

Bergen op Zoom

voorontwerpbestemmingsplan
recreatieontwikkelingen
Bergse Heide

Gemeente Bergen op Zoom



bergen op zoom

2e herziening bestemmingsplan buitengebied oost

voorontwerp

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
732300	07-03-2007			

opdrachtleider : ing. R.G.M. Louwes

toelichting

Inhoud van de toelichting	1
1. Inleiding	3
1.1. Kwaliteitsverbetering Bergse Heide	3
1.2. Het plangebied	5
1.3. Vigerende regeling	5
1.4. Planvorm	5
1.5. Procedure m.e.r.	6
1.6. Leeswijzer	7
2. Gebiedsvisie	9
2.1. Huidige situatie in het plangebied	9
2.2. Beoogde ontwikkeling op hoofdlijnen	11
2.3. Samenhang en korte typering programma-onderdelen	18
3. Juridische planbeschrijving	21
3.1. Verblijfsrecreatie	21
3.2. Golfbaan	21
3.3. FunGolf en ShortGolf	22
3.4. Landgoed	22
3.5. Kraggeloop	23
4. Beleidskader	25
4.1. Beleidskader	25
4.2. Rijksbeleid	25
4.3. Provinciaal en regionaal beleid	25
4.4. Gemeentelijk beleid	27
5. Programma	29
5.1. Golfbaan	29
5.2. Verblijfsrecreatieve voorzieningen	35
5.3. Dagrecreatieve voorzieningen	37
5.4. Ecologische verbindingzone en landgoed nabij de Kraggeloop	39
6. Milieuonderzoek	43
6.1. Inleiding	43
6.2. Milieu Effect Rapport	43
6.3. Bodemkwaliteit	44
6.4. Water	44
6.5. Ecologie	46
6.6. Archeologie en cultuurhistorie	50
6.7. Verkeer en vervoer	51
6.8. Wegverkeers- en spoorweglawaai	52
6.9. Industrielawaai	55
6.10. Cumulatie geluid	55
6.11. Luchtkwaliteit	55
6.12. Externe Veiligheid	57
6.12.1. Externe veiligheid Inrichtingen	57
6.12.2. Externe veiligheid vervoer van gevaarlijke stoffen	58
6.13. Bedrijvigheid in de omgeving	60
6.14. Leidingen	62
7. Inspraak en overleg	64
7.1. Resultaten inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan (p.m.)	64
7.2. Resultaten overlegprocedure voorontwerpbestemmingsplan (p.m.)	64
8. Uitvoerbaarheid	65

Inhoud van de toelichting	2
8.1. Economische uitvoerbaarheid	65
8.2. Handhaving	65

Bijlagen:

1. Notitie nieuwe landgoederen in Brabant

1.1. Kwaliteitsverbetering Bergse Heide

Bergse Heide

Bergse Heide ligt ten oosten van de stad Bergen op Zoom. Van oudsher heeft het gebied een belangrijke recreatieve functie, onder meer als uitloopgebied van de stad. In de huidige situatie bestaat het gebied uit kampeerterrinen, uit bos en heide die thans mede worden gebruikt voor dagrecreatie, en uit landbouwgronden.

Recreatieve ontwikkelingen gecombineerd met natuurontwikkeling

Er zijn uiteenlopende plannen voor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering en uitbreiding van het recreatieve gebruik. Het gemeentebestuur ondersteunt deze initiatieven nadrukkelijk om het gebied beter in te zetten voor dag- en verblijfsrecreatieve ontwikkeling, zodat invulling kan worden gegeven aan lokale en regionale behoeftes voor recreatie. Daarnaast dienen de ontwikkelingen mede bij te dragen aan een kwaliteitsverbetering van natuur en landschap in het gebied.

Gericht op zowel de versterking van de recreatieve voorzieningen als de versterking van de natuur- en landschappelijke kwaliteiten, zijn de volgende ontwikkelingen voorzien.

Golfbaan en short/fungolf

De aanleg van 18-holes golfbaan om te voorzien in de behoefte aan golffaciliteiten in de regio. Aanvullend worden in de omgeving ook alternatieve golfvoorzieningen ontwikkeld, zoals een ShortGolf en een FunGolf. Denkbaar is dat de golfbaan in de toekomst uitgroeit naar 27 holes. Dit is thans echter niet concreet de bedoeling.

Verblijfsrecreatie

Versterking van de verblijfsrecreatieve functie vindt plaats door de omvorming van de bestaande kampeerterrinen Vredenburg en De Heide tot een economisch rendabel verblijfsrecreatiepark (bungalows, appartementen, trekkersplaatsen) met een passend aanbod aan voorzieningen. Er zijn opties om ook op andere recreatieterrinen vergelijkbare ontwikkelingen te realiseren.

Dagrecreatieve voorziening

De realisatie van dagrecreatieve voorzieningen houdt in de aanleg van een speelbos en de start van een informatievoorziening met bijbehorende verhuur van fietsen en uitgifte van routes. Uiteindelijk is een milieu-informatiepunt het beoogde doel.

Versterking ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische waarden

Het waar mogelijk verder ontwikkelen en versterken van ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische waarden van het gebied. Om dit te bereiken wordt mede gedacht aan de realisering van een of meerdere nieuwe landgoederen en aan het inrichten van diverse ecologische verbindingzones gekoppeld aan de Kraggeloop.

Er dient rekening te worden gehouden met de aanleg van de A4 en daaruit voortvloeiende kansen en beperkingen.

Cultuurhistorische kwaliteiten en toeristisch-recreatief profiel Bergen op Zoom

De versterking van de recreatieve functie en kwaliteit van Bergse Heide sluit goed aan op andere initiatieven die door de gemeente Bergen op Zoom zijn en worden ondernomen. Het beleid en de initiatieven van het gemeentebestuur zijn immers gericht op het versterken en uitbouwen van de bijzondere kwaliteiten van de stad, andere kernen en het buitengebied. Specifiek aandacht hebben de cultuurhistorische kwaliteiten en het toeristisch-recreatief profiel van de binnenstad en het waterfront aan de Binnenschelde.

De "droge kant" is binnen het aanbod van de gemeente thans nog minder goed ontwikkeld. Hiermee blijft een potentie van grote kwaliteit voor de gemeente Bergen op Zoom onbenut. In samenhang met de recreatieve ontwikkeling wil de gemeente waar mogelijk ook de ecologische en landschappelijke kwaliteit van Bergse Heide versterken.

Planvorming

Voorgeschiedenis in kort bestek

Al in het raadsprogramma 2002-2006 is aangegeven dat de bosgebieden, en met name het gebied de Heide, beter ingezet dienen te worden voor toerisme en recreatie. Om hieraan uitvoering te geven heeft de gemeenteraad in 2003 in de Structuurvisie De Heide hoofdlijnen voor de gewenste ontwikkeling vastgesteld. De hoofdpunten hiervan zijn vervolgens door de Gebiedscommissie en het provinciaal bestuur in het Gebiedsplan Brabantse Delta overgenomen. Parallel daaraan heeft de gemeente de uitgangspunten en beleidslijnen van de structuurvisie geconcretiseerd in het Masterplan Bergse Heide ("Het Bergse landschap in ontwikkeling").

Door een verandering van de private partij die de golfbaan zal ontwikkelen, is er na het opstellen van het Masterplan een nieuwe visie op de golfbaanontwikkeling in het gebied Bergse Heide gemaakt. Hierdoor is de locatie en de opzet van de golfbaan gewijzigd ten opzichte van het Masterplan.

Bestemmingsplan en milieueffectrapport Bergse Heide

De ontwikkelingen passen niet in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost. Er is dan ook herziening van de relevante onderdelen van het bestemmingsplan noodzakelijk. De voorliggende herziening voor de ontwikkelingen in Bergse Heide is opgesteld op basis van het Masterplan en de geactualiseerde golfbaanvisie. Deze herziening biedt het planologisch-juridisch kader voor het realiseren van de beoogde ontwikkelingen. Ter onderbouwing is daarvoor tevens het milieueffectrapport Bergse Heide vervaardigd.

1.2. Het plangebied

Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de stad Bergen op Zoom, in de oksel van de spoorlijn Bergen op Zoom-Roosendaal en de toekomstige A4. Voor het overige wordt het gebied globaal begrensd door de Schansbaan, Moerstraatsebaan, Halstersebaan en Bergsebaan. Voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Oost met de ontwikkelingen zoals beoogd in Bergse Heide, is het niet nodig dat alle gronden binnen dit plangebied in de voorliggende planherziening worden opgenomen. Uitsluitend de gronden die relevant zijn voor de planontwikkeling maken hiervan deel uit.

Studiegebied MER

Het studiegebied van het MER is het gebied waar effecten, als gevolg van de voorgenomen activiteit, (kunnen) optreden. Het betreft het plangebied en de omgeving ervan. De omvang van het milieueffectgebied kan echter niet bij voorbaat worden aangegeven. Uit de effectbeschrijving in het MER zal blijken hoever de milieugevolgen zich uitstrekken; dit kan per milieuaspect aanzienlijk verschillen. Naar verwachting zal het studiegebied zich voor de meeste milieuaspecten niet ver buiten het plangebied uitstrekken.

1.3. Vigerende regeling

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied Oost. Het bestemmingsplan wordt momenteel op onderdelen herzien.

Regeling	Vaststelling gemeenteraad	Besluit Gedeputeerde Staten	Onherroepelijk
Bestemmingsplan Buitengebied Oost	30-01-2003	16-09-2003	19-01-2005
Bestemmingsplan Buitengebied Oost 1^e herziening			

1.4. Planvorm

De voorliggende herziening bouwt voort op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost. Dat bestemmingsplan is te beschouwen als een gedetailleerd bestemmingsplan voor het

buitengebied. Daarin zijn percelen met eenzelfde functie van eenzelfde bestemming voorzien, waar nodig hebben individuele percelen een specifieke bestemming gekregen. Per bestemming zijn voorschriften opgenomen inzake het gebruik en de bouwmogelijkheden.

De voorliggende 2^e herziening wordt in dit bestemmingsplan ingepast, grotendeels conform de opzet van de in procedure gebrachte 1^e herziening. Dat betekent dat er ook, voor zover nodig, aanvullende voorschriften worden toegevoegd.

1.5. Procedure m.e.r.

Noodzaak m.e.r.-procedure

Volgens onderdeel C van het Besluit m.e.r.¹⁾ geldt voor de aanleg van één of meer recreatieve of toeristische ontwikkelingen (activiteit 10.1) een m.e.r.-plicht indien de (combinatie van) voorziening(en) een oppervlakte beslaat/beslaan van 50 ha of meer. Het gebied Bergse Heide waar de ontwikkeling plaats zal vinden, heeft een oppervlak van meer dan 50 ha. Onderdeel van de ontwikkeling is het realiseren van een 18-holes golfbaan, die mogelijk in de toekomst wordt uitgebreid naar 27 holes (activiteit 10.2). De beoogde ontwikkeling van Bergse Heide is derhalve m.e.r.-plichtig.

Doel m.e.r.-procedure

Doel van een m.e.r.²⁾ is dat milieubelangen volwaardig worden meegenomen in de besluitvorming. Ten behoeve daarvan worden in het milieueffectrapport (MER) de milieueffecten van de reële alternatieven in beeld gebracht. Het besluit ten behoeve waarvan het MER is opgesteld, is het bestemmingsplan ofwel de herziening hiervan, dan wel de eerste projectprocedure op basis van artikel 19 WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening). Het MER vormt een onderlegger/onderbouwing voor het bestemmingsplan/herziening waarin wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling op een verantwoorde wijze rekening houdt met het milieu. Als initiatiefnemer treedt het college van burgemeester en wethouders op. De gemeenteraad is het bevoegd gezag.

Overzicht procedurestappen

De m.e.r.-procedure is gestart met de terinzagelegging van de startnotitie op 9 mei 2005. Op basis van het advies voor de richtlijnen van de onafhankelijke Commissie m.e.r., heeft de gemeenteraad op 24 november 2005 de richtlijnen voor het opstellen van dit MER vastgesteld.

Naar aanleiding van wijzigingen in de visie met betrekking tot de te ontwikkelen golfbaan heeft de gemeenteraad op 31 juli 2006 een aanvullende startnotitie ter inzage gelegd. Op basis van onder andere het advies voor de richtlijnen van de Commissie m.e.r. heeft de gemeenteraad op 1 februari 2007 aanvullende richtlijnen voor het op te stellen MER vastgesteld.

In tabel 1.1 zijn de procedurestappen van het MER en het bestemmingsplan in onderlinge samenhang weergegeven. Van belang is dat de inspraak over dit MER tegelijkertijd met de inspraak over het voorontwerp van de herziening van het bestemmingsplan plaatsvindt. Het MER vormt namelijk een onderbouwend rapport bij het voorontwerp van de herziening. Met de daarna volgende toetsing van het MER door de Commissie m.e.r., is de m.e.r.-procedure afgerond. Wel blijft het MER in de vervolprocedure van de panherziening een functie vervullen als onderbouwing hiervan.

Tabel 1.1 Overzicht procedures in onderlinge samenhang

m.e.r.-procedure	herziening bestemmingsplan
inspraak startnotitie; advies voor richtlijnen (Commissie m.e.r.) en adviezen wettelijke adviseurs ¹⁾	
vaststelling richtlijnen voor het MER door gemeenteraad ¹⁾	
opstellen MER	opstellen voorontwerp herziening bestemmingsplan

1) Besluit m.e.r. 1994, zoals laatst gewijzigd bij Besluit van 16 augustus 2006.

2) De afkorting m.e.r. wordt hier gebruikt om de m.e.r.-procedure aan te duiden. Het resultaat van de procedure, het milieueffectrapport, wordt afgekort met MER.

aanvaarding MER door gemeenteraad	instemming burgemeester en wethouders met voorontwerp herziening bestemmingsplan
inspraak MER; toetsingsadvies Commissie m.e.r. en adviezen wettelijke adviseurs	inspraak en overleg voorontwerp herziening bestemmingsplan
	beantwoording inspraak- en overlegreacties (inclusief inspraakreacties en adviezen MER), aanpassing plan
	tervisielegging ontwerp herziening bestemmingsplan ²⁾
	vaststelling herziening bestemmingsplan door gemeenteraad ¹⁾
	Goedkeuring herziening bestemmingsplan door provincie ²⁾

1) reeds doorlopen procedurestappen

2) In deze stappen vormt het MER een bijlage bij de herziening van het bestemmingsplan.

Samenhang tussen MER en de herziening van het bestemmingsplan

Uit het vorenstaande blijkt dat er een nauwe relatie bestaat tussen het MER en de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Oost. In het MER wordt ten behoeve van de besluitvorming over de inrichting ingegaan op de mogelijke alternatieven voor de inrichting en op de milieueffecten.

De herziening van het bestemmingsplan richt zich op de planologisch-juridische regeling van de gekozen inrichting, in het MER wordt de gekozen inrichting het voorkeursalternatief (VKA) genoemd. Om onnodige dublures tussen de beide documenten te voorkomen, is op hoofdlijnen een volgende "taakverdeling" gehanteerd.

- In het MER is alle benodigde onderzoeksinformatie opgenomen aangaande milieuaspecten die voor een onderbouwing van een "goede ruimtelijke ordening" in het bestemmingsplan nodig is; deze komt in de herziening van het bestemmingsplan alleen zeer summier aan bod, waarbij verwezen wordt naar het MER.
- De herziening van het bestemmingsplan levert, mede ten behoeve van het MER, de onderbouwing van het programma en de beschrijving van en toetsing aan het ruimtelijk beleidskader; daarnaast komt in de planherziening de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Op basis van het vorenstaande heeft de toelichting van de herziening de opbouw zoals hierna wordt beschreven.

1.6. Leeswijzer

In de toelichting van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Oost wordt in hoofdlijnen ingegaan op de bestaande situatie, het gewenste eindbeeld, de juridische regeling, het beleidskader, het programma en de resultaten van het milieuonderzoek. Deze toelichting is dan ook als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

De gebiedsvisie geeft een korte en bondige beschrijving van de visie voor het plangebied. Om de vereiste belangenafweging zichtbaar te maken, wordt eerst ingegaan op de bestaande situatie. Vervolgens wordt de toekomstvisie beschreven. Het gaat dan met name om beschrijving van de verschillende ontwikkelingen.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

In het hoofdstuk Juridische planbeschrijving wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en hoe deze uiteindelijk is vormgegeven. Het betreft onder meer de verantwoording inzake de opzet en strekking van de bestemmingen.

Tevens wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan van de economische uitvoerbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen en het beleid inzake handhaving.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Het relevante actuele algemene ruimtelijke beleidskader wordt in dit hoofdstuk weergegeven, met conclusies met betrekking tot de betekenis van het beleidskader voor het plan. Het gaat om gemeentelijk beleid, het regionaal en provinciaal beleid en het rijksbeleid.

Hoofdstuk 5 Programma

Het programma van de verschillende te realiseren ontwikkelingen in het plangebied worden in dit hoofdstuk beschreven en onderbouwd. Beschrijvingen zijn opgenomen inzake de golfbaan en ShortGolf en FunGolf, de verblijfsrecreatie, dagrecreatie en natuur- en landschapontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Milieuonderzoek

Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van de technische onderzoeken met de randvoorwaarden die daar uit voortvloeien, zoals verricht in het kader van het opstellen van de MER.

Hoofdstuk 7 Resultaten inspraak- en overlegprocedure

In dit hoofdstuk zal verslag worden gedaan van de uitkomsten van het overleg ex artikel 10 Bro en inspraakprocedure. Daarin worden de belangrijkste inspraak- en overlegresultaten weergegeven. Er wordt naar verwachting tevens een separate Overleg- en inspraaknota Bergse Heide opgesteld, waarin alle adviezen en reacties worden weergegeven en beantwoord.

Hoofdstuk 9 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, wordt een en ander in dit hoofdstuk vermeld.

Plankaart en voorschriften

Naast de toelichting bestaat het bestemmingsplan uit een plankaart (2 kaartbladen, schaal 1:20.000 en 1:5.000) met aanpassingen van de vigerende voorschriften.

2.1. Huidige situatie in het plangebied

Kenmerken plangebied

Het gebied Bergse Heide herbergt een veelheid aan functies. De kenmerken van het plangebied kunnen in het kort als volgt worden samengevat (zie ook figuur 2.1).

- Het gebied ligt in de oksel van de spoorlijn Bergen op Zoom-Roosendaal en de N259/toekomstige A4 en kent daardoor met name in het zuidoostelijke deel een relevante geluidsbelasting. In het gebied grenzend aan de spoorlijn en de snelweg liggen diverse terreinen voor verblijfsrecreatie. Ten zuiden/zuidwesten van het plangebied ligt het industrieterrein Lage Meren. Door de toekomstige A4 zal het gebied ruimtelijk nog sterker dan nu van de kern Bergen op Zoom worden gescheiden.
- Het plangebied is goed ontsloten via de Moerstraatsebaan en de Ruijtershoveweg.
- Een aanzienlijk deel van het gebied is bos en behoort tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Langs de randen betreft het deels kleinere bospercelen die worden onderbroken door open terreinen. Ook het grondeigendom van dit bosgebied is sterk versnipperd. De ecologische samenhang met ecologisch meer waardevolle delen van de Brabantse Wal is relatief gering.
- Voor het overige kent het gebied vooral een agrarisch gebruik.

Natuur en agrarische activiteiten

Het plangebied wordt door de aanwezige steilrand zowel visueel (verschil in hoogte maaiveld), ruimtelijk/functioneel als hydrologisch in tweeën gedeeld.

- In het (zuid)westelijk deel ligt ruimtelijk/functioneel de nadruk op bos/heide/natuur en recreatie alsmede enkele agrarische percelen. Dit deel ligt hoger en is hydrologisch gezien een infiltratiegebied. De bosgebieden (naaldbos) worden afgewisseld met heide, enkele waterpartijen en stuifzand. In het bos liggen enkele agrarische percelen/enclaves (grasland, maïs en (glas)tuinbouw, dit laatste met name langs de toekomstige A4).
- In het noordoostelijk deel ligt de nadruk op agrarische activiteiten, afgewisseld met andere functies en enkele bospercelen. Hydrologisch betreft dit een intermediair gebied waar afwisselend kwel en infiltratie optreedt. Er is sprake van een open gebied met lintbebouwing, waarin zich diverse agrarische bedrijven bevinden, afgewisseld met burgerwoningen. In het agrarisch gebied en in het gebied langs de toekomstige A4 vinden op grote schaal grondwateronttrekkingen plaats ten behoeve van de beregening van de landbouwgronden.

Huidige recreatieve voorzieningen plangebied

Kampeerterreinen

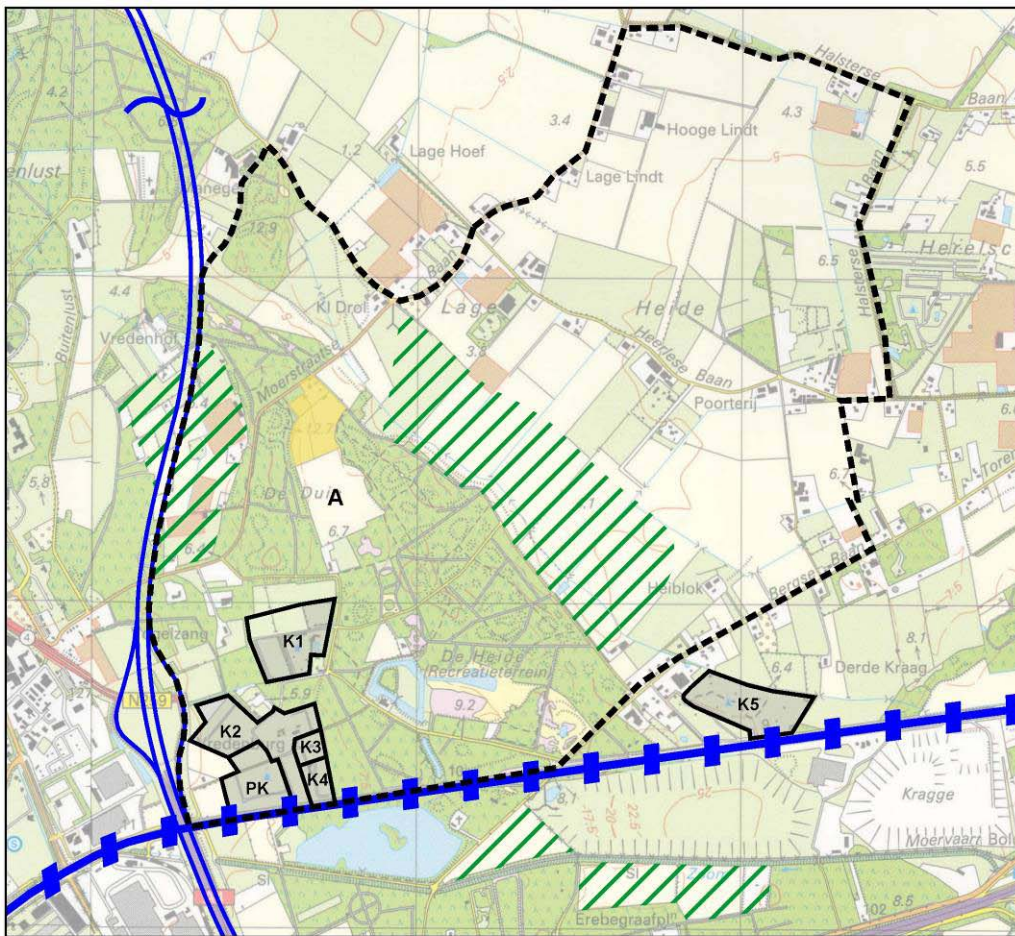
In het zuidwestelijk deel van het plangebied zijn in het bosgebied vier verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig (figuur 2.1 en 2.2):

- chaletpark/kampeerterein Vredenburg (316 vaste standplaatsen);
- kampeerterein de Heide (10 vaste standplaatsen en 175 toeristische plaatsen);
- kampeerterein Ons Buiten (21 vaste standplaatsen);
- kampeerterein Op de Tuin (45 vaste standplaatsen).

Ten oosten van Chaletpark/Kampeerterein Vredenburg, tegen de spoorlijn aan, ligt een perceel waar circa 45 verblijfsrecreatieve eenheden aanwezig zijn. Het betreffen particuliere eigendommen met recreatieve functie/bebouwing. Tevens ligt kampeerterein Bergse Hoeve net buiten het plangebied, ten zuiden van de Bergse Baan.

Overige recreatieve voorzieningen

Naast kampeerterein de Heide ligt een speelweide. In het bos zijn veel wandel- en fietspaden aanwezig, evenals een enkele recreatiewoning (in totaal vier). In de agrarische enclave langs de Moerstraatse Baan en ten noorden van de Heerlesebaan liggen volkstuinten. In het bosgebied zijn daarnaast enkele horecavoorzieningen gevestigd.



Figuur 2.1
Huidige situatie en autonome ontwikkelingen

plangrens Bergse Heide

huidige situatie:

- A "agrarische enclave"
- K1 kampeerterein de Heide
- K2 kampeerterein Vredenburg
- K3 kampeerterein Buiten
- K4 kampeerterein de tuin
- K5 kampeerterein Bergse Hoeve
- PK losse kampeerplaatsen (particulier eigendom)

autonome ontwikkelingen:

- doortrekken A4
- fiets-ecoduct
- meer goederenverkeer als gevolg van de Sloelijn in Zeeland +maatregelen in verband met de Sloelijn
- mogelijk gebied voor natuurcompensatie A4
- bos/water
- weide/bouwland
- heide/zand
- kassen
- volkstuinten



Overzicht autonome ontwikkelingen

De komende jaren zal het plangebied en zijn omgeving een relevante verandering ondergaan met name als gevolg van de volgende autonome ontwikkelingen.

- De aanleg van de toekomstige A4 tussen Bergen op Zoom en de A29 in de gemeente Moerdijk. Deze nieuwe rijksweg komt pal langs de westrand van het plangebied te liggen. Langs het plangebied zal op enkele plaatsen ter bescherming van aanwezige woningen een geluidsscherm worden aangelegd. Over de toekomstige A4 wordt in de nabijheid van het plangebied een fiets-ecoduct gerealiseerd, een ecoduct dat tevens ingericht wordt ten behoeve van het fietsverkeer. Deze ontwikkeling is geregeld in een ander bestemmingsplan en behoeft niet in de voorliggende herziening te worden meegenomen.
- De natuurcompensatie A4: ter compensatie van de aanleg van de A4 vindt natuurontwikkeling plaats, mogelijk deels in het plan- of studiegebied. Omdat de locatie voor de natuurcompensatie van de A4 nog niet zeker is, maar deze natuurcompensatie extra positieve milieueffecten kan hebben voor het plangebied indien deze wordt gerealiseerd in aansluiting op de ontwikkelingen van de Kraggelooop (als ecologische verbindingzone), maakt deze natuurcompensatie in het MER onderdeel uit van het MMA. De ontwikkeling is nog dusdanig onzeker, dat er geen vertaling hiervan in de planherziening mogelijk is.
- De aanleg en maatregelen aan het spoor in verband met de Sloelijn: over de spoorlijn Bergen op Zoom-Roosendaal zal in de toekomst meer goederenvervoer plaatsvinden in verband met de aanleg van de Sloelijn in Zeeland. In dit kader zullen aan het spoor langs Bergse Heide maatregelen worden genomen. Deze ontwikkeling is als autonome ontwikkeling in dit MER meegenomen. Uitgangspunt voor de voorgenomen ontwikkelingen is dan ook dat de maatregelen aan het spoor ten gevolge van de Sloelijn gerealiseerd zijn³. Er is geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig om de bedoelde maatregelen te kunnen realiseren. Dit blijft dan ook buiten deze planherziening.
- Een ecologische verbindingzone langs de Kraggelooop zal door het waterschap Brabantse Delta (en de gemeente) ook los van de beoogde ontwikkelingen in het plangebied worden gerealiseerd. Omdat deze ontwikkeling rechtstreeks is gelegen in het plangebied en de beoogde ontwikkelingen deels een meerwaarde voor deze verbindingzone kunnen geven, wordt deze ontwikkeling als onderdeel van het project beschouwd. Het ligt in de bedoeling de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone in deze herziening mogelijk te maken, aangezien het vigerende bestemmingsplan hier niet in voorziet.

