigd zal zijn, is de woningbouw. Gezien de inhoud van het ontwerpstreekplan West-Brabant en het uitwerkingsplan Markiezaat, waarin de bijgestelde woningbehoeftecijfers zijn verwerkt, wordt dit standpunt van het College ook op provinciaal niveau gehuldigd. De onderbouwing van dit standpunt zal in het navolgende nader geïllustreerd worden.

4.4.1 Verantwoording

Afgezien van een aantal incidentele (ver-)bouwmogelijkheden op verspreide locaties in de stad (het gaat daarbij om zeer kleine aantallen) blijkt, dat de concrete restcapaciteit ten behoeve van nog te starten woningbouwprojecten zich thans beperkt tot totaal ruim 200 woningen. Niet opgenomen hierbij zijn die locaties, die ten behoeve van de realisatie van het woningbouwprogramma 1986 zijn gebruikt. Een aanzienlijk deel van deze restcapaciteit wordt aangewend in het kader van het woningbouwprogramma 1987 (circa 130), waarna het bestemmingsplan Noordgeest als afgerond kan worden beschouwd.

Naar verwachting zullen er zich ook in de komende jaren nieuwe locaties aandienen binnen het stedelijk gebied, die in principe voor woningbouw in aanmerking komen. Of dergelijke locaties ook alle daadwerkelijk voor woningbouw benut moeten worden, zal echter afhankelijk zijn van een nadere afweging. Immers met name in en rond het centrum zijn andere functies denkbaar, waarbij het streven naar een gedifferentieerd binnenstadsmilieu als belangrijk criterium dient te worden gehanteerd. In dit kader kan nog gewezen worden op het feit, dat een van de doelstellingen van het Beleidsplan Binnenstad 1982, te weten het versterken van de woonfunctie in de binnenstad als geslaagd kan worden beschouwd (toename van 25%). De geplande ontwikkelingen in het rehabilitatiegebied Lievevrouwestraat en omgeving zullen dit proces nog eens versterken. Een sterke positie van de woonfunctie in de binnenstad zal ook in de toekomst een belangrijke beleidsdoelstelling blijven. Een genuanceerde benadering ten aanzien van de invulling van potentiële bouwlocaties in het centrum, waarbij ook versterking van de economische functie van de binnenstad bijzondere aandacht verdient, staat bij de herijking van het Beleidsplan Binnenstad, centraal.

Ook in de bestaande woonwijken kunnen ontwikkelingen plaatsvinden waardoor locaties beschikbaar komen waar in principe woningbouw mogelijk is. Als "recente" voorbeelden daarvan kunnen het gieterijterrein aan de Oude Wouwsebaan en het Wilhelminakazerneterrein, het Juvenaatterrein en de Striene genoemd worden. Het College van Burgemeester en Wethouders staat op het standpunt dat een woningbouwinvulling op deze locaties vaak positief kan worden beoordeeld. Een intensiever gebruik van bestaande voorzieningen (scholen, winkelcentra etcetera) en een betere benutting van de aanwezige (boven- en ondergrondse) infrastructuur zijn voordelen, die onderkend worden. Het beleid dat ten aanzien van dit soort locaties in het verleden is gevoerd, dient dan ook voortgezet te worden.

Echter, geconstateerd moet worden dat de reële mogelijkheden voor dit soort projecten, zonder het openbaar groen in de bestaande woonwijken aan te tasten, in Bergen op Zoom thans nog maar minimaal zijn. Juist dit openbaar groen vormt een belangrijk kwalitatief element in het woon- en

leefmilieu in de woonwijken van de stad, zodat een terughoudend beleid ten aanzien van het gebruik van deze plekken ten behoeve van inbreiding op zijn plaats is. Daarbij dient bedacht te worden dat het bij dit soort inbreidingsplannen gaat om een dubbele intensivering: enerzijds een reductie van het (beschikbare) oppervlakte openbaar groen, anderzijds ten gevolge van de woningbouw een toenemende behoefte aan openbaar (groen)ruimte.

Behalve in kwantitatief opzicht kent het bouwen binnen het bestaande stedelijke gebied ook kwalitatief zijn beperkingen. De vanuit volkshuisvestingsoogpunt gewenste differentiatie (gestapeld-grondgebonden, koop-huur, gesubsidieerd-vrije sector, groot-klein, etcetera) conflicteert vaak met de (ruimtelijke en financiële) mogelijkheden, die de inbreilocaties bieden.

Tenslotte kan in dit kader nog opgemerkt worden, dat de voorbereiding van een bouwproject in het algemeen geruime tijd in beslag neemt, soms zelfs jaren (zie bijvoorbeeld bouwplan Oude Wouwsebaan). De benodigde voorbereidingstijd wordt onder andere sterk bepaald door een aantal potentiële complicerende factoren die bij een bouwlocatie een rol kunnen spelen. Deze factoren kunnen van financiële aard (te hoge verwervingskosten), van procedurele aard (bezwaarschriften tegen bestemmingsplan en bouwplan), milieutechnische aard (geluidhinder, bodemverontreiniging, LPG) en stedenbouwkundige aard (stringente voorwaarden ten aanzien van vormgeving, parkeren etcetera) zijn. De praktijk leert dat een of meerdere der bovengenoemde factoren het bouw(voorbereidings)proces met name bij binnenstedelijke bouwlocaties aanzienlijk kunnen vertragen.

Het uitsluitend gebruik maken van bouwlocaties binnen het stedelijk gebied ten behoeve van de realisatie van het woningbouwprogramma voor Bergen op Zoom zal ongetwijfeld stagnatie en discontinuïteit in de woningbouwproductie betekenen. Dit probleem manifesteert zich overigens al bij de invulling van het woningbouwprogramma 1987. Ook de aanwijzing van een deel van de binnenstad tot "beschermde stadsgezicht" betekent voor alle betrokken partijen een extra verantwoordelijkheid ten aanzien van de zorgvuldigheid waarmee dit soort locaties benaderd dienen te worden.

Resumerend kan gesteld worden, dat zelfs uitgaande van de provinciale woningbouwprognose-cijfers een aanzienlijk deel van de woningbouwproductie niet binnen het stedelijk gebied gerealiseerd kan en dient te worden. Ruimte voor dit deel van de woningbehoefte moet gevonden worden in een aanbrei-locatie. Deze aanbrei-locatie is, op basis van eerder gemaakte keuzes, geprojecteerd op de "Bergse Plaat".

4.4.2 Programmatische uitgangspunten

4.4.2.1 Bouwprognose tot 2000

Zoals in de partiële herziening 1985 van het streekplan is uiteengezet wordt voor de ruimtereservering van bouwplaatsen -zowel wat betreft omvang als locatie- niet alleen de woningbehoefteraming, maar veeleer de woningbouwprognose van belang geacht. De woningbouwprognose geeft een indicatie voor het aantal woningen dat in bestemmingsplannen kan worden vastgelegd.

De woningbehoefteraming voor de stadsregio Bergen op Zoom (gemeente Bergen op Zoom en Halsteren) voor de periode 1985-1999 omvat 3950 woningen. Voor deze periode wordt ten aanzien van de stadsregio verwacht dat in totaal 3450 woningen realiseerbaar zijn.

Dit aantal is als volgt over de stadsregio verdeeld:

Gemeente	basisniveau	stadsregionale pot
Bergen op Zoom	1850	
Halsteren	650	
Totaal stadsregio	2500	950

Conform de ontwerp-notitie partiële herziening 1985 dienen voorstellen voor de verdeling van de stadsregionale pot door de gemeenten in een stadsregio in gezamenlijk overleg te worden gedaan.

Tussen de gemeente Halsteren en Bergen op Zoom zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de verdeling van de stadsregionale pot. Deze komen er op neer dat jaarlijks overleg zal worden gevoerd omtrent het aan de gemeente Halsteren toe te kennen deel van de stadsregionale pot, waarbij uitgegaan wordt van een gemiddelde toedeling (over de periode van 1987-1991) aan Halsteren van 15% van de berekende behoefte voor de natuurlijke aanwas. Voor de periode 1987-1991 komt dit neer op ca. 9 woningen per jaar. Indien het genoemde verdelingsprincipe over de gehele periode 1985-1999 wordt toegepast dan komt Halsteren in aanmerking voor ca. 100 woningen uit de stadsregionale pot. In bedoelde periode zal de gemeente Bergen op Zoom aldus kunnen bouwen haar basisniveau van 1850 woningen vermeerderd met haar aandeel van de stadsregionale pot zijnde 850 woningen. Totaal 2700 woningen.

De woningproductie over de jaren 1985 en 1986 in de gemeente Bergen op Zoom bedroeg ca. 600 woningen zodat conform de bouwprognose vanaf 1 januari 1987 nog ca. 2100 woningen kunnen worden gebouwd.

Het tot 2000 in de bouwplaats te realiseren aantal woningen is mede afhankelijk van de restcapaciteit zoals die per 1 januari 1987 elders in de gemeente aanwezig was. Conform de meest recente inzichten bedroeg deze ca. 850 woningen (zie bijlage 4) zodat binnen de bouwplaats tot 2000, ca. 1250 woningen kunnen worden gerealiseerd. Op dit aantal is de basisomvang van de bouwplaats afgestemd. Een grotere omvang is mogelijk indien er meer woningen gebouwd kunnen worden dan thans op grond van de bouwprognose wordt verwacht. In de planvorming wordt vooralsnog uitgegaan van een eventuele uitbouw tot ca. 1500 woningen.

Ten aanzien van de gewenste woningdifferentiatie naar financieringssectoren en de afstemming van het plan op de woonwensen kan het volgende worden opgemerkt:

Gezien de vele en snelle veranderingen op de woningmarkt en in het overheidsbeleid, in relatie tot de grote tijdspanne waarbinnen de woningbouw op de Bergse Plaat gestalte krijgt, is een afgewogen koppeling tussen het plan en een woningbehoefte-onderzoek niet mogelijk. Echter zowel de globale en flexibele planopzet alsmede de situering van de bouwplaats (waterrijk, landelijk), bieden voldoende mogelijkheden om aan een zeer gedifferentieerd woonwensenpakket tegemoet te komen.

Wat betreft de differentiatie naar financieringscategorieën en woonvormen op korte en middellange termijn, kan in dit verband verwezen worden naar het ontwerp volkshuisvestingsplan 1987 t/m 1990.

4.4.2.2 BEVOLKING

Rond het jaar 2000 zullen er, uitgaande van de bouw van 1250 woningen, ca. 3400 personen in het plangebied woonachtig zijn. Bij eventuele capaciteitsuitbreiding tot ca. 1500 woningen zal het inwonertal kunnen toenemen tot ruim 4000.

Ongeveer de helft van de bevolking welke zich voor de Bergse Plaat zal aandienen zal ofwel alleenstaand zijn ofwel deel uitmaken van een tweepersoonshuishouden. De jongeren (tot 20 jaar) zullen aanvankelijk ongeveer 30% van de buurtbevolking uitmaken, de leeftijdsgroep 20-49 jaar 60% en de 50-jarigen en ouder ongeveer 10%. In een latere fase zal het aandeel van de ouderen vooral ten koste van de middelste leeftijdsgroepen toenemen.

4.4.2.3 VOORZIENINGEN

Inleiding

In dit kader dient te worden gewezen op het b.p. Land-Water Markiezaat. In de toelichting op dit plan wordt uitvoerig ingegaan op de kwantitatieve aspecten van de planning van diverse voorzieningen voor de stad.

Sinds de totstandkoming van genoemd plan zijn een aantal omstandigheden gewijzigd. Het totale te verwachten stedelijk bevolkingspotentieel verminderde, de capaciteit van de bouwplaats als geheel kwam op een beduidend lager niveau te liggen en de filosofie van doelmatigheid deed, tegelijk met een toenemende aandacht voor stadsbeheer, zijn intrede.

In het navolgende wordt ingegaan op de thans mogelijk gemaakte realisering van voorzieningen binnen het plangebied, onderverdeeld in de categorieën:

- Onderwijs
- Detailhandel
- Groen en recreatie
- Bedrijvigheid
- Sociaal-medische voorzieningen
- Sociaal-culturele voorzieningen
- Reserve
- Woonwagenstandplaatsen

ONDERWIJS

Uitgangspunt in het kader van de structuurverbeteringsfilosofie is dat de kinderen uit het plangebied in eerste aanleg gebruik dienen te maken van de bestaande onderwijsvoorzieningen in de omgeving c.q. Fort/Zeekant. Draagvlakverbetering van de scholen aldaar wordt wenselijk geacht, gelet op het feit dat enige terugloop van het leerlingenaantal mag worden voorzien.

Aan de andere kant moet vanuit het criterium bereikbaarheid worden opgemerkt dat de loopafstand vanaf de plaats waar de "Bergse Plaat" aanhaakt aan 't Fort/Zeekant tot de basisscholen in laatstgenoemde buurt, zeker voor de jongste kinderen, onaanvaardbaar hoog wordt geacht. De afstand van de nieuwbouw tot het Lourdesplein --alwaar zich een tweetal scholen bevindt-- bedraagt minimaal 800 meter en komt daarmee ruimschoots uit boven de algemeen als reëel geachte afstand. Mede gezien de in het plangebied te verwachten leerlingenaantallen houdt een en ander in dat op de "Bergse Plaat" de nodige basisonderwijsvoorzieningen zullen moeten worden opgenomen.

Binnen het plan zullen een tweetal basisscholen benodigd zijn. Per school moet worden gerekend op een terreinreservering van ca. 4000 m² en voor beide scholen tezamen op 2000 m² extra ten behoeve van bijkomende voorzieningen.

Het stichten van een eerste basisschool dient zo kort mogelijk na de oplevering van de eerste woningen plaats te kunnen vinden. Een tweede school is enige jaren na aanvang van de woningbouw gewenst. Overigens dient het situeren van beide scholen op één terrein in overweging te worden genomen. In de tabel wordt een beeld gegeven van de te verwachten ontwikkeling van het leerlingenaantal en de daaraan gekoppelde behoefte aan onderwijsvoorzieningen.

Uit het overzicht blijkt dat het potentiële aantal leerlingen rond 1992 zodanig zal zijn dat de stichting van een tweede school kan worden overwogen. Het leerlingenaantal (4-11 jarigen) zal rond het jaar 2000 schommelen tussen 400 en 500. Eventueel afhankelijk van enige extra woningbouwcapaciteit, kan het potentiële leerlingenaantal enigszins hoger liggen, hetgeen overigens geen ruimtelijke consequenties heeft in de zin dat meer dan 2 scholen benodigd zijn.

Tabel voor indicatie ontwikkeling woningvoorraad, bevolking en 4-11 jarigen

Jaar (31-12)	Woningvoor- raad	Inwoners	4-11 jarigen		Scholen
			min.	max.	
1988	57	136	14	16	
1989	313	782	78	94	*
1990	493	1257	138	163	
1991	623	1620	178	211	
1992	733	1942	233	272	**
1993	843	2276	273	319	
1994	933	2519	302	378	
1995	1023	2762	331	414	
1996	1093	2951	354	443	
1997	1163	3140	377	471	
1998	1213	3275	393	491	
1999	1250	3375	405	506	

DETAILHANDEL

Ook voor wat betreft de winkelvoorzieningen vloeien uit de bovenaangegeven ideeën ten aanzien van structuurverbetering uitgangspunten voort. In principe dienen de inwoners van het plangebied voor wat betreft de dagelijkse goederen (voedings- en genotmiddelen) gebruik gemaakt te worden van de voorzieningen in het nabijgelegen stedelijk gebied. De aankopen van de niet-dagelijkse goederen zullen zoveel mogelijk in het stadscentrum moeten worden gedaan. Nader beschouwd blijken in het nabij de "Bergse Plaat" gelegen stedelijke gebied i.c. Fort/Zeekant geen winkels in de voedings- en genotmiddelensector aanwezig, althans niet op aanvaardbare loopafstand. (Het dichtstbij het plangebied gelegen, op een afstand van minimaal 900 meter, is de winkelconcentratie aan de Antwerpsestraatweg).

Deze situatie leidt tot de noodzaak binnen het plangebied in enigerlei vorm een voorziening in bedoelde sfeer op te nemen.

Door het proces van schaalvergroting i.c. ruimtelijke concentratie wordt het (voort-)bestaan van kleine buurtwinkelcentra bedreigd.

