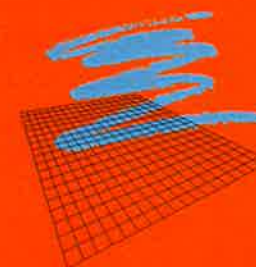


1555-21

Structuurvisie "De Heide"

De kracht van het Brabants Landschap



Bureau van Droffelaar

Gemeente Bergen op Zoom

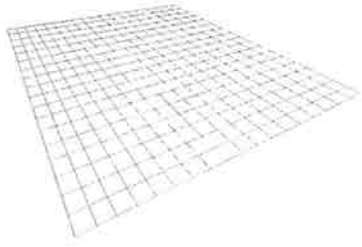
P1555-21

oktober 2003

Structuurvisie “De Heide”
De kracht van het Brabants landschap

Gemeente Bergen op Zoom
(definitief concept)

oktober 2003



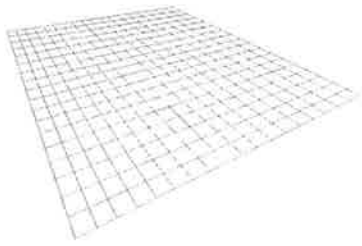
Inhoud

Visie	0
Deel A "Het bouwen van de hoofdstructuur"	
1. Inleiding	1
2. Beleidskader	3
3. Bepalen robuuste hoofdstructuur	9
Deel B "De logistiek van de ontwikkeling"	
4. Inleiding	13
5. De uitwerking van de legenda	15
6. Het eigen programma	19
7. De bonus-malusregeling	27



- Uizicht vanuit De Vlindertuin

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



Visie

Het Brabants landschap is de bakermat voor het particulier initiatief. Meer dan in andere provincies is in Brabant de vrijheid van het landschap aangegrepen om in allerlei vormen te voorzien in het eigen levensonderhoud en in het creëren van een eigen paradijs.

Het Brabants landschap heeft dan ook naast de eigen structurele landschappelijke kenmerken het beeld van een mozaïek van particulier initiatief. Het wemelt er van de bedrijven en woningen, terwijl ook de agrarische bedrijven veelvormig van karakter zijn. Het Brabants landschap onderscheidt zich hiermee duidelijk van andere landschappen in Nederland. Dit wordt vaak als negatief bestempeld, en het is ook zeker niet allemaal even "fraai" wat er wordt vertoond, maar er gaat ook een enorme creatieve kracht van uit en het beeld is steeds weer verrassend.

Een gebrekkige en onvolledige verklaring voor dit fenomeen is de van oorsprong ambivalente houding van de Brabantse bevolking tegenover de overheid. De overheid als beheerder van het collectief, van de structurele waarden, stond op af-

stand en werd niet beleefd als verlengstuk van het individu. De versnipperde eigendomssituatie van het Brabants buitengebied droeg hier zijn eigen steentje aan bij. Inmiddels zijn de verhoudingen wel veranderd, maar de mentaliteit nog niet en de kenmerkende eigenschappen vinden we in het landschap nog steeds terug.

In het gebied "De Heide (e.o)" is het mozaïek dominant aanwezig. Het gebied ligt achter de rondweg op de grens van twee gemeenten en ademt een grote vrijheid voor initiatief. Het stadsrandkarakter van het gebied versterkt deze eigenschappen. Het gebied ligt dan wel zeer dicht bij de stad, maar is matig toegankelijk.

Het is vanuit het buitengebied beter toegankelijk dan vanuit Bergen op Zoom. Het lijkt een eigen wereld, die gevoelsmatig meer bij het buitengebied hoort dan bij de stad. Dit versterkt het vrijheidsgevoel.

Het behoud van de sfeer van vrijheid en het behoud van het particulier initiatief is – binnen vernieuwde

ruimtelijke kaders – een belangrijk deel van de opgave. Het is de manier om aan de vraag naar versterking van de recreatieve waarde te voldoen.

Het mozaïek kan niet eindeloos groeien. Op een gegeven moment is het draagvlak van het landschap op. De ontwikkeling slaat dan om in verrommeling. Voor een groot deel ligt dit in de afnemende kracht van het landschap en van de ecologische dragers. De landbouw treedt bijvoorbeeld overal terug. Ze neemt het beheer van het landschap niet meer automatisch op zich. Daardoor treden de verrommeling en het illegaal handelen eerder op.

Het landschap lijkt dan ook niet meer te inspireren tot nieuw initiatief. Bestaande bedrijven leiden daaronder en de totale bedrijvigheid in het gebied neemt af. De woonfunctie wordt op zo'n moment dominant.

We zien dit versterkt in het plangebied. Bedrijven in de recreatieve sfeer stralen geen kwaliteit (meer) uit en dat geldt ook voor veel andere vormen van bedrijvigheid.

De opgave schuilt in het goed vormgeven van een strategie van *vrijheid in gebondenheid*. Een goed landschappelijk kader zal de ruimtelijke kwaliteit moeten garanderen. Dit kader zal niet alleen rand-

voorwaarden moeten bieden, maar ook energie moeten geven om nieuwe recreatieve initiatieven mogelijk te maken. Inspirerende ingrepen zijn naast flexibiliteit belangrijk. Tot slot zullen initiatiefnemers moeten worden verleid om te profiteren van de nieuwe mogelijkheden.

De opgave is uitgewerkt in twee lagen:

- *eerste laag van de opgave:*

“het bouwen van de hoofdstructuur”

De eerste laag van de opgave is de concrete uitwerking van de uitgangspunten. Met de uitwerking worden de condities vastgelegd die richtinggevend zijn voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Met deze uitwerking wordt het robuuste raamwerk, de ruimtelijke en de ecologische hoofdstructuur, van het landschap hersteld.

- *tweede laag van de opgave:*

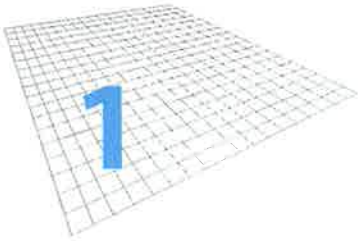
“de logistiek van de ontwikkeling”

De eerste laag kan zorgen voor de landschappelijke kwaliteit en voor een inspirerende omgeving. Om die omgeving te laten werken voor de ontwikkeling van particulier initiatief, zoals recreatie, is het nodig na te denken over enerzijds de vrijheid die geboden kan worden binnen de hoofdstructuur en anderzijds over de ontsluiting van het gebied. Er moeten keuzes worden gemaakt. De tweede laag zal evenals de eerste moeten inspireren, faciliteren

en tegelijkertijd flexibel genoeg moeten zijn om mee te bewegen met onvoorspelbare ontwikkelingen nu en in de toekomst.

Deel A

“Het bouwen van de hoofdstructuur”



Inleiding

De gemeente Bergen op Zoom heeft in het raadsprogramma 2002-2006 vastgelegd dat het verbreden van het economisch draagvlak via de toeristisch-recreatieve sector uitgangspunt is van beleid. Toeristisch aantrekkelijke zaken worden gebundeld en gecoördineerd om meer structuur te krijgen. Met de ontwikkeling van de integrale ontwikkelingsvisie geeft de gemeente richting aan dit beleid.

De eerste stap in de ontwikkeling van de integrale ontwikkelingsvisie voor "De Heide" is de concrete uitwerking van de uitgangspunten uit het bestaande beleid, zoals het "Bestemmingsplan Buitengebied Oost", het Waterplan Bergen op Zoom "Het water te bergen" en de StructuurvisiePlus. Met de uitwerking worden de condities vastgelegd die richtinggevend zijn voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Met deze uitwerking kan het robuuste raamwerk, de ruimtelijke en de ecologische hoofdstructuur van het landschap worden hersteld.

Als plangebied voor de kwaliteitskaart is het noordelijk deel van het plangebied van het Bestemmingsplan Buitengebied Oost genomen, waarbij de A58 als zuid-grens is gekozen.

Bij de uitwerking in de programmakaart en de recreatiekaart is gekozen voor een beperking van het plangebied tot het feitelijke plangebied "De Heide".

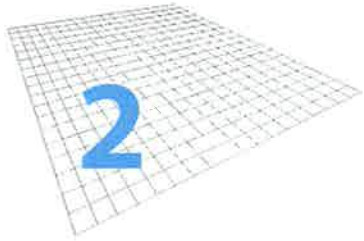
In dit eerste deel wordt een kort inzicht gegeven in de beleidskaders, met nadruk op de randvoorwaarden en uitgangspunten volgend uit dit beleid. De samenvoeging van deze uitgangspunten en randvoorwaarden leidt na een gewogen onderlinge afweging van de uitgangspunten en randvoorwaarden tot een kwaliteitskaart.

Hierbij staat de informatie uit het Bestemmingsplan Buitengebied Oost, met name de motivatie van het integraal streefbeeld, centraal. Voor uitgebreide achtergrondinformatie over verschillende onderwerpen kunnen beter de bronnen, de originele beleidsdocumenten, worden

geraadpleegd. Het lijkt onnodig en onjuist dit werk opnieuw te verrichten ten behoeve van de ontwikkelingsvisie. In de voorliggende rapportage is alleen de informatie herhaald die van belang is voor het maken van een goede afweging. Een accent ligt daarbij, zoals vermeld, op de conclusies die zijn vervat in de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid, die leiden tot de kaart van het integraal streefbeeld.



- Het centrum van het plangebied



Beleidskader

Wanneer we de bestaande beleidsdocumenten overzien van Vinex tot en met het Waterplan dan zien we een sterke consistentie van beleid. Het gebied is in het bestaande beleid consequent onderdeel van de gebieden waarin de nadruk wordt gelegd op het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden met een bijzonder accent op de watergangen. Een uitzondering vormt het noordoostelijk deel waar mogelijkheden voor de landbouw blijven bestaan. Ook in dit plandeel is echter sprake van natuurwaarden waar duidelijk rekening mee moet worden gehouden. Te noemen zijn de natuurparel (streekplan) in de uiterste punt van het plangebied en de amfibieënbiotoop.