Hiermee zijn de relevante autonome ontwikkelingen benoemd die ook een bijdrage kunnen leveren aan de versterking van de toeristisch-recreatieve functie en de ecologische en landschappelijke kwaliteiten van Bergse Heide.

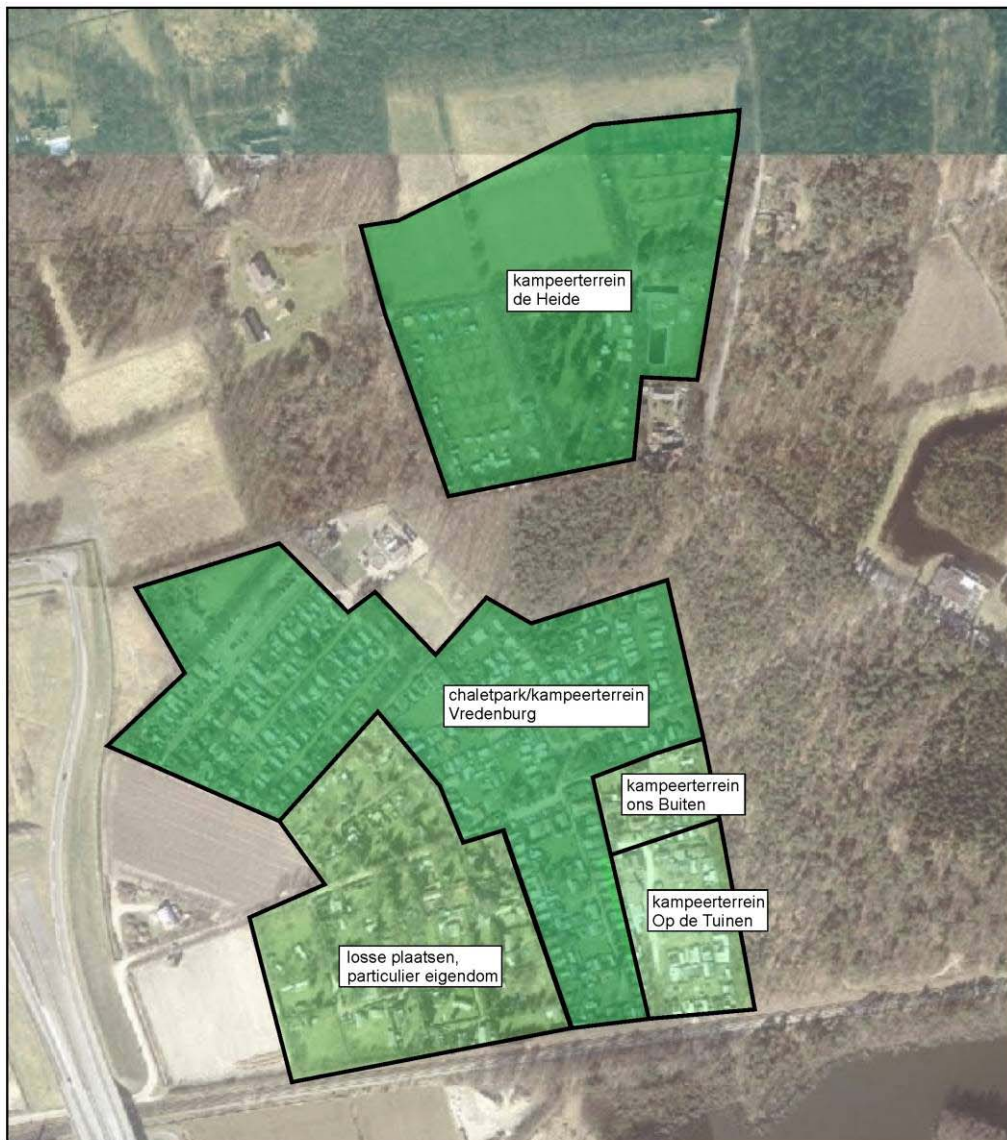
2.2. Beoogde ontwikkeling op hoofdlijnen

Ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkelingen richten zich in de eerste plaats op een versterking van de recreatieve en toeristische voorzieningen in het gebied Bergse Heide. Daarbij wordt in hoofdzaak gedacht aan de volgende ontwikkelingen (zie figuur 2.4):

- kwaliteitsverbetering en uitbreiding van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen (gedeeltelijke omzetting van de bestaande kampeerterreinen naar een kwalitatief hoogwaardig verblijfsrecreatiepark); ter plaatse van een brink wordt dit gekoppeld aan de realisering kleinschalige centrale voorzieningen die moeten functioneren als recreatieve poort voor de bezoekers van de Bergse Heide;
- aanleg van een openbare commerciële 18-holes golfbaan met uitbreidingsmogelijkheden op termijn naar 27 holes;

³ Prorail heeft wegens significante wijzigingen met betrekking tot het goederenvervoer over het spoor een akoestisch rapport opgesteld, inclusief een maatregelenpakket. Op basis van dit rapport heeft de Minister van VROM als bevoegd gezag een beschikking genomen over de te saneren woningen en over te nemen maatregelen. De definitieve beschikking is in februari 2007 genomen. In dit MER worden de betreffende maatregelen derhalve als vaststaand beschouwd.



Figuur 2.2
Huidige situatie kampeertereinen plangebied



- aanleg van een ShortGolf en een FunGolf.

In aanvulling daarop is een aantal kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen voorzien zoals een speelbos, informatiecentrum, fiets-, wandel- en ruiterspaden.

Tegelijkertijd is de gemeente zich er terdege van bewust dat de landschappelijke en ecologische kwaliteiten in het gebied de aantrekkingskracht bepalen voor recreanten in het gebied (zowel voor dagrecreatie als verblijfsrecreatie). De gemeente streeft dan ook waar mogelijk naar een verbetering van de ecologische kwaliteiten. De ontwikkeling van recreatie en toerisme dient daarom gepaard te gaan met investeringen in natuur- en landschapsontwikkelingen. Gedacht wordt daarbij aan:

- realisering van een ecologische verbindingzone langs de Kraggelooop met daaraan gekoppeld een verbetering van de waterhuishouding (vermindering verdroging);
- realisering van een landgoed dat moet bijdragen aan de ecologische en landschappelijke versterking van het gebied langs de Kraggelooop;
- realisering van nieuwe natuur- en landschapselementen als onderdeel van de nieuwe recreatieve ontwikkelingen.

Deze eerste en tweede ontwikkeling maken deel uit van de voorliggende herziening.

Recreatieve ontwikkelingen

Verblijfsrecreatiepark

De huidige terreinen van kampeerterein de Heide en chaletpark Vredenburg worden grotendeels omgevormd en aan de noordwestzijde uitgebreid tot een hoogwaardig verblijfsrecreatiepark met een uitgebreid aanbod aan voorzieningen (zie figuur 2.4). Bij de ontwikkeling wordt uitgegaan van in totaal 250 vaste plaatsen/bungalows, waarvan 20 tot 30 recreatieappartementen in de omgeving van de brink. Tevens wordt uitgegaan van 30 kampeerplaatsen en 15 camperplaatsen. Het aantal verblijfsrecreatieve eenheden neemt daarmee in vergelijking met de huidige situatie af (thans 326 vaste plaatsen en 176 toeristische plaatsen).

Kenmerkend voor de inrichting is de realisering van een centrale groene long. Hierdoor wordt de landelijke uitstraling van het verblijfsrecreatiepark en de nabijheid van de natuur benadrukt. In de nabijheid van de groene long komen onder meer de centrale voorzieningen te liggen. Als kwaliteitseis aan de ontwikkeling van het verblijfsrecreatiepark stelt de gemeente dat het toekomstige verblijfsrecreatiepark zal bestaan uit woningen verschillend in type, grootte en kavel. Er dient een hoogwaardig parkconcept te worden gerealiseerd.

Om een goed verblijfsklimaat te realiseren worden langs de A4 een geluidsscherm en een geluidswal gerealiseerd, deels in aanvulling op het in het kader van de aanleg van de A4 al geplande geluidsscherm.

Mogelijk zullen op termijn tevens kampeerterein Ons Buiten en kampeerterein Op de Tuinen worden heringericht. Uitgangspunt bij deze mogelijke kwaliteitsverbetering is dat het aantal verblijfsrecreatieve eenheden niet zal toenemen. Onder die voorwaarde kan met een dergelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan rekening worden gehouden. De kwaliteitsverbetering zal overigens naar verwachting eerder leiden tot een afname van het aantal verblijfsrecreatieve eenheden ter plaatse.

Recreatieve poort/brink

De noordoosthoek van het verblijfsrecreatiepark wordt zodanig vormgegeven dat aansluitend aan de Bemmelenberg een brink ontstaat. Dit is de locatie waar de centrale voorzieningen tot stand kunnen komen, bedoeld voor alle bezoekers van de Bergse Heide (recreatieve poort). Gedacht wordt aan een infocentrum over de Brabantse Wal, fietsenverhuur en horecagelegenheid. In de nabijheid van de brink komen tevens centrale voorzieningen van het verblijfsrecreatiepark (receptie, winkeltje) te liggen.

Golfbaan

De golfbaan is gepland op voornamelijk agrarische gronden ten zuidoosten van de Moerstraatsebaan met een oppervlakte van circa **.. ha**. De golfbaan wordt vanuit de Moerstraatsebaan ontsloten. Ook de centrale voorzieningen zoals het clubhuis, de parkeervoorzieningen, de driving range en de materiaalloods zijn in de directe omgeving van de Moerstraatsebaan gelegen. Voor de gebouwde voorzieningen wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van (de locaties van) bestaande bebouwing. Anders wordt hierop, wat betreft de situering, aangesloten.

Bij de inrichting van de golfbaan wordt voorts aansluiting gezocht bij het landschap zoals dat in het verleden in het gebied aanwezig is geweest. Er zal sprake zijn van een natuurgerichte inrichting en beheer van de golfbaan. De golfbaan krijgt de uitstraling van een heidebaan. Er zal binnen het terrein van de golfbaan waterberging worden gerealiseerd.

De opzet van de golfbaan is zodanig gekozen dat deze op termijn uitgebreid kan worden naar 27 holes. Uitgangspunt daarbij is dat de eventuele uitbreiding zal plaatsvinden ten zuiden van de Heerlesebaan. In welk deel van dit gebied de eventuele uitbreiding plaatsvindt is echter niet bekend. Omdat de uitbreiding van de golfbaan naar 27 holes nog zeer onzeker is, wordt die uitbreiding niet in deze herziening opgenomen.

ShortGolf en FunGolf

In de agrarische enclave ten noorden van de Bemmelenberg – nabij de recreatieve poort – is een gecombineerde ShortGolf en FunGolf voorzien (zie figuur 2.6).

- De 9 holes ShortGolfbaan is een golfbaan met korte holes (par-3) die toegankelijk is voor elke geïnteresseerde speler, ook zonder golfvaardigheidsbewijs. De baan moet de functie van golfschool krijgen en is in gebruik opvallend laagdrempelig. Zo kunnen verblijfsrecreanten in het gebied op een laagdrempelige manier kennis maken met de golfsport.
- De 18 holes FunGolf is een "grote midgetgolf" en heeft als grootste doelgroep gezinnen met kinderen, die deels ook gebruikmaken van de verblijfsrecreatieve voorzieningen in het gebied. Ontsluiting vindt plaats vanaf de Bemmelenberg.

De benodigde parkeervoorzieningen (circa 34 plaatsen) en het ontsluitende pad zijn in bestaand bosgebied gelegen wegens het ontbreken van alternatieve locaties voor de ShortGolf en FunGolf in de directe omgeving van de brink buiten het bos. Bij de entree van de ShortGolf en FunGolf (buiten het bosgebied) wordt een kleine ontvangstvoorziening gerealiseerd met onder meer sanitaire voorzieningen en dergelijke.

Overige recreatieve functies: speelbos en recreatieve paden

Naast de hiervoor beschreven grote voorzieningen en de eveneens genoemde voorzieningen op de brink (infocentrum, fietsenverhuur), zijn nog enkele aanvullende voorzieningen gepland. Het speelbos - een "natuurlijke speeltuin", zonder schommels of klimrekken - vormt een buffer tussen de intensievere vormen van (verblijfs)recreatie en de natuurgebieden. Het speelbos wordt als voorziening gekoppeld aan het verblijfsrecreatiepark, waardoor een recreatieve meerwaarde ontstaat.

Een uitbreiding van een fietspadennetwerk is heel belangrijk om het gebied als recreatieve poort te laten functioneren. Dit wordt met name bereikt door een aantal gerichte verkeersmaatregelen te treffen waardoor bestaande wegen worden omgevormd van een weg bestemd voor autoverkeer naar een fietspad.

Natuur, landschap en waterhuishouding

Natuur, landschap en de waterhuishouding vormen de ondergrond voor de beoogde ontwikkelingen. De gemeente streeft ernaar om in samenhang met de recreatieve ontwikkeling waar mogelijk ook de natuur- en landschapswaarden te versterken en de waterhuishouding te verbeteren. De ecologische verbindingzone langs de Kraggeloop en de eventuele realisering van een landgoed moeten daaraan bijdragen. Daarnaast gaat de realisering van de recreatieve voorzieningen gepaard met landschaps- en natuurontwikkeling.



De natuur die ontwikkeld wordt, is afhankelijk van de onderliggende lagen zoals geomorfologie en de waterhuishouding in het gebied, waarop ook de natuurgebiedsplannen zijn gebaseerd. Bij de invulling en uitwerking van het plan zal in eerste instantie uitgegaan worden van het provinciaal natuurgebiedplan en de hierin beschreven natuurdoeltypen.

Versterking ecologische samenhang langs de Kraggeloop

Het wensbeeld voor de Heide is een aaneengeschakeld ecosysteem, met robuuste verbindingen of verbindingsmogelijkheden naar aangrenzende gebieden zoals het Halstersch laag en de landgoederen ten zuiden van de A58. De verbreding en natuurlijke inrichting van Kraggeloop gaat hierbij een belangrijke rol spelen. In beginsel wordt uitgegaan van een verbreding van de Kraggeloop met een zone van 25 meter die wordt gerealiseerd door het Waterschap Brabantse Delta en de gemeente tezamen. In samenhang hiermee wil het waterschap ook maatregelen treffen om het water beter in het gebied vast te houden en de verdroging van het aangrenzende bosgebied te verminderen.

Ontwikkeling van een landgoed

Het Masterplan voorziet nabij het noordelijk deel van de Kraggeloop in de realisering van een landgoed (verwezen wordt naar figuur 2.4). Hiervoor is nog geen initiatiefnemer gevonden. De daadwerkelijke realisering daarvan is daarom nog onzeker; door het ontbreken van een concreet plan is er ook geen inzicht in de daadwerkelijke inrichting. De ontwikkeling van het landgoed past in het streven om de ontwikkeling ter plaatse van een landgoed te koppelen aan de natuur- en landschapsontwikkeling van de Kraggeloop.

Een landgoed is een functionele eenheid, bestaande uit bos of andere natuur en agrarische gronden met een minimale oppervlak van tien hectaren grond welke voor 90% openbaar toegankelijk is. Het woonhuis moet voldoende allure en uitstraling hebben. Er wordt aan minimaal 3 wooneenheden gedacht. De koppeling van de ontwikkeling van een landgoed aan het dal van de Kraggeloop, biedt de kans om meer en meer diverse natuur te ontwikkelen nabij de Kraggeloop en meer kansen voor een robuuste natuur.

Natuur op de golfbaan en de ShortGolf

Met de ontwikkeling van de golfbaan zal in het betreffende deelgebied het heidelandschap van weleer worden gereconstrueerd. Zo worden de roughzones van de golfbaan aangeplant met heidebegroeiing waarin plaatselijk bomengroepen worden gepland (hoofdzakelijk dennen, maar ook loofbomen). De beplanting van de ShortGolf zal bestaan uit kleine bomengroepen temidden van verschillende grassoorten, afgewisseld met heidebeplanting en kleine zandverstuivingen.

Waterhuishouding

De waterhuishouding op de golfbaan (18 dan wel 27 holes) en de 9-holes ShortGolf zal worden beheerst door middel van drainagesystemen en een oppervlakteafwatering. Lozing vindt plaats op de vijverpartijen. Water ten behoeve van beregening zal met name worden verkregen uit deze vijverpartijen. Voor de verblijfsrecreatie en de opstallen van de genoemde programmaonderdelen geldt dat overtollig hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd en afvalwater wordt aangesloten op het vuilwaterriool.

Verkeersontsluiting

Voor de verkeersontsluiting van het recreatiegebied Bergse Heide wordt primair gebruik gemaakt van de twee belangrijkste ontsluitingswegen: de Moerstraatsebaan (binnen het plangebied) en de Ruijterhoveweg (buiten het plangebied, parallel aan de A58). De beoogde golfbaan zal via de Moerstraatsebaan worden ontsloten, de FunGolf en ShortGolf zullen vanaf de Bemmelenberg worden ontsloten. Parkeren ten behoeve van de golfbaan vindt plaats op het golfterrein zelf (parkeerterrein in de nabijheid van het clubhuis langs de Moerstraatsebaan).

In het intensief gebruikte gedeelte van de recreatieve poort wordt een brink aangelegd (ter plaatse van de Bemmelenberg). In de nabijheid van deze brink wordt de verkeersstroom vanuit de stad op daarvoor bestemde parkeervoorzieningen opgevangen (parkeervoorziening ShortGolf en FunGolf, parkeervoorziening brink, parkeervoorziening verblijfsrecreatie op verblijfsrecreatiepark zelf). Om sluipverkeer naar de toekomstige A4 en de A58 te voorkomen, zal de Bemmelenberg als doorgaande autoroute worden geknipt. De Bemmelenberg blijft voor autoverkeer tot aan de woning aan de Vredenburg 16 bereikbaar. Vanaf deze woning tot aan de Bergsebaan, wordt de Bemmelenberg voor gemotoriseerd verkeer afgesloten en krijgt deze

weg de functie van fietspad. Voor een overzicht van de verkeerskundige maatregelen wordt verwezen naar figuur 2.4.

De overige erftoegangswegen in het plangebied en omgeving, zoals de Bergsebaan en Heerlesebaan, krijgen een ondergeschikte erfontsluitingsfunctie met verblijfskarakter. Het gebied wordt verkeersluw gemaakt en "ontslippende". Hierdoor worden verkeersverstoring en verkeershinder in het gebied teruggedrongen en kan een goed klimaat voor natuur- en recreatieontwikkeling worden geschapen (opheffen of afsluiten aanwezige wegen voor verkeer, opvang motorvoertuigen in de rand van het gebied op geconcentreerde parkeervoorzieningen). Zonering van intensieve en extensieve functies is het centrale uitgangspunt voor de verkeersontsluiting van het gebied. In dat kader worden de Heideweg, de Delweg en tevens de Moervaart (deze laatste ligt ten zuiden van het plangebied aan de overzijde van het spoor) omgevormd van een weg bestemd voor autoverkeer naar een fietspad.

2.3. Samenhang en korte typering programma-onderdelen

Samenhang tussen de programmaonderdelen

Samenhang in recreatief programma

In het Masterplan is een samenhangend concept ontwikkeld waarvan de elementen niet los van elkaar kunnen worden gezien. Op de eerste plaats is er een nadrukkelijke samenhang in het recreatieve programma: verblijfsrecreatiepark, ShortGolf en Fungolf, golfbaan en dagrecreatieve voorzieningen moeten elkaar versterken. Bezoekers van het verblijfsrecreatiepark kunnen mede gebruikmaken van de golfbaan, ShortGolf en FunGolf en/of de dagrecreatieve voorzieningen.

Samenhang met programma voor ontwikkeling natuur en landschap

Op de tweede plaats is er een duidelijke samenhang tussen de recreatieve ontwikkeling en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. De landschappelijke en ecologische kwaliteiten in het gebied vormen de dragers van de recreatieve ontwikkeling. Maar ook los daarvan wil de gemeente de recreatieve ontwikkelingen benutten als economische dragers om de ecologische en landschappelijke kwaliteiten van dit deel van het buitengebied te versterken. Daarbij ligt de prioriteit in de versterking van de ecologische samenhang (met name langs de Kraggeloop). Waar mogelijk streeft de gemeente naar een verdere versterking van de natuurwaarden in de zone aangrenzend aan de Kraggeloop, maar is daarbij afhankelijk van ontwikkelingen door derden (ontwikkeling landgoed, natuurcompensatie A4, eventuele latere uitbreiding van de golfbaan; zie hierna onder fasering).

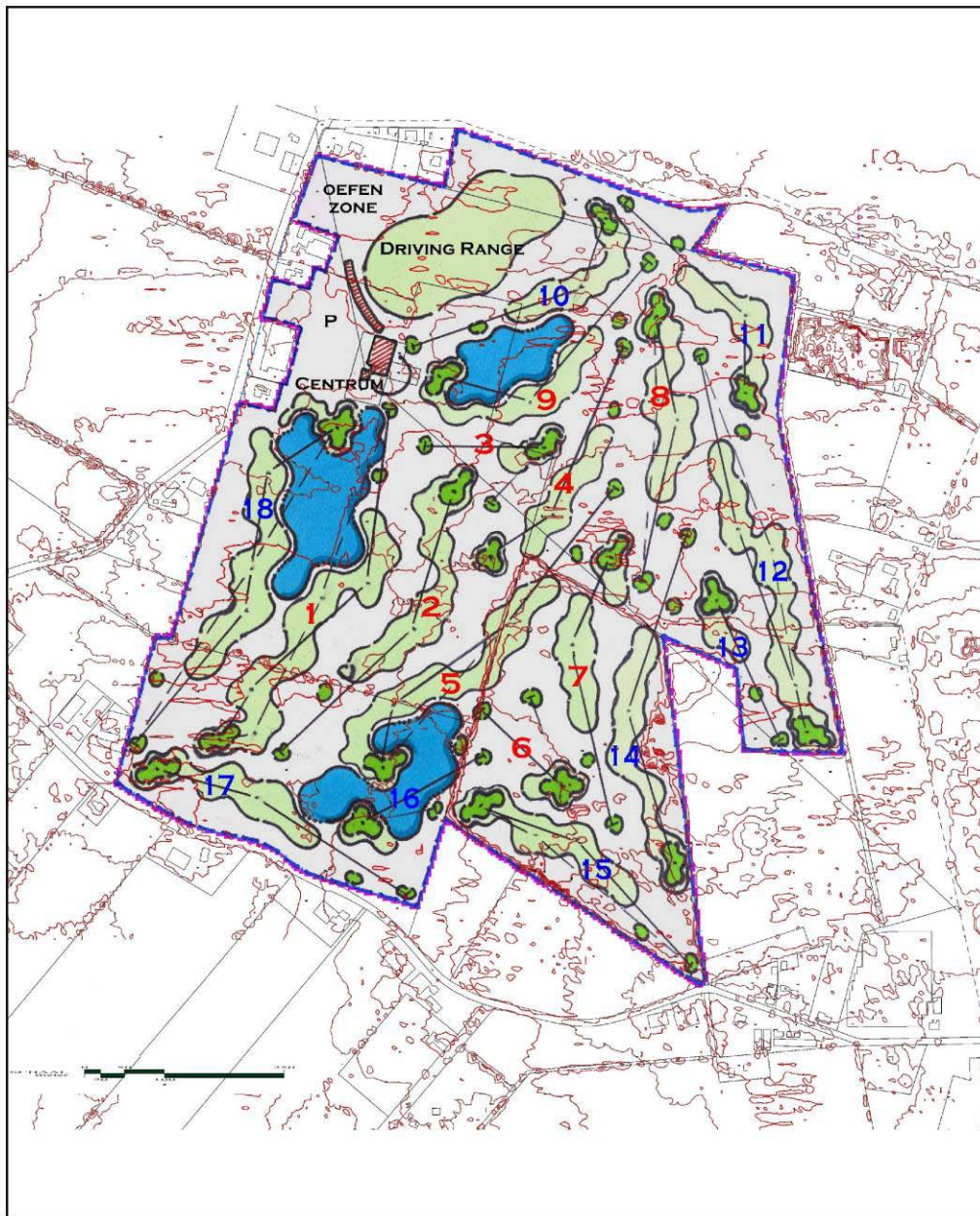
Samenhang met maatregelen verkeersontsluiting

Teneinde in de Bergse Heide natuur en recreatie te kunnen ontwikkelen dient een groot deel van het gebied verkeersluw te worden gemaakt. Het autoverkeer wordt geconcentreerd op enkele gebiedsontsluitende wegen: de Moerstraatsebaan en de Ruijtershoveweg. Door verkeersmaatregelen te treffen worden de Bergsebaan en Heerlesebaan ondergeschikte wegen.

Door de beoogde ontsluitingsstructuur en de realisatie van de brink met bijbehorende parkeervoorzieningen, wordt de toestroom vanuit de stad zo veel mogelijk geconcentreerd opgevangen om vervolgens van daaruit het gebied in te kunnen trekken. Alleen golfbaanbezoekers zullen verder het gebied inrijden over de Moerstraatsebaan. Buiten de Bemmelenberg zijn er geen andere mogelijkheden om met gemotoriseerd verkeer in het gebied te komen. Sluipverkeer naar de toekomstige A4 en de A58 wordt door verkeerskundige maatregelen tegengegaan.

Korte typering vaststaande programma-onderdelen

Van de beoogde ontwikkelingen kunnen de volgende punten als vaststaand worden beschouwd.



Figuur 2.6
Basisalternatief golfbaan



Verblijfsrecreatiepark

- De locatie van het verblijfsrecreatiepark wordt bepaald door de bestaande terreinen voor verblijfsrecreatie en staat daarmee vast.
- Het maximaal aantal recreatiewoningen bedraagt 250 woningen die zullen verschillen in type, grootte en kavel. In de noordoosthoek wordt een brink gerealiseerd.

Golfbaan

- Realisering van een volwaardige 18-holes golfbaan met een minimaal oppervlak van ruim 50 ha op de gronden.
- Ontsluiting vanaf de Moerstraatsebaan met daaraan gekoppeld de centrale voorzieningen.
- De opzet op hoofdlijnen van de holes ligt vast.
- Een natuurlijke inrichting en het beheer van de roughs (heidelandschap).
- Waar mogelijk wordt gestreefd naar behoud van de bestaande waardevolle groenstructuren.

ShortGolf en FunGolf

- Realisering van een 9 holes ShortGolf- en 18 holes FunGolf in de agrarische enclave nabij de recreatieve poort/ brink (Bemmelenberg).
- Ontsluiting vanaf de Bemmelenberg. Het centrale gebouw wordt gerealiseerd nabij deze ontsluiting.

Ecologische verbindingszone Kraggeloop

- Realisering van samenhangende natuurlijke oevers langs de Kraggeloop (totale breedte van de verbindingszone 25 meter) in combinatie met een verbetering van de waterhuishouding, uiterlijk in 2008.