Daarbij wordt voor een nieuwbouwsituatie gesteld dat heden ten dage een efficiënte bedrijfsvoering zowel bij een traditionele als een discount-supermarkt pas mogelijk is met een verkoopvloeroppervlak van ca. 350 m². Uitgaande van gemiddelde kooporiëntatiecijfers is voor een dergelijke winkelvoorziening een draagvlak benodigd van om en nabij 5000 inwoners. Alhoewel dit bevolkingsaantal binnen het plangebied niet bereikt zal worden, mag niettemin worden gesteld dat de omstandigheden aldaar zodanig zijn dat een eigen winkelvoorziening tot de mogelijkheden behoort.

Met name door de aanwezigheid van een duidelijk afgebakend verzorgingsgebied en een relatief grote afstand tot bestaande winkels mag een hoge interne kooporiëntatie worden verwacht en zal aldus een kleiner bevolkingsdraagvlak toereikend zijn voor het realiseren van een winkelvoorziening. Bovendien kan --zoals opgemerkt-- het uiteindelijke bevolkingsaantal van het plangebied eventueel wat hoger worden dan de eerdergenoemde 3400.

Een winkelsteunpunt zal in de vorm van een supermarkt ter grootte van genoemde, voor een goede bedrijfsvoering benodigde, omvang kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het bovenstaande geldt deze maat, 350 m² verkoopvloeroppervlak, tevens als maximum-omvang.

Ter voorkoming van een situatie waarin de aanloopfase te lang en te onrendabel wordt, zal --gelet op het ontbreken van iedere voorziening-- met een semi-permanente winkel kunnen worden begonnen.

GROEN EN RECREATIE

Verspreid over het plangebied dienen de nodige groenelementen voor te komen. De inrichting van dit buurtgroen zal afhankelijk zijn van de uitwerking van de woonbuurt en ook het uiteindelijke oppervlak komt pas tot uitdrukking bij verdere stedenbouwkundige detaillering. Ten aanzien van het ruimtebeslag dient gerekend te worden met een totaal oppervlak van 1 à 1,5 hectare.

Op het niveau van de buurt dient daarnaast rekening te worden gehouden met de aanleg van speelvoorzieningen waarvan sommige in het buurtgroen dienen te worden opgenomen. De situering moet worden afgestemd op de functie van de voorzieningen en op de leeftijdsgroep welke er gebruik van maakt. Voor wat betreft de ruimtelijke consequenties dient te worden uitgegaan van een reservering van 3000 à 3500 m² per 500 woningen. Binnen dit oppervlak zou een verharde speelplaats, een speelweide en een trapveldje kunnen worden opgenomen. De totale ruimtevoorziening voor 1250 woningen kan worden gesteld op ongeveer 1 hectare.

Binnen het woongebied bepalen bouwwijze en verkaveling in welke mate "blokgroen" --als ruimtescheppend element tussen de bebouwing-- kan worden opgenomen. Kleuterspeelplaatsen vormen een integraal onderdeel van dit groen. Er moet gestreefd worden naar een juiste spreiding van deze speelplaatsjes waarvoor qua aantal ware te rekenen op 1 voorziening van 250 à 400 m² per 500 woningen.

De "Bergse Plaat" zal ook stedelijke recreatieve elementen gaan herbergen. In dit verband moet worden gewezen op de voortschrijdende planvorming voor de Binnenschelde en omgeving waarin ook de "Bergse Plaat" zal worden betrokken. Vooralsnog, vooruitlopend op concretere inrichtingsvoorstellen, wordt grenzend aan de Binnenschelde, een beperkt areaal voor recreatieve doeleinden gereserveerd (te stellen op 2500 m²).

Onzekerder zijn de mogelijkheden ten aanzien van andere recreatieve- en sportvoorzieningen met een stedelijk of regionaal draagvlak.

Een aantal overwegingen leidt tot de conclusie dat in de toekomst enige uitbreiding van het plaatselijke volkstuin-areaal verantwoord is. Gewezen wordt op het feit dat thans slechts de minimumbehoefte wordt gedekt, het aanwezig zijn van wachtlijsten bij verenigingen en algemeen maatschappelijke factoren zoals de toename (al of niet gedwongen) van vrije tijd, de verandering in persoonskenmerken (veroudering) en dergelijke. Met name uit spreidingsoogpunt komt de "Bergse Plaat" in aanmerking voor het aanleggen van een volkstuinencomplex: 90% van het plaatselijke volkstuinen-areaal is gesitueerd in het noorden van de gemeente! Gelet op de omvang van de woonwijk en de complexgrootte elders binnen de gemeente wordt voorgestaan op de landtong ca. 2 ha ($\pm$ 70 volkstuinen) voor deze doeleinden op te nemen.

BEDRIJVGHEID

Ter verlevendiging van de woonomgeving is het gewenst de functies wonen en werken (de activiteiten van ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven) te vermengen. Daar komt bij dat bedoelde in het aangrenzende stedelijk gebied aanwezige voorzieningen (bijvoorbeeld bank, postkantoor en dergelijke) "onbereikbaar" zijn vanuit de buurt in zoverre dat de afstand "Bergse Plaat" naar de dichtstbijgelegen dienstverlenende bedrijven minimaal 1,5 km bedraagt.

De terreinreservering voor de op te nemen bedrijvigheid dient in overeenstemming te zijn met de (bescheiden) schaal van het woongebied. Bij een ontwikkeling zoals thans wordt voorgestaan zal binnen de buurt ongeveer 1500 m² beschikbaar moeten zijn.

Binnen dit areaal zijn moeilijkheden aanwezig voor de vestiging van een weinig-expansief horecabedrijf dat bovendien geen overlast voor de omgeving zal veroorzaken. Gedacht kan worden aan de vestiging van een cafetaria of restaurant met een ruimte-reservering van maximaal zo'n 150 m² bruto-vloeroppervlak.

SOCIAAL-MEDISCHE VOORZIENINGEN

De vestiging van een gezondheidscentrum is afhankelijk van de wijkomvang, de looptijd van het plan en de structurele opbouw van de wijk.

Deze factoren laten ten aanzien van de eerstelijnsgezondheidszorg slechts een bescheiden niveau toe waarbij te denken ware aan de zelfstandige vestiging van medische beroepsbeoefenaren.

Eventuele reserveringen binnen de "Bergse Plaat" ten behoeve van (semie)intramurale sociaal-medische voorzieningen moeten worden gezien in het licht van de (toekomstige) stedelijke en/of regionale behoefte.

Op het terrein van de intra-murale medische zorg beschikt Bergen op Zoom over een ziekenhuis en een aantal andere sociaal-medische instellingen met vaak een regionale functie. Voor zover thans kan worden overzien zijn vanuit deze voorzieningen niet direct bijzondere ruimteclaims te verwachten, althans niet van dien aard dat binnen de "Bergse Plaat" terreinreserveringen plaats moeten vinden. Hetzelfde geldt ten aanzien van ruimte ten behoeve van accommodaties in de zwakzinnigenzorg.

Niettemin kunnen zich in het kader van het streven naar een zo gedifferentieerd mogelijk pakket aan voorzieningen in de maatschappelijke en medische dienstverlening, te allen tijde, in het algemeen weinig ruimte-eisende instellingen aandienen.

Gewezen werd op de mogelijke behoefte aan dagverblijven, psychiatrische tussenvoorzieningen e.d. Alhoewel voor deze voorzieningen ook een bestaand gebouw in aanmerking komt, is enige ruimtereservering (2000 à 3000 m²) ten behoeve van nieuwbouw aan te bevelen. De keuze voor de "Bergse Plaat" is dan reëel.

Aangaande de voorzieningen voor bejaarden moet worden gewezen op accommodaties als verpleeg- en verzorgingstehuizen. Aan de uitbreidingsbehoefte aan verpleegbedden zal door middel van het uitvoeren van plannen in de regio kunnen worden voldaan. De verwachting dat op de langere termijn de stichting van nog een verzorgingstehuis ter plaatse moet worden overwogen, dient thans in een ander perspectief te worden gezien. Dit vooral gelet op het huidige restrictieve opnamebeleid, dat op haar beurt steunt op de verbetering van de extramurale hulpverleningsmogelijkheden en het totstandkomen van voor bewoning door ouderen aangepaste huisvesting.

SOCIAAL-CULTURELE VOORZIENINGEN

Ten aanzien van sociaal-culturele voorzieningen geldt dat een evenwichtige spreiding ervan over de verschillende delen van de stad uitgangspunt vormt voor het gemeentelijk beleid. De opzet van het sociaal-culturele werk zal dan ook kleinschalig moeten blijven en de buurtbewoners zullen in hun "eigen centrum" aan de betreffende activiteiten moeten kunnen deelnemen.

Dit uitgangspunt leidt tot de aanbeveling binnen het woongebied "Bergse Plaat" een bescheiden accommodatie ten behoeve van vergaderen, hobbyuitoefening, buurthuiswerk, peuterspeelzaal e.d. op te nemen.

Afhankelijk van de uiteindelijke functie, het aantal onder te brengen activiteiten en de stedenbouwkundige oplossing moet voor bedoelde accommodatie gerekend worden op een terreinbehoefte van ongeveer 2000 m². Ten aanzien van het onderbrengen van bedoelde activiteiten zou in eerste instantie gedacht moeten worden aan een combinatie met een van de andere binnen de buurt op te nemen voorzieningen.

Gelet op factoren als buurtbinding en opvang eerste activiteiten zal de accommodatie reeds in een vroeg stadium aanwezig dienen te zijn.

De eventuele uitbreiding c.q. vervanging van (specifieke) stedelijke accommodaties op sociaal-cultureel terrein, zal ook in de toekomst bij voorkeur in de bestaande stad plaatsvinden. Deze vormen van stedelijke dienstverlening zullen hun kleinschalig karakter behouden en worden gehuisvest in vrijkomende bebouwing, met name in de binnenstad. Bepaalde groeperingen (bijvoorbeeld scouting) kunnen accommodatie zoeken in of nabij "de wijk", waarbij de "Bergse Plaat" wellicht mede in overweging wordt genomen. Het is evenwel prematuur voor deze activiteiten in dit kader ruimte te reserveren.

WOONWAGENSTANDPLAATSEN

Volgens het voorontwerp provinciaal-woonwagenplan 1986-1990 dienen in de gemeente Bergen op Zoom naast de bestaande standplaatsen nog een 17-tal plaatsen te worden gerealiseerd. Het totale aantal standplaatsen zou daarmee op 82 komen.

De uitbreidingsbehoefte zal niet gevonden kunnen worden via toevoeging van plaatsen aan de bestaande centra daar zulks in strijd is met het beleid ten aanzien van de omvang van woonwagencentra.

Dit gegeven met daarnaast —mede gelet op locatiecriteria en een gewenste minimumomvang (3 à 5 plaatsen) van centra— de fysieke onmogelijkheid om elders in de stad op zeer korte termijn tot uitbreiding van standplaatsen te komen, betekent dat de noodzakelijke uitbreidingsbehoefte primair op de "Bergse Plaat" zal moeten worden gevonden.

Daarmede zal een locatie buiten de in het uitwerkingsplan gegeven gebiedsaanduiding worden gerealiseerd. De locatie "Bergse Plaat" evenwel voldoet aan het streekplanbeleid in het algemeen en aan de locatiecriteria zoals verwoord in de tot de partiële herziening van het streekplan behorende uitwerkingsregels.

Uitgaande van een bruto-oppervlak van 400 m² per standplaats houdt dit voor 15 standplaatsen een totaal ruimtebeslag in van ca. 6000 m².

Zowel uit planologisch als milieuhygiënisch oogpunt verdient het geen aanbeveling het woonwagencentrum te combineren met een sloofterrein.

Voorgesteld wordt binnen de "Bergse Plaat" in een tijdig stadium te komen tot realisering van een aantal standplaatsen. Daarbij zou uitgegaan kunnen worden van een centrum met een door de Rijksoverheid gehanteerd maximum van 15 standplaatsen voor nieuw in te richten centra. Een dergelijk centrum zal --ingevolge de beleidslijnen ten aanzien van plaatskeuze van woonwagencentra-- deel moeten uitmaken van het woongebied "Bergse Plaat" of er direct aan moeten grenzen. Teneinde aan de geldende criteria te kunnen voldoen. Het is mogelijk --en daarmee wordt voldaan aan de daarvoor geldende uitgangspunten-- dat de benodigde uitbreidingsbehoefte over een tweetal centra wordt verdeeld.

RUIMTEPROGRAMMA

Op basis van het voorgaande kan het volgende overzicht worden samengesteld. Daarbij worden die voorzieningen genoemd waarvoor binnen het gebied voor stadsontwikkeling ruimte moet worden gereserveerd. Voor de gebruiksmogelijkheden van de eveneens tot het plangebied te rekenen restgronden worden zoals gezegd nadere voorstellen ontwikkeld.

Buurtgebonden voorzieningen	b.v.o. (m2)	terrein (m2)
onderwijs	6000	10.000
detailhandel	500	1.250
bedrijvigheid	500	1.500
sociaal-medische voorzieningen	---	---
sociaal-culturele voorzieningen	1000	2.000

Stedelijke voorzieningen	b.v.o. (m2)	terrein (m2)
sportvoorzieningen	2.500	10.000
onderwijs	5.000	25.000
sociaal-medische voorzieningen	1.250	2.500
bedrijvigheid	---	35.000
recreatie	---	2.500
woonwagenstandplaatsen	---	8.000

4.4.3 Grondgebruik

De programmatische uitgangspunten uit de vorige paragraaf corresponderen met de volgende grondgebruikcijfers bij projectie van 1250 woningen en bijbehorende voorzieningen op de "Bergse Plaat".

		m2
<u>Woningbouw</u>	1250 x 172,23 *)	21.5287
<u>Buurtvoorzieningen**</u>		
detailhandel	500	
onderwijs	6000	
sociaal-culturele voorzieningen	2000	
bedrijfsvoorzieningen	500	
<u>Stedelijke voorzieningen</u>		
recreatief/detailhandel	2500	1.1500
<u>Verharding **)</u>		
woningbouw	1250 x 61,28	7.6600
buurtvoorzieningen	9000 x 45%	4050
stedelijke voorzieningen	2500 x 45%	1125
		8.1775
<u>Groen (inclusief 50% talud) **)</u>		
woningbouw	1250 x 33,6	4.2000
buurtvoorzieningen	9000 x 8,25%	743
stedelijke voorzieningen	2500 x 8,25%	206
		4.2949
<u>Water (binnen woonbestemming)</u>		
woonomgeving		1.9500
<u>Onbruikbaar groen</u>		
stikstof/zuurstofleiding	2000	
talud (50%)	1.5000	1.7000
		38.8011

*) gewogen gemiddelde kaveloppervlakte zoals gehanteerd in de exploitatie-opzet.

**) gehanteerde normen zijn in eerder stadium overeengekomen met de Centrale Directie Volkshuisvesting.

4.4.4 Planbeschrijving

De nieuwe woonlocatie in het jaar tot 2000 circa 1250 woningen en kan gaan functioneren als wijkeenheid. Het eigen voorzieningenpakket kan afgestemd worden op deze wijkgroottes. Binnen de woonwijk ontstaat een variatie aan woonkwaliteiten, waarbij als gemeenschappelijke kwaliteit de directe relatie met het water van de Binnenschelde de eenheid van de wijk onderstreept.

Binnen de bouwlocatie is het inrichtingsvoorstel te kenmerken als een verfijning van het grid ("dambord patroon"). Deze opzet biedt een hoge mate van flexibiliteit ten aanzien van de definitieve aanvulling, zowel wat betreft de bouwfasering als de ruimtelijke opbouw.

De meer stedelijke zone aansluitend op de "Boulevard" ontleent zijn karakter aan een hogere woondichtheid, de aanwezigheid van voorzieningen en een stenige detaillering. De bouwblokken zijn zoveel mogelijk gesloten en de openbare ruimten tussen de blokken worden ingericht als pleintjes, stadsgracht, straten en stegen.

Door incidenteel gestapelde bebouwing (3 à 5 bouwlagen) te situeren op visueel belangrijke punten, wordt het stedelijke karakter ondersteund. Hierbij zijn het "centrum" en de ingangen van de wijk vanaf de oostzijde te noemen.

Op de kruising van de groenroute, de watergang en de Boulevard worden de wijkgerichte voorzieningen geconcentreerd. De verschillende functies waaronder detailhandel, sociaal-culturele voorzieningen en onderwijsvoorzieningen, dragen bij tot het levendige karakter van dit "centrum".