Deze consistentie van beleid vinden we terug in de uiteindelijke vertaling van de beleidsmatige integrale afweging in het Bestemmingsplan Buitengebied Oost, waarin de beleidsuitgangspunten solide en goed afgewogen zijn vertaald. De tekst van deze integrale afweging is hier voor een groot deel overgenomen omdat deze de basis vormt voor de verdere uitwerking. Daar waar zinvol zijn opmerkingen toegevoegd.

In het buitengebied is een wisselwerking te onderkennen tussen enerzijds de duurzame componenten: geomorfologie, watersysteem, nederzettingspatroon en ecosystemen - aantasting van deze kwaliteitsdragers van het buitengebied betekent veelal een onherstelbaar verlies - en anderzijds het ruimtegebruik voor de landbouw, recreatie en overige functies.

Dit ruimtegebruik vormt de motor van de plattelands-economie en de basis voor een leefbaar platteland.

Hieraan moet worden toegevoegd dat de actualiteit laat zien dat naast het ruimtegebruik vooral het (nieuwe) gebruik van de gebouwen, veelal vrijkomende agrarische gebouwen, de plattelands-economie bepaalt.

Het beleid is gericht op behoud van de duurzame componenten en de daarmee samenhangende potenties en anderzijds op een vitaal en leefbaar platteland.

Als doelstellingen zijn geformuleerd:

1. behoud en versterken van de duurzame dragers van het buitengebied en de daarmee samenhangende kwaliteiten van de bodem, water, cultuurhistorie en ecologie, in het bijzonder die van de Brabantse Wal;
2. het realiseren van goede condities voor een gezonde plattelandseconomie. In het bijzonder voor de functies die aan het buitengebied gebonden zijn: landbouw en recreatie.

De gemeente is van mening dat de duurzame componenten de speelruimte bepalen waarbinnen de ruimtegebruikers het buitengebied kunnen inrichten en gebruiken.

Dit is een zeer wezenlijke keuze.

Omdat de aard van de duurzame componenten (bodem, water, ecologie en cultuurhistorie) en de daaruit voortvloeiende randvoorwaarden voor het ruimtegebruik verschillen per deelgebied, verschillen ook de perspectieven voor de gebruiksfuncties landbouw en recreatie. Dit maakt een uitwerking van de hoofddoelstellingen mogelijk, waarbij de afweging tussen "het bieden van ruimte" en "het beschermen" van waarden/belangen steeds anders kan worden gemaakt.

Dit is vertaald in 3 strategieën:

- behoud: gericht op behoud van bestaande kwaliteiten;
- behoud en ontwikkeling: bestaande waarden en belangen worden beschermd en tevens wordt ruimte geboden aan nieuwe vormen van ruimtegebruik;
- ontwikkeling: gericht op de ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten.

De strategieën zijn vertaald naar de verschillende deelgebieden.

Behoud

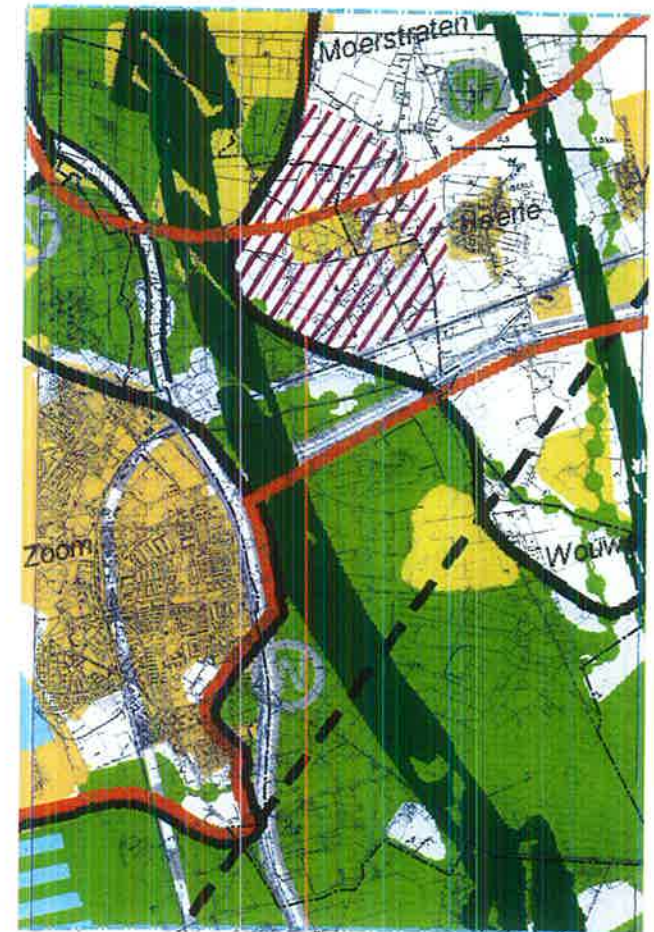
Bos- en natuurgebied

De bossen van de Brabantse Wal vormen belangrijke ecologische dragers van het gebied die behouden dienen te blijven. In de bos- en natuurgebieden staat behoud en ontwikkeling van natuurwaarden centraal.

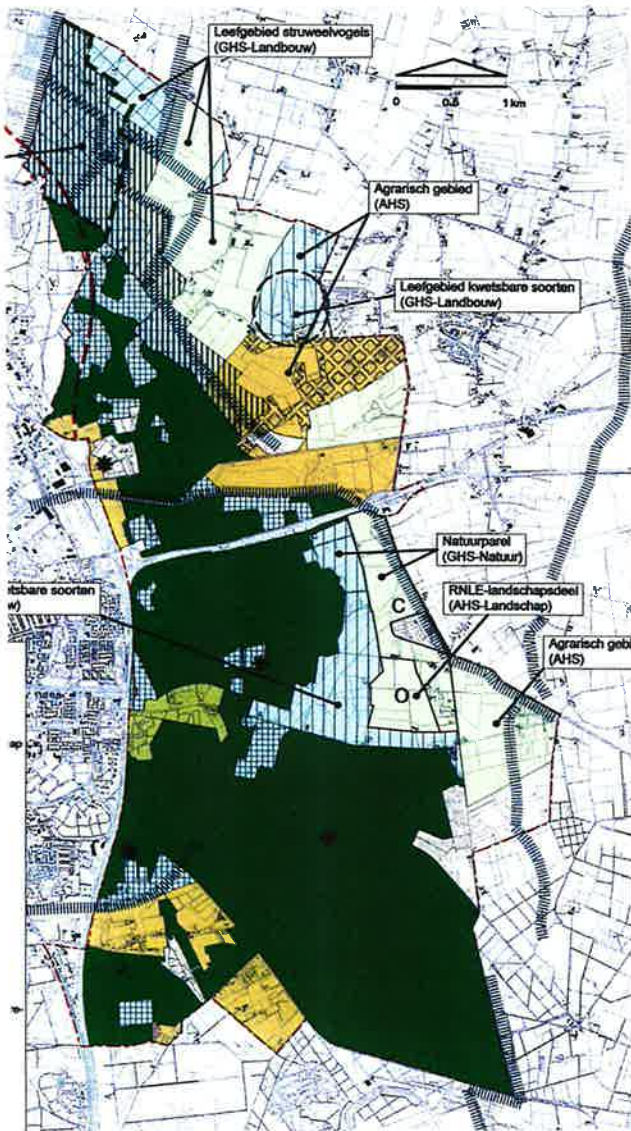
Andere functies zijn mogelijk in te passen. Extensieve vormen van dagrecreatie, zoals wandelen en fietsen, zijn vrijwel overal mogelijk. De bestaande voorzieningen voor intensieve dagrecreatie kunnen worden gehandhaafd.

Verwevingsgebied van landbouw, natuur en landschap

In de agrarische gebieden met belangrijke natuurwaarden, die deel uitmaken van de Groene Hoofdstructuur (GHS), is het beleid gericht op verweving



- Streekplankaart



- Confrontatie integraal streefbeeld en streekplan

van landbouw, natuur en landschap. De nadere invulling van die verweving is afhankelijk van de specifieke kwaliteiten. Onderscheiden worden de volgende differentiaties.

- Enclaves
Agrarische enclaves in het bos zijn van betekenis als leef- en foerageergebied voor bos(rand)vogels en kleine zoogdieren en hebben daarnaast een belangrijke belevingswaarde.
- Natte graslanden
Het overgangsgebied van de Brabantse Wal naar de lagere delen van de Steenkamer en het Halsters Laag zijn van botanische betekenis door het voorkomen van kwelafhankelijke vegetaties. De overgang is ook landschappelijk waardevol.
- Amfibieënbiotoop
Delen van deelgebied Steenkamer en het westelijk deel van deelgebied Keutelmeer/Grote Lint zijn van betekenis als amfibieënbiotoop. In deelgebied Keutelmeer/Grote Lint dient het behoud van het amfibieënbiotoop samen te gaan met behoud van het coulisse-landschap.
- Struweelvogelbiotoop
Het Halsters Laag is tevens van betekenis als struweelvogelbiotoop. Dit vergt met name bescherming van opgaande beplanting en perceelsrandbegroeiingen. Daarmee wordt tevens

de hier aanwezige cultuurhistorische waarde beschermd.

- Karakteristiek reliëf
Met name de overgangen van bos naar landbouwgrond die als reliëfrijk zijn aan te merken, dienen beschermd te worden.
- Historische verkaveling
Het Halsters Laag is voor wat betreft het verkavelingspatroon cultuurhistorisch van betekenis.

De ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw dienen aangepast te worden aan de specifieke te behouden landschaps- en natuurwaarden.

Het is goed daarbij op te merken, dat als alle beperkingen vanuit natuur- en landschap serieus worden genomen, de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw zeer beperkt zijn. In de dagelijkse praktijk zal de landbouw toch een relatief sterk belang vormen, mede door de eigendomssituatie en het feit dat ontwikkelingen alleen op basis van vrijwilligheid kunnen worden doorgezet.

Behoud en ontwikkeling

Agrarisch ontwikkelingsgebied

In deze gebieden zijn agrarische ontwikkelingen richtinggevend voor het ruimtelijk beleid. Tot agrarisch ontwikkelingsgebied zijn die delen van het buitengebied gerekend, die in het "wensbeeld landbouw" zijn aangemerkt als "agrarisch gebied" en

waar geen sprake is van belangrijke te beschermen natuurwaarden of wensen voor recreatie.

De agrarische sector dient hier ontwikkelingsmogelijkheden te krijgen. Verdere verdichting en verstening van het landelijke gebied dient voorkomen te worden. Het milieu, alsmede de landschappelijke waarden dienen in acht te worden genomen.

Nieuwe niet-agrarische activiteiten kunnen een belemmering vormen voor de landbouw en dienen daarom zoveel mogelijk vermeden te worden.

Recreatiegebied

Bestaande recreatieve voorzieningen, zoals de kampeerterrinen, recreatiebungalowterreinen en het golfterrein kunnen gehandhaafd blijven. Herontwikkeling op bestaand terrein vereist een maatwerkbenadering. Uitgangspunt daarbij is dat sprake moet zijn van verbetering van het recreatief-toeristisch product. Uitbreidingsmogelijkheden zijn veelal beperkt vanwege de omringende bossen en natuurgebieden. Vergroting van bestaande terreinen dient bij voorkeur plaatst te vinden in de verbredingsgebieden.

Ontwikkeling

Verbredingsgebied

Hier worden 2 soorten verbredingsgebied onderscheiden:

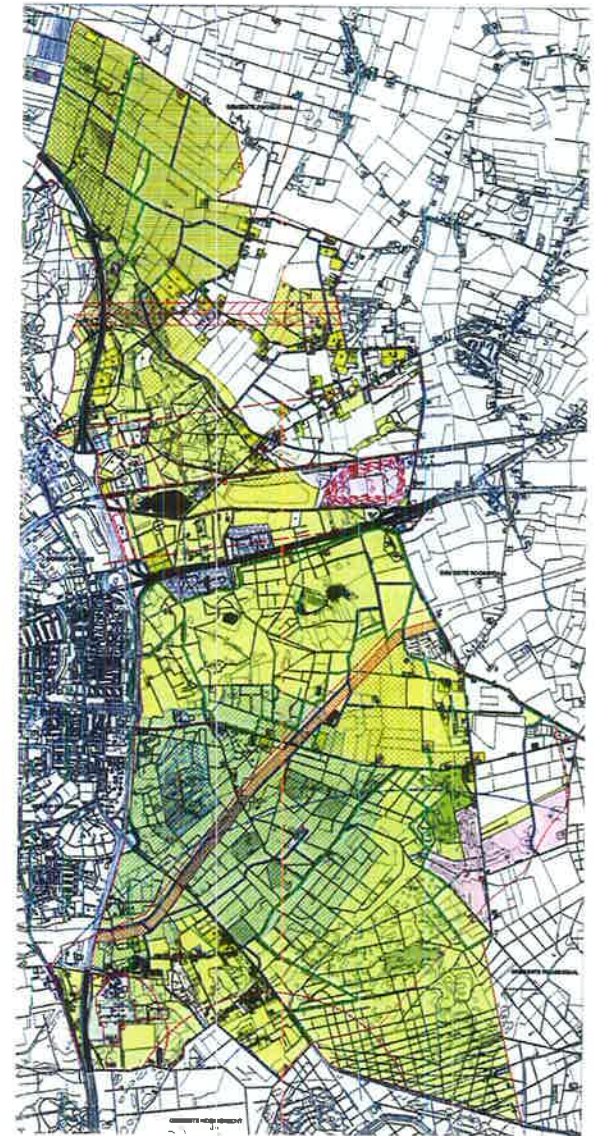
- delen van het agrarische buitengebied waar de landbouw veel belemmeringen van andere functies ondervindt en die perspectief bieden voor recreatieve activiteiten worden aangewezen als *verbredingsgebied landbouwrecreatie*.
- delen van het bos die een opvangfunctie hebben voor de stedeling worden aangewezen als *verbredingsgebied recreatie-bos*.

Verbredingsgebied landbouw-recreatie

Delen van de stadsrandzone waarin volgens het wensbeeld recreatie gestreefd wordt naar ontwikkeling van kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, zijn aangemerkt als verbredingsgebied landbouwrecreatie. In deze verbredingsgebieden is het beleid gericht op de afstemming van meerdere functies. Daarbij gaat het vooral om een menging van landbouw, kleinschalige recreatieve activiteiten en wonen in een landschappelijk aantrekkelijke setting.

Langs de Bergse Baan en de Torenbaan is sprake van een bebouwingsconcentratie met een menging van functies.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw zijn beperkt door de aanwezigheid van andere functies. Daardoor is het toekomstperspectief



- Bestemmingsplan buitengebied oost



- Zandpad in het dal van De Kragge

voor de landbouw in deze gebieden beperkt. De gebieden zijn juist weer kansrijk voor ontwikkeling van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Er worden mogelijkheden geboden voor niet-agrarische activiteiten in vrijkomende agrarische bedrijfspanden.

Verbreidingsgebied recreatie-bos

Het beleid van de gemeente is erop gericht om het bestaande bos- en natuurgebied te benutten voor de opvang van het merendeel van de recreanten. Daartoe wordt het gebied aangemerkt als verbreidingsgebied recreatiebos.

In het verbreidingsgebied recreatiebos is het beleid gericht op het bieden van een aantrekkelijk milieu voor dagrecreatie met het bos als decor. Nieuwe hoogwaardige dagrecreatieve voorzieningen zijn denkbaar, mits deze passen bij het karakter van het bos en er natuurcompensatie plaatsvindt.

Natuurontwikkeling

In het noorden van het plangebied op de overgang van hoog naar laag zijn zeer goede potenties aanwezig voor natuurontwikkeling. Dit gebied is aangeduid als natuurontwikkelingsgebied. Gestreefd wordt naar een aaneengesloten natuurgebied.

Ecologische verbindingzones

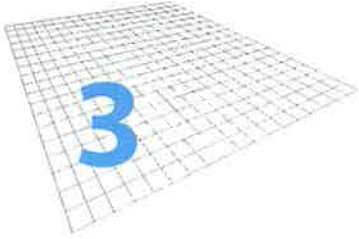
Om de ecologisch samenhang van het gebied te vergroten, streeft de gemeente naar ontwikkeling



van ecologische verbindingzones. Ontwikkeling van ecologische verbindingzones wordt gestimuleerd.

Landgoederen

In het gebied grenzend aan de oostzijde van de bebouwde kom van Bergen op Zoom bestaat behoefte aan ontwikkeling van een landschappelijk aantrekkelijker en vrij toegankelijk recreatiemilieu. De gemeente wil door middel van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen of herstructurering van bestaande landgoederen dit doel dichterbij brengen.



Bepalen robuuste hoofdstructuur

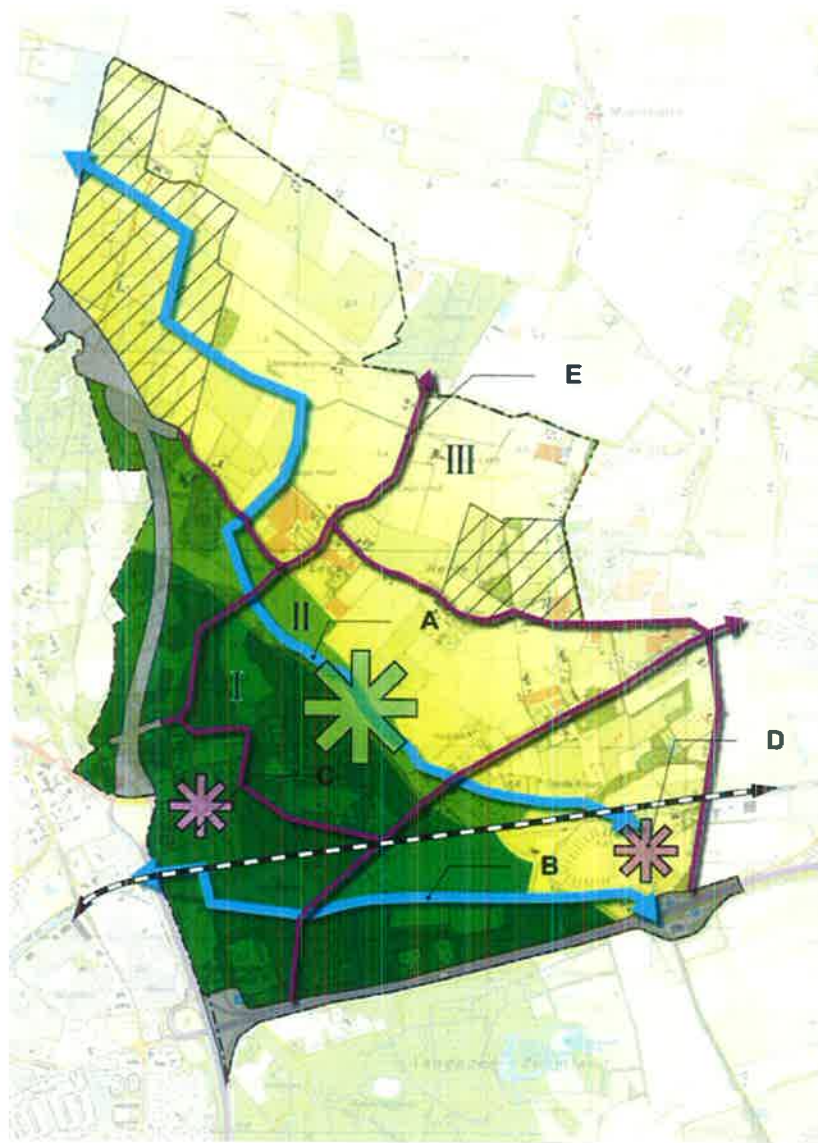
Met het vastleggen van het streefbeeld en het formaliseren van dit streefbeeld in het Bestemmingsplan Buitengebied Oost is de hoofdstructuur voor een groot deel vastgelegd. Daarnaast zijn de strategieën een ingang om aan te geven hoe met ontwikkelingen kan worden omgegaan.