Fasering

De fasering van de genoemde ontwikkelingen staat in grote lijnen vast. De beide initiatiefnemers voor de recreatieve programmaonderdelen willen het hiervoor genoemde programma op zo kort mogelijke termijn realiseren.

Korte typering onzekere/ variabele programmaonderdelen

Met de volgende ontwikkelingen wordt zo mogelijk indirect rekening gehouden. De wijze van vertaling naar de bestemmingsregeling hangt af van verdere planvorming gedurende het planproces en de procedure.

Landgoed

- Er is nog geen initiatiefnemer voor de aanleg van het landgoed zoals opgenomen in het masterplan. Daardoor zijn er ook nog geen concrete plannen voor de inrichting.
- Als vaststaand uitgangspunt geldt wel dat het oppervlak minimaal 10 ha bedraagt, waarvan 90% openbaar toegankelijk.
- De ontwikkeling van een landgoed maakt, gelet op het streven van de gemeente naar realisatie van een landgoed ter plaatse, wel indirect deel uit van deze herziening.

Uitbreiding golfbaan

- Of en op welk moment de geplande 18 holes golfbaan wordt uitgebreid naar 27 holes is onzeker.
- Ook de precieze gronden waarop de eventuele uitbreiding plaatsvindt zijn onbekend; dit hangt onder meer af van de verwerfbaarheid van gronden.
- Deze ontwikkeling wordt op basis van de huidige inzichten niet in de planherziening opgenomen.

Natuurcompensatie A4

- Op dit moment is er nog geen duidelijkheid waar de vereiste natuurcompensatie voor de A4 (in totaal 36,4 ha voor de omleiding Halsteren) plaatsvindt. Dit kan zowel binnen het plangebied zijn als daarbuiten.
- De natuurcompensatie wordt op basis van de huidige inzichten niet in deze planherziening geregeld.

3. Juridische planbeschrijving

21

De voorliggende 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Oost bevat aanpassingen op de plankaart en in de voorschriften. Deze worden in dit hoofdstuk toegelicht.

3.1. Verblijfsrecreatie

Voor het bungalowpark is de vigerende bestemming Recreatieve doeleinden opgenomen. Het artikel 6 is op de eerste plaats aangepast zodanig dat de recreatieve gebruiks- en bouw mogelijkheden voor de bestaande situatie zijn gesaneerd. Voorts is het artikel aangevuld ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen. Er is een vierdeling gehanteerd:

- recreatiewoningen;
- openbare ruimte met overloopfunctie van het kampeerterrein;
- het kampeerterrein;
- het gebied nabij de brink waar de centrale voorzieningen worden gerealiseerd.

Voor het gebied met de recreatiewoningen zijn de volgende bepalingen opgenomen.

- a. Belangrijk is dat een en ander plaatsvindt in de vorm van een bedrijfsmatig geëxploiteerd complex van recreatiewoningen.
- b. Toegestaan zijn recreatiewoningen en gemeenschappelijke voorzieningen (receptie, kantine, verblijfsruimten, sanitaire voorzieningen en één dienstwoning).
- c. Op de plankaart is per gebied het maximaal aantal recreatiewoningen vastgelegd, in totaal mogen er in ieder geval niet meer dan 200 worden gebouwd. Voorts zijn bepalingen inzake de bouwwijze, oppervlakte- en hoogtematen opgenomen, afgestemd op de beoogde hoogwaardige kwaliteit van het park.
- d. De afstand van een gebouw tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter.

Voor de recreatieve en centrale voorzieningen zijn de volgende bepalingen toegevoegd.

- a. Ook hier is belangrijk dat een en ander plaatsvindt in de vorm van een bedrijfsmatig geëxploiteerd complex van recreatiewoningen.
- b. Toegestaan zijn 30 gestapelde recreatiewoningen (appartementen) en gemeenschappelijke voorzieningen (receptie, kantine, verblijfsruimten, sanitaire voorzieningen, twee dienstwoningen, informatiecentrum, milieucentrum, restaurant, verhuurorganisatie dagrecreatie, zwembad).
- c. Voorts zijn bepalingen inzake de bouwwijze, oppervlakte- en hoogtematen opgenomen, afgestemd op de behoefte bij recreatieappartementen en dit soort voorzieningen, mede gericht op het ontstaan van de sfeer en allure van een brink.

Aan artikel 1 wordt toegevoegd een nieuw lid 11A inzake de bedrijfsmatige exploitatie toegevoegd, luidende: "het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van de exploitatie en het beheer van een complex van verblijfsrecreatie, gericht op het als onderneming aan meerdere, steeds wisselende, personen per jaar aanbieden van recreatief verblijf".

3.2. Golfbaan

Het bestemmingsplan bevat reeds een bestemming voor een golfbaan. De vigerende bestemming is als basis gebruikt voor het redigeren van een afzonderlijke bestemming Golfbaan (A) ten behoeve van de golfbaan Bergse Heide. Dit heeft geresulteerd in een nieuw artikel 13A. De belangrijkste onderdelen van de bestemming voor de nieuwe golfbaan zijn de volgende.

- De gronden zijn bestemd voor een 18 holes golfbaan met bijbehorende voorzieningen.
- Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen.
- Het bebouwingspercentage binnen de bebouwingsgrens is afgestemd op de behoefte die voortvloeit uit het programma.

- De goothoogte en bebouwingshoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter respectievelijk 16 meter. Om accenten ter plaatse van het gebouw mogelijk te maken, is er ruimte geboden voor een verhoging van de goothoogte, de bouwhoogte blijft gehandhaafd. Afwijking is voor 40% van de breedte van het hoofdgebouw toegestaan tot een goothoogte van 13 meter en daarnaast mag de gootbordhoogte ter plaatse van de breedte van 10% gelijk aan de bebouwingshoogte worden toegepast.
- Buiten de bebouwingsgrenzen zijn nog 3 gebouwen toegestaan, waarvan de oppervlakte per gebouw ten hoogste 25 m² mag bedragen, de goothoogte niet meer dan 3 meter en de bebouwingshoogte niet meer dan 5 meter.
- Andere bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 18 m. Dit is een maat die is afgestemd op de behoefte op een golfbaan.
- Ten behoeve van het behoud en verdere ontwikkeling voor de rugstreeppad is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

De vigerende bestemming voor de bestaande bos- en natuurgebieden ter plaatse van de golfbaan zijn gehandhaafd.

3.3. FunGolf en ShortGolf

Voor de FunGolf en ShortGolf is ook gebruik gemaakt van het reeds vigerende artikel 13 Golfbaan. Deze is verder toegesneden op de aard van deze recreatievorm. Dit heeft geresulteerd in een nieuw artikel 13B. De belangrijkste onderdelen van de bestemming voor de nieuwe golfbaan zijn de volgende.

- De gronden zijn bestemd voor een ShortGolf en FunGolf, niet zijnde een volwaardige golfbaan, met bijbehorende voorzieningen.
- Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m².
- De goothoogte en bebouwingshoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter respectievelijk 9 meter.
- Andere bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 3 m.
- Ten behoeve van het behoud van de landschappelijke en natuurwaarden en de ontwikkeling met daarbinnen de parkeergelegenheid, is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

3.4. Landgoed

Er zijn landgoederen toelaatbaar ter plaatse van het gebied ten noorden van de Moerstraatsebaan en westelijk van de Schansebaan. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid aan de voorschriften toegevoegd, deel uitmakend van het artikel 19 Beleidskader, omdat in dat artikel de ontwikkelingen zijn geregeld. Vooruitlopend hierop is in deze herziening ook reeds een artikel 13D opgenomen, zodat duidelijk is hetgeen binnen een landgoed aan gebruiks- en bouw mogelijkheden kunnen worden geboden. Deze regeling is afgestemd op het vastgestelde en geheel goedgekeurde bestemmingsplan landgoed Westcreecke van de gemeente Steenberg (2006/2007).

In de bestemmingsregeling wordt op de plankaart door de toepassing van aanduidingen, een onderscheid gehanteerd tussen het gedeelte met de landhuizen en de diverse delen van het gebied met landschappelijke en natuurwaarden.

Landhuizen

Binnen het gebied met landhuizen zijn 3 woningen toelaatbaar gesteld. Door middel van situeringseisen en bepalingen inzake de omvang is de realisering van landhuizen geregeld.

Bos- en natuurgebied

De aanduidingen voor het toekomstige bos- en natuurgebied zijn nader gedetailleerd zodat de inrichting van de diverse onderdelen, zoals de waterpartijen en bosgebieden, in het wijzigingsplan kan worden vastgelegd.

3.5. Kraggeloop

De uitbreiding van de Kraggeloop is een initiatief van het Waterschap Brabantse Delta. Hiervoor is een gebied aangewezen aan weerszijden van de Kraggeloop, aan de oostzijde met een breedte van 25 meter en aan de westzijde tot aan de bestaande bos- en natuurgebieden. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid aan de voorschriften toegevoegd, deel uitmakend van het artikel 19 Beleidskader, omdat in dat artikel de ontwikkelingen zijn geregeld.

4.1. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt een korte samenvatting gegeven van het belangrijkste beleidskader voor de ontwikkeling van het gebied Bergse Heide. Voor een uitgebreidere weergave wordt verwezen naar bijlage 3 van het MER. In deze bijlage wordt tevens het beleid ten aanzien van de verschillende milieuthema's weergegeven.

4.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op dit moment is de Nota Ruimte (januari 2006) het vigerende ruimtelijke ordeningsbeleid. Op het gebied van recreatie en toerisme wordt in deze nota aangegeven dat er voldoende rekening moet worden gehouden met nieuwe vormen van toeristisch-recreatieve voorzieningen, dan wel aanpassingen en uitbreidingen van bestaande voorzieningen. De recreatiesector kan uitgroeien tot een economische drager van het landelijk gebied.

De Nota Ruimte geeft op het gebied van ecologie aan dat de EHS (ecologische Hoofdstructuur) netto door provincies moet worden begrensd. Voor deze begrensde EHS-gebieden geldt het "nee, tenzij" regime. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Voor ingrepen die aantoonbaar aan de criteria voldoen geldt het vereiste dat de schade zoveel mogelijk moet worden beperkt door mitigerende maatregelen. Resterende schade dient te worden gecompenseerd. Ter bevordering van een meer ontwikkelingsgerichte aanpak kan af worden geweken van het beoordelen van afzonderlijke projecten, door op gebiedsniveau een "nee, tenzij"-afweging te maken. Dit kan wanneer een combinatie van projecten/handelingen wordt ingediend die tevens tot doel heeft de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau per saldo te verbeteren. Om deze "nee, tenzij"-afweging op gebiedsgericht niveau te kunnen toepassen gelden verschillende voorwaarden.

Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport

In het Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport (2005) zijn de infrastructurele projecten opgenomen waarin het rijk investeert. Met betrekking tot Bergse Heide is de omlegging van de A4 bij Halsteren van belang. Dit project bevindt zich in een Planstudiefase. Realisatie is gepland tussen 2006 en 2007.

4.3. Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Brabant in Balans

In het streekplan "Brabant in Balans" (2002) is specifiek beleid vastgelegd over de aanleg van nieuwe golfbanen in de GHS (Groene Hoofdstructuur) en AHS (Agrarische HS). Dit beleid kan als volgt worden samengevat, gelet op de verschillende zones in het plangebied.

- De aanleg van een nieuwe golfbaan is niet toegestaan in de GHS-natuur en in de GHS-landbouw, subzones leefgebied kwetsbare soorten.
- Een nieuwe golfbaan mag geheel worden aangelegd in de AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel, mits zij aan de daarbij behorende oppervlakte-eisen voldoet.

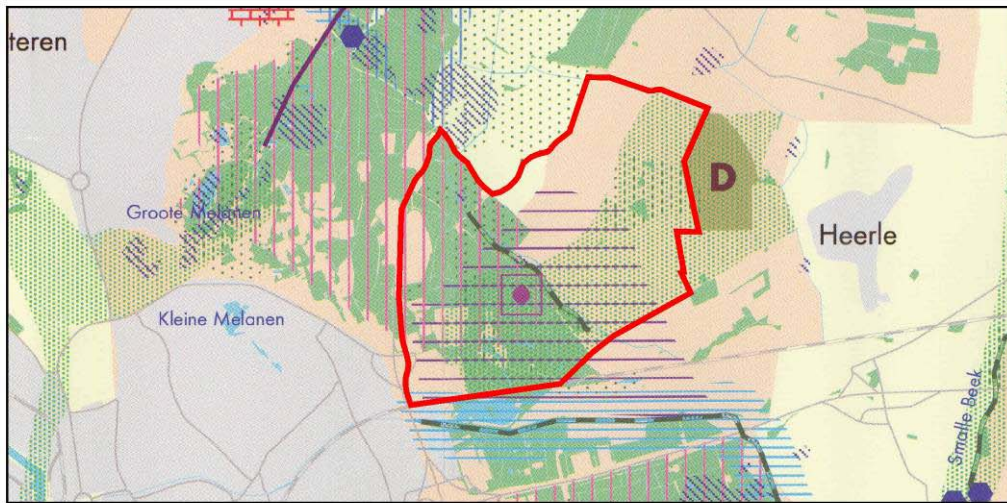
In het streekplan is daarnaast ook specifiek beleid vastgelegd voor de aanleg van nieuwe en de uitbreiding van bestaande verblijfs- en dagrecreatie in de GHS.

- Nieuwe verblijfsrecreatie in de GHS-natuur, subzone overig bos- en natuurgebied is mogelijk bij bestaande en voormalige (agrarische) bouwblokken. Dit geldt eveneens voor de AHS-landschap, waarbij het tevens mogelijk is verblijfsrecreatie te vestigen op een duurzame projectlocatie voor recreatie en toerisme.
- Uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatie is onder bepaalde voorwaarden mogelijk in de GHS en de AHS.
- Nieuwe dagrecreatiepunten in de GHS en AHS-landschap zijn mogelijk, mits deze - inclusief hun effecten - de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden.



Figuur 1.2a
Uitsnede streekplan Noord-Brabant

GHS-NATUUR	Overig bos- en natuurgebied		plangrens Bergse Heide
GHS-LANDBOUW	Leefgebied kwetsbare soorten		
AHS-LANDSCHAP	RNLE-landschapsdeel		



Figuur 1.2b
Gebiedsplan Brabantse Delta

	Recreatieve poort	plangrens Bergse Heide
	Projectlocatie	

Uitbreiding van bestaande dagrecreatieve punten wordt op dezelfde wijze behandeld als de uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatie

Figuur 1.2a geeft een overzicht van de streekplanaanduidingen in het plangebied.

Uitwerkingsplan Brabantse Buitensteden & Woensdrecht

Het Uitwerkingsplan Brabantse Buitensteden & Woensdrecht (december 2004) betreft een uitwerking van het streekplan waarin regionaal afspraken zijn opgenomen. De Heide is in dit plan opgenomen als strategische gebiedsontwikkeling en duurzame projectlocatie voor recreatie en toerisme. Het streven is om grotere aaneengesloten eenheden natuur te ontwikkelen en daarmee de samenhang en de landschapswaarde van het gebied te versterken. De opgave betreft doorontwikkeling van de recreatieve functies en potenties in samenhang met versterking van de landschaps- en natuurwaarden.

Gebiedsplan Brabantse Delta

Het Gebiedsplan Brabantse Delta (april 2005) is in aanvulling op het uitwerkingsplan het uitvoeringskader voor het gehele gebied van de Brabantse Delta. Het gebiedsplan kan het streekplan niet overrulen, maar in het gebiedsplan staan wel enkele zaken die vragen om nadere invulling en afstemming in relatie tot het streekplan. Het gebiedsplan specificereert het provinciaal beleid voor de Heide door er de aanduiding "recreatieve poort" aan te verbinden en het aan te wijzen als projectlocatiegebied. Bij de projectlocatie Bergse Heide is ruimte voor kwaliteitsverbetering, een grootschalige dagrecreatieve trekker en ontwikkeling van verblijfsrecreatie (zie figuur 1.2b). Belangrijk is dat de ontwikkelingen uitgaan van maatwerk, omdat de voorgestelde ontwikkelingen mogelijk deels in strijd zijn met het vigerende beleid. Ontwikkelingen moeten passen binnen het afsprakenkader toerisme en recreatie. De Heide is ook aangewezen als recreatieve poort. De recreatie wordt bij deze poorten geclusterd, daar waar de opvang van de recreant plaatsvindt.

StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal

In de StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal (maart 2001) is ter plaatse van de Heide reeds een recreatief knooppunt (inclusief hoogwaardige voorzieningen) weergegeven. In het gebied zal recreatie in toenemende mate een drager worden in het gebied. Een specifieke opgave ligt op de binnenrand van de Brabantse Wal bij de inpassing van bergingsvijvers in de natuurlijke laagten langs de bovenlopen van de belangrijke beken.

4.4. Gemeentelijk beleid

Raadsprogramma 2002-2006

In het raadsprogramma 2002-2006 is aangegeven dat de bosgebieden, en met name het gebied de Heide, beter ingezet dienen te worden voor toerisme en recreatie. Bergen op Zoom heeft een aantrekkelijk toeristisch-recreatief aanbod van voorzieningen met de binnenstad en het waterfront aan de Binnenschelde. Op dit moment is de "droge kant" van het buitengebied minder goed ontwikkeld. Hiermee blijft een potentie van grote kwaliteit voor de gemeente Bergen op Zoom onbenut. In het raadsprogramma is de Heide als één van de projecten voor deze bestuursperiode opgevoerd.

Bestemmingsplan Buitengebied Oost

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost (februari 2003) is met name de bestaande situatie met betrekking tot landbouw, natuur en recreatie vastgelegd. Aan de realisatie van een congrescentrum nabij de toekomstige A4 is door de provincie goedkeuring onthouden. In de toelichting van het bestemmingsplan is reeds de aanzet gegeven tot de planvorming voor de Heide. Aangegeven is dat in dit deel van het buitengebied andere ontwikkelingen mogelijk kunnen zijn dan die de huidige vigerende bestemmingen toelaten. Hiervoor is in het bestemmingsplan de aanduiding "verbredingsgebied" aangegeven. De aanduiding verbredingsgebied is inmiddels onherroepelijk in het bestemmingsplan opgenomen.

Structuurvisie "de Heide", de kracht van het Brabants landschap

In de structuurvisie "de Heide", de kracht van het Brabants landschap (oktober 2003) wordt uitgegaan van een win-win situatie voor natuur en recreatie. De visie is gebaseerd op een aantal specifieke gebiedskwaliteiten die zijn uitgewerkt tot verschillende deelgebieden:

- recreatief kerngebied I (de "Recreatieve Poort");
 - de Bergsebaan (wordt als typisch woonlint verder ontwikkeld);
 - de Heerlesebaan (met verruiming van agrarische en agrarisch-verbonden activiteiten);
 - het kerngebied (hier is het inpassen van een golfbaan mogelijk);
 - het natuur-/cultuurgebied (natuurontwikkeling van de bovenloop van de Kraggeloop).
- Met de beoogde ontwikkeling kan het robuuste raamwerk en de ruimtelijke en ecologische hoofdstructuur van het landschap worden hersteld.

Bij recreatieve poorten gaat het om opvang en geleiding van recreanten naar de omgeving toe, mede vanwege de gewenste rust en noodzakelijke bescherming van wettelijk beschermde diersoorten. Bij de ontwikkeling van recreatieve poorten gaat de commissie uit van het streekplanbeleid op grond waarvan de desbetreffende ontwikkelingen de draagkracht van het gebied niet mogen overstijgen en een verrijking met zich mee dient te brengen voor het toeristisch-recreatieve product van de streek.

Masterplan Bergse Heide "Het Bergse landschap in ontwikkeling"

Het Masterplan Bergse Heide "Het Bergse landschap in ontwikkeling" (november 2004) bouwt voort op de structuurvisie de Heide. De meest intensieve recreatieve functies worden geclusterd nabij de toekomstige A4 in de hoek waar thans de campings zijn gevestigd ("recreatieve poort"). Het ontwikkelingsconcept voor landschap en natuur is gebaseerd op de versterking van overgangen en verbindingen. Hierbij moet de Kraggeloop als element beter zichtbaar worden en moet zijn functie als ecologische verbindingzone worden versterkt. De Brabantse Wal moet zijn massa behouden. Kenmerkende elementen als steilranden moeten beter zichtbaar worden.

Het Masterplan heeft geen juridische status, het plan verwoordt en verbeeldt de visie van de gemeente voor het gebied de Bergse Heide op de langere termijn. Het diende tevens als een document op basis waarvan de gemeente met andere partijen, provincie, natuurorganisaties en ander belanghebbende overleg is gevoerd over de nadere uitwerking van het plan.

Collegeprogramma 2006-2010 "Samen werken aan een sterker Bergen"

In het Collegeprogramma "Samen werken aan een sterker Bergen" (2006) is vermeld dat met voortvarendheid wordt gewerkt aan de plannen voor het gebied de Bergse Heide. De plannen bestaan onder andere uit de aanleg van een golfterrein in agrarisch gebied en omvorming van de huidige kampeertreinen naar een hoogwaardige voorziening voor verblijfsrecreatie (vakantiewoningen, chalets en toeristisch kamperen).

5.1. Golfbaan

Kansen en mogelijkheden voor een golfbaan bij Bergen op Zoom

In de gemeente Bergen op Zoom bestaat al jaren de behoefte om een openbare golfbaan aan te leggen en zo het toeristisch-recreatief product van de gemeente uit te breiden. Nu op dit moment de sport in Nederland sterk in opkomst is en in West-Brabant ruimte is voor extra banen, is Bergen op Zoom in beeld om een golfbaan in het buitengebied in te passen en daarmee tevens een kwaliteitsslag te maken in het landschap. Met de golfbaan zal het landschap en de natuurwaarde van de Heide moeten worden verbeterd.

Ontwikkelingen golfsport

In 1893 opende de Koninklijke Haagsche Golf & Country Club als eerste een golfbaan in Nederland haar poorten. Sindsdien heeft de golfsport in Nederland zich ontwikkeld tot het huidige niveau van 177 banen. Vooral de laatste 10 jaar ontwikkelt de golfsport zich snel. In Nederland behoort golf inmiddels tot de tien meest beoefende sporten, waaraan circa 230.000 golfers deelnemen. Met een groei van 10 tot 15 procent per jaar is de vraag naar nieuwe golfbanen explosief gestegen. Ondanks dat de provincie Noord Brabant de meeste golfbanen telt, is het aantal in het westelijke gedeelte van de provincie zeer beperkt.

Belangrijke doelgroep

In het verleden werden de meeste golfers lid van een vereniging en speelden zij veelal op hun 'eigen' baan. Het toelaten van 'vrije spelers' werd in veel gevallen aan banden gelegd door beperkte toelating. Momenteel neemt het aantal banen voor de 'vrije speler' toe en wordt deze speler voor de markt interessanter. Het clubgebonden golfspel transformeert zich in hoog tempo naar een bereikbaar spel voor eenieder. De 'nieuwe speler' kiest er voor om zijn beschikbare budget te benutten om op zoveel mogelijk verschillende golfbanen te spelen en pas dan te betalen als er daadwerkelijk wordt gespeeld. Vooral deze spelers vormen een belangrijke doelgroep in de groeiende golfsport.

Open golfbaan

Het is de doelstelling van initiatiefnemer van de golfbaan Stedan Golf om een 'open golfbaan' te ontwikkelen, toegankelijk voor elke golfer en met een hoogwaardige kwaliteit (spel, beleving). Er wordt een Championship Course ontwikkeld voor de ervaren spelers met ook ruimte voor geïnteresseerde en potentiële golfspelers.

Locatie en uitgangspunten golfbaan Bergse Heide

Locatie

De 18-holes golfbaan wordt gerealiseerd tussen de Heerlesebaan en Halstersebaan, voorzien van waterpartijen, roughs en opgaande beplanting. De roughs zullen voor een belangrijk deel worden ingeplant met struikheide en in de meer vochtige terreindelen met dopheide. Dit betekent dat de openheid wordt behouden, het geaccidenteerde karakter van het landschap van de Brabantse Wal wordt teruggebracht.

De golfbaan wordt geheel in agrarisch gebied gerealiseerd met slechts in de zuidoosthoek enkele geïsoleerde bouselementen. De bouselementen in agrarisch gebied zullen deels plaatsmaken voor een tweetal holes. Het groenareaal dat hierbij verloren gaat bedraagt maximaal 2,6 ha. Dit groen zal elders gecompenseerd moeten worden met een factor 5/3, conform het provinciaal compensatiebeleid.

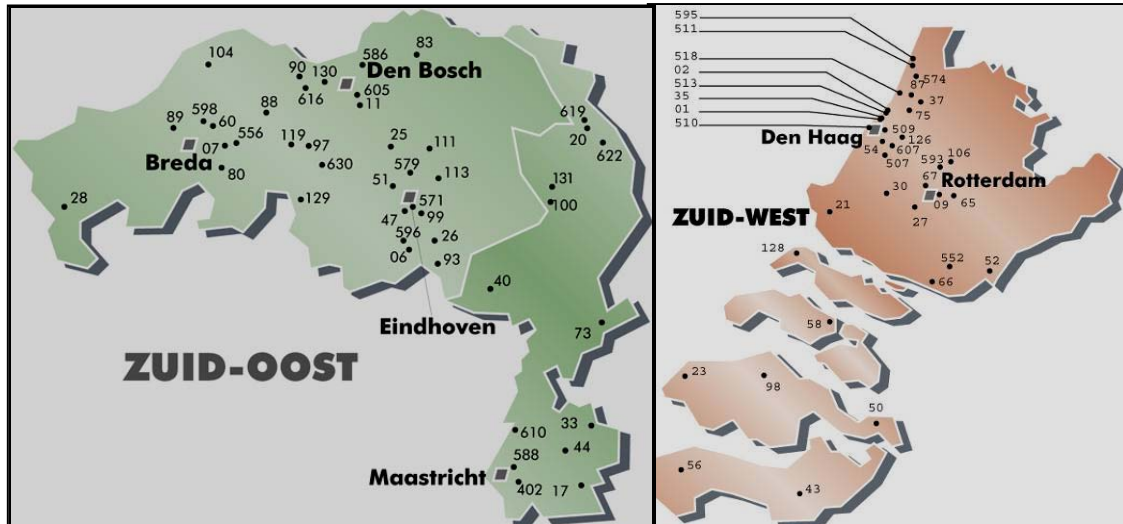
Het clubhuis wordt gerealiseerd nabij bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing aan de Halstersebaan. In de nabijheid worden ook de andere bijbehorende dienst- en beheersgebouwen gesitueerd alsmede parkeergelegenheid.

Uitgangspunten voor de golfbaan

Een "Mastergolf-ontwerp" combineert de 'historie van het golfspel' ofwel een golfbaan passend in het landschap, met de eisen die voortvloeien uit de hedendaagse inzichten met betrekking tot ontwerp en constructie. Het resultaat zal zijn een gedifferentieerd esthetisch verantwoorde golfbaan, rekening houdend met architecturale, speltechnische, ecologische en landschappelijke waarden. Het centrale uitgangspunt van het ontwerp is ook het creëren van

"strategische golfbanen": ieder hole bezit zijn eigen persoonlijke en speltechnische uitdaging, een optische beeld dat gevormd wordt door de omgeving, de vorm van de greens, de hindernissen en de fairways.

Golfbaan De Bergse Heide wordt op verantwoorde wijze ingepast in het omliggende landschap. De in de omgeving aanwezige zandverstuivingen, waterpartijen en heidevelden vormen een grote inspiratiebron voor het design van de toekomstige golfbaan. De verschillende elementen nodigen uit tot golfspel op deze baan.