In de zuidelijker gelegen zone kan zich rond waterpartijen en groenvoorzieningen een tuinstedelijk milieu ontwikkelen, gekenmerkt door een matige woondichtheid en een groen- en waterrijk karakter.

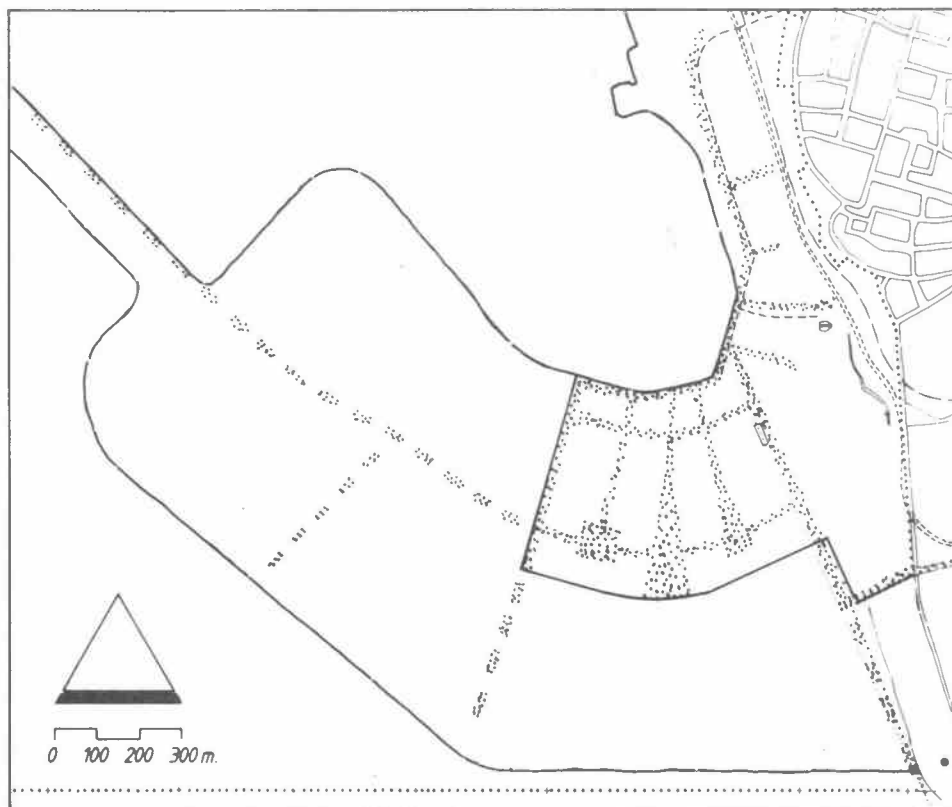
Aan de westelijke en zuidelijke randen van het woongebied wordt aandacht besteed aan de overgang naar het meer extensief gebruikt gebied. Middels een rafelige opbouw kan de scheidingslijn tussen het te verstedelijken gebied en de locatie voor landelijke bestemmingen verzacht worden. De integratie van natuur binnen het woongebied zal hier een zeer aantrekkelijk woonmilieu opleveren.

De woonbebouwing op de "Bergse Plaat" wordt voor het overgrote deel uitgevoerd in de vorm van eengezinshuizen en in een verkavelingspatroon dat tendeert naar straten, pleinen en bouwblokken. Kenmerken van deze opzet zijn:

- duidelijke scheiding tussen openbaar en privé;
- sterke nadruk op de beeldkwaliteit van de openbare ruimten;
- een heldere en leesbare samenhang naar vorm binnen het openbaar gebied.

Ten aanzien van de planfasering is het volgende op te merken. Het is van belang de relaties tussen het plangebied en de bestaande stad een voortdurende zorg te laten zijn. Een continue groei vanaf de aanhaking is in deze zin het meest vanzelfsprekend.

Teneinde de herbergzaamheid van de bouwlocatie te bevorderen is de tijdige inplanting van de hoofdgroenstructuur gewenst. De vastliggende watergangen en de structuurlijnen in oost-west richting komen hiervoor in aanmerking.



• h o o f d g r o e n s t r u c t u u r .

Verkeer

In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de volgende verkeersaspecten:

1. Algemene verkeerskundige karakteristiek en achtergronden
2. Bereikbaarheid en toegankelijkheid
3. Straatprofielen
4. Parkeren
5. Openbaar vervoer

Ad 1: Algemeen

Ondanks het feit dat de "Bergse Plaat" via de aanhaking is verbonden met de bestaande stad heeft de wijk een verkeerskundig gezien relatief geïsoleerde ligging. De eerste bestemmingen buiten de wijk liggen op minimaal 1 km afstand. Deze situatie kan ertoe leiden dat het autogebruik in de wijk hoog zal zijn in vergelijking met andere wijken. Een hoog autogebruik heeft negatieve gevolgen voor de wijk zelf (veiligheid, geluidhinder) en voor de verbindingswegen naar de wijk (snellere overbelasting van wegvakken). Het autogebruik kan worden beïnvloed door goede fietsverbindingen naar bestemmingen buiten de wijk en een goede openbaar vervoersbediening van de wijk. Dit geeft het belang aan van deze voorzieningen voor de wijk.

Het wijkgebonden verkeer richt zich volgens het verkeerscomputermodel hoofdzakelijk op bestemmingen in het centrum, op het industrieterrein en de A58, met verder een lichte spreiding van het overig verkeer over de andere wijken. In het verkeerscomputermodel is uitgegaan van de verkeersproductie en attractie en verkeersbewegingen zoals deze in vergelijkbare wijken in Bergen op Zoom zijn waargenomen. Dit resulteert in een voor het jaar 2000 berekende ritproductie/attractie van 0,6 ritten in de avondspits per woning. Daarnaast is rekening gehouden met de verkeersproductie en attractie van de overige gebieden en functies op de "Bergse Plaat" (onder andere bedrijven, scholen, winkels). Met behulp van het verkeersmodel zijn voor de "Bergse Plaat" een aantal variërende wegenstructuren doorgerekend op hun voor- en nadelen (onder andere verkeersbelastingen, geluidhinder etcetera) en zijn keuzen gemaakt wat betreft de opbouw van de verkeersstructuur.

Ad. 2: De bereikbaarheid en toegankelijkheid

De verkeersstructuur in en rondom de "Bergse Plaat" is te splitsen in enerzijds "bereikbaarheidswegen" (hoe kan ik bij de wijk komen) en anderzijds toegangswegen (hoe kan ik in de wijk komen). Wat betreft de bereikbaarheidswegen kan verwezen worden naar hoofdstuk 3. Uitgaande van fase 3 van de aangegeven hoofdwegenstructuur wordt in de bereikbaarheid van de wijk voorzien door de weg langs "Kijk in de Pot" en de Randweg Zuid-West, terwijl voor het fietsverkeer in vier richtingen fietsverbindingen beschikbaar zijn.

Autoverkeer

Door de ligging van de bereikbaarheidswegen oostelijk van de wijk wordt de verkeersstructuur van de wijk in belangrijke mate bepaald. Uitgaande van de stedenbouwkundige opzet met het gridpatroon als basis, resulteert dit in een oost-west gerichte auto-ontsluiting.

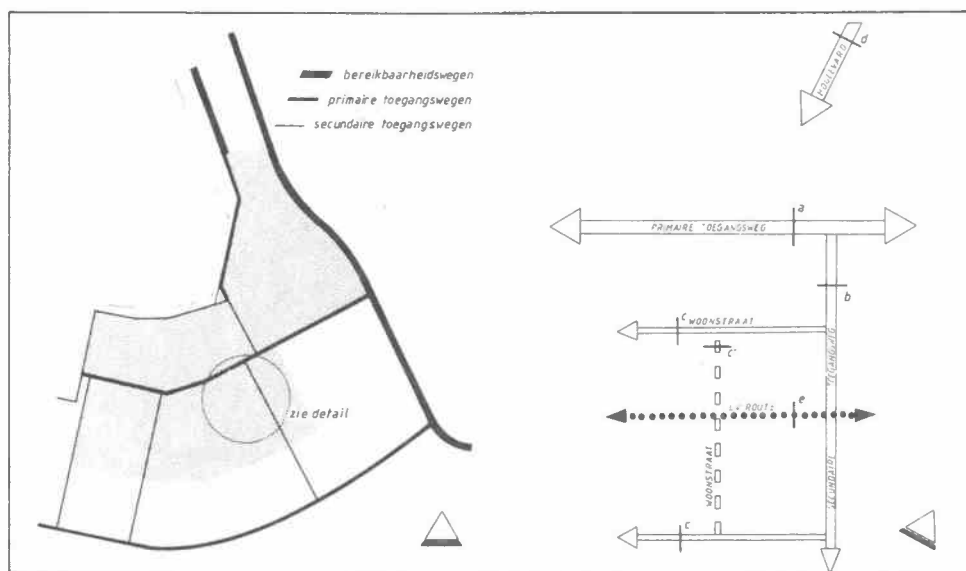
Gezien de omvang van de wijk is er nauwelijks intern autoverkeer (in de wijk zelf) en is het autoverkeer nagenoeg helemaal extern gericht (naar buiten de wijk). Dit verkeer zal zich verdelen over de weg langs "Kijk in de Pot" en de Randweg.

De eerste vervult de functie van centrumverbinding, de tweede is bedoeld voor alle andere bestemmingen. Gezien de verkeersproductie van de totale wijk (± 1000 mvt in het spitsuur) kan volstaan worden met deze twee toegangen. De vraag is alleen hoe het verkeer zich over deze twee wegen zal gaan verdelen.

Het verkeersmodel geeft aan dat er relatief veel autoverkeer geneigd is de route over de Boulevard ("Kijk in de Pot") te gebruiken, hetgeen een goed functioneren van de Boulevard in de weg kan staan.

De ontsluiting zal zich dan ook primair moeten richten op de Randweg. Dit leidt tot de opzet om de oost-west ontsluiting voor het autoverkeer zo optimaal mogelijk te maken en de noord-zuid verbinding daarentegen minder auto-aantrekkelijk.

Hierdoor ontstaat een functionele indeling van wegen zoals weergegeven in onderstaande figuur.



• functionele indeling van wegen • uitwerking op buurtniveau •

De hierop aangegeven 2de (zuidelijke) aansluiting op de Randweg is een oost-west gerichte toegangsweg die is bedoeld ter ontsluiting van het westelijk deel van de "Bergse Plaat" (in een later stadium).

De noordelijke oost-west route vormt de drager van de verkeersstructuur voor de woonwijk. Als zodanig moet deze primaire toegangsrouten zorgen voor een stuk herkenbaarheid in de verkeersstructuur. In dat opzicht is de weg belangrijk voor de oriëntatie. Dit komt ook tot uitdrukking in de vormgeving van de weg (zie onder wegprofielen).

Een verdere hiërarchische indeling van wegen in de wijk blijft, gezien de omvang van de wijk beperkt tot enkele noord-zuid gerichte secundaire toegangswegen, welke aansluiten op de overige woonstraten.

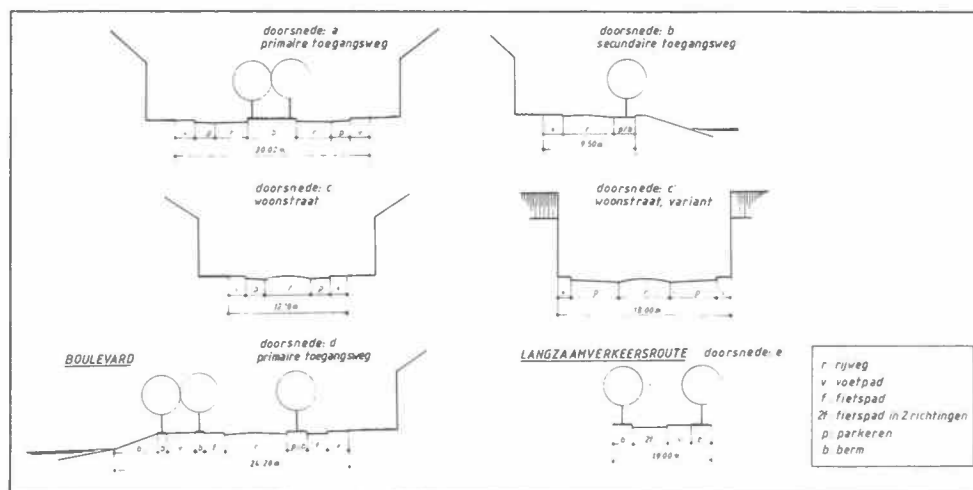
Fietsverkeer

Het fietsverkeer zal in tegenstelling tot het autoverkeer hoofdzakelijk noord-zuid gericht zijn (naar het wijkcentrum, de binnenstad, het industrieterrein etcetera). De hiervoor beschikbare noord-zuid routes vallen samen met de secundaire toegangswegen (menging van verkeer) omdat deze ook voor fietsers de hoofdlijnen van de structuur vormen.

De Randweg is alleen toegankelijk voor autoverkeer. De voor fietsverkeer parallel route via de Boulevard is voorzien van vrijliggende fietspaden. In oost-west richting loopt zuidelijker een fietsroute door de wijk, welke in oostelijke richting aansluiting geeft op de fietsroute "Lange weg" en in westelijke richting aansluiting geeft op de fietsroute over de dijk naar de Molenplaat. Naast een functie voor het wijkgebonden fietsverkeer heeft deze route een recreatief karakter.

Ad. 3: Straatprofielen

In onderstaande illustraties zijn voor de verschillende typen van straten in de wijk enkele principe profielen weergegeven:



- Primaire toegangsweg

De functie van deze weg als drager van de verkeersstructuur komt (ter plaatse van de bebouwing) tot uitdrukking in een relatief breed profiel, waarbij de rijstroken (3.50 meter) van elkaar gescheiden zijn door een 5 meter brede middenberm. Aan weerszijden van de weg is een langsparkerstrook en een 2 meter breed trottoir.

De middenberm is op verschillende plaatsen oversteekbaar voor autoverkeer en noord-zuid gericht fietsverkeer.

- Secundaire toegangsweg

Dit is een straat met een rijbaan van 5.50 meter met de mogelijkheid van langsparkerstroken.

- Woonstraat

Hiervoor wordt in principe uitgegaan van het klassieke straatprofiel (een rijbaan met verhoogde trottoir). Een afwijkende vormgeving (meer erfachtig) is mogelijk. Voor de woonstraten zal uit worden gegaan van de 30 km/uur inrichtingsnormen.

- De langzaam verkeersroute

Deze bestaat uit een 3.60 meter breed fietspad met daarnaast aan één zijde een voetpad van 2.40 meter.

Gezien de stedenbouwkundige opzet van de wijk (gridpatroon) zal specifieke aandacht moeten worden besteed aan de rechtstand in straten. Om een voor de woonomgeving aangepaste autogedrag af te dwingen zal gestreefd moeten worden naar een maximale rechtstand van 50 à 70 meter. Dit kan worden bereikt door bepaalde delen in het grid als verbinding te onderbreken voor autoverkeer en daarnaast door aan de kruispunten tussen straten onderling en tussen straten en de langzaam verkeersroute vormtechnische voorwaarden te stellen (autoremmende functie).

Ad. 4: Parkeren

Voor de woonstraten in de wijk is een parkeernorm vastgesteld van 1,2 parkeerplaats per woning. Deze is als volgt opgebouwd:

0,8/woning op basis van het gemiddeld autobezit per woning.

0,2/woning voor bezoekers en

0,2 als reserve ten behoeve van toekomstige groei.