Dat lijkt op het eerste gezicht voldoende, maar is het nog niet want de directe vervolgvraag is hoe de kwaliteit kan worden bewaard en op welke wijze initiatieven kunnen worden ingepast en worden gestimuleerd. Om hier grip op te krijgen moet het integrale streefbeeld een vertaling krijgen naar een kwaliteitskaart, die kan worden gebruikt voor de afweging van daadwerkelijke ingrepen.

De kwaliteitskaart biedt, naast de kaart van de integrale afweging en de bestemmingsplankaart een legenda die vooral op ruimtelijke gronden is ontwikkeld. Met de legenda-eenheden wordt de robuuste hoofdstructuur opgebouwd.



Drie legenda-eenheden staan daarin centraal. Deze zijn:

- *De Lange Lijnen.*
Dit zijn bijvoorbeeld De Kraggeloop (A), De Zoom (B) en de Bergse Baan. De Lange Lijnen zijn essentieel voor de onderlinge relaties en verbindingen in het gebied, zowel ecologische als infrastructureel. Gezamenlijk vormen zij het eerste raamwerk van het gebied.
- *De Strategische Plekken.*
De Strategische plekken zijn plekken die bepalend en kenmerkend (kunnen) zijn voor de identiteit van het gebied. Het plangebied kent nu weinig van deze strategische plekken. De Strategische plekken zijn echter de plekken waar in potentie ontwikkelingen kunnen worden verwacht en die een eigen strategie vergen om te worden ontwikkeld om zo bij te kunnen dragen aan de kwaliteit van het gehele gebied. Als eerste strategische plekken zijn benoemd de locatie in de oksel van de spoorlijn en de A4 (C) – een sterk recreatief georiënteerde locatie – en de toekomstige top van de vuilstort De Kragge





- Kwaliteitskaart





De lange lijnen

-  infrastructuur
-  waterloopen a: De Kraggeloop
b: De Zoom

De strategische plekken

-  intensief c: "oksel" spoorlijn/A4
d: De Kragge
-  extensief e: hart landbouwgebied

Deelgebieden

-  de bosgebieden
-  het dal van De Kraggeloop
-  het landbouwgebied
-  ecologisch waardevol gebied



- Bergse Baan

(D). Hieraan kan worden toegevoegd het rustige hart van het plangebied, de overgang van het bos naar het landbouwgebied (E).

- *De Deelgebieden.*

Deze zijn rechtstreeks gebaseerd op de indeling in gebiedstypen uit het integraal streefbeeld. Daarbij wordt een hiërarchie aangebracht tussen een eerste laag (de hoofdindeling) en tweede laag waarin specifieke belangen kunnen worden aangegeven, zoals bijvoorbeeld de contouren van het amfibieënbiotoop.

De eerste laag wordt gevormd door de bosgebieden (I), het dal van De Kraggelooop (II) en het landbouwgebied (III).

De verschillende legenda-eenheden hebben allen een eigen intrinsieke kwaliteit, maar zijn ook interessant op de grenzen tussen de legenda-eenheden, terwijl soms bijzondere combinaties ontstaan die het gebied uniek maken. Gezamenlijk vormen zij een kenmerkend gegeven van het gebied.

De legenda kan worden gekoppeld aan verschillende vormen van transformaties die aangeven op welke wijze ontwikkelingen kunnen worden opgevangen. De transformaties kunnen worden verdeeld in verschillende categorieën. Deze zijn:

- *Het eigen programma.*

Om de kwaliteiten van het gebied te behouden en te versterken kan een projectprogramma

worden opgesteld van projecten die de kwaliteiten versterken. Het betreft projecten die direct effect hebben op het landschap. Dit kan een gemeentelijk programma zijn, maar de projecten kunnen ook overeenkomsten zijn met andere gebiedseigenaren. In het programma kunnen gerichte investeringen voor bijvoorbeeld infrastructuur zijn opgenomen, maar ook beheersmaatregelen.

- *De bonus-malus regeling.*

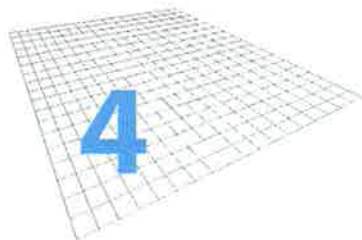
Dit is per legenda-eenheid een set van compensatiemaatregelen die aangeeft op welke wijze een ingreep of een ontwikkeling moet/kan worden gecompenseerd of ingebed om bij te kunnen dragen aan de verdere opbouw van het gebied.



- Vuilstort De Kragge

Deel B

“De logistiek van de ontwikkeling”



Inleiding

In dit deel wordt ingegaan op de wijze waarop de hoofdstructuur van het gebied de basis kan zijn voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Het is hierbij nodig na te denken over enerzijds de vrijheid die geboden kan worden binnen de hoofdstructuur en anderzijds over de ontsluiting van het gebied. Er moeten keuzen worden gemaakt over het behoud van het isolement en het versterken van de toegankelijkheid. In de beslissing moet de relatie met de snelweg worden meegewogen. Dit deel zal als basis voor de logistiek van de ontwikkeling moeten inspireren en faciliteren en tegelijkertijd flexibel genoeg moeten zijn om mee te bewegen met onvoorspelbare ontwikkelingen, nu en in de toekomst.

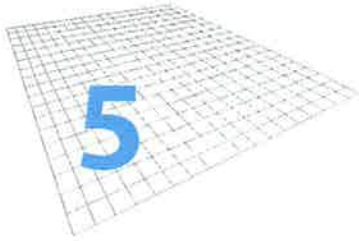
In dit deel wordt eerst ingegaan op een verdere detaillering van de indeling van de kwaliteitskaart. De legenda wordt hiermee verfijnd. Vervolgens wordt ingegaan op de uitwerking van het eigen programma en de bonus-malus regeling.



- Landbouwgebieden
- Hart van het plangebied



- De Zanderije



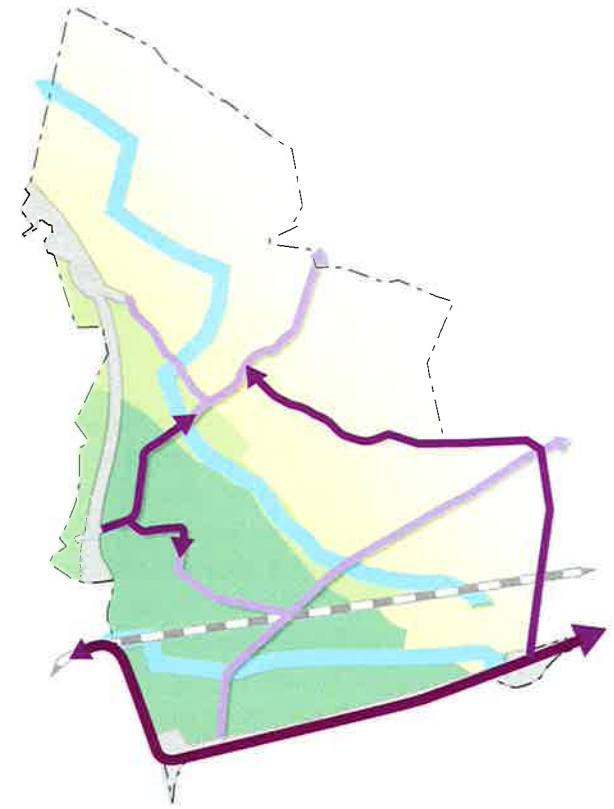
De uitwerking van de legenda

De nadere indeling van de legenda van de kwaliteitskaart is vooral gebaseerd op de kenmerken ter plaatse, zowel functioneel als ruimtelijk. De kenmerken zijn sturend voor de mogelijkheden die vervolgens kunnen worden geboden. Voor twee elementen geldt dat zij als legenda-eenheid niet wijzigen. Dit zijn De Kraggelooop en De Zoom als lange lijnen in het landschap. Het karakter van deze watergangen wijzigt wel gedurende hun loop door het landschap, maar dit hoeft niet te leiden tot een nadere onderverdeling.

Uitwerking

Lange lijnen: infrastructuur

De basis voor de ontsluiting van het gebied ligt primair bij de parallelweg, Ruytershoveweg, langs de A58. Vanaf deze weg wordt het plangebied het meest benaderd. Hierbij wordt de Bergse Baan gebruikt als recreatieve entree van het gebied. Deze route wordt veel gebruikt voor fietsers en de verschillende recreatieve voorzieningen worden van deze weg benaderd. De Boerenweg/Jagersweg/Heerlesebaan is bij normale dagelijkse omstandigheden de meest intensief gebruikte route. Deze route wordt veel gebruikt door



- Infrastructuur



woonwerkverkeer. Met name het eerste deel tussen de A58 en de kruising met de Bergse Baan wordt zeer intensief gebruikt, zowel door vrachtverkeer als door personenauto's. De capaciteit van deze weg is daarvoor op dit moment overigens ontoereikend.