Num mer	Locatie Zuid-Oost	Aantal holes
<i>Regio Tilburg</i>		
119	Tilburg (Vossehole)	9
97	Tilburg (Prise d'eau)	18
129	Esbeek	18
556	Rijen	6
88	Goirle (Nieuwkerk)	9
571	Riel	6
630	Golfclub Goirle	9
90	Kaatsheuvel	18
<i>Regio Den Bosch</i>		
616	Den Bosch (Bois le Duc)	9
130	Den Bosch (Haverly)	18 + 9
605	Vught	9
586	Rosmalen	9
11	St. Michielsgestel	12
83	Nistelrode	9
<i>Regio Eindhoven</i>		
25	St. Oedenrode	9
579	Son	9
51	Best	18 + 9
6	Eindhovense	18
93	Veldhoven	18
26	Leende	9
113	Helmond	9
47	Eindhoven (Tongelreep)	9
596	Eindhoven (Welschap)	18
596	Valkenswaard	9
<i>Overig Noord-Brabant</i>		
104	Hank	9
107	Almkerk	18 + 9
28	Wouwse Plantage	18

Nummer	Locatie Zuid-West	Aantal holes
<i>Regio Zeeland</i>		
43	Axel	18
50	Rilland Bath	18
56	Oostburg	18
58	Bruinisse	18 + 9
98	Goes	18 + 9
<i>Regio Zuid Holland</i>		
128	Melissant (Goeree over Flakkee)	18
66	Numansdorp	18 + 9
52	Dordrecht	18
552	Strijen	9
21	Brielle	18
27	Rhoon	18
65	Capelle aan de IJssel	18
9	Rotterdam	9
67	Bergschenhoek	18
30	Vlaardingen	18
593	Gouda	9
106	Nieuwerkerk aan de IJssel	18
507	Delft	9
607	Voorschoten	9
54	Rijswijk	18
126	Zoetermeer	18 + 3
509	Den Haag (Kijkduin)	9
510	Den Haag	9
1	Wassenaar Koninklijke Haagsche G & CC	18
35	Wassenaar Wassenaarse Golfclub Rozenstein	18
513	Wassenaar Haagsche Countryclub Groengeel	9
518	Wassenaar Golfclub de Kievieten	9
2	Noordwijk Noordwijkse Golfclub	18
511	Noordwijk ESTEC Golf Club	9
75	Den Haag Leidschendamse Golfvereniging Leeuwenbergh	18
37	Alphen aan de Rijn	18 + 9
87	Warmond	9
574	Oegstgeest	9

De 18-holes Championship Course met driving range en andere faciliteiten, wordt een openbare (commerciële) golfbaan met de allure van een besloten golfbaan. De maximale toelaatbaarheid van golfspelers op de golfbaan wordt op verantwoorde wijze gezocht, zodat het golfspel niet onder druk komt te staan. Onderhoud is een belangrijk instrument om de optimale toelaatbaarheid van de baan en de beleving te bevorderen.

Bijzondere kans en uitdaging: Shortgolf en Fungolf

Op een perceel aan de noordzijde van de Bemmelenberg wordt een 9-holes ShortGolf ontwikkeld: een par-3 baan met korte en uitdagende holes die toegankelijk zal zijn voor elke geïnteresseerde speler. De ShortGolf zal dienst doen als kweekvijver en golfschool

Voor de allerkleinste zal een 18-holes FunGolf worden aangelegd. Een 'grote midgetgolf' fraai ingepast in de natuur waarop de golfers van de toekomst enthousiast gemaakt worden en waar ouders en grootouders zich met hun kleintjes kunnen meten.

Deze voorziening wordt gerealiseerd direct aansluitend aan de brink, de recreatieve poort van de Bergse Heide en aansluitend aan het nieuwe bungalowpark. Zodoende bieden de FunGolf en ShortGolf een bijzondere toegevoegde waarde aan de nieuw te ontwikkelen vakantiewoningen en recreatieve functies binnen het gebied.



Inrichting golfbaan

De golfbaan bestaat uit 18 holes, variërend van 100 tot ongeveer 600 meter en een breedte van zo'n 40 meter. Daarnaast zijn er een aantal centrale basisfaciliteiten nodig zoals een driving range, clubhuis en parkeergelegenheden.

Inpassing in het landschap

Golfbaan de Bergse Heide wordt op verantwoorde wijze ingepast in het omliggende landschap. De in de omgeving nog deels aanwezige zandverstuivingen, waterpartijen en heidevelden, het

landschap zoals dat in het verleden was, vormt een grote inspiratiebron voor de landschappelijke inrichting van de golfbaan. Er zal sprake zijn van een natuurgerichte inrichting en beheer van de golfbaan en krijgt de uitstraling van een heidebaan.

Ondanks dat het beeld van een heideterrein openheid is, worden er verschillende bomen gepland. Nabij de Halstersebaan, de noordgrens van de golfbaan zal de beplanting dichter zijn dan nabij de Heerlesebaan. Hierdoor wordt de openheid van de agrarische ruimte tussen de golfbaan en de Kraggeloop benadrukt evenals de oriëntatie die is gericht op de Brabantse Wal. De beplanting zal bestaan uit inheemse soorten: solitaire bomen, boomgroepen en kleine bosstruweelperceeltjes. Met beplanting worden de verschillende rode voorzieningen zoals het clubhuis, greenkeepervoorzieningen en schuilvoorzieningen, landschappelijk ingepast zodat ze opgenomen worden in het geheel. De baan zal worden aangelegd met een gesloten grondbalans en het grondverzet zal plaatsvinden met respect voor aanwezige soorten.

Holes

Een hole bestaat uit verschillende onderdelen:

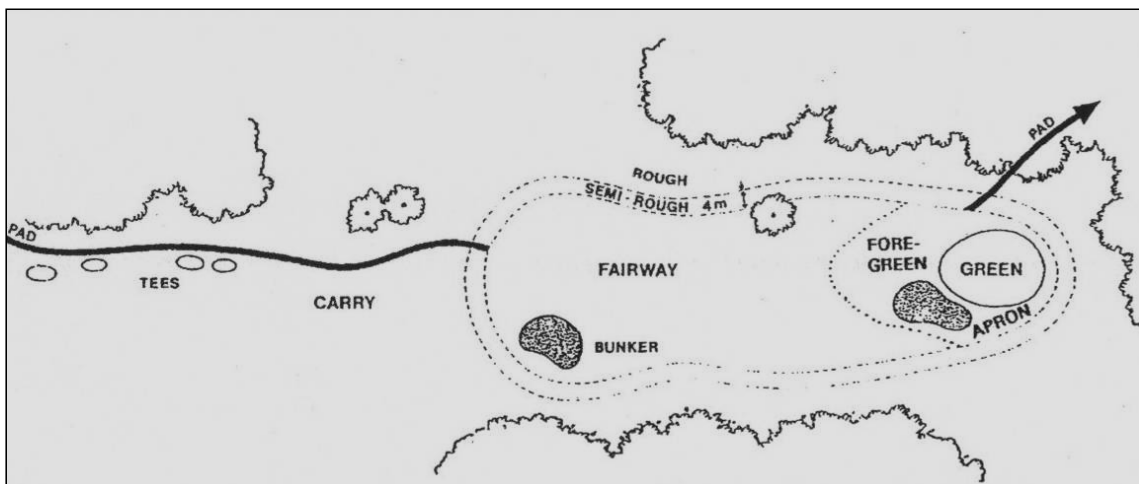
1. Afslagplaats (Tie)
2. Fairway
3. Semi-rough
4. Rough
5. Greens
6. Bunkers
7. Waterpartijen
8. Bomen en bouselementen

Deze onderdelen worden hierna beschreven.

1. Afslagplaats

De afslagplaats op een hole is daar waar de eerste slag plaatsvindt, het beginpunt van de hole. Landschappelijk liggen de afslagplaatsen direct gekoppeld aan de fairways (tussen afslagplaats en green), bestaand uit gewoon gras. Het gras is hier niet extra kort gemaaid, de vegetatie is te vergelijken met de semi-rough. Het gebruik is echter intensiever en daardoor zijn de kansen voor flora en fauna beperkter.

De afslagplaatsen zullen als het ware op maaiveldhoogte worden aangelegd, niet verdiept zoals de fairways die wel verlaagd worden aangelegd. Hiermee ontstaan mooie zichtlijnen vanaf de afslagplaats over (gedeeltes van) de baan. De afslagplaatsen worden wel zo ingepast dat ze onderdeel zijn van het landschap.



2. Fairway

De fairway is het deel van de baan tussen de afslagplaats en de green. Deze zone wordt gekenmerkt door het kort gemaaid gras. De fairways zullen geaccidenteerd worden aangelegd waarbij de hoogtes variëren tussen 1 meter hoger en 1 meter lager dan het huidige maaiveld. Historisch gezien heeft het landschap ook deze geaccidenteerdheid gehad, die echter is verdwenen door het intensieve agrarische gebruik. Binnen de nog bestaande bosgebieden is dit microreliëf nog aanwezig. Ze vormen belangrijke kenmerken van de geomorfologische waarden

van de Brabantse Wal. Het aanbrengen van microreliëf op de golfbaan zorgt er voor dat het gebied weer onderdeel wordt van de Brabantse Wal, die in de bestaande delen nog steeds bestaat uit bossen, heide, zandverstuivingen, vennen, struweel en agrarische enclaves.

De fairways worden ten opzichte van de roughs en afslagplaats, verlaagd aangelegd zodat het zicht en de zichtlijnen over de gehele baan versterkt worden en de hole speltechnisch niet op voorhand te doorgrond is. Deze 'lagere' ligging kan tevens dienen voor de tijdelijke berging van water voordat het wordt afgevoerd naar de waterpartijen.

De open fairways zullen gaan fungeren als voedselgebied en foerageergebied voor lijsterachtige en, omdat deze worden aangelegd als lijnvormige landschapselementen, vormen de fairways ook het jachtgebied voor vleermuizen en steenuilen die reeds in de directe omgeving broeden.

De opzet van de golfbaan, de ligging van de holes en fairway, is zodanig gekozen dat deze op termijn uitgebreid kan worden naar 27 holes. Uitgangspunt daarbij is dat de eventuele uitbreiding zal plaatsvinden ten zuiden van de Heerlesebaan, zodat de aansluiting op de Brabantse Wal ook fysiek kan worden gerealiseerd. In welk deel van dit gebied de eventuele uitbreiding plaatsvindt is echter niet bekend. Daardoor kunnen de milieueffecten van een dergelijke latere ontwikkeling in het MER op onderdelen slechts summier worden beschreven. Omdat de uitbreiding van de golfbaan naar 27 holes nog zeer onzeker is, wordt die uitbreiding niet in deze herziening opgenomen.

3. Semi-rough

De semi-rough is de overgangszone tussen de fairway en de rough, deze is niet standaard en dus ook niet bij alle holes aanwezig. De semi-rough zal in voorkomend geval bestaan uit gras, dat in tegenstelling tot de fairway en de green niet 'kort' wordt gemaaid. Hierdoor biedt deze zone kansen voor de ontwikkeling van een bijzondere flora en zal deze kunnen worden gebruikt als foerageergebied voor verschillende dieren, met name insecten en kleine zoogdieren, die weer een voedselbron zijn voor vleermuizen en roofvogels.

4. Rough

De rough is het deel van de baan dat grenst aan de fairways, greens, bunkers, afslagplaatsen en de eventuele semi-rough en alle aanwezige natuurlijke zones die de hole omringen (waaronder struiken en bomen). Het grootste deel van de baan zal dus bestaan uit rough. Normaal bestaat de rough uit lang gras waarin verschillende soorten flora en fauna voorkomen. In deze baan zullen de roughs echter voor een belangrijk deel gaan bestaan uit struikheide en in de meer vochtige terreindelen uit dopheide. Omdat hier 100 jaar geleden al sprake was van natte en droge heidecomplexen met enkele vennen heeft dat op deze locatie extra ecologische potenties. In de zaadbank zijn mogelijk nog karakteristieke plantensoorten aanwezig die kunnen ontkiemen indien de bodem wordt afgeplagd. In eerste instant zal dat niet voldoende zijn om een complete heidevegetatie te laten ontstaan daarom zal heide gezaaid worden met behulp van maaisel afkomstig van heideterreinen uit de omgeving.

In de roughs zullen ook solitaire bomen en heesters worden geplaatst, speltechnisch uitdagend maar zeker ook voor fauna aantrekkelijk. De roughs zullen het leefgebied vormen van vele bijzondere en karakteristieke plant- en diersoorten, waaronder verschillende rode lijstsoorten. De vestiging en/of toename van diverse reptielen, dagvlinders en soorten als boerenzwaluw, huis- en ringmus, kneu en graspieper is ook zeker aannemelijk.

5. Green

Op de green bevindt zich het doel waar naartoe gespeeld wordt: de hole. Op de green is het gras tot op een paar millimeters lengte gemaaid, zodat de bal hier goed kan rollen. Dit is het meest onnatuurlijke deel van een hole. Ook gezien de vegetatie, de green is ingezaaid met speciaal gekweekte grassoorten welke bestand zijn tegen vaak maar vooral kort afmaaien. De greens op de baan zijn wel onderdeel van het landschap en zullen enkel opvallen door de bekende vlaggen.

6. Bunker

Bunkers zijn hindernissen in de vorm van grote 'kuilen', meestal gevuld met zand binnen de fairway en rond de green. Bunkers worden in de baan opgenomen om het spel te verlevendigen. In het landschap vallen ze op door de doorgaans lichtere kleur dan de rest van

de baan. Ondanks dit zijn ze zeker niet gebiedsvreemd, zandverstuivingen zijn vaak onderdeel van het heidelandschap en op deze golfbaan juist passend in het landschap.

De bunkers zullen voldoen aan golftechnische eisen en ingepast als vlaktes met verstufbaar zand. Op deze wijze hebben ze zeker een meerwaarde voor verschillende soorten zoals reptielen en amfibieën, waaronder de rugstreeppad, ook bijvoorbeeld voor verschillende vlinders. Zonder beheer ontwikkelt de zandverstuiving zich langzaam via een vaak zeldzame (korst)mosvegetaties tot een grasvegetatie.

7. Waterpartijen

De waterpartijen komen in verschillende vormen voor: meren, vijvers, sloten en poelen. In het concept van de baan worden ze strategisch gebruikt om het spel attractief te maken. De waterpartijen zullen tevens gebruikt worden voor de buffering van (beregening)water. Op de baan zullen verschillende waterpartijen worden gerealiseerd die onderling met elkaar worden verbonden. De waterpartijen zullen altijd watervoerend zijn en dus dieper dan de gemiddeld laagste grondwaterstand.

De waterpartijen kunnen net als de roughs, het leefgebied vormen van vele bijzondere en karakteristieke plant- en diersoorten, waaronder verschillende rode lijstsoorten. Hiervoor worden de oevers waar mogelijk zeer flauw vorm gegeven, om maximaal ruimte te bieden aan verschillende soorten oeverflora en fauna.

Op de baan wordt een bestaand leefgebied van de beschermde rugstreeppad veiliggesteld; de golfbaan gaat een geschikt leefgebied vormen en biedt duurzame bescherming in tegenstelling tot het huidige agrarische gebruik. Een van de bergingsvijvers zal als geïsoleerde voortplantingsvijver worden aangelegd, het beheer wordt gericht op de instandhouding van de rugstreeppad.

Voor de inrichting van de andere delen van de golfbaan zullen ook de habitateisen van de soort gebruikt worden en zal zowel landhabitat als voortplantingshabitat worden aangelegd. De rugstreeppad zal uiteindelijk de gehele golfbaan als leefgebied hebben. Hiervoor is een rugstreeppaddenplan opgesteld, waarmee gewaarborgd wordt dat de rugstreeppad duurzaam wordt beschermd. Het huidige leefgebied is specifiek bestemd als natuur.

8. Bomen en bosomelementen

Bosranden vervullen een belangrijke ecologische en landschappelijke betekenis. In feite zal het nieuwe bos op de golfbaan te beschouwen zijn als een bosrand. De bestaande bospercelen zijn landschappelijk al van belang voor de herkenbaarheid van het landschap en de relatie met de Brabantse Wal. Het huidige beeld van deze bospercelen is echter nu een vrij onnatuurlijke harde bosrand, zoom en mantel ontbreken, de totale ruimte wordt agrarische gebruikt.

De rough die aansluitend aan de bospercelen komt te liggen, zal gaan fungeren als zoom en al snel zullen (aangeplante) heesters en struiken zich tot een mantelvegetatie ontwikkelen. De ecologische betekenis van de bospercelen en vooral de randen (zoom en mantel) is groot, in de overgang van rough naar bos vinden veel soorten; kleine en grotere zoogdieren, struweelvogels, vleermuizen, amfibieën en insecten een plek.

Landschappelijk gezien bieden de bosranden beslotenheid en luwte aan de hole, maken ze de oriëntatie gemakkelijker en zorgen voor variatie en spanning in het landschapsbeeld. Immers het landschap en de ruimte worden pas beleefd wanneer deze wordt begrensd, zichtlijnen moeten wel ergens op eindigen. Bestaande bomen en bosomelementen zullen daarom zo veel als mogelijk in de baan worden ingepast, vooral in de roughs zullen solitaire bomen komen te staan, waar ze golftechnisch gezien een extra handicap vormen.

Ook zullen bestaande en nieuwe gebouwen maar zeker ook de parkeerplaatsen ingepast worden door ze ruim in te planten met groen. Daarmee vallen ze minder op en vormen ze een geheel met de rest van de baan.

Gebouwen

Clubgebouw

Het clubgebouw krijgt een afmeting van circa 6500 m² totaal bvo. Dit wordt ondergebracht in drie bouwlagen. Thans wordt beoogd de volgende indeling te realiseren:

- eerste bouwlaag: entree, wellnessruimten (fitness, sportmassage, sauna), shop, sanitaire, was en kleedruimten en diverse dienstruimtes;
- tweede bouwlaag: lounge, restaurant, bar, keuken, kantoren, conferentiekamer, secretariaat, bestuurskamer, wedstrijdleiding en enkele dienstruimtes;
- derde bouwlaag: kantoren, conferentiekamer en dienstruimtes.

Driving range

De driving range zal een onderdeel vormen van het clubgebouw. Thans wordt gedacht aan een gebouw in twee bouwlagen:

- eerste bouwlaag: 20 overdekte afslagplaatsen (3x5 meter) instructie- en simulatorruimte, simulatorruimte, opstellings-, apparatuur- en dienstruimtes;
- tweede bouwlaag: 15 onoverdekte afslagplaatsen (3x5 meter), instructie- en simulatorruimte en dienstruimtes.

Hiermee is duidelijk dat het gebouw van de driving range een open structuur krijgt.

Diverse andere gebouwen

- Nabij het clubgebouw wordt ook een gebouw als opslagloods en werkplaats gerealiseerd inclusief verblijfsruimten voor greenkeepers. Het gaat hier met name om de faciliteiten voor het baanonderhoud. Het gebouw krijgt naar verwachting twee bouwlaag met een oppervlakte van ongeveer 2.400 m².
- De opslagplaats voor zand en een afsputplaats voor equipment zullen worden ondergebracht in kleine gebouwen, uitgevoerd in één bouwlaag.
- De startershut krijgt een afmeting van circa 25 m² in één bouwlaag. Verspreid over de golfbaan komen nog enkele schuilhutten te staan (bouwhoogte 5 meter, oppervlakte 9 m², één bouwlaag).

5.2. Verblijfsrecreatieve voorzieningen

Hoofdropzet bungalowpark: geleidelijk proces

Bungalowpark Vredenburg wordt ontwikkeld binnen een groot gebied bestaande uit een complex van verschillende campings. Een beperkt deel van dit gebied, hoofdzakelijk bestaand uit de voormalige camping de Heide en camping Vredenburg, wordt herontwikkeld als bungalowpark. Dit betekent een wijziging van toeristisch recreatief gebruik (stacaravans, toercaravans en tenten) naar een gebruik in de vorm van verblijfsrecreatie (bungalows).

Er zal een min of meer geleidelijk proces plaatsvinden van herverkaveling, aanleg van nieuwe infrastructuur, de aanleg van beplantingen en de bouw van permanente bungalows. Doelstelling is het creëren van een uniek, lommerrijk park met een hoogwaardige ruimtelijke en ecologische kwaliteit.

Het park heeft een oppervlakte van circa 19 ha. Daarvan zal 14,5 ha worden ontwikkeld tot bungalowpark met een dichtheid van circa 15 bungalows per hectare, de overige oppervlakte is voor de Brink en de aansluitende centrale voorzieningen, een kleine camping, bos en de geluidwal.

Brink en centrale voorzieningen

In de noordoosthoek van het gebied, op de splitsing van de Bemmelenberg en de Duin, wordt uitwerking aan de in het Masterplan Bergse Heide aangegeven recreatieve poort beoogd. De bestaande wegen zijn enigszins uit elkaar gelegd waardoor een brinkachtige ruimte is ontstaan bestaande uit gras met enkele bomen en een beperkt aantal parkeerplaatsen.

Aan deze Brink is aan de zuidzijde, aansluitend op het bungalowpark enige passende bebouwing gesitueerd. In deze bebouwing is plaats voor enkele algemene gebiedsvoorzieningen zoals een informatiecentrum "Brabantse Wal", een mogelijke locatie voor fietsverhuur en circa 30 appartementen. De Brink zal een herkenbare plek in de regio moeten worden van waaruit diverse recreatieve activiteiten kunnen worden ondernomen.

Direct aansluitend aan de Brink is in het bungalowpark een bescheiden gebouwencomplex gesitueerd, bestaande uit een overdekt zwembad (optie), een restaurant en een beheerderswoning. Bovendien is ruimte gereserveerd voor de noodzakelijke parkeerplaatsen. De Brink en het zwembadcomplex zijn voor voetgangers met elkaar verbonden door middel van een aantrekkelijk in te richten wandelzone, waaraan enkele geschakelde bungalows zijn geplaatst. Op deze wijze komt een vanzelfsprekende en informele overgang tussen de "openbare" Brink en het "besloten" bungalowpark tot stand.

Inrichting bungalowpark

Common Green

De Common Green is een voor de ruimtelijke structuur van het park beeldbepalend element. Het is een langgerekte, noord-zuid georiënteerde open ruimte met een lengte van circa

400 meter en een breedte variërend van 10 tot 50 meter. Deze open ruimte is opgebouwd uit een zacht glooiend grasveld waarop verspreid solitaire bomen zijn gesitueerd.

De Common Green wordt omgeven door een lage brede beukenhaag met openingen, waarachter een ontsluitingsweg is gelegen die als centrale ontsluiting voor het gehele park en de aangrenzende bungalows fungeert. De grasvelden kunnen worden gebruikt voor diverse recreatieve activiteiten (badminton, picknick, overloopterrein camping). De Green is de enige open ruimte in het overigens relatief besloten en lommerrijke park en zal daardoor belangrijk zijn voor de oriëntatie. Bovendien geeft de Common Green het park Vredenburg een geheel eigen uniek karakter.



Centrale Entree en verkeersstructuur

De centrale entree van het bungalowpark is gelegen aan de Bemmelenberg, ter plaatse van de huidige entree van camping de Heide tegenover de Heideweg.

De Bungalows

Op het park zullen circa 200 recreatiebungalows van verschillende typen worden gerealiseerd. Aanvullend worden circa 30 recreatie-appartementen gerealiseerd nabij de brink.

Het overgrote deel van de bungalows is vrijstaand, op enkele bijzondere plekken (ontmoetingspunten van structuren en voorzieningen) zijn er geschakelde bungalows gedacht. Het ligt in de bedoeling bij de uitwerking van het plan, door een zorgvuldige rangschikking van de bungalows, op basis van vorm en kleur in het park een zekere differentiatie aan te brengen zodat enkele clusters met een herkenbaar eigen karakter ontstaan.

De bungalows hebben een vloeroppervlakte van 150 m² verdeeld over 2 verdiepingen en zijn gesitueerd op ruime kavels van 400 á 500 m². Parkeren vindt in principe op de kavels plaats. Daarnaast zijn de ontsluitingswegen dusdanig geprofileerd dat informeel en incidenteel langs de randen kan worden geparkeerd.

Bestaande Boerderij

In het zuidelijk deel van het park is een voormalig boerderijgebouw gelegen, momenteel dienst doend als kantoor -en bedrijfswoning. Het gebouw is in het plan geïntegreerd. Het kan worden ontwikkeld tot bedrijfswoning of als complex van 3 of 4 recreatie-appartementen. De boerderij is op een markante plaats aan de Common Green gesitueerd en zal zo bijdragen aan de unieke ruimtelijke structuur.

Camping

In het noordoostelijk deel van Vredenburg is, aansluitend aan de centrale entree van het park, een kleine camping geprojecteerd. Op dit terrein circa 1 ha grote terrein zijn circa 30 toeristische kampeerplaatsen en circa 12 camperplaatsen opgenomen. De voorzieningen voor dit deel zijn gecombineerd met het portiersgebouw van het bungalowpark.

Groenstructuur, beplantingen en water

Het Park Vredenburg moet een lommerrijk geheel worden. Als algemeen uitgangspunt bij de planontwikkeling is er dan ook vanuit gegaan dat alle waardevolle bestaande beplanting zal worden gehandhaafd. Daartoe zijn alle bomen met een doorsnede van 20 cm en groter geïnventariseerd en ingemeten. Bij de daadwerkelijke plaatsing van de bungalows zal met deze bomen rekening worden gehouden.

Ecologische structuur

Het plangebied wordt voor een belangrijk deel omgeven door ecologisch waardevolle gebieden. Ter voorkoming van verdere versnippering van de natuur zijn in het plan twee maatregelen opgenomen. Ten eerste is het park gesplitst in een noordelijk deel en een zuidelijk deel daartussen een brede zone bos die minimaal wordt doorsneden en die een goede ecologische oost-west verbinding veilig stelt. Ten tweede is het park dooraderd met relatief brede zones bestaande uit boom -en heesterbeplanting. Deze groene dooradering sluit zo veel mogelijk aan op zone groene zone rond het gehele park.

Geluidwal

Om het bungalowpark te kunnen realiseren binnen de grenzen zoals aangegeven door de Wet geluidhinder is aan de westzijde van het park, langs de autosnelweg A4 een geluidwal van circa 3,50 m hoogte en een geluidscherm van 1,50 m hoogte noodzakelijk. De geluidwal zal over de gehele lengte worden voorzien van een dichte beplanting zodat er ook een goed visuele scheiding ten opzichte van de snelweg wordt gerealiseerd.

Fasering

Het gebied waarin de gemeente de realisatie van bungalows toe wil staan, omvat verschillende eigendommen. De uiteindelijke omvang van het bungalowpark is derhalve nog niet zeker. Realisering vindt gefaseerd plaats. Nabij camping Heide/Vredenburg zijn gronden gelegen met verschillende andere grondeigenaren. Er wordt ruimte geboden om de ontwikkelingen ter plaatse van de Heide en Vredenburg, in de toekomst door te zetten op aangrenzende gronden. Gelet op het huidige gebruik en de omvang van bungalowpercelen, zal het aantal standplaatsen gelijk blijven en naar alle waarschijnlijkheid afnemen. Onder de voorwaarde van het niet toenemen van standplaatsen, is een dergelijke ontwikkelingen wat betreft de effecten op de omgeving, gewenst en ook aanvaardbaar. De verantwoordelijkheid ligt hier bij de grondeigenaren en de initiatiefnemer van het bungalowpark.