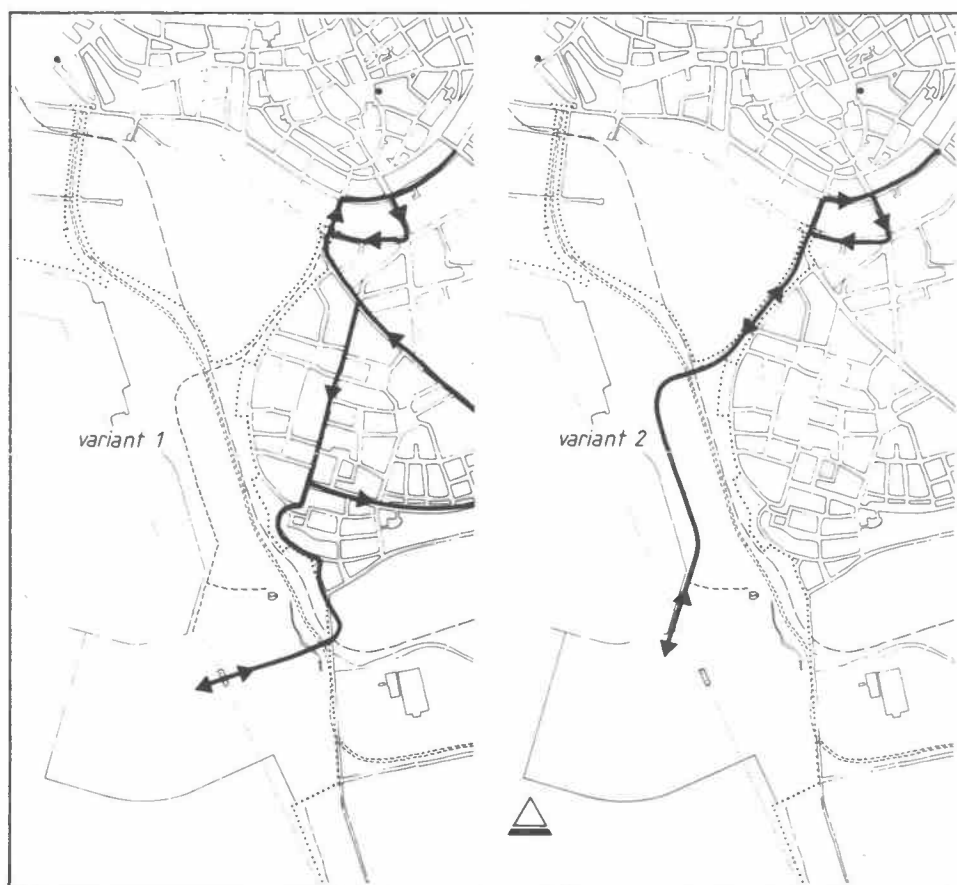
Ten dele zal deze worden gerealiseerd op eigen erf (garage-carport-oprit). De verdere behoefte wordt gerealiseerd op de openbare weg. Deze bedraagt minimaal 0,2 parkeerplaats per woning ten behoeve van de bezoekers. In de woonstraten zal gedeeltelijk worden gekozen voor langsparkeren en gedeeltelijk voor geconcentreerd parkeren, waarbij wordt uitgegaan van een maximale loopafstand van 50 meter tussen de woning en de parkeerplaats.

Ad. 5: Openbaar vervoer

Zoals in hoofdstuk 3 is opgemerkt is gezien de ligging van de "Bergse Plaat" een zo optimaal mogelijke openbaar vervoerbediening van de wijk gewenst. Evenwel zal een aparte buslijn pas bij voltooiing van de wijk rendabel zijn. Volgens de normen die hiervoor gelden moet dan een uurdienst als maximum haalbaar worden gezien, hetgeen voor een stadsdienst eigenlijk een te lage frequentie is (de bestaande stadslijnen hebben een halfuurdienst-frequentie).

Gezien het belang, om in een zo vroeg mogelijk stadium openbaar vervoer op de "Bergse Plaat" te kunnen aanbieden zal gezocht moeten worden naar een oplossing gebruik maken van de bestaande buslijnen.

In feite zijn hiervoor twee mogelijkheden:

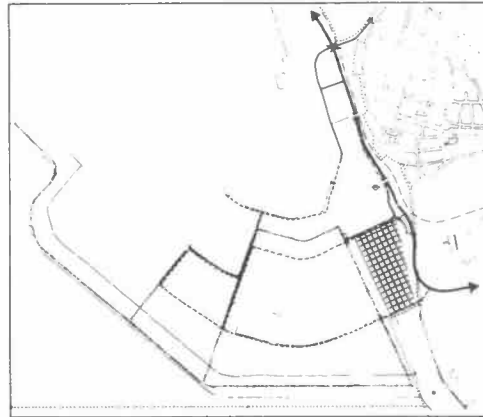


• mogelijkheden openbaar vervoerroute •

1. Een route via Fort-Zeekant naar de "Bergse Plaat". Dit zou kunnen via de eerdergenoemde verbinding tussen beide wijken (in een later stadium de zuidelijke aansluiting van Fort-Zeekant op de Randweg Zuid-west) Lijn 1-2 (loopt nu via Fort-Zeekant) kan dan worden ingekort ten gunste van de nieuwe lijn (halfuurdienst) die dan tevens Fort-Zeekant bedient (via de Borgvliet-sedreef).
2. Op zo kort mogelijke termijn een uurdienst naar de "Bergse Plaat" via de weg langs "Kijk in de Pot"-Boulevard en deze aanvullen tot een halfuurdienst door lijn 4 gedeeltelijk te verleggen.
De wijken Langeweg en Nieuw Borgvliet (hier loopt nu lijn 4) gaan er dan op achteruit. Beide worden echter nog ontsloten via de streeklijnen 104/105 (over de Antwerpsestraatweg) met een halfuurdienst. Deze oplossing heeft het voordeel dat ook het recreatiegebied direct met de bus kan worden bereikt.
Normaliter maken echter zeer weinig recreanten gebruik van de bus.

Een keuze tussen de twee oplossingen is nu niet mogelijk. Beide mogelijkheden moeten open blijven en verder onderzoek zal moeten plaatsvinden naar de haalbaarheid van deze oplossingen.

4.5. Gebied voor gemengde doeleinden



4.5.1 Inleiding

In het algemeen kan gesteld worden dat de gemeente Bergen op Zoom streeft naar de aanwezigheid van attractief gesitueerde en gestructureerde terreinen in een rustige omgeving, bedoeld voor hoogwaardige productieve mogelijkheden en dienstverlening. Locaties aan het bovenwijkse wegennet met goede aansluitingen op de snelwegen kunnen hiertoe gerekend worden.

In dit verband is het zinnig vast te stellen dat de "Bergse Plaat" ruimte moet bieden aan de toekomstige vraag naar deze terreinen.

Op de "Bergse Plaat" worden ten behoeve van deze functies circa 6-tal ha gronden gereserveerd die globaal als volgt te verantwoorden zijn:

4.5.2 Programmatische uitgangspunten

Het ontstaan van nieuwe producten en diensten lijkt gepaard te gaan met specifieke eisen ten aanzien van de locatie. Gedoeld wordt op bedrijven zoals die welke zich bezighouden met hoogwaardige productie (high tech) en assemblage, vaak gecombineerd met dienstverlenende activiteiten, in nieuwe snelgroeiende sectoren.

Bij dergelijke bedrijven wordt een voorkeur geconstateerd voor een locatie direct grenzend aan of in de directe nabijheid van rijkswegen.

Ook in de kantorensector behoort een dergelijke plaats in toenemende mate tot de favoriete locaties.

Vanwege het belang om tegemoet te komen aan die specifieke vestigingsvoorwaarden zou binnen de gemeente enig nieuw bedrijfsterrein moeten kunnen worden aangelegd.

Als potentiële nieuwe locatie komen terreinen gelegen aan de Randwegen in aanmerking. Aldaar zijn mogelijkheden aanwezig voor attractief gesitueerde terreinen bedoeld voor hoogwaardige productie en dienstverlening. Door reservering voor deze vormen van bedrijvigheid wordt overigens tegemoetgekomen aan een van de beleidsvoornemens uit de nota "Kiezen of delen, economisch beleid in ontwikkeling".

In genoemde nota wordt -mede gelet op het gunstige uitgiftepatroon in De Poort en Meilust- tevens gepleit voor enige uitbreiding van voor kleinschalige bedrijven bedoelde terreinen. Aangenomen mag worden dat aanbodvergroting van deze categorie terrein, te onderscheiden van high-tech-locaties, conform het provinciale Structuurschema Bedrijventerreinen onder meer bewerkstelligd kan worden door wijziging van de categorie-aanduiding van het meest oostelijke gedeelte van Noordland.

Voor een binnen het plangebied op te nemen (specifiek) bedrijventerrein zal gerekend moeten worden met een reservering van ten minste 3 à 4 hectaren wil ingespeeld kunnen worden op een diverse vraag.

Ook wat het sporthalgebruik betreft is op dit moment, in tegenstelling tot enkele jaren geleden, duidelijk sprake van een verminderde druk. Dit uit zich met name in een aantal "lege uren overdag" in de bestaande accommodaties, doch ook 's-avonds en in de weekends is duidelijk sprake van "verlichting". De factoren die aan deze ontwikkeling ten grondslag liggen werden eerder genoemd. Binnen dit patroon van vraag en aanbod moet verdere uitbreiding van de sporthalaccommodatie op dit moment als niet reëel worden gezien. Voorgesteld wordt dan ook eerst op de lange termijn te bezien of uitbreiding gewenst is en of situering binnen de "Bergse Plaat" - benodigd is ca. 10.000 m² - daarbij in aanmerking komt.

Voor wat betreft voor de gemeente geheel nieuwe vormen van voortgezet onderwijs moet worden gesteld dat er op dit moment geen uitzicht is op uitbreiding van het plaatselijke scholenpakket.

Het toekomstig beleid in deze is evenwel onzeker, reden waarom het aanbeveling verdient met enige terreinreservering (20.000 à 30.000 m²) rekening te houden. De "Bergse Plaat" komt dan, gelet op de beperkte mogelijkheden elders in de stad, in aanmerking.

4.5.3 Planbeschrijving

Situering

De bovengenoemde 6 ha gronden ten behoeve van gemengde doeleinden zijn gesitueerd aan de oostzijde van het plangebied de "Bergse Plaat".

Met het oog op de ontsluiting van het plandeel en de bescherming van zowel het nieuwe woonmilieu als het landschappelijk achtergebied, tegen verkeer- c.q. geluidoverlast, is deze locatie het meest geschikt.

Ontsluiting en ruimtelijke indeling

De ontsluiting van het terrein vindt plaats middels de aanleg van een lineaire verbinding, een laan tussen de twee hoofdwegen die aantakken op de toekomstige Randweg Zuidwest.

Vanaf deze laan zullen de bedrijven- en voorzieningenkavels direct ontsloten kunnen worden. Middels deze laan kan een richtlijn gecreëerd worden op de schoorsteen naast het persstation.

Deze schoorsteen kan door zijn markante hoogte als oriëntatiepunt van betekenis zijn. Afhankelijk van de vraag kunnen loodrecht op de ontsluitingsweg door het terrein kavels van variërende grootte uitgegeven worden.

Bedrijvencategoriën

Het terrein ten behoeve van gemengde doeleinden grenst direct aan de woonwijk. Het is duidelijk dat milieuaspecten een belangrijke rol spelen bij de bestemmingsomschrijvingen.

Het gebied met de bestemming gemengde doeleinden zijn bij recht bepaalde bedrijven toegestaan die geen hinder voor de aangrenzende woningen veroorzaken. Dit zijn in de "Staat van Inrichtingen" (bijlage van de voorschriften) de categorieën 1 en 2.

De onder categorie 3 opgesomde bedrijven zijn slechts onder bepaalde voorwaarden in het gebied mogelijk. In de daartoe opgenomen vrijstellingsbepaling zijn deze voorwaarden verwoord.

4.6. Landelijk gebied met gemengde doeleinden



4.6.1 Inleiding

Een gedeelte van de "Bergse Plaat" is gereserveerd voor de bouw van 1250 woningen en de situering bijzondere doeleinden.

Ten aanzien van het overige deel van de gronden van de "Bergse Plaat" zijn tal van ontwikkelingen mogelijk.

Het voorliggende plan voor deze gronden dient een basis te vormen voor een nadere concipiëring van ideeën en ontwikkelingen.

4.6.2 Uitgangspunten

Op dit globaal niveau spelen een aantal uitgangspunten een rol.

Het is allereerst gewenst om de "Bergse Plaat" als eenheid te beschouwen, waarmee de inrichting-structuur van de verschillende deelgebieden op elkaar afgestemd worden.

Aansluitend bij de opzet van de woonwijk komen in de inrichting van de overige gronden van de "Bergse Plaat" de polariteiten intensief en extensief terug. De mogelijke extra woningbouw die naast de 1250 te bouwen woningen in de toekomst nodig kunnen blijken te zijn, dienen een goede aansluiting te vinden op de rest van het woongebied.

Verder geldt als uitgangspunt het streven zo goed mogelijk gebruik te maken van de mogelijkheden die het water van het recreatiemeer biedt. Mede met als doel de boulevard langs de noordzijde van de "Bergse Plaat" een grote betekenis te laten krijgen.

4.6.3 Planbeschrijving

Mede om de recreatieve druk op het gebied af te leiden van het natuurgebied ligt het voor de hand dat de meer intensieve gebruiksvormen een plaats zullen krijgen in de noordelijke zône aan de Binnenschelde, terwijl het extensieve gebruik eerder aan de zuidzijde is gepland. Een dergelijke zônering komt overeen met de ook binnen de woningbouw locatie voorgestelde opzet. De ophoging van de westelijke helft van de "Bergse Plaat" tot een niveau boven de waterspiegel van het recreatiemeer biedt mogelijkheden hier een waterrijke omgeving te creëren.

Naar het zuiden neemt de gebruiksiteintensiteit af en tendeert de inrichting naar een meer landelijk karakter. De overgang naar en de afscherming van het natuurgebied kan bewerkstelligd worden middels de aanleg van een (productie-)bos.

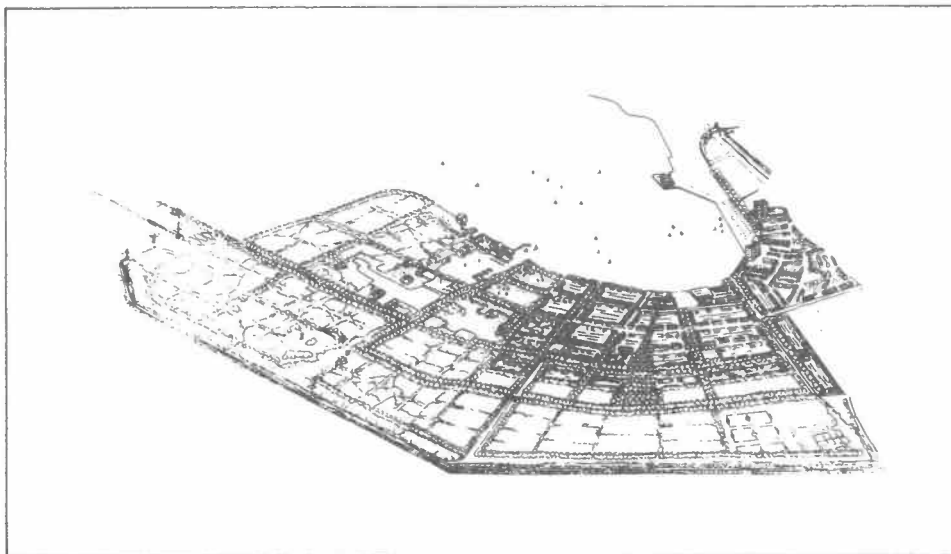
De extra woningbouw waarmee rekening dient te worden gehouden, vindt aansluiting bij de geplande stadsuitbreiding. Mogelijke uitbreidingsrichtingen van de nieuwe woonwijk zijn zuidwaarts, waarbij een landelijk woonmilieu in de stadsrand gecreëerd kan worden, en westwaarts, waar een waterwijk gestalte kan krijgen in combinatie met de recreatieve ontwikkelingen.

In de auto-ontsluiting wordt voorzien door de wijkweg in het woondeel door te trekken in westelijke richting. Daarnaast kan een tweede aansluiting gerealiseerd worden die ten zuiden van de woonwijk gesitueerd is en het oostelijk deel van de "Bergse Plaat" bereikt. De bovengenoemde wegen kunnen in het oostelijk deel van de "Bergse Plaat" kortgesloten worden ter plekke van de watergang, waardoor het beeld van een grote lus vanaf de Markiezaatsweg ontstaat.

Als verlengde van de oost-west gerichte langzaam-verkeersroute door het plandeel "wonen" dient een langzaam-verkeersverbinding met de waterscheiding gecreëerd te worden. Deze route zal over de waterscheiding, waarop extensieve recreatie mogelijk is, uiteindelijk een volledige rondgang om de Binnenschelde mogelijk maken.