Op basis van deze constatering kan de infrastructuur worden gesplitst in een extensief deel (licht paars) en een intensief deel (donkerpaars). In het extensieve deel kan het incidenteel wel druk zijn, maar het betreft dan vooral bestemmingsverkeer. Het intensieve deel trekt veel doorgaand verkeer.

De Bergse Baan/Torenbaan tussen de Delweg en de kruising met de Jagersweg/Boerenweg neemt in het totaal een bijzondere rol in. Door de bonte schakering van functies langs dit deel oogt de Bergse Baan hier als woonstraat. Een typisch Brabants lint waar de agrarische functie plaats heeft gemaakt voor de woonfunctie in combinatie met een ruime variatie aan nevenactiviteiten. Een vergelijkbaar verhaal geldt voor de Heerlesebaan / Jagersweg tussen de kruising met de Torenbaan en de kruising met Moerstraatsebaan. De functies langs dit deel zijn nog primair agrarisch. De agrarische functie is hier zeer gevarieerd en van wisselende kwaliteit. Tussen of bij de agrarische bedrijven hebben zich tal van andere initiatieven ontwikkeld. De Heerlesebaan/Jagersweg heeft hierdoor een sterk eigen karakter gekregen.

Deelgebieden

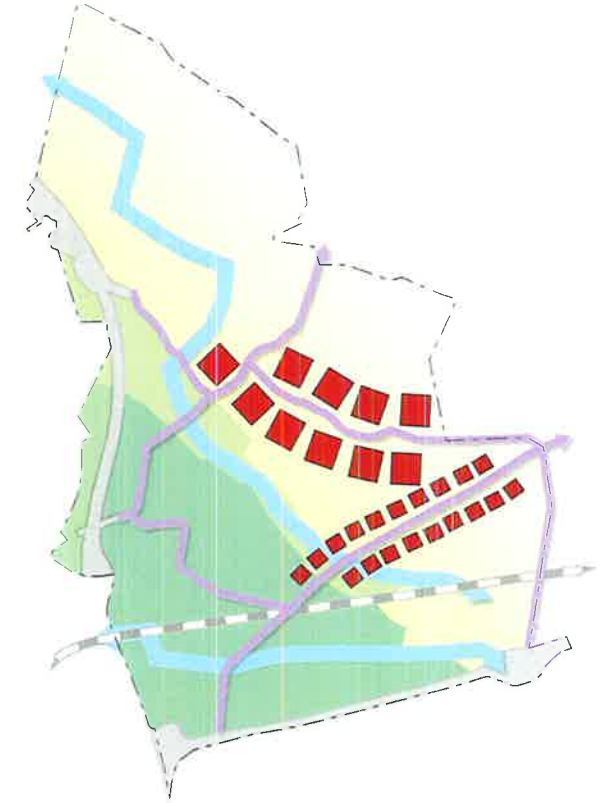
Bosgebieden (I)

Drie lange lijnen, waartoe in dit geval ook de spoorlijn dient te worden gerekend, verdelen de bosgebieden in delen met eigen kenmerken.

De spoorlijn verdeelt de bosgebieden in een noordelijk en een zuidelijk deel. Het noordelijk deel is het recreatieve deel met de belangrijkste recreatieve functies. Het zuidelijk deel heeft vooral het kenmerk van een stedelijk uitloopgebied. In dit deel zijn allerlei functies gehuisvest die direct voortkomen uit de ligging nabij Bergen op Zoom. Soms heel direct, zoals met de aanwezigheid van de gemeentewerf en soms meer indirect zoals met de aanwezigheid van de zandwinplas.

Het noordelijk deel wordt vervolgens door de Bemelenberg verdeeld in een westelijk deel waar de verschillende campings liggen en een oostelijk deel waar, met uitzondering van het paviljoen maar beperkt recreatieve voorzieningen aanwezig zijn. Het contrast tussen de twee delen is zeer goed merkbaar.

Het zuidelijk deel wordt verdeeld door De Zoom. Ten noorden van De Zoom liggen de zandwinplas en De Vlindertuin. Ten zuiden van De Zoom liggen diverse stedelijk functies, zoals de genoemde gemeentewerf.





Het dal van De Kragge (II)

Evenals bij de lange lijnen is een nadere onderverdeling hier niet aan de orde. Dit gebied is bijzonder door het contrast tussen open en gesloten dat in deze strook is ontstaan. Een belangrijk kenmerk is dat het deelgebied haaks op de infrastructuur staat en zich daarmee onttrekt aan intensief verkeer.

De landbouwgebieden (III)

De landbouwgebieden functioneren als contramal voor de omgeving en nemen daarmee de kleur van die omgeving aan. Sterk bepalend daarbij is de positie ten opzicht van de infrastructuur. Zo is het landbouwgebied tussen de spoorweg en de Bergse weg een anoniem gebied, terwijl het landbouwgebied tussen De Kraggelooop en de Heerlesebaan bijzonder wordt door het contrast met het bosgebied en de waarneembaarheid van dit contrast. De kwaliteiten van de landbouwgebieden in combinatie met andere gebieden bepalen de bandbreedte van de toekomstige mogelijkheden.

De Strategische plekken

Strategische plekken ontstaan op plaatsen waar een aantal randvoorwaarden elkaar "kunnen" ondersteunen en daarmee zorgen voor bijzondere kansen en mogelijkheden. In het plangebied zijn drie strategische plekken onderscheiden. Bij alle drie bieden de randvoorwaarden nieuwe kansen.

Twee strategische plekken bieden perspectief voor intensieve functies. De derde strategische plek biedt mogelijkheden door de landschappelijke kwaliteiten.

Locatie C "oksel spoorlijn en A4"

Op deze plek zijn de recreatieve functies geconcentreerd. De nieuwvestiging van een nieuw motel met een aansluiting op de A4 biedt extra potenties. De nieuwvestiging kan worden benut om de gehele locatie te herstructureren, waarbij het gebruik van de nieuwvestiging als entree voor de overige recreatieve complexen kan bijdragen aan het verbeteren van de bereikbaarheid van het gebied.

De strategische waarde wordt daarmee opgebouwd uit een combinatie van gelijkwaardige voorziening, de mogelijkheden van de nieuwvestiging en de aansluiting op de snelweg.

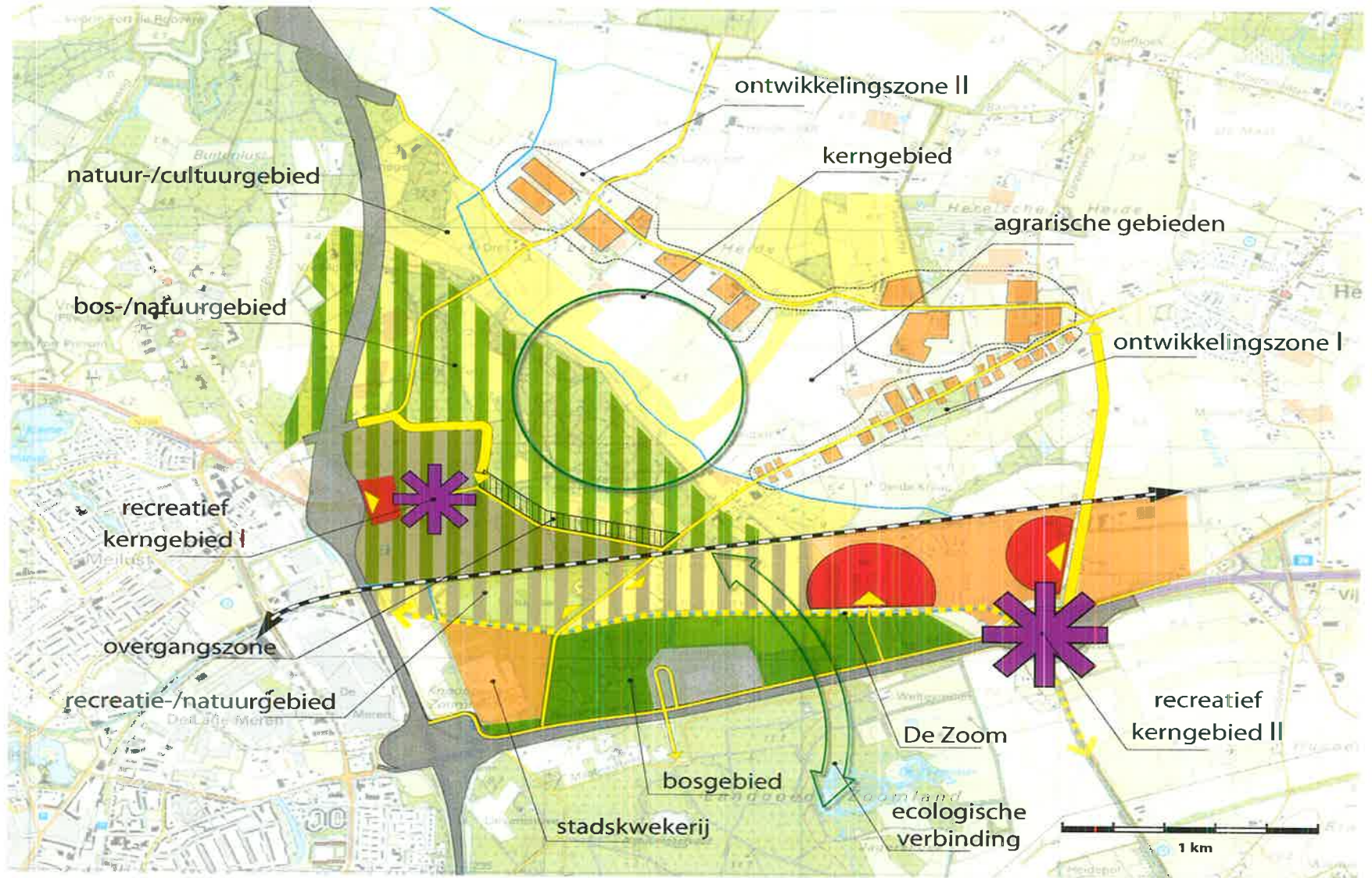
Locatie D "Top vuilstort De Kragge"