5.3. Dagrecreatieve voorzieningen

Recreatieve poort aan de Brink

De recreatieve poort aan de Brink dient als knooppunt op de Brabantse Wal. Eén van de noodzakelijke voorzieningen is een informatiecentrum over de Brabantse Wal in al haar kwaliteiten en mogelijkheden. In het informatiecentrum zal uitleg worden gegeven over natuur- en landschap op de Brabantse Wal, over aanwezige voorzieningen en over de fiets- en wandelroutes die het gebied de Heide doorkruisen.

Het informatiecentrum kan solitair worden ontwikkeld, maar het heeft de voorkeur het onder te brengen bij één van de andere voorzieningen aan de brink, gecombineerd met de

voorzieningen van het bungalowpark. Wel dienen de buurgemeenten (mede Brabantse Wal gemeente) en het platform Duurzaam Bergen (medegebruiker, -exploitant) bij de ontwikkeling te worden betrokken worden gezien hun mogelijke belangen.

Speelbos

Het ligt in de bedoeling in het gebied een speelbos aan te leggen. Een speelbos is een 'natuurlijke speeltuin', zonder schommels of klimrekken, met de mogelijkheid in bomen te klimmen, slootjes te springen, boomhutten en bruggetjes te bouwen of gewoon verstoppertje te spelen. Het speelbos wordt gezien als een buffer tussen de intensievere vormen van recreatie en de natuurgebieden. Daarmee is een speelbos ook bedoeld voor een ander gebruik dan het 'gewone' bos.

Wat betreft de locatie, wordt het speelbos als voorziening gekoppeld aan het bungalowpark en het paviljoen de Heide. Het paviljoen en het bungalowpark krijgen hiermee de mogelijkheid hun recreatieve meerwaarde uit te breiden. Volwassenen kunnen rustig genieten op het terras terwijl kinderen (volwassen of niet) zich kunnen uitleven.

Beheerstructuur

De inzet van het gemeentelijk masterplan is een integrale en intrinsieke kwaliteitsverhoging van het gebied de Heide. Niet alleen bij de ontwikkeling van plannen wordt scherp op kwaliteitsaspecten gelet, ook het behoud van die kwaliteit is van belang voor een duurzame zorg voor het plangebied. Daarom opteert de gemeente voor de invoering van een beheersstructuur in De Heide, waarbij alle betrokken partijen vertegenwoordigd zijn. Een soort parkmanagement voor de recreatieve poort. Hierbij valt te denken aan het gezamenlijk beheer van natuur en landschap, het afstemmen van activiteiten en voorzieningen, veiligheid en promotie.



5.4. Ecologische verbindingzone en landgoed nabij de Kraggeloop

Er wordt hard in Noord-Brabant en ook in de gemeente Bergen op Zoom gewerkt aan realisering van ecologische verbindingzones en sterke verbetering van de waterhuishouding. Waar mogelijk gaat dit gepaard met “rode ontwikkelingen” zoals een landgoed, zodanig dat hiermee de “groene ontwikkelingen” ook daadwerkelijk tot stand komen.

Kraggeloop

Het waterschap Brabantse Delta heeft het voortouw in het verbeteren van de waterhuishouding en de natuurfunctie die hierbij hoort. In de Bergse Heide resulteert dit in realisering van een ecologische verbindingzone naast de Kraggeloop. Momenteel wordt gewerkt aan de planuitwerking zodat er duidelijkheid zal ontstaan ten aanzien van de benodigde gronden en de beoogde inrichting van deze zone. Voor de voorliggende planherziening wordt rekening gehouden met een zone van circa 25 meter aan weerszijden van de Kraggeloop, waarbij met



name aan de westzijde gekozen is voor een begrenzing die aansluit op de huidige bosrand.

Landgoed

Gebiedskwaliteiten en een landgoed

Landgoederen op de Bergse Heide, als onderdeel van de Brabantse wal, zijn zeker vanuit historisch oogpunt passende elementen. Op de Brabantse wal zijn van oudsher diverse landgoederen aanwezig. Denk aan landgoederen zoals Mattemburg en Lievesberg. Met het ontwikkelen van een nieuw landgoed op de Brabantse Wal kan de allure, die met de tijd is verdwenen uit de bossen, herleven.

Een landgoed is een functionele eenheid, bestaande uit bos of andere natuur en agrarische gronden met een productiedoelstelling van minimaal tien hectaren grond welke voor 90%

openbaar toegankelijk zijn. Het woonhuis moet voldoende allure en uitstraling hebben. Er wordt aan minimaal 3 wooneenheden gedacht. Daarbij moet voor de bijbehorende gronden een landschapsplan worden opgesteld, waarin een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is opgenomen met herkenbare elementen zoals zichtassen en laanstructuren.

Ontwikkeling landgoed Bergse Heide

De ontwikkeling van nieuwe landgoederen is een landelijke trend die gekoppeld is aan de rood-voor-groen⁴ regeling van de provincie Noord Brabant. Belangrijk bij de ontwikkeling van landgoederen is het realiseren van een aanzienlijke verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied wat betreft landschap, natuur en/of recreatie. De koppeling van de ontwikkeling van een landgoed aan het dal van de Kraggeloop biedt twee kansen aan het plan. Het landgoed is een economische drager voor de uitvoering. Tevens kan hiermee een nog niet gerealiseerde ecologische verbindingzone worden uitgewerkt tot een robuuste structuur.

In het gebied Bergse Heide wordt het "instrument" van een landgoed ingezet om naast het dal van de Kraggeloop kansen te benutten voor verdere versterking van natuur- en landschapswaarden. Hiervoor is een gebied gedacht in de zuidwest-oksel van de Moerstraatsebaan en Schansebaan.

Voor deze ontwikkeling is relevant dat dit deel van de Brabantse Wal van oudsher een divers gebruik kent. Het is een gebied met hoge landschapswaarden, terwijl de natuurwaarde voor een deel te wensen overlaat. Ontsnippering en een algehele verbetering van de natuur- en milieukwaliteit is daarom het centrale uitgangspunt. Daaraan kan door landgoedontwikkeling worden bijgedragen, zodat door middel van landschapsontwikkeling grotere aaneengesloten eenheden natuur worden bereikt en in samenhang daarmee de landschapswaarden verder worden versterkt. Daarmee wordt ook invulling gegeven aan de aanwijzing van gebied als natte natuurparel⁵ (streekplan, bestemmingsplan).

Provinciaal toetsingskader

In het streekplan van Noord-Brabant Brabant in Balans 2002 wordt gesproken over rood voor groen. Dit houdt in dat nieuwbouw van bebouwing in het buitengebied gecompenseerd moet worden met veel groen. Een middel hiervoor is het ontwikkelen van een landgoed. In de op 12 november door Provinciale Staten vastgestelde notitie "Rood voor groen; Nieuwe landgoederen in Brabant" is een nadere uitwerking gegeven van het aspect nieuwe landgoederen.

De randvoorwaarden, toetsingskaders en dergelijk zijn in bijlage 1 opgenomen. Daar is een en ander uitvoeriger weergegeven. Hierna volgt een kort e beschrijving van een eerste toetsing van het voornemen voor drie landgoederen in het gebied in de oksel van de Moerstraatsebaan en Schansebaan. Een en ander heeft een voorlopig karakter. Gedurende de planprocedure zal aanvulling plaatsvinden.

Randvoorwaarden

Uit een eerste verkennende toetsing aan de provinciale randvoorwaarden, levert de volgende constatering op.

- Meerwaarde natuur/ecologie
De ontwikkeling van een landgoed waarvan nieuw bos- en natuurgebied deel uitmaken zorgen voor een duidelijke meerwaarde, zeker in combinatie met versterking van de ecologische waarden en vergroting van de bergingscapaciteit van de Kraggeloop.
- Meerwaarde recreatie

⁴ Rood-voor-groen houdt in dat stedelijke functies (rode functies) worden toegestaan in het buitengebied, in ruil voor een aanmerkelijke verbetering van de groene kwaliteiten van het buitengebied.

⁵ Natuurparels: alle begeleid natuurlijke eenheden en de daarbuiten gelegen bos- en natuurgebieden die bijzondere natuurwaarden hebben vanwege specifieke omstandigheden van de bodem of het (grond)water. Natuurparels bestaan ook uit bos- en natuurgebieden, en voor een klein gedeelte uit landbouwgebieden, die deze bijzondere natuurwaarden (nog) niet hebben, maar waarvoor deze waarden - overeenkomstig de in paragraaf 3.4.3 genoemde (ontwerp-)natuurgebiedsplannen - wel worden nagestreefd. In de natuurparels moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden.

De recreatieve waarde van het huidige agrarische grondgebruik is beperkt. Deze wordt vergroot door de landschaps- en natuurontwikkeling. Het gebied zal ook grotendeels openbaar worden.

- Meerwaarde cultuurhistorie en landschap
Als voorwaarden zullen gelden dat inrichting en ontwerp worden afgestemd op het omringende landschap, cultuurhistorie, bodemgesteldheid en waterhuishouding.
- Beeldkwaliteit
Zorggedragen zal worden voor hoogwaardige architectuur.
- Rood
Er zijn ten hoogste drie landgoederen toegestaan en daarmee in totaal drie landhuizen.

Ten aanzien van de situering van een landgoed is het volgende vermeld.

- Doel
Versterking van de kwaliteiten van Bergse Heide kan uitstekend door implementatie van enkele landgoederen. Hiermee worden verschillende doelen bereikt.
- Situering landgoed beredeneerd vanuit de functies
De recreatieve uitloofunctie van Bergse Heide krijgt een extra stimulans door de landgoedontwikkeling. Daarnaast worden de landschappelijke en natuurwaarden vergroot wat betreft kwaliteit en omvang. Dit gebied ligt in de overgangszone van stedelijk gebied naar buitengebied. Er is op voorhand sprake van een aantoonbare meerwaarde van het landgoed uit het oogpunt van natuur, water, landschap, cultuurhistorie en/of recreatie.
- Situering landgoed beredeneerd vanuit streekplanzones
De locatie past binnen het gebied waarvoor als uitgangspunt geldt de versterking van natuur- en landschapswaarden wenselijk is en waar ten behoeve van realisatie ervan géén reguliere middelen bestaan, deze worden immers elders in Bergse Heide ingezet.

Toetsing

Het op te stellen plan zal bestaan uit vijf onderdelen: een beschrijving van de situering (gebiedsprofiel) van het nieuwe landgoed, een inventarisatie van de cultuurhistorische (inclusief archeologische) waarden van het terrein en de omliggende gebieden, een inrichtingsschets en onderbouwing (projectprofiel), een beeldkwaliteitplan en een exploitatieopzet.

Voor zover thans mogelijk, heeft een eerste verkennende beoordeling plaatsgevonden aan de hand van de door de provincie voorgeschreven vier toetsen.

- A. locatietoets
 - Als voorwaarde wordt gesteld dat geen bos- en natuurgebieden mogen worden aangetast tenzij er in samenhang een betere situatie wat betreft deze waarden wordt bereikt.
 - Er is sprake van ligging nabij bos- en natuurgebieden, waarbij bestaande natuur- en landschapswaarden worden gehandhaafd en ontwikkeld waarbij eveneens bereikt wordt een aanzienlijke meerwaarde voor het landschappelijk raamwerk (zowel natuur en landschap als recreatie). Natuurontwikkeling is niet reeds op een andere wijze verzekerd.
 - De locatie ligt in de periferie van het stedelijk gebied, in de overgang van duurzame rode/groene contouren en op aanknopingspunten vanuit landschap, cultuurhistorie en waterhuishouding.
- B. inrichtingstoets
 - Het landgoed heeft een omvang van minimaal 10 ha tot 15 ha. Hiervan wordt tenminste 5 ha nieuwe natuur ontwikkeld (stedelijke regio) waarbij de kansen voor nieuw bos volledig worden benut. Daarnaast wordt natuur gerealiseerd passend bij de Kraggeloop. Hiermee wordt bereikt dat de reeds aanwezige natuur- en landschapswaarden worden versterkt en ook ontwikkeld.
 - Er zullen ten hoogste drie landhuizen worden gerealiseerd binnen een beperkt privaat bouwblok, gescheiden van het publiek-toegankelijk deel van het landgoed.
 - De nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd binnen één aaneengesloten compact bouwvlak en vormt één ruimtelijke eenheid.
 - De bebouwing (de woonfunctie, eventueel met kantoor of atelierruimte en/of daarmee te combineren bedrijfsmatig aan het buitengebied gebonden functies) past in de ruimtelijke structuur van de gemeente, met behoud en zo mogelijk versterking van cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden.

- Er is sprake van een ruime openstelling (Natuurschoonwet geeft aan 90%) van het landgoed, het gehele jaar door, via het voor wandelaars toegankelijk maken van paden en wegen, die tot het landgoed behoren. De paden en wegen zijn redelijk verdeeld over het landgoed. Met betrekking tot de extensieve recreatie kunnen er alleen kleinschalige voorzieningen worden aangebracht.
- Er wordt voorzien in een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels, waarbinnen verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt.
- Voorkomen wordt dat bestaande of voorziene agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- Overtollige, reeds aanwezige, (bedrijfs)gebouwen worden geamoveerd. Bijzondere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet behouden blijven. Cultuurhistorische kenmerken van de omgeving zijn zoveel mogelijk in het plan geïntegreerd cq benut.
- De landgoedontwikkeling wordt zodanig opgezet dat de kansen voor het bereiken van waterdoelen optimaal worden benut.
- C. beeldkwaliteittoets
 - Er wordt voorgeschreven dat een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld.
 - Als voorwaarden zullen gelden dat qua inrichting en architectuur zoveel mogelijk wordt aangesloten op de landschapstructuur en de cultuurhistorische kenmerken van het gebied.
 - Tevens zal worden bepaald dat het raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels de beeldkwaliteit van het landgoed versterken.
- D. duurzaamheidstoets
 - De instandhouding van het landgoed wordt verzekerd door een privaatrechterlijke overeenkomst met kettingbeding tussen gemeente en initiatiefnemer.
 - Door middel van een wijzigingsplan worden de eenheid, de kwaliteiten en de eindvorm van het nieuwe landgoed veiliggesteld, voorafgegaan door een watertoets.
 - Realisatie van de groene component dient te zijn zeker gesteld met een privaatrechterlijke overeenkomst. Pas wanneer 60% van het groen is gerealiseerd, kan gestart worden met de realisatie van de rode component.
 - Voor onderhoud van het landgoed wordt een beheersplan opgesteld. De openstelling van het landgoed wordt veiliggesteld middels een privaatrechterlijke overeenkomst.
 - Verdere verkaveling of opsplitsing van het landgoed, die de instandhouding van het landgoed in gevaar brengt, wordt voorkomen.
 - Inzicht wordt gegeven in het (financiële) exploitatieplan voor de langere termijn. Het plan dient uitvoerbaar en beheersbaar te zijn.
 - Vooraan in het planproces worden terreinbeherende organisatie(s) en het waterschap ingeschakeld en deskundigheid ter vergroting van publieke en functionele kwaliteit maar ook deskundigheid om de financiële aspecten te objectiveren.

Reeds op voorhand bestaat de indruk dat met de landgoedontwikkeling wordt voldaan aan de provinciale randvoorwaarden en toetsen, met dien verstande dat deze voorwaarden immers uitstekend geschikt zijn om ze als voorwaarden voor de thans beoogde wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Gelet op de structuur van en de beleidsdoelstellingen voor Bergse Heide is bij voorbaat de ontwikkeling van landgoederen gunstig voor de kenmerken en kwaliteiten van het gebied.

6.1. Inleiding

Ter voorbereiding van de voorliggende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Oost is uitgebreid onderzoek verricht. Centraal staat daarin het Milieueffectrapport (projectMER). Dit hoofdstuk beschrijft in het kort de resultaten van het milieuonderzoek en de belangrijkste conclusies voor het plan. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het MER. Voor alle aspecten waarvoor op basis van regelgeving of jurisprudentie gerichte eisen worden gesteld aan een bestemmingsplan komt hierna achtereenvolgens aan de orde:

- een korte schets van de beoogde ontwikkeling in relatie tot het betreffende milieuaspect;
- het relevante toetsingskader (de wettelijke normstelling en het beleid);
- een verantwoording van het uitgevoerde onderzoek met een samenvatting van de onderzoeksconclusies en;
- een conclusie over de aanvaardbaarheid van het plan gelet op de normstelling en het beleid.

Als onderdeel van de conclusies wordt, waar relevant, aangegeven op welke wijze de uitkomsten van het onderzoek in het juridische regeling van het bestemmingsplan zijn verwerkt. Daarbij is ook aandacht besteed aan de juridische verankering van mitigerende en compenserende maatregelen.

6.2. Milieu Effect Rapport

Beoogde ontwikkeling

In verband met de beoogde ontwikkeling van de golfbaan is, in samenhang met de overige recreatieve ontwikkeling een projectMER opgesteld.

Toetsingskader

In bijlage C van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven voor welk type projecten een milieueffectrapportage moet worden doorlopen en in het kader van welk besluit deze verplichting geldt. In dit geval betreft het de aanleg van een of meer toeristisch recreatieve voorzieningen in de vorm van een golfbaan (activiteit 10.2 volgens bijlage C bij het besluit). Doel van de mer-procedure is ervoor te zorgen dat milieuaspecten volwaardig worden meegenomen in de besluitvorming, in dit geval de vaststelling van het bestemmingsplan. Het MER dient als onderzoeksrapport voor het te nemen besluit. In het MER en/of het besluit wordt aangegeven wat met de informatie uit het MER is gedaan. In het bijzonder moet het gekozen alternatief, het "voorkeursalternatief" (VKA), en de daarin opgenomen maatregelen in relatie tot het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA) worden gemotiveerd.

Resultaten onderzoek en procedure

Mer-procedure

Op basis van een startnotitie, inspraakreacties en adviezen zijn door de gemeenteraad richtlijnen vastgesteld voor de inhoud van het milieueffectrapport MER. Het opgestelde MER⁶ is op <.....> door de gemeenteraad aanvaard. In de periode <.....> heeft het rapport ter inzage gelegen. De Commissie voor de mer heeft op <.....> het vereiste toetsingsadvies uitgebracht.

Inhoud van het MER

Om de milieuaspecten volwaardig mee te kunnen nemen in de besluitvorming, zijn in het MER de effecten van de beoogde ontwikkeling voor alle relevante aspecten systematisch in beeld gebracht. Tevens is nagegaan of er alternatieven of maatregelen zijn waarmee eventuele negatieve effecten kunnen worden verminderd of voorkomen. Het detailniveau van het onderzoek is afgestemd op dit bestemmingsplan. In het MER zijn drie alternatieven beschreven en onderzocht op hun milieueffecten:

⁶ RBOI, Milieueffectrapport Bergse Heide, maart 2007.

- het basisalternatief: de inrichting die de initiatiefnemers bij de start van de ontwikkeling voor ogen stond;
- het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA): de inrichting waarbij de best beschikbare mogelijkheden voor een milieuvriendelijke inrichting zijn meegenomen;
- het voorkeursalternatief (VKA): het gekozen inrichtingsmodel dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

In het MER wordt ook de gemaakte keuze van het voorkeursalternatief gemotiveerd. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Conclusie

Voor dit plan is een mer-procedure conform de vereisten van de Wet milieubeheer gevolgd. De voorliggende planherziening past binnen de range van alternatieven die in het MER zijn beschreven. De keuze van het voorkeursalternatief is in het MER gemotiveerd. In de navolgende paragrafen wordt per aspect nader aangegeven op welke wijze de resultaten van het MER zijn vertaald naar de planherziening.

6.3. Bodemkwaliteit

Beoogde ontwikkeling

Dit plan maakt op diverse plekken een functiewijziging mogelijk. Het betreft in de eerste plaats de aanleg van een 18 holes golfbaan en een Short en Fungolf ter plaatse van gronden met een agrarische functie en bestemming. Andere functiewijzigingen die dit plan mogelijk maakt zijn:

- de herinrichting/kwaliteitsverbetering en deels uitbreiding van enkele bestaande verblijfsrecreatieve terreinen;
- de realisering van een ecologische verbindingzone langs de Kraggeloop;
- de realisering van een landgoed ter plaatse van agrarische gronden;
- de realisering van enkele (voor dit aspect) ondergeschikte aanvullende recreatieve voorzieningen.

Toetsingskader

Het bodembeleid is gebaseerd op de Wet bodembescherming. Bij functiewijzigingen wordt bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Resultaten van het onderzoek

Op grond van de beschikbare informatie kan worden aangenomen dat op de gronden van de beoogde ontwikkelingen geen relevante bodemverontreiniging voorkomt. Op de gronden van de 18 holes golfbaan is het in het zuidoostelijk deel een voormalige stortplaats aanwezig. Hiermee is in het golfbaanontwerp (ligging van de waterpartijen) rekening mee gehouden. Ook bij het grondverzet in het gebied dient met deze mogelijke bodemverontreiniging rekening te worden gehouden. De herontwikkeling van de verblijfsrecreatie vindt grotendeels plaats in gebieden die momenteel ook reeds bestemd zijn als en in gebruik zijn als verblijfsrecreatief terrein. Ter plaatse van de ShortGolf en FunGolf hebben zich in het verleden nauwelijks mogelijk bodemverontreinigende activiteiten voorgedaan.

Conclusie, vertaling naar plankaart en voorschriften

De aanwezige bodemkwaliteit levert naar verwachting geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen gevolgen voor plankaart en voorschriften.

6.4. Water

Beoogde ontwikkeling

Voor het aspect water zijn dezelfde ontwikkelingen van belang als hiervoor in paragraaf 6.3 is beschreven. Vooral de ontwikkeling van de golfbaan en de realisering van de ecologische verbindingzone langs de Kraggeloop kunnen gevolgen hebben voor de waterhuishouding.

Toetsingskader

Rijksbeleid

Op grond van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) moet voor ruimtelijke plannen een watertoets plaatsvinden; een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. In het kader van de watertoets is deze waterparagraaf overlegd met de waterbeheerders.

Beleid provincie en waterschap

In het streekplan Noord-Brabant is de Kraggeloop aangewezen als ecologische verbindingzone, meer specifiek: het traject gelegen tussen de Moerstraatsebaan en de Bergse Baan. Het beleid is weliswaar erop gericht om water langer vast te houden en te bergen; locaties en de omvang van de waterbergingsbehoefte zijn thans nog niet nader gespecificeerd.

Resultaten van het onderzoek

Inhoudelijke conclusies

Van de programmaonderdelen van dit plan hebben het verblijfsrecreatiepark en de ShortGolf en Fungolf slechts geringe effecten op de waterhuishouding. Bij deze ontwikkelingen is in het basisalternatief voldoende rekening gehouden met de eisen die in verband met een duurzaam waterbeheer aan nieuwe ontwikkelingen worden gesteld. Er is er echter geen sprake van een relevante positieve bijdrage om bestaande knelpunten op te lossen of te verminderen.

De realisering van de golfbaan, het opwaarderen van de Kraggeloop en de interactie tussen deze, levert daarentegen een duidelijke positieve bijdrage aan het watersysteem. De bijdrage heeft betrekking op:

- het langer vasthouden van water in het bodemprofiel, waardoor minder water wordt afgewenteld op gebieden stroomafwaarts van het plangebied, door:
 - het realiseren van vijverpartijen, welke zijn bedoeld voor berging, infiltratie en beregening;
 - het dempen van perceelsslotten;
 - het verondiepen van de Kraggeloop;
- het verminderen van de verdroging/ vernatten van een groot areaal, hetgeen de ecologische potenties alsmede de watervoorraad voor de drinkwaterproductie ten goede komt door:
 - het veranderen van het landgebruik (andere gewassen, lagere verdamping);
 - het beëindigen van grondwateronttrekkingen;
- het verbeteren van de waterkwaliteit, door:
 - het veranderen van het landgebruik (terugdringen van het gebruik van meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen);
 - het vergroten van het oppervlak open water (vijvers en bredere Kraggeloop met waterzuiverende beplanting zoals helofyten etc.).

Deze effecten staan in een onderlinge samenhang met elkaar.

Voor de golfbaan zijn in overleg met het waterschap enkele voorwaarden geformuleerd voor het goed functioneren van het watersysteem. Zo zullen de waterpartijen met elkaar verbonden worden, zodat het één watersysteem wordt, wordt de bedding zo gekozen dat deze vrijwel altijd in contact is met het grondwater, worden de oevers natuurvriendelijk ingericht met een flauw taluds en krijgen enkele oevers steilwanden ten behoeve van zwaluwen en ijsvogeltjes. Voor de beregening zal gebruik worden gemaakt van het water uit de vijvers. De lozingspunten voor het overstorten van deze vijvers in extreem natte situaties kunnen het best worden gesitueerd op de waterlopen ten noorden of westen van de geplande 18-holes golfbaan.

Het waterschap kan in het kader van de keur alleen waterberging eisen voor het lozen van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak groter dan 2000 m². Omdat de vijvers niet worden onderhouden (maar wel beheerd) door het waterschap en er geen direct contact bestaat tussen de vijvers en de rest van het oppervlaktewatersysteem stelt het waterschap beperkt eisen aan de inrichting. Voor de ingreep en de lozingsconstructie dient wel bij het waterschap een KEUR-ontheffing te worden aangevraagd.

Overleg met de waterbeheerder (watertoets)

In de loop van het planproces is enkele keren overleg gevoerd met het Waterschap Brabantse Delta. Het waterschap is mede initiatiefnemer voor een deel van de planontwikkeling, de realisering van de ecologische verbindingzone. Voor het overige kan het waterschap instemmen met de voorgenomen ontwikkelingen.

Conclusie, vertaling naar plankaart en voorschriften

De ontwikkelingen hebben in het algemeen een positief effect op de waterhuishouding en voldoen aan de eisen voor een duurzaam waterbeheer. Met de waterbeheerder is in het kader van de watertoets vooraf overleg gepleegd, waarbij de waterbeheerder heeft aangegeven te kunnen instemmen met het plan.

Voor twee onderdelen is een nadere vertaling naar plankaart en voorschriften nodig:

- de realisering van de ecologische verbindingzone langs de Kraggelooop vereist een bestemmingsverandering;
- in de voorschriften voor de golfbaan zijn eisen opgenomen voor het minimaal te realiseren oppervlak van de waterpartijen (P.M.)

6.5. Ecologie

Beoogde ontwikkeling en relevante regelgeving

Alle met dit plan beoogde ontwikkelingen hebben, zij het op zeer verschillende wijze, te maken met natuurwaarden en de in dat verband geldende regelgeving:

- het plangebied ligt op enige afstand van het Natura 2000-gebied Brabantse Wal;
- delen van de golfbaan, de ShortGolf en FunGolf en delen van het verblijfsrecreatiepark liggen binnen de provinciale ecologische hoofdstructuur (EHS); delen van de golfbaan liggen daarnaast binnen een gebied dat in het provinciale streekplan anderszins een beschermde status heeft gekregen;
- voor alle ontwikkelingen geldt dat op grond van de Flora- en faunawet (FFW) onderzoek nodig is naar effecten op beschermde planten- en diersoorten.

De ecologische verbindingzone langs de Kraggelooop is als zodanig opgenomen in het streekplan Noord-Brabant.

Toetsingskader*Natuurbeschermingswet*

Onder de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet 1998) zijn gebieden aangewezen die onderdeel uitmaken van de Europese ecologische hoofdstructuur (Natura 2000-gebieden). Deze gebieden kennen een zogenaamde speciale beschermingszone (sbz). Indien een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in zo'n sbz moet worden onderzocht of de ontwikkeling de kwaliteit van deze gebieden kan verslechteren of verstoren. Vanwege de externe werking moeten ook ingrepen buiten de sbz worden beoordeeld. Indien het bestemmingsplan de kwaliteit van de beschermde gebieden kan verslechteren of verstoren, is een ontheffing vereist van Gedeputeerde Staten.

Rijksbeleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, Nota Ruimte)

In het algemeen is het ruimtelijk beleid voor de EHS-gebieden (Ecologische Hoofdstructuur) gericht op behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat de EHS netto door provincies in hun streekplannen moet worden begrensd. Na begrenzing behoren deze gebieden tot beschermde natuurgebieden en geldt het "nee, tenzij" regime. Hierbij zijn nieuwe ontwikkelingen niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied (actuele en potentiële waarden, gebaseerd op de natuurdoelen voor het gebied) significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Voor ingrepen die aantoonbaar aan de criteria voldoen geldt het vereiste dat de schade zoveel mogelijk moet worden beperkt door mitigerende maatregelen. Resterende schade dient te worden gecompenseerd.

Provinciaal beleid ten aanzien van de Groene Hoofdstructuur en Agrarische Hoofdstructuur

De EHS is in het streekplan van de provincie Noord-Brabant opgenomen als onderdeel van de Groene Hoofdstructuur (GHS). De EHS is echter niet gekoppeld aan een specifieke categorie uit de GHS. In het streekplan is ten aanzien van verblijfs- en dagrecreatie in het buitengebied aangegeven dat de kwetsbaarheid van natuur- en landschapswaarden bepaalt welke vormen van vormen van toerisme toelaatbaar zijn en in welke intensiteit. Centraal uitgangspunt is dat er een gezonde verhouding moet zijn tussen de toeristisch-recreatieve activiteiten en de draagkracht van het gebied waarin het plaatsvindt.

In het streekplan Noord-Brabant is specifiek beleid vastgelegd over de aanleg van nieuwe golfbanen in de GHS (Groene Hoofdstructuur) en AHS (Agrarische HS). Dit beleid kan als volgt worden samengevat, gelet op de verschillende zones in het plangebied.

- De aanleg van een nieuwe golfbaan is niet toegestaan in de GHS-natuur en in de GHS-landbouw, subzones leefgebied kwetsbare soorten;
- Een nieuwe golfbaan mag in haar geheel worden aangelegd in de AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel, mits zij zodanig wordt ingericht dat er nieuwe natuur ontstaat op een oppervlakte, die ten minste even groot is als de oppervlakte die specifiek voor de sport is bestemd, inclusief gebouwen en parkeervoorzieningen.

In het streekplan Noord-Brabant is daarnaast ook specifiek beleid vastgelegd voor de aanleg van nieuwe en de uitbreiding van bestaande verblijfs- en dagrecreatie in de Groene Hoofdstructuur.

- Nieuwe verblijfsrecreatie in de GHS-natuur, subzone overig bos- en natuurgebied is mogelijk bij bestaande en voormalige (agrarische) bouwblokken. Dit geldt eveneens voor de GHS-landbouw en de AHS-landschap, waarbij het tevens mogelijk is verblijfsrecreatie te vestigen op een duurzame projectlocatie voor recreatie en toerisme;
- Uitbreiding bestaande verblijfsrecreatie is onder bepaalde voorwaarden mogelijk in de GHS⁷ en de AHS.
- Nieuwe dagrecreatiepunten in de GHS en AHS-landschap zijn mogelijk, mits de nieuwe punten en hun uitstralingseffecten de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden.
- Uitbreiding van bestaande dagrecreatieve punten wordt op dezelfde wijze behandeld als de uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatie

In het algemeen geldt in bovenstaande situaties de voorwaarde dat er sprake dient te zijn van een verrijking van het toeristische product.

In het streekplan wordt gesteld dat Gedeputeerde Staten de bevoegdheid hebben van de in het streekplan opgenomen beleidslijnen (waaronder die met betrekking tot de GHS en AHS) af te wijken: "... in die gevallen waarin de handhaving van de beleidslijn gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot met de beleidslijn te dienen doelen" (Streekplan Noord-Brabant, 2002, pagina 146). In het streekplan wordt vermeld dat alle in het streekplan opgenomen beleidslijnen als "beleidsregels" moeten worden beschouwd zoals bedoeld in titel 4.3. van de Algemene wet bestuursrecht (pagina 146). Het karakter van de beleidsregel houdt in dat van de inhoud van de regel moet worden afgeweken, indien toepassing van de regel "voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen" (artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht).

Soortenbescherming (Flora en faunawet)

De Flora en faunawet (FFW) bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, veront- rusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (Vrijstellingenbesluit) kent verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de FFW aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat. Dit doet zich alleen voor, wanneer de uitvoering van het bestemmingsplan tot ingrepen noodzaakt waarvoor geen vrijstelling geldt of geen ontheffing op grond van de FFW kan worden verleend.

⁷ Indien het bedrijf in de GHS gevestigd mag blijven

Resultaten van het onderzoek effecten ecologische waarden

Het verrichte onderzoek van het MER toont aan dat de beoogde ontwikkeling - uitgaande van het meest milieuvriendelijke alternatief en het voorkeursalternatief - vooral positieve effecten op de natuurwaarden heeft. Voor de verschillende programmaonderdelen kunnen de effecten in het kort als volgt worden gekenschetst:

Verblijfsrecreatiepark

De omvorming van de verblijfsrecreatieve terreinen heeft bij een zorgvuldige uitvoering relatief geringe ecologische effecten. Wel is in geringe mate sprake van aantasting van (randen) van bospercelen die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS). In het voorkeursalternatief is voorzien in ruime compensatie van deze bosstroken aansluitend aan bestaande bospercelen van de EHS (compensatie van 5/3 van het aangetaste bosoppervlak, conform het provinciale compensatiebeleid).

Golfbaan

Het omvormen van de thans intensief gebruikte landbouwgronden naar een golfbaan leidt, uitgaande van een natuurvriendelijke inrichting en beheer, tot een toename van de lokale natuurwaarden (heidenatuur, oevers langs waterpartijen) en een (zeer geringe) vermindering van de verdroging van de Brabantse Wal. Diverse onderzoeken tonen aan dat de natuurwaarden op een golfbaan aanzienlijk hoger (kunnen) zijn dan in agrarisch gebied. De bestaande bos- en beplantingselementen blijven in het voorkeursalternatief behouden en worden in het ontwerp van de golfbaan geïntegreerd.

Een deel van het betreffende grondgebied is in het streekplan aangewezen als *leefgebied kwetsbare soorten*. Deze streekplanaanduiding heeft te maken met de aanwezigheid van de zwaar beschermde rugstreepad in een deel van het gebied. In het voorkeursalternatief wordt dit leefgebied door een gerichte inrichting en beheer veiliggesteld. Ook de eigenlijke golfbaan vormt voor de rugstreepad een geschikt leefgebied en biedt daarmee, in vergelijking met de huidige situatie, een meer duurzame bescherming voor deze soort.

ShortGolf en FunGolf

Ook de realisering van de FunGolf en ShortGolf in de agrarische enclave van het bosgebied leidt - uitgaande van het MMA en VKA - tot een ecologische meerwaarde. De aantasting van het omliggende bosgebied door het huidige intensieve agrarische gebruik neemt, ondanks het relatief intensieve gebruik van de beide banen, af. Daarnaast ontstaat ook in het gebied zelf een meerwaarde door de compensatie met hoogwaardiger bos met een grotere variatie en door gerichte natuurontwikkeling (realisering van een heemtuin met een waterpartij) in de overgang van het bosgebied naar de baan.

Nadelig is dat bestaand bos moet worden aangetast ten behoeve van een toegangspad en de realisering van parkeerplaatsen. Deze aantasting wordt binnen het gebied gecompenseerd.

Kraggeloop en ontwikkeling landgoed

Met de realisering van de ecologische verbindingzone langs de Kraggeloop wordt uitvoering gegeven aan het betreffende streekplanbeleid. In deze zone kunnen soortenrijke natte kwelmilieus tot ontwikkeling worden gebracht waarmee een relevante meerwaarde in het gebied wordt geïntroduceerd. De ecologische samenhang tussen bouselementen en de soortenrijkdom aan flora en fauna kan met de realisering van het beoogde landgoed verder toenemen.

Effecten verkeer

Het extra verkeer op de Moerstraatsebaan zal niet leiden tot een significante verstoring van aangrenzende bosgebieden.

Formele toetsing aan het beleidskader

Natuurbeschermingswet

Uit het MER blijkt dat door de beoogde ontwikkeling de ontwikkeling geen enkel negatief effect kan optreden naar het Natura 2000-gebied Brabantse Wal.

Rijksbeleid EHS

In de volgende tabel vindt toetsing plaats aan de verschillende onderdelen van de EHS plaats.

Tabel 5.1 Toetsing onderdelen aan EHS

Aanduiding/onderdeel EHS	Aanwezigheid en effecten
- beheersgebied	<ul style="list-style-type: none"> - enclave in het bos: wordt ingevuld als ShortGolf en FunGolf met een grote ecologische meerwaarde t.o.v. het huidige agrarische gebruik. - enclave in het bos: natuurvriendelijk agrarisch beheer is geen realistische autonome ontwikkeling zodat de realisering van de streekplanaanduiding beheergebied niet wordt geschaad. - natuurzone langs Kraggeloo: afname verdroging agrarisch gebied versterkt functioneren van natuurzone.
- bestaand bos en natuurgebied	<ul style="list-style-type: none"> - verblijfsrecreatie en ShortGolf en FunGolf: kleine aantasting bosareaal ter plaatse van deze functies. - verblijfsrecreatie en ShortGolf en FunGolf: afname verdroging, vermesting, verzuring en verspreiding door aangrenzend agrarisch grondgebruik.
- natuurontwikkelingsgebied	- Niet aanwezig in of nabij het plangebied.
- reservaatgebied	- Niet aanwezig in of nabij het plangebied.
- ecologische verbindingszone	- Niet aanwezig in of nabij het plangebied (Kraggeloo valt onder GHS-natuur).

De aantasting van het bos ter plaatse van de ShortGolf en FunGolf (parkeerplaatsen/toegangspad) en de verblijfsrecreatie (kleine aantasting bestaand bosareaal) dient gecompenseerd te worden volgens het provinciaal compensatiebeleid (met een factor 5/3). De aantasting van het bos wordt gecompenseerd ter plaatse van het terrein van de ShortGolf en FunGolf. De natuurcompensatie voor het verblijfsrecreatiepark zal in de volgende fase van het bestemmingsplan in het bestemmingsplan worden opgenomen. Op dit moment ontbreekt namelijk nog een concrete locatie voor de betreffende natuurcompensatie.

Uit vorenstaande informatie kan het volgende geconcludeerd worden: de beoogde ontwikkelingen tasten de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied (actuele en potentiële waarden, gebaseerd op de natuurdoelen voor het gebied) niet significant aan. Uit de paragraaf "resultaten van het onderzoek effecten ecologische waarden" blijkt dat voor de ShortGolf- en FunGolflocatie zelfs sprake is van een ecologische meerwaarde. Daar waar bestaand bosgebied (EHS) wordt aangetast, zal natuurcompensatie conform het provinciaal beleid plaatsvinden.

Provinciaal beleid GHS/AHS

In de volgende tabel vindt toetsing plaats aan de verschillende onderdelen van de GHS/AHS uit het streekplan plaats.

Tabel 5.2 Toetsing onderdelen aan GHS/AHS uit het streekplan

Aanduiding/onderdeel GHS/AHS	Aanwezigheid en effecten
<i>GHS-natuur</i>	
- natuurparels	- Geen effect.
- overig bos- en natuurgebied	<ul style="list-style-type: none"> - verblijfsrecreatie en ShortGolf en FunGolf: kleine aantasting bosareaal ter plaatse van deze functies. - verblijfsrecreatie en ShortGolf en FunGolf: afname verdroging, vermesting, verzuring en verspreiding door aangrenzend agrarisch grondgebruik.
- ecologische verbindingszone	- natuurzone langs de Kraggeloo: afname verdroging agrarisch gebied versterkt functioneren van natuurzone.
<i>GHS-landbouw</i>	
- leefgebied kwetsbare soorten	<ul style="list-style-type: none"> - golfbaan: rugstreeppaddenbiotoop wordt veiliggesteld en uitgebreid op de golfbaan. - Enclave in het bos: deze vormt in de praktijk geen leefgebied kwetsbare soorten; invulling als ShortGolf en FunGolf leidt dus niet tot aantasting. De nieuwe functie en de betreffende uitstralingseffecten overschrijden de draagkracht van het betreffende gebied niet. - Zone langs Kraggeloo: afname verdroging agrarisch

	gebied versterkt functioneren van deze zone.
- struweelvogelgebied	- Geen effect op aangrenzend struweelvogelgebied. - Golfbaan zal zich ontwikkelen tot nieuw struweelvogelgebied.
- natuurontwikkelingsgebied	- Niet aanwezig in of nabij het plangebied.
<i>AHS-landschap</i>	
- leefgebied dassen	- Niet aanwezig in of nabij het plangebied.
- waterpotentiegebied	- Niet aanwezig in of nabij het plangebied.
- RNLE-landschapsdeel	- Verblijfsrecreatiegebied wordt heringericht met grotendeels behoud van groenelementen.

Voor de beoogde ontwikkeling is vanwege de aanleg van de golfbaan deels in de GHS-landbouw, leefgebied kwetsbare soorten een afwijking van het streekplan noodzakelijk.

Soortenbescherming (Flora- en faunawet)

In het MER is, op basis van een gerichte inventarisatie, uitgebreid aandacht besteed aan de in het gebied aanwezige soorten en de effecten die de ontwikkeling hierop kan hebben. Geconcludeerd is dat er geen negatieve gevolgen zijn voor zwaar beschermde soorten. De enige soort die in het geding kan zijn is de rugstreppad in het gebied van de boogde golfbaan. Door gerichte natuurontwikkeling wordt het leefgebied voor deze soort verbeterd.

Conclusie, vertaling naar plankaart en voorschriften

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen het geldende beleid, mits aan een aantal voorwaarden is voldaan. De meest essentiële voorwaarden zijn vastgelegd in plankaart en/of voorschriften.

- Om een hoogwaardige inrichting van het verblijfsrecreatiepark (ter plaatse van de kampeerterreinen de Heide en Vredenburg) te realiseren wordt de beoogde inrichting vrij gedetailleerd vastgelegd (common green, toedeling aantal bungalows in deelgebieden, centrale voorzieningen).
- De benodigde boscompensatie van de ShortGolf en FunGolf wordt op de plankaart vastgelegd. Voor de boscompensatie van het verblijfsrecreatiepark zal dit in de volgende fase van het bestemmingsplan worden opgenomen. Op dit moment ontbreekt namelijk nog een concrete locatie voor de betreffende boscompensatie.
- Het deelgebied van de golfbaan dat specifiek is bedoeld voor natuurontwikkeling ten behoeve van de rugstreppad, wordt als zodanig bestemd.
- De realisering van de ecologische verbindingzone langs de Kraggelooop wordt mogelijk gemaakt.

Voor de inrichting en het beheer van de golfbaan en de ShortGolf en FunGolf zal de initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente een inrichting- en beheerplan opstellen. Over de uitvoering hiervan zal tussen partijen een overeenkomst worden opgesteld.

6.6. Archeologie en cultuurhistorie

Beoogde ontwikkeling

In het plangebied wordt een golfbaan en een ShortGolf en FunGolf mogelijk gemaakt alsmede herontwikkeling van verblijfsrecreatie. Er zullen hierbij graafwerkzaamheden plaatsvinden. Daarvoor is beoordeeld of sprake is van archeologische en cultuurhistorische waarden die beschermd moeten worden of gedocumenteerd.

Toetsingskader

De Monumentenwet biedt bescherming aan archeologische en cultuurhistorische monumenten. De wet wordt momenteel aangepast ter implementatie van het Verdrag van Valetta. Het Verdrag van Valetta heeft als doel de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Waar mogelijk betekent dit in situ (in de bodem) behouden van deze waarden. In gebieden waar archeologische waarden voorkomen, of een reële verwachting bestaat dat zij aanwezig zijn, zal hiermee rekening moet worden gehouden bij het ontwikkelen van gebied. Het archeologisch erfgoed kan zijn:

- beschermde terreinen op grond van de Monumentenwet;
- terreinen van groot archeologisch belang volgens de Archeologische Monumenten Kaart;

- terreinen met reële archeologische verwachtingswaarden volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden.

In het kader van het bestemmingsplan is onderzocht of archeologische en cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed zal ook via de bestemmingsregeling beschermd moeten worden. Het rijksbeleid hieromtrent ligt vast in de Nota Belvédère.

Resultaten van het onderzoek

In het plangebied komen geen monumenten voor die door de ontwikkeling in het gebied kunnen komen. Uit het onderzoek komt wel naar voren dat op een deel van de golfbaan sprake is van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde voor de aanwezigheid van archeologische resten, met name uit de Oude en Midden Steentijd. Verwacht wordt dat eventuele resten vooral op de hogere terreindelen voorkomen. Bij de aanleg van de golfbaan zullen vrijwel alleen de laagste delen worden vergraven door de aanleg van waterpartijen. Deze gebieden hebben, volgens de thans beschikbare onderzoeksinformatie hoofdzakelijk een lage verwachtingswaarde. Het risico dat hier relevante resten worden gevonden is gering.

Conclusie, vertaling naar plankaart en voorschriften

Op grond van de beoogde golfbaan moet deels rekening worden gehouden met een relevante archeologische verwachtingswaarde. De verwachting is de aanleg van de golfbaan deze niet zal aantasten. Voorafgaande aan de werkzaamheden zal nader archeologisch onderzoek plaatsvinden.

Het verdient sterk de voorkeur onderzoek te verrichten voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Indien blijkt dat hiertoe mogelijkheden ontbreken, zal zo nodig bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog en aanvullende, beschermende regeling worden opgenomen.

6.7. Verkeer en vervoer

Beoogde ontwikkeling

De diverse recreatieve ontwikkelingen in het gebied kunnen tezamen extra verkeer veroorzaken. Voor dit aspect wordt daarom gekeken naar de totale gevolgen van de ontwikkeling.

Toetsingskader

Het rijksbeleid inzake verkeer en vervoer is vastgelegd in de Nota Mobiliteit die weer verwijst naar het programma 'Ruimte & Mobiliteit'. Hierin is opgenomen dat een mobiliteitstoets in gewenst voor ruimtelijke ontwikkelingen die een relatief groot aantal verplaatsingen tot gevolg zullen hebben. Doel van de mobiliteitstoets is om na te gaan of er tijdig en voldoende maatregelen worden genomen om een goede ontsluiting en bereikbaarheid te garanderen. Daarnaast kan het ook een hulpmiddel zijn om eventuele negatieve gevolgen op de verkeersveiligheid en op de leefbaarheid te voorkomen.

Resultaten van het onderzoek

De huidige verkeersontsluiting en bereikbaarheid van het plangebied is goed en vindt hoofdzakelijk plaats via de Moerstraatsebaan en Ruytershoveweg. Beide wegen geven verbinding met de N259 en de A4. In de nabije toekomst zal de A4 zal worden doorgetrokken door de N259 om te bouwen tot autosnelweg. In het basisalternatief zal het gebied "verkeersluw" worden gemaakt en worden "ontsnipperd" teneinde de verkeersverstoring en verkeershinder in het gebied te verminderen. Hierbij zullen een aantal plattelandswegen zoals de Bemmelenberg worden "geknipt" of worden omgevormd tot langzaam verkeersroute. De verkeersstromen zullen aan de rand van het gebied op geconcentreerde parkeervoorzieningen worden opgevangen.

De verkeersveiligheid zal door de maatregelen in het gebied worden verbeterd en de barrièrewerking en verkeersoverlast zal worden verminderd in het gebied. Een nieuw te realiseren fiets-ecoduct over de A4 (autonome ontwikkeling) zal een verkeersveilige kruising van de A4 voor onder andere langzaam verkeer mogelijk maken. De verkeersproductie van de voorzieningen in het gebied zal gelijk blijven of beperkt toenemen tijdens drukke dagen. De

uiteindelijke verkeersstromen in het gebied zullen gelijk blijven of zelfs beperkt afnemen ten opzichte van de huidige situatie, hoofdzakelijk door het weren van gebiedsvreemd verkeer. Al met al zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling voor het verkeer licht positief. Alleen langs de Moerstraatsebaan zal in enige mate sprake zijn van een toename van de verkeersintensiteiten door de aanleg van de golfbaan.

Conclusie, vertaling naar plankaart en voorschriften

De aanwezige bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen gevolgen voor plankaart en voorschriften. De voorgenomen verkeersmaatregelen zullen door de gemeente te zijner tijd worden vastgelegd in verkeersbesluiten.

6.8. Wegverkeers- en spoorweglawaai

Beoogde ontwikkeling

In het plangebied worden geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Toch is in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek gedaan naar de geluidbelasting vanwege wegen op de recreatiewoningen en verblijfsrecreatieve terreinen. Langs het plangebied loopt een spoorlijn en de toekomstig doorgetrokken A4. De geluidbelasting van de spoorlijn en de toekomstige A4 is onderzocht.

Toetsingskader

Normstelling

Wettelijke geluidszones

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones waarbinnen geluidnormen gelden. Deze normen gelden voor geluidgevoelige bestemmingen. Hoewel recreatiewoningen en verblijfsrecreatieve terreinen geen geluidgevoelige bestemmingen zijn, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening en jurisprudentie toch getoetst aan deze normen. Getoetst is aan de normen zoals deze zijn opgenomen in de gewijzigde Wet geluidhinder die op 1 januari 2007 in werking is getreden.

Voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarden

Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een (spoor)weg geldt een voorkeursgrenswaarde en een uiterste grenswaarde. In de tabel staat voor woningen als geluidgevoelige objecten aangegeven welke grenswaarden ervoor gelden.

Tabel 5.3 Geluidsgrenswaarden voor nieuwe situaties in het buitengebied

geluidgevoelige bestemming	geluidbelasting L_{den} (in dB)	
	voorkeurswaarde	uiterste grenswaarde
Wegverkeerslawaai¹		
I. woningen	48	53
II. agrarische bedrijfswoning/ "vervangende nieuwbouw" van woningen	48	58
Railverkeerslawaai		
Woningen	55	68

¹ Voor wegverkeerslawaai is op grond van art 110g Wgh een aftrek toegestaan. Deze bedraagt voor wegen met een snelheid van 70 km/h of meer 2 dB en wegen met een snelheid lager dan 70 km/h 5 dB.

Waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden bij geluidgevoelige bestemmingen moet worden nagegaan of de overschrijding kan worden tegengegaan door het treffen van geluidsbepalende maatregelen. Als er niet afdoende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de voorkeursgrenswaarden te voldoen dan kan onder bepaalde voorwaarden een hogere grenswaarde worden toegekend. Daarbij moeten de uiterste grenswaarden in acht worden genomen.

Beleid

De gemeente wil graag zorgvuldig met geluidbelasting bij recreatiewoningen omgaan, alhoewel dergelijke objecten formeel geen geluidgevoelige functies zijn.

Resultaten van het onderzoek

Verkeersintensiteiten

De gehanteerde verkeersintensiteiten (wegverkeer) zijn afkomstig van het verkeersprognosemodel van de gemeente voor 2015. In het MER (en paragraaf 6.7 van dit bestemmingsplan) is aangetoond dat de toekomstige verkeersproductie in het gebied min of meer gelijk blijft aan de huidige situatie. Voor de wegverkeerslawaaberekeningen is dan ook gebruik gemaakt van de verkeersintensiteiten uit het verkeersmodel.

Voor de berekeningen van de geluidsbelasting is uitgegaan van de verkeersintensiteiten zoals die vermeld zijn in het Akoestisch spoorboekje ASWIN 2004. In dit programma zijn de prognoses opgenomen voor peiljaar 2010/15. Daarnaast is er gerekend met de maatregelen die zullen worden genomen vanwege de aanleg van de Sloelijn.

Rekenmethode en overige uitgangspunten

Wegverkeerslawaaai

De Regionale Milieudienst (RMD) heeft voor wegverkeer akoestisch onderzoek uitgevoerd met de SRM II-methode. Dit onderzoek is uitgevoerd met behulp van het computersimulatieprogramma Geonoise Analyst V3.0. De berekeningsresultaten zijn in Lden weergegeven. Het Lden is bepaald door de rekenresultaten uit het rekenprogramma Geonoise (versie 5.30) in te voeren in het programma Geonoise analyst (versie 3.0).

Voor het onderzoeksgebied is gerekend met een bodemfactor buitengebied van 1. De ingevoerde bodemgebieden, die representatief zijn voor de wegen, hebben een bodemfactor 0 (hard). De geluidscontouren zijn bepaald op een hoogte van 1,5 m.

Spoorweglawaaai

Ook voor spoorweglawaaai heeft de RMD akoestisch onderzoek uitgevoerd met de SRM II-methode binnen het computersimulatieprogramma Geonoise Analyst V3.0. Het plangebied is namelijk gelegen binnen de zone van traject 660.

Voor het buitengebied is een bodemfactor van 1 aangehouden. Het ballastbed is met een bodemfactor van 1 ingevoerd. Bodemgebieden ter plaatse van wegen hebben een bodemfactor 0. De geluidscontouren zijn bepaald op een hoogte van 1,5 meter.

Toetsing aan de grenswaarden

Wegverkeerslawaaai A4

Zonder aanvullende geluidsmaatregelen zal de geluidsbelasting ter hoogte van het verblijfsrecreatiepark variëren tussen de 48 en 58 dB. Naar verwachting zal het grootste deel van de huidige camping een geluidsbelasting ondervinden van minder dan 53 dB en een beperkt deel een geluidsbelasting van tussen de 53 dB en 58 dB. De uiterste grenswaarde van 58 dB wordt in een beperkt deel van het verblijfsrecreatiepark overschreden. De geluidsbelasting is op delen van het verblijfsrecreatieterrein zodanig hoog dat het verblijfsklimaat zonder aanvullende geluidsreducerende maatregelen als (zeer) matig moet worden beoordeeld, te meer omdat de bebouwing langs A4 geen relevante afscherming vormt voor het erachter gelegen deel van het terrein.

In verband met de hoge geluidsbelasting langs de A4 zijn in het bestemmingsplan enkele geluidsreducerende maatregelen voorzien. Deze maatregelen zijn in overleg met Rijkswaterstaat tot stand gekomen. In de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is met deze maatregelen rekening gehouden. Het betreffen de volgende maatregelen.

- De realisatie van een doorgetrokken geluidsscherm van 1,5 m hoogte direct langs de hoofdrijbanen van de A4 (in verband met de aanleg van de A4 word deels al voorzien in de plaatsing van geluidsschermen ten behoeve van de woningen langs de Moerstraatsebaan en langs de afrit van de A4, deze worden met elkaar verbonden en doorgetrokken in zuidelijke richting).
- De realisatie van een geluidswal van 3,5 m hoogte tussen de oostelijke afrit en het verblijfsrecreatieterrein.

Door realisatie van deze maatregelen voldoet de geluidsbelasting in het noordoostelijk deel van het verblijfsrecreatiepark aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) tot maximaal 53 dB. Aangezien de geluidsbelastingen door de geluidsreducerende maatregelen beneden de uiterste grenswaarde van 53 dB blijven, is ter plaatse van het verblijfsrecreatiepark sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau. Bovendien zal de vervanging van de bestaande chalets door

recreatiewoningen naar verwachting tot een verbetering van het verblijfsklimaat leiden (veel lagere geluidsbelasting 'binnenshuis').