In eerste instantie is het van belang de "Bergse Plaat" zo spoedig mogelijk tot een herbergzaam gebied om te vormen. Het belangrijkste element dat hiertoe gehanteerd zal worden is het vroegtijdig inplanten van de belangrijkste groenstroken. Op deze wijze kan schaal en structuur aan het gebied worden gegeven, terwijl de groensingels tevens als beschutting en stoffering zullen gaan functioneren. In het voorgaande is al aangegeven waar binnen de woonlocatie in eerste instantie het inplanten van groen bijzondere aandacht zal krijgen. In samenhang met en in het verlengde van de aldus te creëren stedelijke groenstructuur, zullen ook de overige gebieden een basisinrichting moeten krijgen. Ook bij deze basisinrichting is gekozen voor het gridpatroon.

Binnen dit patroon, te vormen door groensingels, watergangen en (voetgangers- en fiets)paden ontstaan als het ware compartimenten, die zich lenen voor een nadere invulling.



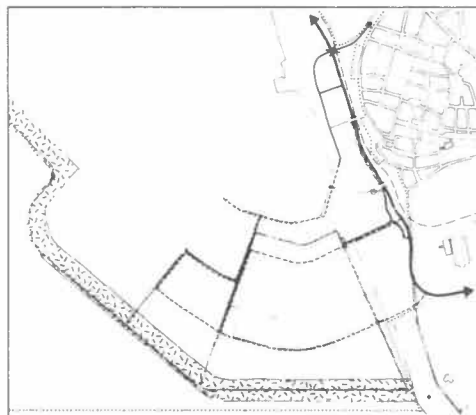
Deze opzet heeft als voordeel dat:

- een zo groot mogelijke vrijheid wordt verkregen ten aanzien van de inpassing van toekomstige functies (maximale flexibiliteit), terwijl de hoofdstructuur tijdig bepaald is;
- de aanleg- en beheerskosten geminimaliseerd kunnen worden.

De feitelijke invulling van de onderhavige gebieden zal in belangrijke mate medebepaald worden door de resultaten van het toeristisch-recreatief ontwikkelingsplan, zoals dat door de gemeente in samenwerking met Heidemij Adviesbureau en het particuliere bedrijfsleven op korte termijn ingevuld zal worden. In deze beeldvorming zijn een aantal van de eerder genoemde compartimenten voorgesteld als met tijdelijk snelgroeiend bos ingeplante gebieden. Deze gebruiksvorm wordt door verschillende overheidssubsidies gestimuleerd.

Nader onderzoek naar de eigenschappen van de grond en eventueel noodzakelijke grondverbeterende maatregelen is noodzakelijk om te bezien hoe en waar een dergelijk (tijdelijk) gebruik kan worden geëntameerd. Dit zal tevens gerelateerd moeten worden aan de mogelijke ontwikkelingen die het Toeristisch-recreatief Ontwikkelingsplan zal opleveren. Voorop staat dat de diverse gebruiksvormen binnen dit gebied aanvullend c.q. versterkend in hun onderlinge samenhang moeten functioneren.

4.7 Waterscheiding en barrière



Waterscheiding

De waterscheiding zal als scheiding tussen randmeer en het zuidelijk gelegen natuurgebied moeten fungeren. Deze uitloper van de landtong zal zodanig worden ingericht dat beïnvloeding van het natuurgebied vanuit het randmeer wordt voorkomen.

De mogelijkheid tot aanleg van een onderhoudsweg en/of een fietspad wordt opgehouden. De oeverzijde aan de Binnenschelde is te gebruiken voor extensieve recreatie.

Barrière

De zuidelijke rand van de "Bergse Plaat" zal in de toekomst een meervoudige functie vervullen.

Om beïnvloeding van het natuurgebied te voorkomen, wordt in dit randgebied een barrière gerealiseerd. Deze barrière dient een fysieke scheiding te vormen tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het Markiezaatsgebied. De rand dient zodanig te worden ingericht dat betreding en andere vormen van rustverstoring (licht en geluid) van het natuurgebied zoveel mogelijk worden uitgesloten.

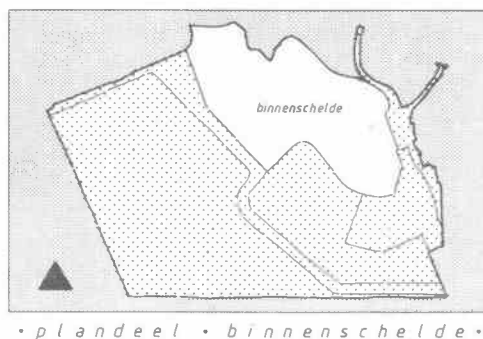
Omtrent de inrichting van deze zone is in het verleden met de diverse betrokken partijen overeenstemming bereikt.

De profielen 3 en 4, zoals aangegeven op de plankaart, worden hier gerealiseerd.

De zuidrand van de "Bergse Plaat" en de Waterscheiding, zullen in de toekomst tevens een functie gaan vervullen bij de opvang van leidingen ten behoeve van de ten noorden van het plangebied gelegen industrieterreinen. Hiertoe is een leidingenstrook in het plan opgenomen.

HOOFDSTUK 5

PLANDEEL BINNENSCHELDE EN OMGEVING



5.1 Inleiding

Door de opspuitwerkzaamheden in het noordelijk deel van het Markiezaat is het randmeer de Binnenschelde ontstaan. Dit meer is een recreatieve functie toebedacht.

Parallel aan de ontwikkeling van uitgangspunten ten aanzien van de bestemming en inrichting van de "Bergse Plaat" als locatie ten behoeve van de toekomstige stedelijke ontwikkeling van Bergen op Zoom, heeft de planvorming ten aanzien van dit recreatiegebied plaatsgevonden.

In juni 1984 kwam als vervolg op het Referentieplan Markiezaat 1981 en de I.B.M.-notitie van 1982 (Inrichtings- en beheersplan voor de korte termijn: 1983-1986) de zogenaamde Integratiestudie Inrichting Binnenschelde gereed.

Op basis van de uitkomsten van deze studie en de reeds eerder opgestelde algemene uitgangspunten is een basisinrichtingsplan voor de Binnenschelde opgesteld. Dit plan heeft in wezen een tweedelig karakter.

Enerzijds omvat deze integratiestudie een plan voor het gehele gebied voor het treffen van zodanige voorzieningen dat er een voldoende hoeveelheid bruikbaar water met een op de functie afgestemde kwaliteit aanwezig zal zijn. Teneinde deze (zwemwater)kwaliteit in de toekomst zoveel mogelijk op het vereiste niveau te handhaven is het noodzakelijk gebleken om een zogenaamde defosfateringsinstallatie in het plan op te nemen.

Anderzijds omvat de studie een voor een gedeelte van het gebied meer gedetailleerd basisplan. Dit onderdeel kan worden gezien als een eerste fase van een concreet inrichtingsplan en richt zich op het meest direct bij de stad aansluitende gedeelte van het gebied.

Inmiddels hebben alle partijen --verenigd in de Bestuurlijke Commissie Markiezaat-- ingestemd met het onderhavige basisinrichtingsplan en de daaruit voortvloeiende verplichtingen.

Voor het Rijk --in casu de Ministeries van Landbouw en Visserij en Verkeer en Waterstaat-- betekent het de uitvoering van het plan, inclusief de daaraan verbonden kosten en voor de gemeente Bergen op Zoom met name de overname van beheer en onderhoud van het gebied na uitvoering van het plan. Met de uitvoering van het basisinrichtingsplan is begonnen. De werkzaamheden zullen eind 1987 afgerond zijn.

Zoals gesteld is er thans sprake van een plan dat voorziet in basisvoorzieningen voor het gehele gebied en een basisinrichting als eerste fase voor een gedeelte van het gebied. De zo ontstane situatie biedt mogelijkheden in latere fasen een verdere detaillering en/of uitbouw van de recreatieve voorzieningen te realiseren.

In de planvorming dient rekening gehouden te worden met een aantal randvoorwaarden. Essentieel daarbij is dat zo goed mogelijk wordt ingespeeld op de behoefte aan voorzieningen voor de water- en oeverrecreatie in de regio westelijk Noord-Brabant, in relatie tot het wegvallen van de huidige recreatiemogelijkheden op de stranden en het afleiden van de druk op het natuurgebied.

Het Binnenscheldeproject is als speerpunt opgenomen in het actieprogramma van het door Provinciale Staten vastgestelde Meerjarenplan Openluchtrecreatie deel II, tevens Toeristisch-Recreatief Ontwikkelingsplan Noord-Brabant.

In te zetten geldmiddelen van provinciewege zullen bij voorkeur en met voorrang aan in dit plan opgenomen speerpunten ten goede komen.

Over het Recreatief Ontwikkelingsplan (T.R.O.P.) Noord-Brabant het volgende.

T.R.O.P.

In het Toeristisch-Recreatief Ontwikkelingsplan (meerjaren openluchtrecreatie II/toeristisch recreatief ontwikkelingsplan; meerjarenplan openluchtrecreatie III/uitwerkingsplan van de streekplannen midden- en Oost-Brabant en West-Brabant) wordt binnen Westelijk Noord-Brabant een zestal toeristisch-recreatieve gebieden onderscheiden waaronder het "Markiezaat van Bergen op Zoom".

De potentiële doelgroepen die voor het toeristisch bedrijfsleven in het gebied het "Markiezaat van Bergen op Zoom" van belang zijn, worden als volgt aangeduid:

- verblijfsrecreanten voor seizoensrecreatie, kort- en lang verblijf, met accent op vaste plaatsen, uit de zuidelijke Randstad en de Antwerpse agglomeratie;
- verblijfsrecreanten en trekkers uit geheel Nederland, maar ook doortrekkende buitenlanders, die West-Brabant bezoeken als deel van een groter bestemmingsgebied, tijdens sight-seeing-tours Bergen op Zoom en trekvakanties (bos- en natuurgebieden);
- dagrecreanten uit de regio, met accent op de kleine watersport;
- passerende waterrecreanten op de vaarroute Krammer-Volkerak-Antwerpen;

- uiteraard is de bevolking van de regio een belangrijke doelgroep met betrekking tot de voorzieningen voor de algemene dagrecreatie.

Bij de ontwikkeling van het gebied dient de nadruk te liggen op:

- verbetering van de samenhang met de andere nabijgelegen toeristische gebieden via de ontwikkelingszône;
- verbreding van het thans eenzijdig geöriënteerde toeristische product, vooral op het terrein van de verblijfsrecreatie: uitbreiding van de toeristische standplaatsen en accommodaties;
- verserking van de centrumfunctie van Bergen op Zoom mede in relatie tot de ligging aan het water van de Binnenschelde;
- aantrekken van dagrecreanten uit de stedelijke agglomeraties.

Op basis van ondermeer de potenties van het gebied en een aanduiding van de doelgroepen wordt een actieprogramma uitgewerkt dat ondermeer de navolgende punten bevat:

- bevorderen van een goede afstemming van het fietspadenplan op dat van aangrenzende gebieden;
- koppeling van de stedelijke toeristische potenties van Bergen op Zoom aan het objectplan Binnenschelde;
- uitbreiding van verblijfsrecreatie-accomodaties voor toeristisch kamperen en trekkers;
- mogelijke vestiging van een stadscamping in Bergen op Zoom;
- verbetering van de mogelijkheden voor oeverrecreatie, maar zeker voor plankzeilen en fietsen passen in de ontwikkelingsstructuur.

Een drietal projecten staat centraal, dat wil zeggen wordt als speerpunt aangemerkt en geniet daardoor qua realisering en financiering een hogere prioriteit:

1. Omschakeling naar en/of uitbreiding van de mogelijkheden voor toeristisch kamperen.
2. Stimulering van de functie van Bergen op Zoom als centrum van stedelijk toerisme in samenhang met de plannen voor de Binnenschelde.
3. Stimulering van een goede fietsstructuur in aansluiting op de Belgische plannen.

De op te stellen ontwikkelingsschets zal mede gebaseerd worden op het in het bovenstaande geformuleerde actieprogramma. Dit houdt in dat binnen het gebied Binnenschelde en omgeving zo goed mogelijk zal worden ingespeeld op de behoefte aan voorzieningen in de sfeer van de watersport, het fietsen en de oeverrecreatie, doch dat evenzeer getracht zal worden een bijdrage te leveren aan de gewenste uitbreiding van het toeristisch kamperen.

Naast de directe mogelijkheden voor strand- en oeverrecreatie en bepaalde vormen van watersport die de Binnenschelde en omgeving zelf bieden, bestaat er een relatie met het achterland zoals het Oosterscheldegebied, de omgeving van Bergen op Zoom en niet in het minst het historische stadscentrum zelf (afstand Binnenschelde stadscentrum minder dan 1000 meter!).

Met het oog hierop is het wenselijk dat een totaalbeeld wordt verkregen van de mogelijkheden en wenselijkheden ten aanzien van de toekomstige verdere ontwikkeling.

Overwegende dat toerisme en recreatie een integraal onderdeel vormen van de stedelijke economie en een niet onbelangrijke bijdrage kunnen leveren aan de economische verscheidenheid, heeft de raad van Bergen op Zoom in maart 1987 besloten een ontwikkelingsplan te doen opstellen (in samenwerking met Heidemij Adviesburo).

Doel daarvan is zicht te krijgen op vorengenoemde ontwikkelingsmogelijkheden als vervolg op de basisinrichting, zoals die in 1987 uitgevoerd en in het volgende beschreven zal worden. Daarnaast dient inzicht te worden gegeven in de financieringsmogelijkheden, de fasering en de daadwerkelijke mogelijkheden van participatie van het particuliere bedrijfsleven in de ontwikkeling en exploitatie.

5.3

Programma van eisen

Deze paragraaf vormt een uitwerking en een onderbouwing van de wensen die vanuit de openluchtrecreatie aan de Binnenschelde en omgeving gesteld moeten worden.

Functie van het object

De Binnenschelde vormt de belangrijkste recreatievoorziening die in het Streekgewest Westelijk Noord-Brabant gerealiseerd zal worden in de komende periode van 10 jaar. Dit blijkt uit het basisplan.

Het wordt als speerpunt aangegeven. De functie die de Binnenschelde moet ontwikkelen, nu de mogelijkheden voor recreatie in het Markiezaat bijna volledig vervallen, is van belang voor de inwoners van de regio, en voor de bevolking van Bergen op Zoom en omliggende gemeente in het bijzonder. Compensatie voor recreatiemogelijkheden die elders aanwezig waren (onder andere De Duintjes te Woensdrecht en het Oosterscheldestrand te Halsteren) zal hoofdzakelijk hier plaats moeten vinden.

De volgende recreatie-activiteiten zullen worden besproken:

1. oeverrecreatie
2. watersport
3. sportvisserij
4. overige recreatievormen.

1. Oeverrecreatie

Bij de aanwezigheid van een toegankelijk en goed bereikbare oever zal het gebruik van de Binnenschelde door de regionale bevolking groot zijn.

Aanleg van stranden van voldoende omvang op plaatsen die daar functioneel het meest voor in aanmerking komen is gewenst ter regulering van deze vorm van openluchtrecreatie. Door middel van beperking van de parkeercapaciteit en het voorzieningenniveau op het strand tot het noodzakelijke niveau, zal de functie afgestemd moeten worden op de feitelijke regionale behoefte en geen aantrekkelijke werking hebben voor dagrecreanten van elders. De capaciteit van de stranden dient in eerste instantie afgestemd te worden op de capaciteit van de te compenseren strandmogelijkheden, waarbij tevens rekening gehouden wordt met een normale ontwikkeling van het bezoek als gevolg van bevolkingsgroei etcetera.

Uitgegaan moet worden van 3.000 à 4.000 oeverrecreanten op een maatgevende dag. Als dat aantal wordt gerefereerd aan de huidige bevolking van de gemeente Bergen op Zoom, komt dat neer op 6 tot 8 procent.

In het Structuurschema Openluchtrecreatie, deel D wordt uitgegaan van 10% deelname aan de oeverrecreatie, maar daarin is begrepen het bezoek aan openluchtwembaden, Noordzeestranden en dergelijke.

Ook in de omgeving van Bergen op Zoom zullen in de nabije toekomst oeverrecreatiegebieden ontstaan, waardoor de behoefte aan dergelijke recreatiemogelijkheden uit de omliggende plaatsen niet volledig op de Binnenschelde behoefte te zijn gericht. Bij de berekeningen zal uitgegaan worden van een bezoekersaantal van 3.000 à 4.000 oeverrecreanten op een zogenaamde maatgevende dag. In de nota "Behoefteteraming op het gebied van de openluchtrecreatie, herziening 1984" wordt ook van een dergelijk aantal uitgegaan.