De huidige vuilstort ligt aan het einde van een reeks van bijzondere elementen (Zandwinplas, Vlindertuin) naast De Zoom en tevens direct aan de belangrijkste toegangsweg naar het gebied, de Boerenweg. Andere belangrijke factoren zijn de nabijheid van de huidige horecavestiging, inclusief tankstations, aan de A58 en de zichtbaarheid van de locatie vanaf de snelweg. Een factor die ook meeweegt is een negatief aspect dat positief kan

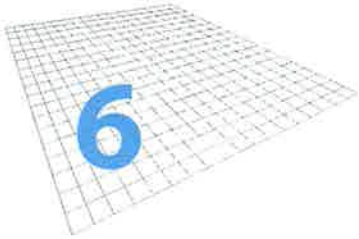
worden uitgebuit. Het is het gebrek aan landschappelijke kwaliteiten. Dat maakt op de locatie veel mogelijk. De Vlindertuin bewijst dat dit soms kan met simpele middelen. Voor de huidige stort ligt, gezien de omgevingsfactoren, een intensiever gebruik voor de hand.

Locatie E "hart van het plangebied"

De combinatie van de openheid van het landbouwgebied met de beslotenheid van het bosgebied geaccentueerd door het dal van De Kraggelooop maken deze locatie landschappelijk bijzonder. Extra kwaliteit wordt toegevoegd door de relatieve rust van het gebied, het isolement ten opzichte van de omliggende infrastructuur en de beschikbare oppervlakte. Het gebied ligt als een schilderij in het midden van het plangebied. Voor de locatie zal een duidelijke koers kunnen worden uitgestippeld. Deze kan liggen tussen beheer van de bestaande situatie en ontwikkeling met behoud van de voornaamste landschappelijke kwaliteiten.



- Programmakaart "De Heide"



Het eigen programma

De programmakaart vormt de kern van deze nota. In de programmakaart wordt per deelgebied in de vorm van kwaliteitseisen de koers vastgelegd voor de toekomstige ontwikkeling. Daarbij is het van belang dat de deelgebieden niet los van elkaar kunnen worden gezien. Per deelgebied wordt een koers bepaald, maar deze is direct afhankelijk van de koers die is bepaald voor de deelgebieden in de omgeving. Zo wordt de waarde van de openheid in het agrarisch gebied mede bepaald door het contrast met de beslotenheid van het bosgebied en wordt de waarde van de loop van De Kragge (mede) bepaald door de ligging op de overgang van het agrarisch gebied en het bosgebied. De programmakaart is vertaald in een recreatiekaart (pag.). In de recreatiekaart wordt aangegeven aan welke vormen van recreatie kan worden gedacht. De kleuren op de kaart geven een indruk van de mogelijke intensiteit van de recreatie.

Het behoud en de ontwikkeling van de drie deelgebieden in samenhang wordt daarmee onderstreept (zie ook kerngebied). Per deelgebied is daarom wel een koers bepaald, maar de koers kan alleen

in samenhang met de ontwikkeling van de overige deelgebieden tot stand worden gebracht.

Stevige keuzes

De koers per deelgebied leidt uiteindelijk tot stevige keuzes. Deze stevige keuzes zijn wenselijk om de kwaliteiten van het gebied en de ontwikkelingsmogelijkheden optimaal te benutten. Stevige keuzes behoeven niet direct ingrijpende gevolgen te hebben. Een stevige keuze betekent vooral het vasthouden aan een eenmaal ingezette koers. De effecten zijn vooral op een langere termijn merkbaar. Een voorbeeld is het behoud en de ontwikkeling van de loop van De Kragge. De kracht van de ontwikkeling schuilt in een volledige ontwikkeling van het dal over de gehele lengte. Alleen op die manier kunnen de ecologische en de ruimtelijke werking optimaal worden benut. Het deel van de loop van De Kragge ten zuiden van de Bergse Baan is op dit moment maar beperkt waarneembaar. De Kragge smelt pas ten noorden van de Bergse Baan samen tot een beek. Dat maakt het zuidelijk deel echter niet minder belangrijk. Om de kwaliteit van het

geheel te optimaliseren zullen de ontwikkelingen ten zuiden van de Bergse Baan ten dienste moeten staan van de ontwikkeling van de loop van De Kragge. Concreet betekent dit op korte termijn het beperken van de uitbreidingsmogelijkheden van bijvoorbeeld de camping en van de woningen in de betreffende zone. Op de lange termijn kan door de combinatie van het beperken van de ontwikkelingsmogelijkheden en het aanbieden van alternatieven voor de aanwezige bewoners en ondernemers de zone worden gevrijwaard van verdere “verstening”. Op dat moment ontstaat er meer ruimte voor natuurontwikkeling rond de bron van De Kragge.

Bestemmingsplan buitengebied

De programmakaart gaat in deze fase verder dan de mogelijkheden die het bestemmingsplan buitengebied biedt. Gezien de doorlooptijd van de ontwikkelingsvisie is dit niet onlogisch. De beëindiging van de vuilstort De Kragge wordt bijvoorbeeld niet voor 2012 voorzien. Tot die tijd kunnen op die locatie geen ontwikkelingen worden gerealiseerd. De visie kijkt over een grote afstand in de tijd. Het bestemmingsplan buitengebied functioneert al die tijd als een beschermend planologisch kader. Dit maakt het mogelijk de geplande ontwikkelingen, waarbij voor een groot aantal de exacte aard en vorm nog niet bekend is, in de loop van de tijd, binnen het juiste planologische kader te plaatsen. Bescheiden ontwikkelingen passen wellicht binnen

het kader van het geldende bestemmingsplan. Grotere ontwikkelingen vergen een eigen planologisch traject.

Gemeentelijk programma

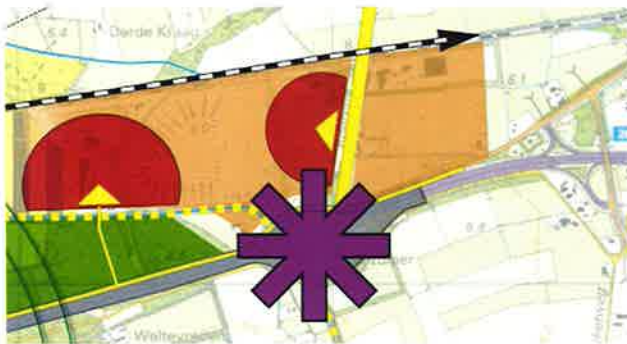
De programmakaart gaat ook verder dan de huidige programma's van de gemeente. Zo zijn er voor de komende tijd geen ingrepen aan de infrastructuur gepland. De huidige infrastructuur voldoet voor het huidige gebruik. Bij de uitvoering van het programma uit de visie zal de intensiteit van het gebruik en de dynamiek van het gebied toenemen. Dit kan aanpassingen vergen aan de infrastructuur. Daarnaast kan worden geconstateerd dat het gebied nu maar matig toegankelijk is. Een argument om het gebied beter te laten functioneren kan dan ook zijn dat er ingrepen aan de infrastructuur nodig zijn om het gebied beter (recreatief) te laten functioneren. Beide opties zijn mogelijk, afhankelijk van de volgorde waarin de ontwikkelingen tot stand kunnen komen in het gebied. Belangrijk blijft de constatering dat de programmakaart verder gaat dan de huidige (uitvoerings-)programma's van de gemeente.

Begrenzing plangebied

Het plangebied op de programmakaart is kleiner dan het plangebied op de kwaliteitskaart. Op de kwaliteitskaart is de begrenzing van het noordelijk deel van het bestemmingsplan buitengebied



- Ontwikkelingszone I
- Recreatief kerngebied I



overgenomen. Een uitzondering vormt de zuidgrens. Daar is de snelweg als begrenzing gekozen. Met deze keuze voor de kwaliteitskaart kunnen de ecologische relaties binnen het plangebied beter in beeld worden gebracht en wordt de relatie met de analyses uit het bestemmingsplan buitengebied duidelijker. In de programmakaart is het plangebied teruggebracht tot datgene wat feitelijk onder de naam "De Heide" bekend staat.

Een ander verschil tussen de kwaliteitskaart en de programmakaart is de overschrijding van de gemeentegrens, mede op verzoek van de gemeente Roosendaal, bij de locatie "Zeezuiper". De ontwikkelingen die zich rond deze locatie kunnen voordoen overschrijden de gemeentegrens en moeten daarom in een breder kader in beeld worden gebracht.

Legenda programmakaart

De legenda van de programmakaart gaat verder op het spoor van de kwaliteitskaart. De legenda-eenheden komen met hun begrenzing grotendeels overeen met de begrenzing van de legenda-eenheden uit de kwaliteitskaart. In de programmakaart zijn ze verder verfijnd en gespecificeerd.

De programmakaart kent een aantal legenda-eenheden gericht op ontwikkeling en een aantal eenheden waar kwaliteitsbehoud voorop staat. Ontwikkelingen bij deze laatste categorie zijn niet uitgesloten, integendeel ze zijn vaak gewenst, maar dan wel binnen de kwalitatieve kaders die het gebied stelt.