Wegverkeerslawaai interne wegen (Moerstraatsebaan, Bemmelenberg, Moervaart)

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek ten aanzien van de Moerstraatsebaan, de Bemmelenberg en de Moervaart blijkt dat de 48 dB-contouren van deze wegen in 2015 op respectievelijk 45 meter, 12 meter en 3 meter uit de weg van deze wegen gelegen zijn. De beperkte afstanden geven geen belemmering aan voor de voorgestane ontwikkeling aangezien de wegen op ruim grotere afstand gelegen zijn van de huidige en nieuwe woon- en recreatiebestemmingen. De geluidsbelastingen ten gevolge van verkeer op deze wegen zal dan ook ruim beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijven. Op de Moerstraatsebaan zal overigens in enige mate sprake zijn van een toename van de verkeersintensiteit als gevolg van de aanleg van de golfbaan ter plaatse. De verkeersintensiteiten nemen als gevolg van de golfbaanontwikkeling (inclusief eventuele uitbreiding voor een 27 holes golfbaan) met 400 mvt/etmaal toe ten opzichte van de autonome situatie (van 3.100 naar 3.500 mvt/etmaal). De geluidsbelasting zal als gevolg van deze geringe toename niet relevant wijzigen.

Spoorweglawaai

Uit het akoestisch onderzoek van de RMD blijkt dat de geluidscontour van de voorkeursgrenswaarde van de spoorlijn (55 dB-contour) op circa 215 meter uit het spoor te liggen. De uiterste grenswaarde (68 dB-contour) wordt bereikt op 36 meter uit het spoor. Hierbij is rekening gehouden met de reeds geplande maatregelen in het kader van de aanleg van de Sloelijn. Dit betekent dat een klein deel van de recreatiewoningen een geluidsbelasting ondervindt van meer dan 68 dB. De uiterste grenswaarde van 68 dB zal niet worden overschreden bij het aanhouden van een minimale afstand van 36 meter uit de spoorlijn. De realisatie van een geluidsscherm is voornamelijk niet mogelijk vanwege de ligging van een aardgasleiding direct langs het spoor. Derhalve wordt in dit bestemmingsplan ervan uitgegaan dat binnen een zone van 36 m uit het spoor geen herontwikkeling van de verblijfsrecreatie mogelijk wordt gemaakt. Omdat de geluidsbelasting in de nacht het meest bepalend is, kan overigens worden overwogen de recreatiewoningen die het dichtst bij de spoorlijn zijn gelegen, zodanig uit te voeren dat slaapkamerramen aan de van de spoorlijn afgekeerde zijde zijn georiënteerd.

Een geluidsbelasting van 55 dB tot 68 dB vindt de gemeente acceptabel, aangezien dergelijke waarden de uiterste grenswaarde niet overschrijden. Bovendien zijn plaatse reeds verblijfsrecreatieve eenheden gevestigd. Deze worden vervangen door recreatiewoningen, wat naar verwachting leidt tot een verbetering van het verblijfsklimaat (veel lagere geluidsbelasting 'binnenshuis').

Conclusie, vertaling naar plankaart en voorschriften

De nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden zijn formeel niet geluidsgevoelig volgens de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en vanwege jurisprudentie is toch de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer en spoorwegverkeer voor de verblijfsrecreatie in beeld gebracht.

Uit het onderzoek blijkt dat na het uitvoeren van geluidsreducerende maatregelen langs de A4 voldaan wordt aan de uiterste grenswaarde die voor geluidsgevoelige functies geldt. Op de bestemmingsplankaart en in de voorschriften wordt derhalve langs de A4 de realisatie van een 1,5 m hoog geluidsscherm en een 3,5 m hoge geluidswal mogelijk gemaakt.

Voor spoorweglawaai zorgt het aanhouden van een afstand van 36 m vanaf de spoorlijn tot de te herontwikkelen delen van de bestaande kampeerterreinen ervoor dat voldaan wordt aan de uiterste grenswaarde. Dit zal in de bestemmingsregeling worden opgenomen.

De gemeente acht bij uitvoering van de betreffende geluidsreducerende maatregelen de geluidsbelasting ter plaatse van het verblijfsrecreatiepark aanvaardbaar. Het geluidsklimaat is mede aanvaardbaar, aangezien in de huidige situatie ter plaatse reeds ook verblijfsrecreatieve eenheden (chalets) zijn gevestigd die naar verwachting een hogere geluidsbelasting binnenshuis ondervinden.

6.9. Industrielawaai

Beoogde ontwikkeling

Het plangebied ligt voor een deel binnen de zone Industrielawaai van het industriegebied Lage Meren. Bij recreatiewoningen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige geluidsbelasting, ook al zijn dergelijke objecten formeel niet geluidgevoelig volgens de Wet geluidhinder.

Toetsingskader

Een geluidszone wordt vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken. Buiten een geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Voor recreatiewoningen gelden geen wettelijke grenswaarden, maar uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de recreatiewoningen toch beoordeeld.

Resultaten van het onderzoek

Een groot deel van de verblijfsrecreatieve eenheden ligt buiten de geluidszone van het industrieterrein Lage Meren. De geluidsbelasting ter plaatse zal minder dan 50 dB(A) bedragen en wordt dan ook als goed beoordeeld. Slechts een beperkt deel van de recreatiewoningen valt binnen de geluidszone van het industrieterrein Lage Meren. De geluidsbelasting ter plaatse bedraagt maximaal 50 tot 52 dB(A). Hiermee wordt ter plaatse van deze verblijfsrecreatieve eenheden niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, maar wel (ruimschoots) aan de uiterste grenswaarde. Het verblijfsklimaat ter plaatse wordt dan ook als voldoende beoordeeld. De vervanging van de bestaande chalets door recreatiebungalows kan een licht positief effect hebben in verband met een naar verwachting lagere geluidsbelasting "binnenshuis".

Conclusie, vertaling naar plankaart en voorschriften

De nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden zijn formeel niet geluidgevoelig volgens de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en vanwege jurisprudentie is toch de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein Lage Meren in beeld gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat een groot deel van het verblijfsrecreatiepark buiten de vigerende geluidszone is gelegen. Slechts een klein deel van de recreatiewoningen ligt binnen de geluidszone en heeft een geluidsbelasting van maximaal 50 tot 52 dB(A). Er wordt derhalve ruimschoots aan de uiterste grenswaarde voldaan. Het betreft een voor de gemeente Bergen op Zoom aanvaardbaar geluidsniveau. Het geluidsklimaat is mede aanvaardbaar, aangezien in de huidige situatie ter plaatse reeds ook verblijfsrecreatieve eenheden (chalets) zijn gevestigd die naar verwachting een hogere geluidsbelasting binnenshuis ondervinden. De vigerende geluidszone van industrieterrein Lage Meren wordt opgenomen op de plankaart, voor zover deze in het plangebied is gelegen (P.M.).

6.10. Cumulatie geluid

Toetsingskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is aangegeven bij het vaststellen van hogere waarden de effecten van cumulatie van geluidsbronnen inzichtelijk moet worden gemaakt (artikel 110 f Wgh).

Conclusie

Er is voor het plangebied geen sprake van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen en het vaststellen van hogere waarden. Derhalve is in dit bestemmingsplan geen nader inzicht in het aspect cumulatie van geluid gegeven.

6.11. Luchtkwaliteit

Beoogde ontwikkeling

Onderzocht is of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit binnen het plangebied en in de omgeving. De bestaande luchtkwaliteit en het effect van de nieuwe ontwikkeling zijn daarop onderzocht.

Toetsingskader

Normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk). Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 1 Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling).

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens artikel 7 lid 3 mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 3 onder a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 3 onder b).

Meetregeling luchtkwaliteit 2005

Op grond van het Blk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Meetregeling is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Bergen op Zoom bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof 4 µg/m³ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit het Besluit luchtkwaliteit veroorzaakt⁸. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. Andere stoffen uit het Blk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening te worden gehouden met de luchtkwaliteit.

Resultaten van het onderzoek

p.m.

Conclusie, vertaling naar plankaart en voorschriften

Er wordt voldaan aan het Besluit luchtkwaliteit (Blk). In het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden zoals genoemd in het Blk. Er zijn geen aspecten die dienen te worden verwerkt in de bestemmingsregeling.

⁸ Uit ervaring blijkt dat de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide in Nederland pas wordt overschreden bij een jaargemiddelde concentratie boven 82 µg/m³. Dergelijke concentraties zijn niet te verwachten in en om het plangebied en uit onderstaande berekeningen blijkt dat de concentraties aanzienlijk lager zijn.

6.12. Externe Veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

6.12.1. Externe veiligheid Inrichtingen

Toetsingskader

Normstelling

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar⁹⁾. Binnen de 10^{-6} -contour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} -contour gerealiseerd worden. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen. In de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) gelden vaste afstanden voor PR 10^{-6} -contouren en invloedsgebieden voor het GR voor zogenoemde categoriale inrichtingen.

Ook bedrijven waarop het Bevi niet van toepassing is, kunnen risico's voor de omgeving met zich meebrengen. Voor nieuwe situaties geldt voor het PR, op basis van de nota Omgaan met risico's¹⁰⁾, in principe een norm van 10^{-6} per jaar en voor bestaande situaties 10^{-5} per jaar. Voor het GR noemt deze nota als norm:

- 10^{-5} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-7} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-9} voor een ongeval met meer dan 1000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

Resultaten van het onderzoek

Aan de zuidwestzijde van het verblijfsrecreatiepark is Philip Morris gelegen. De RMD heeft hier in het kader van het project Bergse Heide onderzoek naar uitgevoerd¹¹⁾. Uit dit onderzoek blijkt het volgende. Op het terrein van deze inrichting is een CPR 15-2 loods gelegen met een opslagcapaciteit van 1.500 tot 2.500 m² (beschermingsniveau 1). Op grond van die opslag is het Bevi op deze inrichting van toepassing. Het betreft een zogenoemde categoriale inrichting, waarvoor op basis van het Revi (Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vaste veiligheidsafstanden gelden.

Voor een dergelijke inrichting ligt de PR 10^{-6} -contour op een afstand van 50 m en het invloedsgebied voor het GR op een afstand van 300 m. Het plangebied is op een afstand van meer dan 300 m gelegen. Er wordt derhalve voldaan aan het Bevi.

In het gebied Bergse Heide en de directe omgeving zijn geen andere bedrijven gelegen waarbij externe veiligheid een relevante rol speelt.

Conclusie

Er wordt voldaan aan het Bevi en het beleid omtrent externe veiligheid van andere risicovolle bedrijven.

⁹⁾ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn (zoals kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object). Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

¹⁰⁾ Kamerstukken II 1988/89, 21 137, nr. 5). Overigens wordt in deze nota wordt over individueel in plaats van plaatsgebonden risico gesproken.

¹¹⁾ Notitie advies EV Bergse Heide, Bergen op Zoom, 27 juli 2006.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Er zijn geen aspecten die dienen te worden verwerkt in de bestemmingsregeling.

6.12.2. Externe veiligheid vervoer van gevaarlijke stoffen

Beoogde ontwikkeling

Nabij het plangebied ligt de A4 en het spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Tevens ligt een aardgasleiding parallel aan de spoorlijn. Het aspect externe veiligheid als gevolg van de aanwezige leiding komt in paragraaf 6.14 aan bod.

Toetsingskader Rijksbeleid

In augustus 2004 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in de Staatscourant gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en wegen opgenomen.

Op basis van de circulaire is voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht¹²⁾. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel kan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico nog buiten deze 200 meter strekken.

Onderzoek vervoer gevaarlijke stoffen over spoor

Voor informatie over externe veiligheid is gebruik gemaakt van de Risicoatlas Spoor (Ministerie van V&V, juni 2001), recente prognoses van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat over het vervoer van gevaarlijke stoffen en specifieke risicoberekeningen uitgevoerd door de RMD¹³⁾. In het onderzoek van de RMD is uitgegaan van herontwikkeling van de kampeerterrinen de Heide en Vredenburg. De herontwikkeling van de overige kampeerterrinen is niet in het onderzoek meegenomen. Een dergelijke ontwikkeling wordt echter wel onder voorwaarden in dit bestemmingsplan toegestaan. Voorwaarde voor de herontwikkeling ter plaatse is echter dat het aantal verblijfsrecreatieve eenheden niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Naar verwachting zullen bij herontwikkeling van de overige terreinen minder verblijfsrecreatieve eenheden gerealiseerd worden dan in de huidige situatie aanwezig zijn. Deze mogelijke herontwikkeling op termijn heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Over het spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit onderzoek van de RMD blijkt dat de 10^{-6} -contour voor het PR niet buiten het spoor ligt. De PR 10^{-8} -contour ligt op een afstand van 170 m. In het plangebied (verblijfsrecreatiepark) wordt in de huidige situatie ruimschoots voldaan aan de oriëntatiewaarde voor het GR (minder dan 1% van de oriënterende waarde).

Ook na realisatie van de beoogde ontwikkeling zal voldaan worden aan de grenswaarde voor het PR. In het onderzoek van de RMD is nog uitgegaan van ongeveer een gelijk aantal verblijfsrecreatieve eenheden dan in de huidige situatie. Uit het onderzoek van de RMD blijkt dat er in dat geval amper een toename van het GR is waar te nemen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Per saldo zullen echter minder verblijfsrecreatieve eenheden worden teruggebouwd dan in de huidige situatie ter plaatse gesitueerd zijn¹⁴⁾. Er wordt derhalve ook na

12) De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-5} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde).

¹³⁾ Notitie advies EV Bergse Heide, Bergen op Zoom, 27 juli 2006.

¹⁴⁾ In de huidige situatie zijn op kampeerterrin Vredenburg en de Heide 326 vaste standplaatsen en 175 toeristische plaatsen aanwezig. In het bestemmingsplan wordt ter plaatse van het verblijfsrecreatiepark uitgegaan van 250 vaste plaatsen/bungalows en 45 toeristische plaatsen. Derhalve zal het aantal recreatieve eenheden met in totaal ca 200 eenheden afnemen. Uitgaande van een gemiddelde bezetting per verblijfseenheid van 3,2 personen, zal het aantal personen dat ter plaatse verblijft met ca 640 personen afnemen. In het onderzoek van de RMD is ervan uitgegaan dat het aantal personen dat ter plaatse verblijft ongeveer gelijk blijft.

realisatie van de beoogde ontwikkeling nog steeds ruimschoots voldaan aan de oriënterende waarde van het GR. De gemeente acht deze situatie verantwoord.

Onderzoek vervoer gevaarlijke stoffen over de A4

Voor informatie over externe veiligheid is gebruik gemaakt van recente prognoses van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat over het vervoer van gevaarlijke stoffen, de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV, maart 2003) en specifieke risicoberekeningen uitgevoerd door de RMD. In het onderzoek van de RMD¹⁵ is uitgegaan van herontwikkeling van de kampeerterreinen de Heide en Vredenburg. De herontwikkeling van de overige kampeerterreinen is niet in het onderzoek meegenomen. Een dergelijke ontwikkeling wordt echter wel onder voorwaarden in dit bestemmingsplan toegestaan. Voorwaarde voor de herontwikkeling ter plaatse is echter dat het aantal verblijfsrecreatieve eenheden niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Naar verwachting zullen bij herontwikkeling van de overige terreinen minder verblijfsrecreatieve eenheden gerealiseerd worden dan in de huidige situatie aanwezig zijn. Deze mogelijke herontwikkeling op termijn heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Over de N259/toekomstige A4 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Met betrekking tot de toekomstige transportstromen voor de A4 (gevaarlijke stoffen) is nog weinig bekend. De RMD heeft in haar onderzoek gebruik gemaakt van verwachte transportintensiteiten 2020 die RWS voor het ROC in Halsteren ter beschikking heeft gesteld. Uit onderzoek van de RMD blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de PR 10^{-6} -contour niet buiten de weg zelf ligt. De PR 10^{-7} -contour ligt op een afstand van 55 m, de PR 10^{-8} -contour op een afstand van 148 m. In het plangebied (ter plaatse van het verblijfsrecreatiepark) wordt in de huidige situatie voldaan aan de oriënterende waarde voor het GR: het GR ter plaatse is zeer klein (in de zogenoemde fN-curven zijn geen resultaten waar te nemen).

In de toekomstige situatie wordt ook na herontwikkeling van de verblijfsrecreatie ter plaatse voldaan aan de grenswaarde. Uit de berekeningen van RMD voor het GR blijkt dat de beoogde situatie niet leidt tot een toename van het GR, ook niet ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt ruimschoots voldaan aan de oriënterende waarde voor het GR. De gemeente acht deze situatie dan ook verantwoord.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Gelet op het lage groepsrisico ter plaatse als gevolg van de toekomstige A4 en de spoorlijn treedt de gemeente - op advies van de RMD - nog in overleg met de regionale brandweer om na te gaan of een verzoek om advies in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen wenselijk is.

Het gebied Bergse Heide is vanuit Bergen op Zoom via de Ruijtershoveweg en de Moerstraatsebaan te bereiken. Deze wegen, die voldoende capaciteit hebben om het gebied te kunnen evacueren en om hulpdienstverlening het gebied in te laten komen, bieden voldoende vluchtmogelijkheden van de bron af. In het gebied (verblijfsrecreatie) bevinden zich deels personen met een lage zelfredzaamheid (kinderen in het verblijfsrecreatiepark). Er is (logischerwijs in het buitengebied) sprake van laagbouw, welke gemakkelijker is te ontvluchten dan hoogbouw.

De gemeente acht de beoogde situatie verantwoord uit het oogpunt van externe veiligheid.

Conclusie, vertaling naar plankaart en voorschriften

Het invloedsgebied van het bedrijf Phillip Morris ligt buiten het plangebied. Zowel in de huidige als in de beoogde situatie wordt voldaan aan de grenswaarden voor het PR in verband met de aanwezigheid van de spoorlijn en de toekomstige A4. Tevens wordt ruimschoots voldaan aan de oriënterende waarde voor het GR (spoorlijn en A4). De gemeente acht de beoogde ontwikkeling derhalve aanvaardbaar. Gelet op het lage groepsrisico ter plaatse als gevolg van de toekomstige A4 en de spoorlijn treedt de gemeente - op advies van de RMD - nog in overleg met de regionale brandweer om na te gaan of een verzoek om advies in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen wenselijk is.

Er zijn geen aspecten die dienen te worden verwerkt in de bestemmingsregeling.

¹⁵ Notitie advies EV Bergse Heide, Bergen op Zoom, 27 juli 2006.

6.13. Bedrijvigheid in de omgeving

Huidige situatie en beoogde ontwikkeling

In het plangebied worden geen gevoelige functies zoals wonen mogelijk gemaakt. Wel worden recreatiewoningen mogelijk gemaakt ter vervanging van bestaande verblijfsrecreatieve eenheden. In de omgeving van het verblijfsrecreatiepark is het bedrijf Phillip Morris gelegen. Tevens wordt een ShortGolf en FunGolf en een 18 holes golfbaan op gronden die momenteel nog in agrarisch gebruik zijn. In de omgeving van de golfbaan zijn verschillende agrarische bedrijven gelegen.

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat de bedrijfsvoering/milieuimte van de aanwezige bedrijven niet wordt ingeperkt als gevolg van de beoogde ontwikkelingen en dat ter plaatse van nieuwe recreatieve ontwikkelingen een goed verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd. Dit dient in het kader van het bestemmingsplan te worden onderzocht.

Normstelling agrarische bedrijven

Voor agrarische bedrijven is als toetsingskader gebruik gemaakt van de Wet geurhinder en veehouderij die recent in werking is getreden. In de Wet worden alleen gebouwen die bestemd zijn voor en geschikt zijn voor menselijk wonen of menselijk verblijf als geurgevoelig object gedefinieerd. Hierbij wordt alleen bescherming geboden tegen langdurige blootstelling.

Voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij glastuinbouwbedrijven dient het Besluit glastuinbouw (2002) als toetsingskader. Voor glastuinbouwbedrijven dient in navolging van het Besluit glastuinbouw rekening te worden gehouden met een afstand van maximaal 50 m ten opzichte van aaneengesloten woonbebouwing of een gevoelig object (zoals een gebouw of terrein bestemd voor verblijfs- of dagrecreatie, met uitzondering van kamperen bij de boer), in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Rijksbeleid geur niet-agrarische bedrijven

Voor niet-agrarische bedrijven geldt dat er sinds 1995 geen algemene, landelijk erkende normen zijn voor geur. Het rijksbeleid is verwoord in een brief van de toenmalige Minister van VROM van 30 juni 1995 die integraal is opgenomen in de Nederlandse Emissierichtlijn Lucht (NeR). Algemene uitgangspunten van het beleid zijn onder andere:

- het optreden van (nieuwe) hinder wordt, waar mogelijk, voorkomen;
- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van het ALARA-principe toegepast;
- de mate van hinder die nog wel acceptabel is, wordt bepaald door het bevoegd gezag.

Voor het bedrijf Phillip Morris is als toetsingskader gebruik gemaakt van dit rijksbeleid en de vigerende milieuvergunning. Tevens is gebruik gemaakt van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering.

Resultaten van het onderzoek

Agrarische bedrijven

In de directe omgeving van de aanwezige kampeerterreinen zijn geen agrarische bedrijven (veehouderijen) gelegen. De veehouderijen in de omgeving van de golfbaan vallen allen onder de recent in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Volgens de Wgv dienen bij de vergunningverlening van agrarische bedrijven bepaalde afstanden te worden aangehouden tussen geurgevoelige objecten en veehouderijen. Deze afstanden zijn afhankelijk van de aard van de omgeving en de aard van de veehouderij. De RMD heeft geadviseerd over het geuraspect bij agrarische bedrijven voor het project Bergse Heide¹⁶.

Een golfbaan is volgens de Wgv geen geurgevoelig object. Alleen bebouwing op de golfbaan is mogelijk wel geurgevoelig, indien de bebouwing bestemd is voor menselijk wonen of menselijk gebruik (permanent of daarmee vergelijkbaar). Uit het advies van de RMD blijkt dat de bebouwing op de golfbaan (clubhuis, driving range) op voldoende afstand ligt van de relevante veehouderijen in de omgeving¹⁷. Ook bij het ontwerp dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt

¹⁶ RMD, advies veehouderij i.r.t. golfterrein Bergse Heide, 21-12-06.

¹⁷ RMD, advies veehouderij i.r.t. golfterrein Bergse Heide, 21-12-06 en RMD, adviseren over de aan te houden afstanden tussen golfbaan en veehouderijen, 4-10-2006.

gemaakt is dit het geval. De omliggende veehouderijen worden derhalve niet negatief in hun bedrijfsvoering beperkt. In de omgeving van de verblijfsrecreatieve ontwikkelingen en de ShortGolf en FunGolf zijn geen relevante veehouderijen gelegen.

De 18 holes golfbaan ligt op meer dan 50 m afstand van glastuinbouwbedrijven, zodat het gebruik van bestrijdingsmiddelen geen invloed heeft op de verdere inrichting van de golfbaan. In de omgeving van de verblijfsrecreatieve ontwikkelingen en de ShortGolf en FunGolf zijn geen glastuinbouwbedrijven aanwezig.

Phillip Morris

Voor het aspect industrielawaai en externe veiligheid in verband met de het bedrijf Phillip Morris wordt verwezen naar paragraaf 6.9 en 6.12.1 van dit hoofdstuk. Onderstaand wordt alleen ingegaan op de aspecten geurhinder en stofhinder.

Geurhinder

Het in de omgeving gelegen bedrijf Phillip Morris emitteert tabaksgeur. De RMD heeft in een advies de situatie met betrekking tot het aspect geur van Phillip Morris uiteengezet¹⁸. In de vigerende milieuvergunning (30 oktober 2001) zijn twee geurcontouren opgenomen op basis van het zogenoemde LTDF-model, te weten:

- Geurcontour van 5 ge/m³ als 98 percentiel, deze mag niet overschreden worden;
- Geurcontour van 2 ge/m³ als 98 percentiel (streefwaarde): Phillip Morris dient te streven naar reductie van de geurmissie zolang niet aan deze waarde wordt voldaan. Hieraan is geen termijn verbonden.

De provincie is bij de vergunningverlening ervan uitgegaan dat bij een waarde van 2 ge/m³ geen sprake is van hinder (hedonische waarde $\leq 0,5$). In de milieuvergunning zijn alleen de geurcontouren vastgelegd en niet de eis dat binnen de betreffende contouren geen woonbebouwing meer aanwezig mag zijn. Binnen de geurcontour van 2 ge/m³ zijn in de huidige situatie in de kern Bergen op Zoom langs de Aletta Jacobsstraat woningen gelegen. Op dit moment wordt nog niet aan de streefcontour voldaan. De door het bedrijf jaarlijkse opgestelde geurrapporten geven voor de provincie geen aanleiding om eraan te twijfelen dat de in de vergunning vastgelegde streefwaarde zal worden gerealiseerd.

De verblijfsrecreatieve ontwikkelingen zijn geheel buiten de geurcontour van Phillip Morris van 5 ge/m³ als 98 percentiel gelegen. Wel is het verblijfsrecreatiepark voor een klein deel binnen de geurcontour van Phillip Morris van 2 ge/m³ als 98 percentiel gelegen (streefwaarde¹⁹). Een deel van de verblijfsrecreatieve ontwikkeling valt binnen deze geurcontour. Echter in de bestaande situatie is hier ook reeds verblijfsrecreatie mogelijk en aanwezig. Mogelijk zal door de vervanging van de bestaande chalets door recreatiebungalows minder geurbelasting binnenshuis worden waargenomen.

Stofhinder

De VNG-uitgave bedrijvigheid en milieuzonering (2001) geeft voor tabaksverwerkende industrie zoals Phillip Morris een richtafstand van 30 m aan in verband met stofoverlast. Volgens de vigerende milieuvergunning van Phillip Morris mag de stofconcentratie in de gereinigde afgevoerde lucht na een filterende afscheider niet meer bedragen dan 10 mg/m³⁰. Voor het bedrijf zijn stofmetingen uitgevoerd²⁰, waaruit blijkt dat het bedrijf aan de normen voldoet. Het verblijfsrecreatiepark ligt bovendien op een veel grotere afstand dan 30 m vanaf het bedrijf Phillip Morris. Het aspect stofhinder legt derhalve geen beperkingen op aan de beoogde ontwikkelingen

Conclusie, vertaling naar plankaart en voorschriften

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de aanwezige bedrijvigheid in de omgeving (Phillip Morris en de agrarische bedrijven) niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Tevens kan ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen een aanvaardbaar verblijfsklimaat worden gerealiseerd. De gemeente acht de geurbelasting ter plaatse van het verblijfsrecreatiepark dat voor een klein deel binnen de geurcontour van 2 ge/m³ als 98 percentiel ligt (streefwaarde) aanvaardbaar, aangezien:

¹⁸ RMD, Notitie bepaling geurinvloed bedrijf Marconilaan 20 te Bergen op Zoom i.v.m. Bergse Heide, 26 oktober 2006.

¹⁹ De provincie is in de vergunningverlening voor Phillip Morris ervan uitgegaan dat bij een waarde van 2 ge/m³ geen sprake is van hinder.

²⁰ Stofemissieonderzoek Filters Dust 1, Witteveen + Bos, november 1997 en Witteveen + Bos, Stofmetingen Filters Dust 2 en Filters Dust 3, maart 1999.