Er zijn twee delen van de Binnenschelde die zich gezien de situering voor de oeverrecreatie lenen: een deel dat grenst aan "Kijk in de Pot" en een deel dat tegen de Molenplaat is aangelegen. Gezien de verdeling van de bevolking en de bereikbaarheid van beide locaties, is een verdeling van 3/4 van het bezoek aan het zuidoostelijk gelegen strand en 1/4 aan het noordwestelijke reëel.

In de nota "Behoefteteraming op het gebied van de openluchtrecreatie, herziening 1984" wordt uitgegaan van de capaciteit voor stranden van ca. 750 personen per ha per dag. Gezien de ligging van de Binnenschelde ten aanzien van Bergen op Zoom mag hier van een enigszins hogere capaciteit van 750 à 1.000 personen per ha per dag uitgegaan worden.

Het strand in het noordwesten zal derhalve ca. 1 ha en bij een breedte van 50 ca. 200 meter moeten bedragen; het strand in het zuidoosten ca. 3 ha en ca. 400 meter bij een breedte van 50 meter.

De parkeeraccomodatie waarop moet worden gerekend is in het zuidoosten 500 parkeerplaatsen, dus ruim één hectare parkeerterrein (2/3 van het bezoek op het drukste moment tegelijkertijd aanwezig; 2/3 van het bezoek per auto; gemiddeld 3 bezoekers per auto); in het noordwesten 200 parkeerplaatsen (2/3 van het bezoek op het drukste moment tegelijkertijd aanwezig; 9/10 van het bezoek per auto; gemiddeld 3 bezoekers per auto) waarvoor is een parkeerterrein van 1/2 ha nodig is.

Uitgangspunt voor een recreatieve inrichting van de Binnenschelde is het streven de kwaliteit van het water te laten voldoen aan de eisen gesteld aan zwemwater in de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren en in de Wet Hygiëne en Veiligheid Zwemgelegenheden.

In het provinciale waterkwaliteitsplan staat dat voor de Binnenschelde de functie zwemwater wordt overwogen, nadat onderzoek naar de mogelijkheid hiertoe heeft plaatsgevonden.

Bij overdracht van het kwaliteitsbeheer van dit oppervlaktewater van het Rijk naar de Provincie c.q. het Hoogheemraadschap West-Brabant dient hieromtrent duidelijkheid te bestaan.

2. Watersport

De Binnenschelde zal gezien de aard en de omvang van het meer vooral een belangrijke rol spelen voor de kleinere watersport. Met name het plankzeilen en het varen met kleinere boten (< 7 meter) zal op dit meer plaatsvinden.

Van alle recreatievormen heeft zich in de afgelopen periode het plankzeilen wellicht het sterkst ontwikkeld. Een beperking bij de groei wordt gevormd door de beschikbare mogelijkheden om met name op korte afstand van de woonomgeving van de zeilplank gebruik te maken. Het aantal plankzeilmogelijkheden in westelijk Noord-Brabant is beperkt. Alleen al vanuit Bergen op Zoom zelf zal in de nabije toekomst kunnen worden gerekend op ongeveer 500 surfers met 200 à 300 surfplanken, die de Binnenschelde op een mooie dag zullen kiezen als locatie. Daarnaast zal voor de inwoners uit de omgeving een behoefte aan ruimte om te surfen bestaan (indicatie: 300 personen). Uit een oogpunt van spreiding en bereikbaarheid is het gewenst ook hier van twee locaties uit te gaan; één in het zuidoosten, bedoeld voor 200 à 300 surfplanken per dag, en één in het noordoosten, waar met de komst van 100 à 200 planken rekening moet worden gehouden.

De oppervlakte van de Binnenschelde vormt bepaald geen belemmering voor deze aantallen zeilplanken. Meer beperkend is de oeverlengte. Als norm geldt 40 à 50 zeilplanken per 100 m' oeverlijn. De benodigde strandlengte bedraagt ongeveer 250 meter in het noordwesten en ruim 400 meter in het zuidoosten. Parkeercapaciteit voor de surfers: 1/2 ha in zuidoosten en 1/4 ha in het noordwesten. Een goede bereikbaarheid van deze oevers voor auto's met surfplanken is gewenst. Het surfstrand en het oeverrecreatiestrand dienen bij voorkeur in elkaars verlengde te worden gesitueerd.

Gezien de omvang en de diepte van de Binnenschelde is hier ook de mogelijkheid aanwezig voor het varen met kleine boten. Het accent zal daarbij liggen op de kleinere zeilboten (< 7 meter). Het feit dat er geen verbinding naar het Zoommeer komt, vormt een reden voor een tot de regio beperkte belangstelling voor dit water. Daarbij spelen de alternatieve mogelijkheden in Zeeland ook een rol. Het is reëel om uit te gaan van een jachthaven met een ligplaatscapaciteit van ongeveer 200 à 300 ligplaatsen. Vanuit de bevolking van met name de gemeente Bergen op Zoom bestaat hiervoor waarschijnlijk belangstelling. Een dergelijke omvang vormt bovendien wellicht een exploitatie-eenheid. Nader zal moeten worden onderzocht of hier een particuliere exploitatie mogelijk is, of dat de exploitatie door een vereniging hier de voorkeur verdient. Een dergelijke exploitatie-eenheid zal in het deelplan een plaats kunnen krijgen, maar wordt niet in het kostenoverzicht meegenomen.

Bij de situering en inrichting van een jachthaven dient rekening te worden gehouden met de surflocaties, teneinde conflictsituaties te voorkomen.

3. Sportvisserij

Volgens het deelplan Hengelsport (uitwerking van het basisplan openluchtrecreatie) dienen in de Binnenschelde aanvullende voorzieningen gerealiseerd te worden ten behoeve van de oevervisserij (ca. 100 visplaatsen) en de bootvisserij (ca. 50 ligplaatsen + trailerhelling).

Oevervisplaatsen vragen een zekere beschutting en water van voldoende diepte. Enige parkeeraccomodatie in de directe omgeving is gewenst.

De plaatsen waar sportvisserij moet worden gesitueerd, dienen op zekere afstand te liggen van de andere recreatie-activiteiten. Mogelijkheid tot het in beheer en onderhoud geven van een bepaald stuk oever aan een visvereniging kan worden overwogen.

Een deel van de Waterscheiding in het westen zou voor de oevervisserij kunnen worden gebruikt en de oever nabij de Waterschans. Voor bootvisserij kan ruimte ingeruimd worden binnen de bovengenoemde jachthaven.

4. Overige recreatievormen

De wens om rond de Binnenschelde te kunnen fietsen zal zeker vanuit de bevolking van Bergen op Zoom bestaan. Daarvoor is het noodzakelijk dat er fietspaden worden aangelegd rondom het gebied, die aan de verschillende concentratiepunten aanhaken. Daarmee is tevens doelgericht recreatieverkeer via deze paden mogelijk. Op bepaalde landschappelijk aantrekkelijke plaatsen zal door middel van een picknickset een rustplaats voor de fietsers kunnen worden aangebracht. Voor het wandelen langs de oevers kunnen deze voorzieningen tevens een rol spelen.

5.4 Planbeschrijving

Het plan ten behoeve van de basisinrichting omvat de volgende elementen:

1. het creëren van een recreatiemeer waarvan het overgrote deel bevaarbaar is voor de (kleinere) watersport;
2. de aanleg van een deel van het badstrand;
3. de aanleg van een deel van het surfstrand;
4. de aanleg van de bijbehorende parkeervoorzieningen;
5. de aansluiting van deze parkeervoorzieningen op de bestaande c.q. nog te realiseren infrastructuur;
6. de aanleg van nutsvoorzieningen ten behoeve van sanitaire voorzieningen;
7. de aanleg van een trailerhelling.

Een waterpeil van N.A.P. + 1,50 meter is in de Binnenschel-- de technisch realiseerbaar.

De voordelen van een dergelijk hoog peil zijn:

- geen grondverzet nodig voor het op diepte brengen van het recreatiemeer;
- de grond ten behoeve van ophogingen kan in grotere laagdikten worden gewonnen, hetgeen de prijs per m3 verlaagt; een relatief geringe verdieping van een groot gedeelte van het meer is bij een hoog peil niet meer aan de orde;
- strandaanleg kan door middel van ophoging worden gerealiseerd; in het huidige bodemprofiel waarvan het lutumgehalte ter plaatse van de strandzône met de diepte toeneemt, behoeft niet te worden gegraven;
- het voor ophoging benodigde zand kan in de Binnenschelde worden gewonnen, waarbij tegelijkertijd de oppervlakte dieper (> 2.00 meter) water wordt vergroot. Dit zal de oppervlakte waar eventueel waterplantengroei kan optreden verminderen.

Uitgaande van een waterpeil van N.A.P. + 1,50 meter ontstaat een meer van ca. 170 ha waarvan de waterdiepte als volgt is te karakteriseren:

dieper dan 0,50 meter: 98%

dieper dan 0,75 meter: 95%

dieper dan 1,00 meter: 80%.

Door het voor de strandaanleg benodigde zand in de Binnenschelde te winnen kan de wateroppervlakte met een diepte van meer dan 1,00 meter worden vergroot tot 85% à 90%.

De locatiekeuze voor de pomp en de bijbehorende defosfateringsinstallatie is nog niet afgerond.

Ten aanzien van de strandlocaties is een keuze gemaakt door in eerste instantie de hoofdlocatie nabij "Kijk in de Pot" tot ontwikkeling te brengen. Als basisvoorziening is hier zowel een badstrand van ca. 400 meter lengte als een surfstrand van ca. 400 meter lengte ontworpen. Tussen beide strandgedeelten wordt een plateau van ca. 1½ ha gecreëerd. Dit plateau biedt ruimte voor de bouw van een horecagelegenheid, de aanleg van een jachthaven, etcetera.

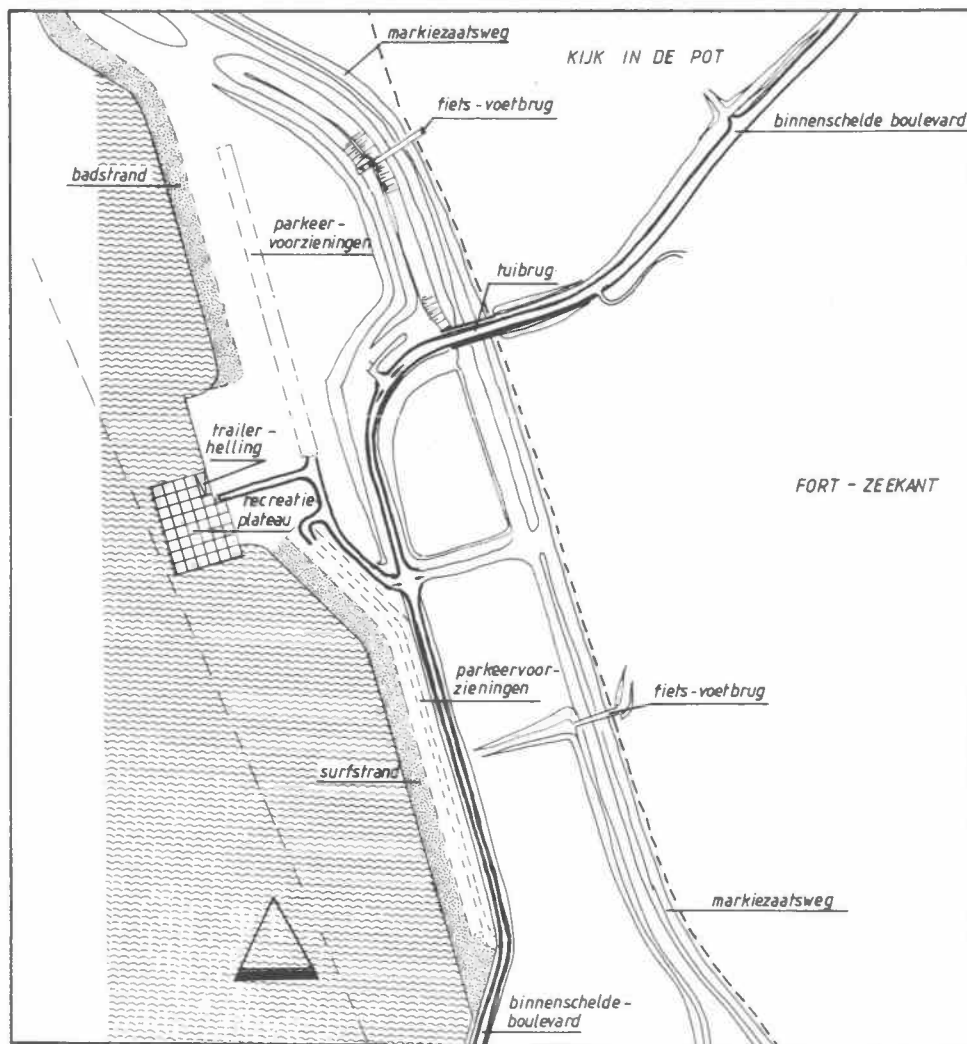
Als basisvoorziening wordt de aanleg van een trailerhelling en de aanleg van een nutsvoorziening in het plan opgenomen. Het stichten van een horecagelegenheid, een jachthaven en dergelijke wordt aan derden toegedacht.

Het badstrand, geprojecteerd noordelijk van het plateau, dient een afscherming te krijgen teneinde te voorkomen dat met zeilplanken van deze zône gebruik gemaakt wordt. Om afslag te voorkomen dient het strand tevens tegen golfslag beschermd te worden.

Het parkeren vindt plaats op een parkeerterrein achter de strandzône. Het surfstrand, zuidelijk van het plateau, krijgt een oeverbescherming door middel van een grondbestorting op de oeverlijn. In verband met het transport van surfmateriaal is de parkeergelegenheid in de directe nabijheid van het strand geprojecteerd.

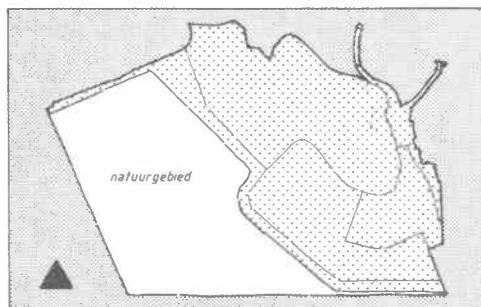
De interne strandontsluiting takt ter hoogte van het surfstrand aan op een door de gemeente Bergen op Zoom aan te leggen weg die vanaf de Scheldelaan via een viaduct over de geprojecteerde Randmeerweg naar de "Bergse Plaat" loopt. Ter hoogte van deze aantakking is eveneens de kortsluiting tussen bovengenoemd weg en de Randmeerweg gepland. Op deze wijze is het strand zowel voor de inwoners van Bergen op Zoom als vanuit de regio zeer goed te bereiken.

Zoals in het vorenstaande al is gesteld, biedt de na uitvoering van het basisinrichtingplan ontstane situatie mogelijkheden om in volgende fasen te komen tot een nadere detaillering en/of uitbouw van de recreatieve voorzieningen in zowel de Binnenschelde zelf als de directe omgeving.



HOOFDSTUK 6

PLANDEEL NATUURGEBIED



• plandeel • natuurgebied •

Het beleid voor het zuidelijk deel van het Markiezaatsgebied is gericht op het ontwikkelen van een nieuw hoogwaardig natuurgebied.

Het totale natuurgebied "het Markiezaatsmeer", met een oppervlakte van ca. 1.700 ha is gelegen in de gemeenten Woensdrecht, Reimerswaal en Bergen op Zoom. Het gebied is aangewezen als Wetland van Oosterschelde en Markiezaat en aangemeld als staatsnatuurmonument Markiezaatsmeer Zuid. Voor een nadere inhoudelijke bespreking van het natuurgebied en de beheersmaatregelen zij naar deze stukken verwezen (zie bijlage 1 en 2).

Sinds het gebied met de realisering van de Markiezaatskade in 1983 is afgesloten van de Oosterschelde treden er belangrijke veranderingen op in de natuurlijke ontwikkeling. Deze veranderingsprocessen dienen zorgvuldig te worden begeleid om in de eindsituatie een soortenrijk en gedifferentieerd ecosysteem te laten ontstaan.