Binnen de eerste categorie vallen een tweetal ontwikkelingszones en twee recreatieve kerngebieden. Onder de tweede categorie vallen het natuur- /cultuurgebied, het recreatie-/natuurgebied, het bos- en natuurgebied, het bosgebied en de agrarische gebieden. Als aparte legenda-eenheden zijn de kernzone, De Zoom, de ecologische zone en de stadskwekerij te benoemen

A. Ontwikkelingszone I

Ontwikkelingszone I wordt gevormd door de Bergse Baan en het deel van de Torenbaan tot de kruising met de Boerenweg. Het beeld wordt gevormd door een lintbebouwing van aaneengeschakelde kleinere woningen en bedrijvigheid. Dit beeld kan worden behouden waarbij het ontwikkelen van een woon-/werkmilieu uitgangspunt is. Het eindbeeld zal kunnen worden gevormd door een aaneenschakeling van woningen en woningen met werken aan huis. Het beeld is kleinschalig in vergelijking met ontwikkelingszone I. Bij werken aan huis zijn kantoorfuncties en functies die inspelen op de recreanten in het gebied denkbaar, maar ook ateliers zijn mogelijk.

Van belang is om aan te geven dat voor het deel van de Bergse Baan, dat tevens onderdeel vormt van het natuur- en cultuurgebied (De Kraggelooop,) een restrictief beleid geldt. Hier zijn de functies ongeschikt aan de kwaliteit van het landschap. Verplaatsing van deze functies naar een ander deel van ontwikkelingszone I, waarbij de schaal van de

- Ontwikkelingszone I
- Recreatief kerngebied II

functie van groot belang is, is wenselijk. Grotere bedrijven kunnen een plek krijgen aangeboden in Ontwikkelingszone II of in één van de recreatieve kerngebieden.

B. Ontwikkelingszone II

Het betreft de zone langs de Heerlese Baan. De zone is in de programmakaart bestemd voor de opvang en de ontwikkeling van nieuwe agrarische en niet-agrarische functies. De zone is geschikt voor de opvang van functies die een plaats kunnen vinden in de vrijkomende agrarische gebouwen. Hierbij wordt vooral gedacht aan functies die de schaal van de agrarisch gebouwen nodig hebben om te kunnen functioneren. Als niet-agrarische functie is bijvoorbeeld een manege of een loonbedrijf denkbaar, maar ook een landgoed zou goed ingepast kunnen worden.

Bij agrarische functies kan worden gedacht aan agrarische bedrijven uit het plangebied, die hier een kans krijgen om een nieuwe vestiging te starten.

De mogelijkheden van het gebied worden begrensd door de milieuruimte die aanwezig is, met andere woorden door de hindercirkels van de bestaande agrarische bedrijven.

De ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkelingszone is vooral gebonden aan het huidige beeld. Het beeld van een lint gevormd door verspreide grotere bedrijven met een forse onderlinge tussenruimte en daarmee de mogelijkheid voor een direct contact

met het omringende landschap, is de richtlijn voor ontwikkeling.

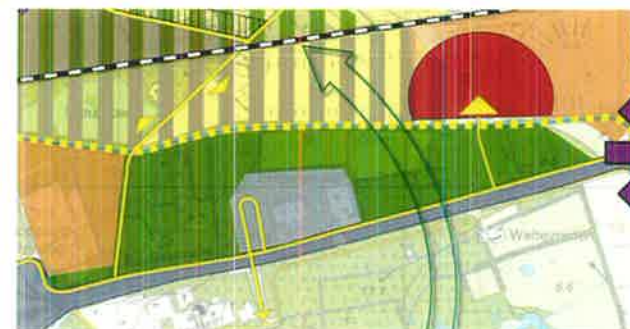
Om aan te sluiten op gedachten uit het bestemmingsplan buitengebied ligt in het deel van de Heerlesebaan richting Moerstraatste Baan het accent op de hervestiging van agrarische bedrijven. In het deel aansluitend op de Boerenweg - in het bestemmingsplan is dit onderdeel van het verbredingsgebied - ligt het accent op het bieden van mogelijkheden voor niet-agrarische functies.

C. Recreatief kerngebied I

Dit gebied ligt in de oksel van de A4 en de spoorlijn. In dit gebied wordt gestreefd naar de ontwikkeling van nieuwe recreatieve functies en de herstructurering van de bestaande recreatieve bedrijvigheid. Bij nieuwe recreatieve functies kan worden gedacht aan horecavestigingen aansluitend op de afslag van de toekomstige A4. De vestiging kan in het gebied een bronpunt worden voor het bezoeken van het totale gebied "De Heide". Het is van belang bij nieuwvestiging en herstructurering van bestaande bedrijven het boskarakter in stand te houden.

D. Recreatief kerngebied II

Dit gebied wordt gevormd door De Kragge II, de directe omgeving van de locatie "De Zeezuiper" en de omgeving van de Boerenweg. De locatie wordt doorsneden door de waterloop De Zoom. Het gebied heeft door de aanwezigheid van een



- Bosgebied

- Kerngebied



horecavestiging, de toekomstige afronding van de vuilstort "De Kragge" en de directe verbinding met de snelweg (afslag Heerle/ Ruytersbaan) een groot recreatief potentieel. De wijze waarop dit in de toekomst kan plaatsvinden is sterk afhankelijk van het gekozen ambitieniveau en de initiatieven die zich aandienen. Een combinatie van horeca met voorzieningen voor sport en spel is voorstelbaar. De vuilstort biedt op de lange termijn diverse mogelijkheden. Bij een scenario voor de lange termijn kan zelfs aan de vestiging van een pretparkachtige voorziening worden gedacht.

E. Natuur- en cultuurgebied

Dit gebied herbergt de loop van De Kragge. De ontwikkeling van dit gebied wordt primair ingegeven door de wens de loop van De Kragge te versterken en de cultuurhistorische kwaliteiten te bewaren. Dat betekent het versterken van de waternatuur, het verruimen van de loop van De Kragge, het behoud en versterken van cultuurhistorische kenmerken. Functies die nu onderdeel zijn van het gebied, maar niet bijdragen aan het versterken van de loop van De Kragge en/of de ontwikkeling belemmeren, dienen op termijn in of nabij het plangebied een nieuwe locatie te vinden.

F. Bos-/natuurgebied

Het betreft hier de boszone tussen het natuur-/cultuurgebied en het recreatief kerngebied I. Dit

gebied is van groot belang voor het behoud en ontwikkeling van het boskarakter als belangrijke kernkwaliteit van het gebied. De ontwikkeling van het gebied is gericht op het versterken van het karakter van het gebied door de verbetering van het bos. Het bosbeheer kan natuurlijker worden en het naaldhout kan geleidelijk worden vervangen door loofhout. Het bos zal hierdoor rijker en aantrekkelijker worden. Functies die het boskarakter bedreigen zullen, indien de mogelijkheden zich voordoen, een andere locatie moeten worden geboden. De groeimogelijkheden van deze functies zullen in ieder geval moeten worden beperkt.

In het bos-/natuurgebied liggen een aantal enclaves die extensief worden gebruikt. De open enclaves versterken de ruimtelijke en de ecologische kwaliteiten van het gebied. Ze kunnen worden gehandhaafd.

In het kader van de versterking van de ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten kunnen mogelijkheden worden onderzocht om de vennen te verbeteren en zandverstuivingen op een kleine schaal weer terug te brengen. De ingrepen versterken ook de recreatieve kwaliteiten van het gebied.

De legenda-eenheid bos-/natuurgebied kent een aanduiding overgangszone. Deze zone is op de kaart opgenomen om een zone aan te duiden die als recreatieve uitloopzone van het recreatief kerngebied I kan functioneren. De zone onderscheidt

zich daarmee van de rest van dit deelgebied. In deze overgangszone kunnen recreatieve dagvoorzieningen worden gesitueerd. Het huidige paviljoen kan daartoe behoren, maar ook een speelbos. Het speelbos kan ook als milieueducatieve voorziening worden opgezet.

G. Recreatie-/natuurgebied

Dit deelgebied is een combinatie van de zandwinning "de Zanderije" en de voormalige vuilstort "De Vlindertuin". De kracht van dit gebied ligt in de combinatie van de huidige ecologische kwaliteiten en de recreatieve mogelijkheden. Deze laatste worden nog zeer beperkt gebruikt. Juist door de combinatie van de elementen en de verschillende contrasten tussen de elementen (hoog/laag, open/gesloten, droog/nat) is de recreatieve aantrekkelijkheid te vergroten. Door het aanbieden van voorzieningen zoals voet- of fietspaden kunnen de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid enorm worden vergroot.

Het combineren van deze voorzieningen met de voorzieningen die De Zoom en het recreatief kerngebied II bieden, kan op termijn leiden tot een intensiever gebruik.

De omvorming van "De Zanderije" voor echt intensief recreatief gebruik is niet aan de orde. Dat laat de kwaliteit van het water in samenhang met de grote diepte niet toe.



H. Bosgebied

Voor het bosgebied geldt als belangrijkste programmapunt het versterken van de ecologische kwaliteiten en het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten. Belangrijke aspecten voor de ontwikkelingen van deze kwaliteiten zijn de koppeling met De Zoom en het goed vormgeven van de ecologische zone dwars door het gebied.

De kwaliteiten zullen vooral door het beheer van het bos kunnen worden ontwikkeld. Het beheer kan vooral natuurlijker dan nu. Hierdoor zal het beeld geleidelijk aantrekkelijker worden.

I. Agrarische gebieden

De agrarische gebieden spelen een relatief neutrale rol in het gehele gebied. In de agrarische gebieden staat primair het handhaven van de agrarische functie voorop. Op deze wijze kan de huidige kwaliteit het best worden behouden. Deze kwaliteit is nu de openheid en daarmee het contrast met de overige gebieden. Een ander belangrijk aspect is het handhaven van karakteristieke landschapselementen, zoals stijlranden.