Rustverstorende invloeden dienen te worden geweerd. Gelet op de te bereiken variatie zal een beheer worden gevoerd, waarbij een afwisselend geheel ontstaat van water, moeras, grasland, struweel en bos. Het gebied dient onder meer een functie te gaan vervullen als broedgebied voor water-, moeras- en bosvogels en rust- en fourageergebied voor ganzen, eenden en andere watervogels.

Vooralsnog wordt voor het Markiezaatsmeer uitgegaan van een te realiseren regenmodel met een maximum waterpeil van N.A.P. + 0,80 meter.

Voor een evenwichtige ontwikkeling van de aan het water gebonden levensgemeenschappen is een goede waterkwaliteit onontbeerlijk. Het waterbeheer is dan ook gericht op het verkrijgen van een optimale waterkwaliteit.

Voor het zuidelijk deel van het plangebied wordt de plan--
aanduiding "natuurgebied" gehanteerd. Overeenkomstig het
hierboven geformuleerde beleid dient in het natuurgebied de
ontwikkeling van de natuurlijke kwaliteiten maximaal te
worden gerespecteerd. Andere ruimtelijke belangen zijn in
voorkomende gevallen ondergeschikt aan het natuurbelang.

HOOFSTUK 7

MILIEU-TECHNISCHE ASPECTEN

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieukundige aspecten van het onderhavige plan bekeken. Hierbij zullen enerzijds de milieu effecten aan de orde gesteld worden welke van buiten af invloed (kunnen) hebben op het plangebied anderzijds worden de planelementen zelf behandeld.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen lucht-, water- en bodemaspecten en geluidsbeïnvloeding. Daarnaast worden enkele planelementen behandeld in het kader van het thema risico. De bijlage gaat vervolgens uitgebreid in op de gevolgde geluidstechnische rekenmethode en haar consequenties volgens de Wet Geluidhinder.

7.2 Lucht

Vanwege de ligging ten opzichte van bestaande industriegebieden in relatie tot de meest gangbare windrichting is de belasting van de lucht in vergelijking tot andere delen van de gemeente Bergen op Zoom minimaal te noemen. Voor de beïnvloeding van de luchtkwaliteit door industrievestigingen in de directe omgeving van het plangebied (rondom Ca-landweg) hoeft niet gevreesd te worden.

Binnen het plangebied krijgt een grondstuk aan de oostelijke zijde van de "Bergse Plaat" de bestemming bijzondere doeleinden. Bedrijfsvestigingen worden hier toegelaten, mits deze passen in de categorie milieuvriendelijk zoals in de voorschriften wordt vastgelegd.

De aandacht inzake kwaliteitsbewaking van de lucht dient voornamelijk uit te gaan naar de milieubeïnvloeding door het persstation grenzend aan de Zuid-oostzijde van het plangebied en de mogelijke overlast daarvan gezien de overloopfunctie voor het gemeentelijk riool.

Ten aanzien van het persstation

Via de afvalwater persleiding wordt door de persstations Moerdijk, Roosendaal en Bergen op Zoom afvalwater uit het westelijke deel van Noord-Brabant afgevoerd naar de Westerschelde.

In 1979 is nagegaan welke maatregelen genomen konden worden om stankhinder te voorkomen. Afdekken van die plaatsen waar het afvalwater het meest in beroering werd gebracht stond als oplossing in eerste instantie voorop en bleek positieve resultaten te leveren.

In 1981 heeft een nader stankonderzoek plaatsgevonden, waarin verdergaande mogelijkheden bekeken zijn. In het bovengenoemde onderzoek zijn de mogelijke stankbronnen gelocaliseerd, de emissie en immissie gekwantificeerd en gerelateerd aan de ontvangen klachten.

De mate waarin de stankbestrijdingsmaatregelen geëffectueerd zullen worden kan afhankelijk gesteld worden van de afstand tot de dichtstbij zijnde geprojecteerde woonbebouwing.

De 500 meter afstand van het persstation tot gebouwde verblijfsvoorzieningen, zoals deze als norm wordt meegenomen in het plan, wordt in het algemeen en ook door de beheerder van het persstation, het Hoogheemraadschap West-Brabant, als zone aangegeven waarbuiten geen stankhinder ondervonden zal worden en waarbinnen gebouwde verblijfsvoorzieningen eerst mogen worden opgericht als uit onderzoek is gebleken dat door het treffen van maatregelen aan de bron een geringere afstand dan 500 meter kan worden aangehouden.

De afleidingssloot

De huidige situatie biedt een overstortmogelijkheid van het hoofdriool op het Binnenscheldewater. Ten behoeve van het behoud van de kwaliteit van de Binnenschelde als toekomstig recreatiemeer en alsmede de kwaliteit van het water in het Natuurgebied is een afleidingssloot naar het Zoommeer opgenomen in het plan. Het tracé is geprojecteerd in de barrière aan de zuidzijde van de "Bergse Plaat" en langs de zuidzijde van de Molenplaat.

Deze sloot zal naast haar functie als drain- en oppervlaktewaterafvoer in de toekomst dienst doen als afvoersloot van vuil water wanneer het gemeentelijk hoofdriool het wateraanbod niet kan verwerken.

Ook het persstation heeft een nooduitlaat welke via een opvangbekken op de afleidingssloot afwatert. In principe is dit een storingssituatie die niet of nauwelijks kwantificeerbaar zal voorkomen.

Deze afleidingssloot is voorzien van een doorspoelmogelijkheid vanuit de Binnenschelde. Hierdoor kan het eventuele overstortwater direct verdund en versneld worden afgevoerd naar het Zoommeer. Daarnaast zal ook de afwatering van de "Augustapolder" via deze sloot plaatsvinden. De afvoersloot is in de zuidrand van de "Bergse Plaat" voorzien van terugslagkleppen teneinde toetreding van vuilwater vanuit het zuiden in de richting van het woongebied tegen te gaan.

Genoemde voorzieningen bewerkstelligen een situatie waarin afdoende verhinderd kan worden dat er stankoverlast zal optreden.

7.3. Water

Essentieel binnen het plangebied zijn de maatregelen ter bescherming van zowel de kwaliteit van het Binnenscheldewater als het water van het Natuurgebied. Ten behoeve van beide is voorzien in een afleidingssloot zoals in voorgaande paragraaf beschreven is.

Aan de waterkwaliteit van de Binnenschelde is de nodige zorg besteed teneinde water met de kwaliteit van zwemwater aan recreanten te kunnen aanbieden. Naast defosfateringsmaatregelen worden uitgebreide beheersafspraken opgesteld.

Ten aanzien van het rioleringsstelsel kan gesteld worden dat de woonlocatie "Bergse Plaat" voorzien zal worden van een gescheiden rioleringsstelsel. Het vuile water wordt doorgepompt naar het hoofdrioleringsstelsel vlak buiten het plangebied. De hemelwaterafvoer wordt geregeld via het watergangenstelsel zoals in de Plaat is geprojecteerd. Dit stelsel "loost" weer op de afleidingssloot.

7.4 Bodem

Uitvoerig onderzoek naar de kwaliteit van de bodem is momenteel aan de orde, zoals verplicht is gesteld in verband met het gebruik van de gronden voor woningbouw in de nabije toekomst.

Vooralsnog, uitgaande van de informatie over het opgespoten materiaal en de kwaliteit van de ondergrond is er geen aanleiding te vrezen voor aanwezige vormen van bodemverontreiniging.

7.5 Risico

Binnen het plangebied zijn twee functionerende transportsystemen voor chemische producten gesitueerd. Het raccordementsspoor en de stikstof/zuurstofleidingen van L'Air Liquide.

Het raccordementsspoor

Op basis van diverse studies heeft de gemeenteraad zich in november 1978 uitgesproken voor de aanleg van een nieuw raccordementsspoor "om de zuid", ten behoeve van de industrie op het industrieterrein Theodorushaven.

Onvrede met de bestaande ligging van het raccordementsspoor binnen de stedelijke structuur is de voornaamste achtergrond van deze beslissing. Immers de vele kruisingen met (ook drukkere) wegen en de uiterst minimale en onbelemmerde afstand tot de woonbebouwing waren uit veiligheidsoverwegingen nauwelijks aanvaardbaar.

Ten aanzien van de veiligheid in de nieuwe situatie kan het volgende gesteld worden:

In algemene zin dienen bij het vervoer van gevaarlijke en giftige stoffen uitgebreide veiligheidsvoorschriften in acht te worden genomen, teneinde het risico van het transport voor de omgeving te minimaliseren. Het gevaar en de hinder die het raccordementsspoor kan opleveren worden verder beperkt door de maximale snelheid op het traject (30 km/u en gemiddeld 10 km/u), de verlaagde ligging van het spoor ten opzichte van de woonbebouwing aan de noordzijde van het spoor, de situering van een geluidswal aan de zuidzijde van de spoorbaan en het vermijden van gelijkvloerse kruisingen met wegen.

De leidingen

Ingegraven in de "Bergse Plaat" en de bodem van de Binnenschelde liggen binnen de grenzen van onderhavige plan leidingen ten behoeve van het transport van vloeibare zuurstof en vloeibare stikstof. Het beheer van deze leidingen is in handen van de firma L'Air Liquide. Met het oog op de veiligheid zijn de nodige regels van kracht, gericht op het beschadigen van de leidingen, zodat het risico van dit element geminimaliseerd is.

Nieuwe leidingenstrook

In de barrière en Waterscheiding zal mogelijk een leidingenstrook worden aangelegd, waarin transportleidingen voor industrievestigingen op het industrieterrein Theodorus haven gesitueerd kunnen worden. Bundeling staat hierbij voorop. Met de diverse risicofactoren en bijbehorende eisen zal rekening worden gehouden.

7.6 Geluid

Bij het voorbereiden van een nieuw of het herzien van een bestaand bestemmingsplan dient volgens de bepalingen van de Wet Geluidhinder een onderzoek te worden verricht naar de akoestische kwaliteit van het plangebied met betrekking tot wegverkeer. Hiertoe wordt binnen daartoe nader vast te stellen zonegebieden, welke bedoeld zijn als "akoestisch aandachtsgebied", het aanwezige of te verwachten geluidniveau bepaald en getoetst aan daarvoor gestelde normwaarden. Ter voldoening aan de bepalingen van de Wet Geluidhinder worden in de bijlage de resultaten beschreven van het akoestisch onderzoek, dat is verricht ten behoeve van het bestemmingsplan.

De conclusies uit dit onderzoek zijn de volgende:

Het realiseren van geluidgevoelige objecten buiten de 50 dB(A)-contour behorende bij de diverse wegvakken is zonder meer mogelijk.

Vanuit het raccordementsspoor is geen geluidsbelasting te verwachten.

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau vanwege het railverkeer zal, uitgaande van een gemiddeld van 5 assen per uur, op 20 meter uit de as van de spoorweg niet hoger zijn dan 45 dB(A) (conform de rekenregels gesteld in de circulaire Spoorweglawaaai uit 1979).

Naast het bovengenoemd aangaande de geluidshinder ten gevolge van wegverkeer kan in dit kader genoemd worden dat ten aanzien van geluidsoverlast vanuit de industrievestigingen aan de Calandweg ten noorden van het plangebied geen negatieve beïnvloeding verwacht wordt. Dit is gebaseerd op de huidige praktijksituatie. De recreatieve activiteiten zullen zodanig ingepast worden dat hieruit geen geluidshinder te verwachten valt.

Via inrichtingsmaatregelen zal aan het te localiseren stiltegebied ten zuiden van de "Bergse Plaat" mede invulling gegeven kunnen worden.

HOOFDSTUK 8

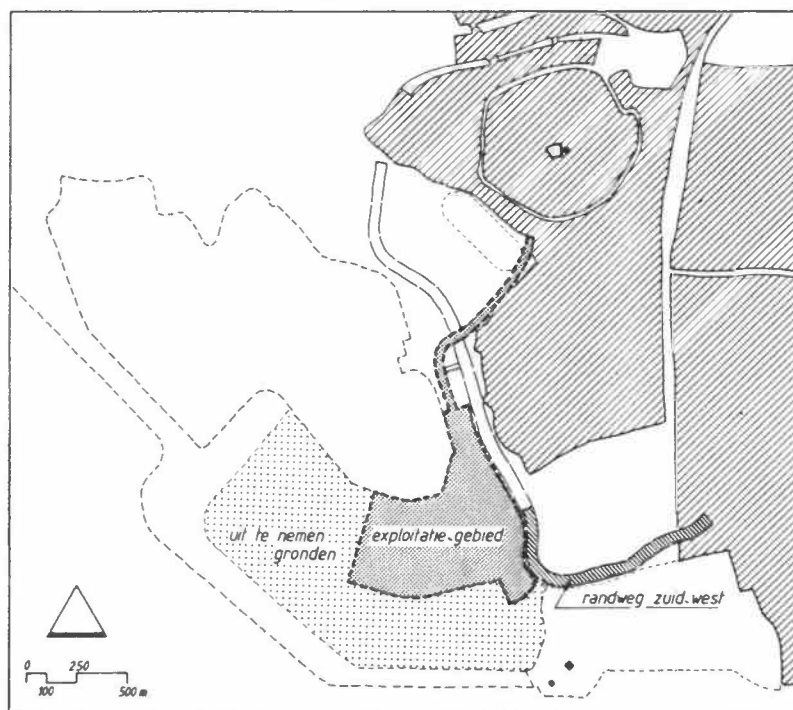
UITVOERBAARHEID

In algemene zin kan gesteld worden dat de financiële uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan nauw met elkaar zijn gerelateerd en samen de realiteitswaarde van het plan bepalen. Bij beide aspecten spelen overigens de programmatische uitgangspunten, zoals eerder in hoofdstuk 4 beschreven, een belangrijke rol.

Ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid zijn uitvoerige onderzoeken verricht, die geresulteerd hebben in een ontwerpexploitatie-opzet conform de richtlijnen uit de brochure "Grondkosten woningbouw" en de brochure "Grondkosten bestemmingsplannen". In het verleden is een dergelijke exploitatie-opzet, echter destijds betrekking hebbende op het plangebied "Bergse Plaat" en "Augustapolder", besproken met de Centrale Directie Volkshuisvesting. Op basis van die exploitatie-opzet werd door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer een locatiebijdrage toegezegd van circa f 2.500,— per (gesubsidieerde) woning. De financiële consequenties die voor de gemeente ontstaan ten gevolge van het wegvallen van de bouwlocatie "Augustapolder" worden met ditzelfde Ministerie besproken. Desalniettemin kan uit de ontwerpexploitatie-opzet, behorende bij het voorliggende bestemmingsplan, geconcludeerd worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.

De grondexploitatieberekening is gebaseerd op de normen ten aanzien van het grondgebruik, zoals eerder overeengekomen met de Centrale Directie Volkshuisvesting en de cijfers, zoals weergegeven in paragraaf 4.4.3.

Op onderstaande tekening is aangegeven welk gebied en welke infrastructurele werken in de exploitatie-opzet zijn opgenomen.



Tevens is rekening gehouden met een voeding van het Fonds Grote Werken van 10% van de bouwrijpmaakkosten, conform alle overige plannen binnen de gemeente. Deze voeding van het fonds (f 3.211.000,—) is voldoende om de aanlegkosten van de Randweg Zuid-west, als ontsluiting van het plangebied, te dekken.

De stedelijke uitbreiding omvat nu in de exploitatie-opzet een gebied van 49.39.78 ha, te realiseren gedurende een looptijd van 13 jaar, beginnende op 1 januari 1987 en eindigend op 31 december 1999. Het gedeelte van de landvorming van 88.55.00 ha dat nu niet in de exploitatie is opgenomen, wordt voor een bedrag van f 10,— uit de exploitatie genomen. Deze uitneemwaarde wordt een acceptabele basis geacht voor de toekomstige verdere exploitatie van dit gebied.

Met betrekking tot de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan het volgende worden opgemerkt. In de raadsvergadering van 26 maart 1987 is de "nota inzake ontwikkeling Markiezaatsgebied" vrijwel unaniem vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan vormt feitelijk de juridische vertaling van genoemde nota.