De openheid van de agrarische gebieden heeft niet steeds te worden gehandhaafd. Indien het gebied een andere functie krijgt is het wenselijk om de historische coulissestructuur opnieuw terug te brengen. Dit mag niet ten koste gaan van het contrast tussen de verschillende deelgebieden.

J. Kerngebied

Het kerngebied is het rustige hart van het plangebied in het centrum van de ruit van de infrastructuur. De kwaliteit schuilt in de rust en in het contrast tussen het bos en de openheid van het agrarisch gebied met in het midden de loop van De Kragge. Het contrast wordt versterkt door de aanwezigheid van stijlranden langs de loop van De Kragge. Het bos ligt hoger dan het dal en het agrarisch gebied.

In het kerngebied gelden primair de randvoorwaarden die gelden voor de afzonderlijke deelgebieden. Ontwikkelingen in het kerngebied zullen moeten voldoen aan de eisen gesteld door de verschillende deelgebieden en door de eigenschappen van het kerngebied.

Het kerngebied is het meest geschikt voor het realiseren van grootschalige, extensieve functies, zoals bijvoorbeeld een golfbaan. Realisatie van een golfbaan zal moeten gebeuren met respect voor de bestaande kwaliteiten en met een open oog voor de realisatie van nieuwe kwaliteiten.

K. De Zoom

De Zoom is zowel ecologisch als cultuurhistorisch van belang. Beide kwaliteiten komen nu slechts minimaal tot uiting. Het verbeteren van de toegankelijkheid door de aanleg van een pad langs De Zoom en het verbeteren van de continuïteit op het terrein van het recreatief kerngebied II, staat voorop. Met

het laatste kan de aansluiting met het deel van De Zoom op Roosendaals grondgebied worden verbeterd. De ecologische kwaliteit wordt vooral bepaald door de wijze waarop het waterregiem, in samenspraak met de waterbeheerder, in De Zoom kan worden geregeld en door de kwaliteit van de directe omgeving, zoals het bosgebied.

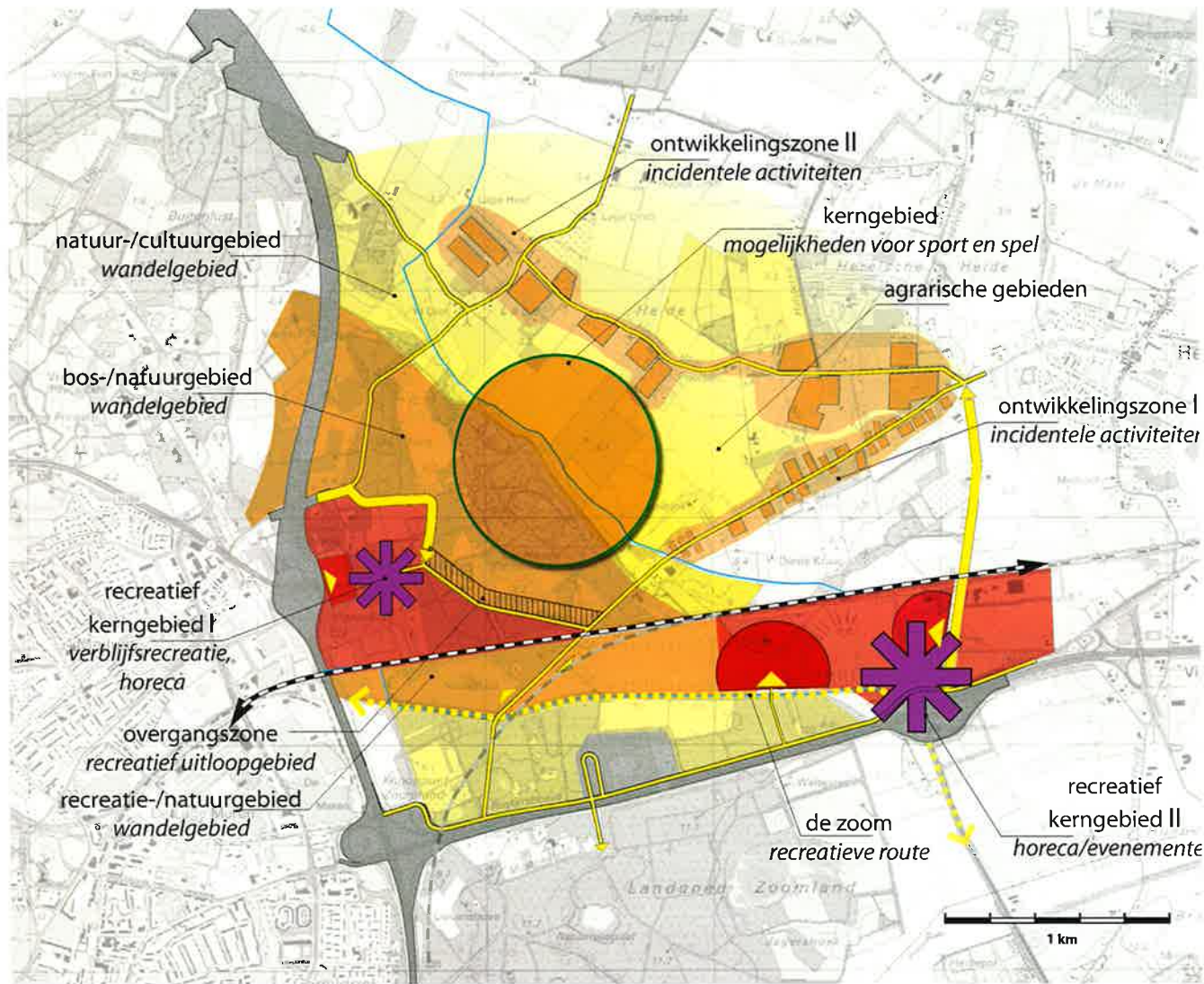
L. Ecologische verbinding

De oostkant van Bergen op Zoom heeft in noord-zuidrichting een grote ecologische waarde, die nog stevig kan worden versterkt. Een belangrijke factor die de ecologische waarde beperkt, is de versnippering van het gebied door de vele infrastructuurlijnen. Het opheffen van de belemmeringen kan een groot effect hebben op de ontwikkeling van de ecologische kwaliteiten. Bij de overgang van de Ruytershoeve naar de Mastendreef is hiervoor een aanzet gemaakt door het maken van een ecologische zone. Een andere mogelijkheid is het versterken van de onderdoorgang van De Kragge bij het recreatief knooppunt.

Een derde nader te onderzoeken mogelijkheid is de ontwikkeling van een aparte ecologische zone die de snelweg als blokkade opheft in de vorm van een ecoduct.

M. De stadskwekerij

De stadskwekerij functioneert binnen dit plan vooral als reservelocatie. Verschillende functies zijn

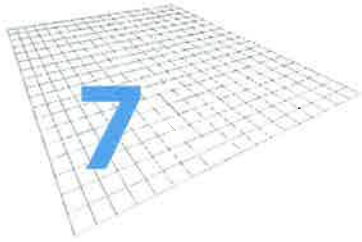


denkbaar, waarbij de ecologische kwaliteit steeds bewaard moet blijven. Bij de functies kan vooral worden gedacht aan de compensatie van recreatieve voorzieningen, die elders in het plan kunnen komen te vervallen en tijdelijk gehuisvest moeten worden.

- Recreatiekaart "De Heide"



- Brug over De Zoom



De bonus-malusregeling

De kracht van de ontwikkeling van “De Heide” zit in het vinden van de juiste verhouding tussen de gewenste ruimtelijke kwaliteit en het bieden van mogelijkheden voor ontwikkelingen. Door de programmakaart is de ontwikkelingsrichting vastgelegd en zijn randvoorwaarden in hoofdlijnen bekend. Een belangrijk probleem is dat het feitelijk programma, vooral bepaald door particulieren, maar voor een beperkt deel bekend is.

De programmakaart moet het mogelijk maken te anticiperen op ontwikkelingen zonder de inhoud daarvan volledig te kennen. Om te voorkomen dat ontwikkelingen de kwaliteit schaden en/of ruimtelijke kwaliteiten initiatieven schaden is het ontwikkelen van een bonus-malusregeling gewenst. Met de bonus-malusregeling kan de balans in het gebied worden bewaakt. Een ontwikkeling kan worden gehonoreerd als de negatieve impact (malus) wordt gecompenseerd.

Een voorbeeld is de eerder genoemde aanleg van een golfterrein in het kerngebied. Een golfterrein

zal de openheid van het agrarisch gebied voor een deel teniet doen. Dit kan worden gecompenseerd door het vormgeven van het golfterrein als coulisselandschap verwant met het historisch landschap. Wanneer een deel van het bos-/natuurgebied onderdeel wordt van de golfbaan zal de inrichting van de golfbaan bij moeten dragen aan de herinrichting van het bos, zoals het omzetten van het naaldbos in loofbos en het herstel van vennen en kleine zandverstuivingen. Bij de aanleg van een deel van het golfterrein in het dal van De Kragge zal moeten worden bijgedragen aan het herstel van de beekloop.

De bonus-malusregeling werkt op deze manier via het spoor van primair het behoud van de bestaande en benoemde kwaliteiten naar het versterken van de gewenste kwaliteit, door het mogelijk maken van ontwikkelingen. Met grotere ontwikkelingen is het beter mogelijk om de herinrichting van het gebied goed vorm te geven. Beperkte initiatieven hebben slechts een beperkte impact op de omgeving en zijn daarom gebonden aan minder omvangrijke compensatiemaatregelen.