In het hoofdstuk "Voorgeschiedenis" (hoofdstuk 1) is reeds ingegaan op de besluitvorming op rijks- en provinciaal niveau inzake de bestemmingsplannen "Land-Water Markiezaat", "Augustapolder" en "Augustapolder-Oost". Deze besluitvorming is de leidraad geweest voor de programmatische en ruimtelijke aspecten van het bestemmingsplan "Bergse Plaat", in het bijzonder voor de daar geprojecteerde woningbouw. Ten aanzien van de inrichting van het totale plangebied heeft het overleg, zoals dat gevoerd is in de B.C.M., richting gegeven aan de overige bestemmingen. Tevens is het plan ten behoeve van de recreatieve basisinrichting van de Binnenschelde (uitvoering mei 1987 gestart) verwerkt. De aard en omvang van de in het plan opgenomen bestemmingen sluiten eveneens aan bij de uitspraken die er ten aanzien van dit gebied in het Streekplan West-Brabant worden gedaan.

Hoewel er, omdat het hier de uitvoering van een Kroonbesluit (inzake bestemmingsplan "Land-Water Markiezaat") betreft, geen formeel vooroverleg ex artikel 10 B.R.O. is gevoerd, heeft er wel intensief contact plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de Provinciale Planologische Dienst en de Inspectie Ruimtelijke Ordening. Ook met de Inspectie Volksgezondheid is informeel overleg gepleegd. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in hoofdstuk 10.

Tijdens de ter visie legging van het plan is een hoorzitting georganiseerd, waarvan het verslag bij de plantoelichting is gevoegd (zie bijlage 5).

Tenslotte kan nog worden opgemerkt dat reeds in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling voor dit gebied van diverse zijden vanuit de particuliere sector grote belangstelling is getoond voor een participatie bij het tot uitvoering brengen van hetgeen in het bestemmingsplan "Markiezaatsgebied Bergen op Zoom" wordt aangegeven.

HOOFDSTUK 9

JURIDISCHE VORMGEVING

De doelstelling van het bestemmingsplan "Markiezaatsgebied Bergen op Zoom" is de verwezenlijking van een gecombineerde ontwikkeling van zowel het natuurgebied als recreatiegebieden met daarbij behorende voorzieningen en een gebied voor de stedelijke ontwikkeling. Binnen dit laatste gebied zullen wervende, aantrekkelijke woonmilieu's de ligging van Bergen op Zoom aan het water vorm moeten geven en zodoende invulling geven aan het woningbouwprogramma tot, in eerste instantie, het jaar 2000.

Deze uiteenlopende bestemmingen en de differentiaties binnen deze bestemmingen vragen om een afgewogen juridische benadering. Immers, bepaalde planonderdelen zijn na lang onderhandelen vastgelegd, doch ten aanzien van andere onderdelen van het plangebied bevindt de planvorming zich nog in een beginfase.

De navolgende overwegingen ten aanzien van deze juridische vormgeving hebben bij de voorbereiding van het bestemmingsplan een rol gespeeld:

- het bestemmingsplan is een juridisch instrument om een beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren en/of een eenmaal gerealiseerde ontwikkeling in stand te kunnen houden (bestemmen, inrichten en beheren);
- het bestemmingsplan dient de nodige flexibiliteit te bezitten, zodat de beoogde ontwikkeling kan plaatsvinden, doch tevens ingespeeld kan worden op nieuwe, niet ongewenste, ontwikkelingen welke thans nog niet concreet vastliggen;
- ten aanzien van zaken die thans wel vastliggen, dient het bestemmingsplan duidelijke uitspraken te doen, met andere woorden het globale karakter mag slechts worden gehanteerd als middel om op termijn een vastgelegd doel te bereiken;
- tegelijkertijd dient het bestemmingsplan te kunnen functioneren als beleids- en toetsingskader;
- in relatie tot de burger moet het bestemmingsplan als communicatiemiddel kunnen functioneren, hetgeen betekent dat het bestemmingsplan inzichtelijk dient te zijn en rechtszekerheid dient te bieden.

De hierboven geschetste differentiaties binnen de bestemmingen en de overwegingen ten aanzien van de juridische vormgeving hebben bij de opzet van dit bestemmingsplan geleid tot een onderscheid tussen globale en gedetailleerde onderdelen.

Hierbij is gebruik gemaakt van de mogelijkheden van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening/Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985. Met name wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het opnemen van een zogeheten beschrijving van de hoofdlijnen in de voorschriften.

Gedetailleerd zijn opgenomen de navolgende bestemmingen:

- natuurgebied;
- natuurrandgebied;
- recreatiewater en oevervoorzieningen;
- verkeers- en spoorwegdoeleinden;
- openbaar groen.

De voor "stadsuitbreiding" en "landelijk gebied" bestemde gebieden hebben een globale bestemming en kennen een uitwerkingsverplichting voor het College van Burgemeester en Wethouders. Uitwerkingsregels zijn hiertoe in de voorschriften opgenomen, alsmede procedure-regels.

In de voorschriften bij de beide laatstgenoemde bestemmingen wordt bovendien gebruik gemaakt van de zogenaamde beschrijving in hoofdlijnen, waarin de voorgestane functionele en ruimtelijke structuur van deze plandelen wordt beschreven. De beschrijving in hoofdlijnen en de bijbehorende structuurschets hebben een juridische status. Gelet op de lange termijn die gemoeid zal zijn met de invulling van deze plandelen is het gebruikmaken van deze constructie gewenst.

HOOFDSTUK 10

OVERLEG

Inleiding

- Het bestemmingsplan "Markiezaatsgebied Bergen op Zoom" is een vervolg op het bestemmingsplan "Land-Water Markiezaat", waaraan bij Koninklijk Besluit van 11 oktober 1986, nummer 94, goedkeuring is onthouden. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient binnen een jaar na de verzending van dat Koninklijk Besluit een nieuw bestemmingplan te worden vastgesteld, waarbij de beslissing van de Kroon in acht wordt genomen.
- Op grond van het bepaalde in artikel 39 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 behoeft een voor 1 juli 1987 in ontwerp ter inzage gelegd bestemmingsplan géén rapportering over de inspraak en over de gevolgen daarvan te bevatten. Het ontwerp van het bestemmingsplan "Markiezaatsgebied Bergen op Zoom" is voor 1 juli 1987 in ontwerp ter inzage gelegd. Het verslag van de inspraakavond is inmiddels als bijlage toegevoegd.
- De hierboven genoemde verplichting die voortvloeit uit het bepaalde in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening houdt de formele mogelijkheid in om in dat geval het voorgeschreven vooroverleg achterwege te laten. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt, zij het dat lopende de vaststellingsprocedure nog wel overleg heeft plaatsgevonden met het Ministerie van Landbouw en Visserij, met het Hoogheemraadschap West-Brabant en met de Provinciale Planologische Commissie.

Verwerking van de opmerkingen

- Van de zijde van het Ministerie van Landbouw en Visserij is bericht dat een officiële reactie via de Provinciale Planologische Commissie zal worden gegeven. Aangezien het ontwerp-bestemmingsplan niet afwijkt van eerder gemaakte afspraken, heeft genoemd Ministerie in mondeling overleg laten weten dat men zich met het bestemmingsplan kan verenigen.
- De reactie van het Hoogheemraadschap is met name gericht op de watergang ten behoeve van de afleiding en op de Binnenschelde en heeft geleid tot een aantal aanpassingen van de tekst van de toelichting bij het bestemmingsplan. Het belangrijkste bezwaar van het Hoogheemraadschap had betrekking op de situatie rond het afvalwaterpersstation. De geurgrens van dit station is bepaald op 500 meter. In de voorschriften is thans opgenomen dat binnen deze afstand geen gebouwde verblijfsvoorzieningen mogen worden opgericht, tenzij door het treffen van maatregelen aan de bron een kortere afstand aangehouden kan worden.

Door de Provinciale Planologische Commissie is advies uitgebracht over de "Nota inzake de ontwikkeling Markiezaatsgebied" en over het Ontwerp-bestemmingsplan. De opmerkingen, zoals deze in dit verband zijn gemaakt, hebben geleid tot een aantal aanpassingen waarop hieronder zal worden ingegaan. Hierbij wordt de volgorde van het advies van de Provinciale Planologische Commissie aangehouden, met dien verstande dat eerst de opmerkingen uit de categorie I, daarna de opmerkingen uit de categorie II en tenslotte de opmerkingen uit de categorie III worden behandeld.

- * Een eerste bezwaar betreft de keuze voor de globale bestemming "Landelijk gebied met gemengde doeleinden", zonder uitwerkingsverplichting. De opmerkingen dat deze regeling te ruim, te globaal en te onbegrensd is, hebben geleid tot het opnemen van een uitwerkingsverplichting en -regels. Daarnaast is op basis van huidige inzichten binnen het landelijk gebied met gemengde doeleinden een zônering aangebracht, zoals staat aangegeven op de plankaart:
Binnen het landelijk gebied is gezocht naar een adequate bestemmingsdifferentiatie, aansluitend op het in de structuurschets aangegeven uitgangspunt om binnen het gebied, in noord-zuid richting, een overgang van intensieve naar extensieve gebruiksmogelijkheden te bewerkstelligen.
Op langere termijn zullen mogelijk, afhankelijk van een nader te ontwikkelen visie (onder andere T.R.O.P.-studie) andere gebruiksmogelijkheden van deze gronden gewenst zijn.
Tevens is voor het Landelijk gebied met gemengde doeleinden een bouwverbod opgenomen en is onderzoek voorgeschreven naar de effecten van de mogelijke activiteiten op het Markiezaatsgebied als geheel.
Met betrekking tot de extra woningbouw is een faseringsregeling opgenomen.
Omtrent de afscheiding tussen het te verstedelijken gebied en het natuurgebied zijn in het verleden tussen alle betrokken partijen afspraken gemaakt. Gebaseerd op de oorspronkelijke volledige verstedelijking van de Bergse Plaat is een barrière geprojecteerd tussen het te verstedelijken gebied en het natuurgebied. De door de gemeente Bergen op Zoom voorgestelde opzet van de barrière heeft de instemming verkregen van de beheerscommissie voor het natuurgebied.
- * De status van stiltegebied is thans opgenomen in de doeleindenomschrijving van het natuurgebied.

- * Binnen de bestemmingen "Stadsuitbreiding" en "Landelijk gebied met gemengde doeleinden" zijn in de uitwerkingsregels grenzen gesteld aan de bebouwingsmogelijkheden en zijn maximale oppervlakten opgenomen ten aanzien van bepaalde voorzieningen, zoals detailhandel, bedrijfsactiviteiten, horeca, agrarische bedrijfsgebouwen en woning en dergelijke.
- * De Randweg Zuid-West is thans in haar geheel opgenomen in het bestemmingsplan dat wil zeggen dat ook het in de Augustapolder lopende deel van deze weg thans planologisch is geregeld.
- * De toepassingsmogelijkheid van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is uitgesloten ten aanzien van de bestemmingen "Natuurgebied" en "Natuurrandgebied". Toepassing van artikel 17 is voor de gronden met de bestemming "Stadsuitbreiding" en "Landelijk gebied met gemengde doeleinden" eerst mogelijk nadat een uitwerkingsplan is goedgekeurd.
- * De begripsbepaling "volwaardig agrarisch bedrijf" is toegevoegd.
- * Binnen de bestemming "Natuurrandgebied" is de combinatie van een moeraszone en een leidingstrook verdwenen door het profiel op dit punt zodanig aan te passen dat een verschuiving van de leidingstrook in noordelijke richting tot stand is gekomen.
- * Het opnemen van de aanduiding "natuurgebied met mogelijk extensief recreatief medegebruik" voor het gebied gelegen ten zuidoosten van de Molenplaat, zoals opgenomen in het uitwerkingsplan "Markiezaat" wordt afgewezen. Het opnemen van een dergelijke aanduiding zal eerst overwogen kunnen worden als de ontwikkeling van het natuurgebied gestalte heeft kunnen krijgen.
- * Het principe dat nieuwe woonwijken zodanig dienen te worden ontworpen, dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden als bedoeld in de Wet Geluidhinder wordt gedeeld. Essentieel in het plan is evenwel de langs het water geprojecteerde boulevard, waaruit een wegprofiel volgt, waarin woningen met een grote voortuin niet inpasbaar zijn. Dit wegprofiel vraagt namelijk om woningen nabij de wegrand met een kleine of geen voortuin.

Daarnaast vormen deze woningen de stedenbouwkundige verbinding tussen de binnenstad en de nieuwe woonwijk. In het uitwerkingsplan zal dit nader worden uitgewerkt. De geluidsbelasting ten gevolge van verkeer op de zuidwestelijke randweg zal ter plaatse van geluidgevoelige objecten c.q. buitenruimten niet hoger zijn dan 50 dB(A) daar er afdoende geluidafschermende maatregelen tussen de bron en de ontvanger worden gerealiseerd.

- * Binnen de bestemming "Stadsuitbreiding" (beschrijving in hoofdlijnen) is aangegeven dat gestapelde bebouwing uitsluitend langs de boulevard en in de stedelijke zone mag worden opgericht. Uit stedenbouwkundig oogpunt is een duidelijke wandvorming op deze plaats noodzakelijk.
- * In hoofdstuk 5 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt thans nadrukkelijker ingegaan op hetgeen in het Toeristisch-Recreatief Ontwikkelingsplan Noord-Brabant wordt vermeld ten aanzien van het gebied "het Markiezaat van Bergen op Zoom". Aangegeven worden de punten waarop bij de ontwikkeling van het gebied de nadruk zal dienen te liggen, waarbij uitbreiding van de toeristische standplaatsen en accommodaties met name genoemd dient te worden.
- * Aan de voorschriften bij de bestemming "Natuurgebied" zijn verboden gebruiksvormen toegevoegd.
- * De vrijstellingsmogelijkheid ten behoeve van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut is uitgesloten voor de gronden met de bestemming "Natuurgebied" en "Natuurrandgebied".
- * De bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming "Recreatiewater met oevervoorzieningen" zijn beperkt tot oostelijk gelegen oevers.
- * De uitvoering van het noordelijk deel van de Markiezaatsweg, waarmee het randwegenstelsel wordt voltooid, wordt niet gedekt vanuit de exploitatie-opzet. Aanwending van fondsen en subsidies zal daarom noodzakelijk zijn.

- * Omtrent de exploitatie-opzet en de financieel-economische uitvoerbaarheid heeft overleg plaatsgevonden met de Provinciale Directie Volkshuisvesting. De voorinvesteringen en de daarbij behorende rentetekorten, voor zover ze betrekking hebben op het exploitatiegebied, zijn in de exploitatie-opzet opgenomen.
- * De uitneemwaarde van f 10,--/m² voor de gronden in de bestemming Landelijk Gebied wordt als een acceptabele startwaarde gezien voor het in exploitatie nemen van deze gronden op langere termijn. Daarbij zal er naar gestreefd worden de jaarlijkse rente- en exploitatielasten te minimaliseren bijvoorbeeld door middel van tijdelijk gebruik danwel een vroegtijdige gronduitgifte binnen het kader van de toegestane bestemmingen. Overigens komt de voorgestelde uitneemwaarde globaal overeen met de geldende boekwaarde.
- * Binnen de bestemming "Stadsuitbreiding" is, voor wat betreft het openbaar groen, een duidelijker verwijzing opgenomen naar de bijbehorende structuurschets.
- * De Molenplaat is thans nog gedeeltelijk in gebruik als speciedepôt. Nieuwe functies kunnen eerst tot stand worden gebracht als voldoende rijping van de bodem heeft plaatsgevonden. Naar verwachting zal dit proces pas in 1995 voor de gehele Molenplaat zijn voltooid. Conform de afspraken zoals deze zijn verwoord in het inrichting- en beheersplan voor het Zoommeer, wordt het daarom niet noodzakelijk geacht om die nieuwe functies nu reeds vast te leggen. Om deze reden is de Molenplaat niet opgenomen.
- * Het opnemen van een maximum-bebouwingspercentage impliceert dat een ander percentage onbebouwd dient te blijven. Een en ander is afdoende geregeld.
- * Aan de voorschriften bij de bestemming "Recreatiewater en oevervoorzieningen" is toegevoegd dat binnen de als zodanig bestemde gronden ook parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd.
- * Het opnemen in de voorschriften van regels over de strandbreedte en de onderwaterhelling wordt niet noodzakelijk geoordeeld.
- * Daar waar het Besluit categorie-A-inrichting wordt genoemd is dit van een datum voorzien.
- * Een passage in de beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming "Stadsuitbreiding" inzake het parkeren is vervallen nu een en ander in de uitwerkingsregels in een correctere vorm wordt geregeld.