- slechts een klein deel van de ontwikkelingslocatie binnen de geurcontour van 2 ge/m³ als 98 percentiel ligt;
- in de huidige situatie ook reeds verblijfsrecreatie ter plaatse aanwezig is (vaste standplaatsen/chalets);
- de realisatie van bungalows in plaats van chalets mogelijk een licht positief effect zal hebben, aangezien de situatie binnenshuis mogelijk verbetert;
- het aantal verblijfsrecreatieve eenheden op het terrein zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie;
- de beoogde functie geen woonfunctie betreft, maar een verblijfsrecreatieve functie. De gemeente acht een dergelijke functie minder geurgevoelig dan een woonfunctie (in het algemeen een minder lange verblijfsduur gedurende het gehele jaar dan bij burgerwoningen).

Er zijn geen aspecten die dienen te worden verwerkt in de bestemmingsregeling (plankaart en voorschriften).

6.14. Leidingen

Huidige situatie en beoogde ontwikkeling

Parallel aan de noordzijde van het spoor ligt een aardgastransportleiding met een diameter van 10" en een druk van 40 bar. Parallel aan de zuidkant van het spoor (buiten het plangebied) loopt een rioolwaterpersleiding. Er loopt ook een dergelijk leiding vanaf de spoorlijn richting kampeerterrein Vredenburg. Tevens loopt een rioolwaterpersleiding langs de Bemmelenberg en Bergsebaan.

Toetsingskader

Voor aardgasleidingen is de circulaire Zoning langs hogedrukaardgasleidingen (1984) van belang. Volgens de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (augustus 2004) geldt de circulaire uit 1984 nog steeds. Afhankelijk van druk en diameter gelden volgens de Circulaire 1984 verschillende bebouwings- en toetsingsafstanden²¹⁾.

Momenteel is het beleid omtrent de zoning langs hogedrukaardgasleidingen in ontwikkeling. Hierbij worden ook de aan te houden veiligheidsafstanden opnieuw bekeken. De bedoeling is dat er ook voor aardgastransportleidingen – net als bij het overige vervoer van gevaarlijke stoffen - een systeem van PR en GR wordt geïntroduceerd. De PR contouren kunnen afwijken van de huidige bebouwingsafstanden (volgens de circulaire uit 1984), maar er wordt gestreefd om de contouren terug te brengen binnen de huidige afstanden.

Het ministerie van VROM wil in 2007 een AMvB voor buisleidingen voorbereiden. Naar verwachting wordt in maart/april in overleg met de Gasunie en verschillende andere partijen de aan te houden afstanden in verband met externe veiligheid bepaald. Aangezien de aan te houden afstanden op korte termijn beschikbaar komen, levert het RIVM op dit moment geen informatie meer over de maximaal aan te houden afstanden²²⁾. Reden hiervoor is dat deze afstanden groter zijn dan de uiteindelijke afstanden die in overleg met de Gasunie worden bepaald en dat dit leidt tot onduidelijkheid. In dit bestemmingsplan MER wordt derhalve nog uitgegaan van de afstanden uit de Circulaire 1984.

Resultaten van het onderzoek

Voor de rioolwaterpersleidingen geldt een zakelijke rechtstrook van 5 m aan weerszijden van de leiding.

Volgens de vigerende Circulaire geldt voor de aardgasleiding een toetsingsafstand van 25 m, een minimale bebouwingsafstand van 4 tot 9 m en een zakelijke rechtstrook van 4 m (deze afstanden gelden aan weerszijden van de leiding). De afstand in het huidige bestemmingsplan/de huidige situatie tussen de huidige recreatieterreinen en de aardgasleiding

21) De toetsingsafstand is de afstand die zoveel mogelijk dient te worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Alleen indien er planologische, technische of economische argumenten zijn, mogen binnen de toetsingsafstand kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Als kwetsbare objecten zijn aangemerkt: woonbebouwing, bijzondere objecten, recreatieterreinen en industrieterreinen. Indien van de toetsingsafstand wordt afgeweken, dient in ieder geval ten minste de bebouwingsafstand in acht te worden genomen. Bij aardgasleidingen heeft de bebouwingsafstand betrekking op woonbebouwing en bijzondere objecten, waarbij een onderscheid is aangebracht in verschillende typen woonbebouwing en bijzondere objecten categorie I en II.

22) Deze maximale afstanden konden tot voor kort, in afwachting van het nieuwe beleid, worden berekend door het RIVM.

bedraagt minder dan 9 m (de gasleiding loopt langs de bestemmingsgrens van de huidige recreatieve terreinen), namelijk ca 6 m. De verblijfsrecreatieve eenheden komen in de toekomstige situatie niet dicht bij de bestaande gasleiding te liggen dan de reeds bestaande chalets. De gasleiding dient technisch reeds op een dusdanige wijze te zijn uitgevoerd, dat de bestaande recreatieve eenheden geen beperking vormen. Er wordt voldaan aan de zakelijke rechtstrook van 4 m.

In de volgende fase van het bestemmingsplan zullen de gevolgen van de in voorbereiding zijnde wetgeving in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Conclusie, vertaling naar plankaart en voorschriften

Er wordt voldaan aan de zakelijke rechtstrook die voor de betreffende leidingen geldt. In de volgende fase van het bestemmingsplan zullen de gevolgen van de in voorbereiding zijnde wetgeving voor aardgastransportleidingen in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Op de plankaart zijn de planologisch relevante leidingen opgenomen voor zover deze in het plangebied zijn gelegen (P.M.). Tevens zijn in de voorschriften de zakelijke rechtstroken van de betreffende leidingen opgenomen (P.M.).

7. Inspraak en overleg

64

7.1. Resultaten inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan (p.m.)

P.M.

7.2. Resultaten overlegprocedure voorontwerpbestemmingsplan (p.m.)

Het voorontwerpbestemmingsplan Bergse Haven (versie 2002) is op ingezonden voor het voorgeschreven overleg ex artikel 10 Bro. De bij dit overleg betrokken instanties zijn:

P.M.

8.1. Economische uitvoerbaarheid

P.M

8.2. Handhaving

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven.

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van die ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de voorschriften en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- regels/voorschriften moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, bebouwing) van het plangebied bij de opstelling van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaatsgevonden van de feitelijke situatie (zie hoofdstukken 2 en 3).

Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan instrumenten van toezicht opgenomen. Gedoeld wordt op de vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid aanlegvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

bijlagen

Bijlage 1. Notitie nieuwe landgoederen in Brabant

1

Notitie nieuwe landgoederen in Brabant (2004)

In het streekplan van Noord-Brabant Brabant in Balans 2002 wordt gesproken over rood voor groen. Dit houdt in dat nieuwbouw van bebouwing in het buitengebied gecompenseerd moet worden met veel groen. Een middel hiervoor is het ontwikkelen van een landgoed. In de op 12 november door Provinciale Staten vastgestelde notitie "Rood voor groen; Nieuwe landgoederen in Brabant" is een nadere uitwerking gegeven van het aspect nieuwe landgoederen.

Definitie van een nieuw landgoed luidt:

"Een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal 10 hectare grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid."

Randvoorwaarden

De volgende randvoorwaarden zijn van belang bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed.

- Meerwaarde natuur/ecologie
Er dient sprake te zijn van nieuw bos- en/of natuurgebied, aansluitend op karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse en bijdragend aan te ontwikkelen groenstructuur. Planvoorstellen worden beoordeeld aan de hand van natuurdoeltypen, omgevingskwaliteit, meerwaarde voor soortenbeleid van Rijk en provincie en de waterhuishoudkundige meerwaarde. Ook agrarische gronden kunnen een onderdeel vormen van het landgoed, maar vormt geen nieuwe natuur.
- Meerwaarde recreatie
Het landgoed levert bijdrage aan te ontwikkelen groen- en recreatiestructuren en toeristisch-recreatieve voorzieningen waar behoefte aan is. Wegen en paden dienen openbaar te zijn, waardoor het gebied een uitloopzone is voor recreanten.
- Meerwaarde cultuurhistorie en landschap
Inrichting en ontwerp zijn afgestemd op het omringende landschap, cultuurhistorie, bodemgesteldheid en waterhuishouding (lagenbenadering). Aanwezige cultuurhistorische waardevolle elementen mogen niet geamoveerd worden.
- Beeldkwaliteit
De esthetische waarde is van groot belang. Er is ruimte voor vernieuwende architectuur.
- Rood
Er is ruimte voor (nieuwe) bebouwing in de vorm van woningen en bijgebouwen op een beperkt privaat bouwblok, met aandacht voor beeldkwaliteit en cultuurhistorie.

Ten aanzien van de situering van een landgoed is het volgende vermeld.

- Doel
Het doel is stapsgewijs bos/natuur toe te voegen met maatschappelijke meerwaarde op de juiste plaats. Op regionaal niveau moeten landgoederen passen binnen het natuurbeleid, verstedelijkingsbeleid, hoofdfunctie van het gebied en bijdragen aan te ontwikkelen groenstructuren.
- Situering landgoed beredeneerd vanuit de functies
Gezien de recreatieve (uitloop)functie komt een landgoed bij bebouwde kernen te liggen of aansluitend aan een verblijfsrecreatiepark, passend in de ruimtelijke bebouwingstructuur van het gebied als afronding van de bebouwde kern. Gelet op de gewenste meerwaarde voor natuur, water en ecologie grenst het aan te leggen "groen" aan bestaande grotere natuurgebieden. Idealiter is het landgoed gelegen in een overgangszone tussen het stedelijk gebied en de nabijgelegen (waardevolle) natuur. Het landgoed fungeert op die manier als uitloopgebied voor het stedelijk gebied en kan als buffer dienen voor de aanwezige "zwaardere" natuur. Met name de gebieden gelegen in de overgangszone van

groene naar rode contouren voldoen aan het ideaalbeeld. Een gemeentelijke Structuurvisie Plus dan wel landschapsbeleidsplan geeft inzicht in de voorkeurslocaties voor nieuwe landgoederen. Ook in gebieden die niet voldoen aan de voorkeur, zijn nieuwe landgoederen inpasbaar. In dergelijke situaties is sprake van een zodanige meerwaarde van het landgoed uit het oogpunt van natuur, water, landschap, cultuurhistorie en/of recreatie dat het realiseren van een nieuw landgoed acceptabel is. Het is veelal een kwestie van zoeken naar een balans tussen positieve en negatieve effecten²³⁾. Maatwerk biedt in deze situaties uitkomst.

- Situering landgoed beredeneerd vanuit streekplanzones

Uitgangspunt is dat nieuwe landgoederen mogelijk zijn op locaties waar vanuit provinciaal en/of gemeentelijk beleid de versterking van natuur- en landschapswaarden wenselijk is en waar ten behoeve van realisatie ervan géén reguliere middelen bestaan. Binnen **AHS-landbouw** (voor dit landgoed relevant) kunnen eveneens nieuwe landgoederen worden gerealiseerd, waarbij meer dan in de andere subzones, rekening wordt gehouden met de agrarische belangen.

Toetsing

Een plan voor een landgoed dient te bestaan uit vijf onderdelen: een **beschrijving van de situering** (gebiedsprofiel) van het nieuwe landgoed, een **inventarisatie van de cultuurhistorische** (inclusief archeologische) **waarden** van het terrein en de omliggende gebieden, een **inrichtingsschets en onderbouwing** (projectprofiel), een **beeldkwaliteitplan** en een **exploitatieopzet**. Om te kunnen bepalen of een nieuw landgoed realiseerbaar is, worden vier toetsen uitgevoerd, samenhangend met de onderdelen die in de aanvraag betrokken moeten worden: locatietoets, inrichtingstoets, beeldkwaliteitstoets en duurzaamheidstoets.

Om te kunnen bepalen of een nieuw landgoed realiseerbaar is, zullen vier toetsen worden uitgevoerd. Deze toetsen hangen samen met de onderdelen die in de aanvraag betrokken moeten worden (zoals hiervoor beschreven). Per toets is aangegeven welke onderdelen/facetten uit het plan beoordeeld worden.

A. locatietoets

Met een locatietoets wordt beoordeeld of de ligging van het nieuwe landgoed (projectie) verantwoord is. De volgende criteria zijn daarbij van belang:

1. de locatie is niet aangeduid als EHS (uitgezonderd beheersgebieden), GHS-natuur (uitgezonderd ecologische verbindingzones), weidevogelgebied (leefgebied kwetsbare soorten)²⁴⁾, landbouwontwikkelingsgebied en/of stedelijk uitleggebied;
2. de locatie grenst aan een bestaand (groter) natuurgebied. Binnen de GHS-landbouw (behoudens leefgebied kwetsbare soorten - weidevogels) en de AHS-landschap zijn nieuwe landgoederen kansrijk, mits bestaande natuur en landschapswaarden worden gehandhaafd en ontwikkeld. én indien sprake is van een aanzienlijke meerwaarde voor het landschappelijk raamwerk (zowel natuur en landschap als recreatie). Ten aanzien van natuurontwikkelingsgebieden is aangetoond dat natuurontwikkeling niet reeds op een andere wijze is verzekerd. Projectie van nieuwe landgoederen aan de rand van EHS, in de RNLE, is positief. Ook binnen AHS-landbouw zijn landgoederen toegestaan mits de aanwezige agrarische belangen, meer dan in de andere subzone's, worden gerespecteerd;
3. de locatie ligt in de periferie van het stedelijk gebied²⁵⁾;

²³⁾ **Positieve effecten zijn:** het versterken van de landschapsstructuur, ontstening, het realiseren van nieuw bos en nieuwe natuurwaarden, het verbeteren of herstellen van de waterhuishouding, het verbeteren of herstellen van beken, waterlopen/vennen, het ontwikkelen van een duurzaam buitengebied, het bevorderen van recreatief medegebruik, het saneren van ongewenste functies, de mogelijkheid voor de landbouw een bedrijf om te zetten in een nieuw landgoed, de verdere ontwikkeling van culturele waarden alsmede de verbetering van de sociale structuur in een gemeente.

Negatieve effecten kunnen zijn: de toename van de verkeersintensiteit, de toename van de verstedelijking; het ontbreken van sociale acceptatie alsmede de aantasting van de agrarische structuur in een gebied, intensivering ontwatering, aantasting vennen/beken.

²⁴⁾ nieuwe landhuizen zijn niet inpasbaar binnen de karakteristieke landschappelijke openheid van weidevogelgebieden

²⁵⁾ stedelijk gebied: betreft een aanduiding voor het bestaand bebouwd gebied, geen buitengebied zijnde. Ook t.a.v. kleinere kernen is sprake van stedelijk gebied. Het stedelijk gebied zoals hier bedoeld is bij voorkeur van enige omvang, zodat het landgoed ook daadwerkelijk een uitloofunctie kan hebben.

4. de locatie ligt in de overgang van duurzame rode/groene contouren. Toetsing aan een structuurvisiePlus, voorzover mogelijk, is daarbij aan de orde;
5. bij voorkeur is de locatie gekozen gelet op aanknopingspunten vanuit landschap, cultuurhistorie en waterhuishouding.

Bij voorkeur voldoet een initiatief aan alle voornoemde criteria. Er zijn situaties denkbaar waarin dit niet het geval is. Afwegen van negatieve en positieve effecten is dan van belang en dient maatwerk uitkomst te bieden.

B. inrichtingstoets

Landgoederen 10-15 hectare

1. et landgoed heeft een omvang van minimaal 10 ha. In de landelijke regio²⁶⁾ is daarbij sprake van tenminste 7,5 ha nieuwe natuur. In de stedelijke regio dient minimaal 5 ha nieuwe natuur te worden gerealiseerd. De kansen voor nieuw bos zijn volledig benut. Afhankelijk van het na te streven natuurdoeltype zijn andere vormen van nieuwe natuur aanvaardbaar²⁷⁾. De reeds aanwezige natuur- en landschapswaarden worden versterkt en ook ontwikkeld. EHS-beheersgebieden kunnen onderdeel uitmaken van een nieuw landgoed, maar worden niet meegerekend bij de vereiste oppervlakte nieuwe natuur;
2. de bestaande woonruimte mag worden vervangen door, of uitgebreid worden tot ten hoogste 3 wooneenheden. De nieuwe woningen komen niet ten laste van het gemeentelijk en/of regionaal woningbouwprogramma. Er kan sprake zijn van één woongebouw van allure of van 3 geclusterde woningen binnen een beperkt privaat bouwblok, gescheiden van het publiek-toegankelijk deel van het landgoed. Maatvoering van de nieuwe bebouwing (woningen én bijgebouwen) is afhankelijk van het (kwalitatief hoogwaardig) ontwerp, maar staat altijd in verhouding tot de grootte van het landgoed. Bijgebouwen ten dienste van beheer en onderhoud zijn toegestaan en dienen een duidelijke relatie te hebben met het landgoed en staan qua omvang in verhouding tot de woning;
3. nieuwbouw/verbouw vindt plaats op een bestaand (agraris) bouwblok. Het agrarisch bedrijf kan gecontinueerd worden, mits vanuit milieuhygiënisch oogpunt acceptabel;
4. de bestaande en nieuwe bebouwing is geconcentreerd binnen één aaneengesloten compact bouwvlak en vormt één ruimtelijke eenheid;
5. de bebouwing (de woonfunctie, eventueel met kantoor of atelierruimte en/of daarmee te combineren bedrijfsmatig aan het buitengebied gebonden functies) past in de ruimtelijke structuur van de gemeente, met behoud en zo mogelijk versterking van cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden;
6. Er is sprake van een ruime openstelling (Natuurschoonwet geeft aan 90%) van het landgoed, het gehele jaar door, via het voor wandelaars toegankelijk maken van paden en wegen, die tot het landgoed behoren. De paden en wegen zijn redelijk verdeeld over het landgoed. Met betrekking tot de extensieve recreatie kunnen er alleen kleinschalige voorzieningen worden aangebracht;
7. er is sprake van een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels, waarbinnen verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt;
8. bestaande of voorziene agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving mag niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
9. overtollige, reeds aanwezige, (bedrijfs)gebouwen worden geamoveerd. Bijzondere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet behouden blijven. Cultuurhistorische kenmerken van de omgeving zijn zoveel mogelijk in het plan geïntegreerd dan wel benut;
10. kansen voor het bereiken van waterdoelen, zoals waterberging, kreekherstel, ruimte voor rivier, zijn optimaal benut.

Landgoederen groter dan 15 hectare

1. het landgoed heeft een omvang van minimaal 15 ha. In de landelijke regio is daarbij sprake van tenminste 7,5 ha nieuwe natuur. In de stedelijke regio is 5 ha nieuwe natuur de ondermaat. De kansen voor nieuw bos zijn volledig benut. Afhankelijk van het na te

²⁶⁾ Op basis van het streekplan 2002 is Brabant ingedeeld in stedelijke en landelijke regio's als onderlegger voor het verstedelijkingsbeleid.

²⁷⁾ De volgende natuurdoeltypen bieden niet de gewenste toename aan natuurkwaliteit die gevraagd wordt: multifunctionaal water; reservaatsakker; weidevogelgrasland; wintergastengrasland en weidevogelgrasland. Deze natuurtypen worden derhalve niet aangemerkt als nieuwe natuur;

- streven natuurdoeltype zijn andere vormen van nieuwe natuur aanvaardbaar²⁸⁾. De reeds aanwezige natuur- en landschapswaarden worden gehandhaafd en ook ontwikkeld;
2. bij voorkeur vindt nieuwe bebouwing plaats op een bestaand of voormalig agrarisch bouwblok, dit is echter geen vereiste;
 3. bij aanleg van minimaal 5 hectare (stedelijke regio) danwel 7,5 hectare (landelijke regio) nieuwe natuur is het toegestaan 3 wooneenheden te realiseren. Elke 2,5 hectare extra nieuw bos/natuur levert één wooneenheid extra op, waarbij geldt dat tevens sprake is van een toename van 2,5 ha nieuw landgoed²⁹⁾. De nieuwe woningen komen niet ten laste van het gemeentelijk en/of regionaal woningbouwprogramma. Maatvoering van de nieuwe bebouwing (woningen én bijgebouwen) is afhankelijk van het (kwalitatief hoogwaardig) ontwerp, maar staat altijd in verhouding tot de grootte van het landgoed. Bijgebouwen ten dienste van beheer en onderhoud zijn toegestaan en dienen een duidelijke relatie te hebben met het landgoed en staan qua omvang in verhouding tot de woning;
 4. realisatie van 3 tot 4 wooneenheden vindt plaats binnen één aaneengesloten compact bouwvlak en vormt één ruimtelijke eenheid. Bij 5 of meer wooneenheden kan sprake zijn van twee compacte bouwvlakken;
 5. de bebouwing (de woonfunctie, eventueel met kantoor of atelierruimte en/of daarmee te combineren bedrijfsmatig aan het buitengebied gebonden functies) past in de ruimtelijke structuur van de gemeente, met behoud en zo mogelijk versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden;
 6. Er is sprake van een ruime openstelling (Natuurschoonwet geeft aan 90%) van het landgoed, het gehele jaar door, via het voor wandelaars toegankelijk maken van paden en wegen, die tot het landgoed behoren. De paden en wegen zijn redelijk verdeeld over het landgoed. Met betrekking tot de extensieve recreatie kunnen er alleen kleinschalige voorzieningen worden aangebracht;
 7. er is sprake van een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels, waarbinnen verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt;
 8. bestaande of voorziene agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving mag niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 9. overtollige, reeds aanwezige, (bedrijfs)gebouwen worden geamoveerd. Bijzondere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet behouden blijven. Cultuurhistorische kenmerken van de omgeving zijn zoveel mogelijk in het plan geïntegreerd cq benut;
 10. kansen voor bereiken van waterdoelen, zoals waterberging, kreekherstel, ruimte voor rivier, zijn optimaal benut.

C. beeldkwaliteittoets

1. een goede landschappelijke en architectonische inpassing van het nieuwe landgoed in de omgeving is gewaarborgd door middel van een beeldkwaliteitplan danwel een vergelijkbaar instrument;
2. qua inrichting en architectuur is zoveel mogelijk aangesloten op de landschapstructuur en de cultuurhistorische kenmerken van het gebied;
3. het raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels versterkt de beeldkwaliteit van het landgoed;

D. duurzaamheidstoets

1. de instandhouding van het landgoed is verzekerd. Gemeente en initiatiefnemer ondertekenen hiertoe een privaatrechterlijke overeenkomst met kettingbeding. Een

²⁸⁾ bij aanleg nieuwe natuur is van belang dat de inrichtingsmaatregelen niet zomaar teniet gedaan kunnen worden en dat zij zonder intensief toezicht op langere termijn in stand gehouden kunnen worden. Nieuwe natuur dient minimaal te voldoen aan de eisen van de volgende pakketten uit de Subsidieregeling Natuurbeheer: Plas en ven, Moeras, heide, struweel, bos, nat soortenrijk grasland en droog soortenrijk grasland.

²⁹⁾ De 'eerste' 15 hectare, waarbij sprake dient te zijn van minimaal 7,5 ha (landelijke regio) danwel 5 ha (stedelijke regio) nieuwe natuur (maar dat kan ook 15ha nieuwe natuur zijn) genereert maximaal 3 wooneenheden. Deze 15 ha vormt een soort van 'basis'. Om 4 wooneenheden te realiseren in de landelijke regio dient vervolgens minimaal 17,5 hectare nieuw landgoed, waarvan minimaal 10 hectare nieuwe natuur is, ontwikkeld te worden. Naast 2,5 ha extra nieuw groen is ook sprake van 2,5 ha extra nieuw landgoed. Binnen de stedelijke regio dient het landgoed evengoed 17,5 hectare te zijn, maar volstaat de aanleg van 7,5 hectare nieuwe natuur.

- bestemmingsplan stelt de eenheid, de kwaliteiten en de eindvorm van het nieuwe landgoed veilig³⁰), waarbij ook een watertoets wordt uitgevoerd;
2. realisatie van de groene component dient te zijn zeker gesteld met een privaatrechterlijke overeenkomst: Pas wanneer 60% van het groen is gerealiseerd, kan gestart worden met de realisatie van de rode component;
 3. onderhoud van het landgoed vindt plaats op basis van een (duurzaam) beheersplan. Ook de openstelling van het landgoed is veiliggesteld middels een privaatrechterlijke overeenkomst;
 4. verkaveling of opsplitsing van het landgoed, die de instandhouding van het landgoed in gevaar brengt, wordt voorkomen;
 5. inzicht is gegeven in het (financiële) exploitatieplan voor de langere termijn. Het plan dient uitvoerbaar en beheersbaar te zijn.
 6. vooraan in het planproces worden terreinbeherende organisatie(s) en het waterschap ingeschakeld en deskundigheid ter vergroting van publieke en functionele kwaliteit maar ook deskundigheid om de financiële aspecten te objectiveren.

³⁰ Een artikel 19, lid 1 WRO-aanvraag wordt geen geschikte basis geacht voor besluitvorming van landgoed-initiatieven. Het grondgebruik (met name nieuwe natuurwaarden) dient juridisch te zijn vastgelegd in een bestemmingsplan.

voorschriften

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

Aan artikel 1 wordt toegevoegd een nieuw lid 11A, luidende:

11A. bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van de exploitatie en het beheer van een complex van verblijfsrecreatie, gericht op het als onderneming aan meerdere, steeds wisselende, personen per jaar aanbieden van recreatief verblijf;

33A. landgoed:

een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling, waarbij vormen van bos- en landbouw onderdeel kunnen uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal 10 hectare grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met tuin van allure en uitstraling. Het ruimtelijk kenmerk is een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid;

ARTIKEL 6 RECREATIEVE DOELEINDEN

In **Artikel 6.2** worden in het eerste schema de volgende adressen ingetrokken:

-	KA	Kampeerterein	Vredenburg ongen.	50
-	KA,	Kampeerterein	Vredenburg 1	316

Aan **Artikel 6.2** worden in het tweede schema de volgende adresgegevens en aantallen recreatiewoningen toegevoegd:

-	RW	Recreatiewoningen	Vredenburg	Recreatiewoningen zie plankaart in totaal niet meer dan 200
-	OO	Ovenbare ruimte en overloop- gebied kampeerterein	Vredenburg	

In **Artikel 6.2** worden in het tweede schema de volgende adresgegevens en bebouwingspercentages toegevoegd:

-	RC	Recreatieve en centrale voorzieningen	Brink/Vredenburg	100%
---	----	--	------------------	------

In **Artikel 6.2.3** wordt in lid h ingetrokken "Vredenburg 1: ten behoeve van een kwaliteitsverbetering van het kampeerterein is ter plaatse het omzetten van standplaatsen in recreatiewoningen toegestaan".

In **Artikel 6.2** wordt een nieuw lid 6.2.3.A. Recreatiewoningen ingevoegd:

6.2.3.A. Recreatiewoningen

Voor de als "RE" aangeduide gronden geldt het volgende:

- toegestaan zijn gebouwen en andere bouwwerken passende binnen de bestemming, zijnde recreatiewoningen en gemeenschappelijke voorzieningen (receptie, kantine, verblijfsruimten, sanitaire voorzieningen en een dienstwoning) een en ander in de vorm van een bedrijfsmatig geëxploiteerd complex van recreatiewoningen;
- recreatiewoningen en gebouwen ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen;
- het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan per gebied op de plankaart is aangegeven en in totaal in ieder geval niet meer dan 200;
- er zijn ten hoogste 20 twee-aan-een gebouwde recreatiewoningen en 10 gestapelde recreatiewoningen toegestaan; de andere recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- de oppervlakte van het perceel voor een recreatiewoning mag niet minder bedragen dan 400 m² en niet meer dan 500 m²;
- de oppervlakte van een recreatiewoning, inclusief verdieping, mag niet meer bedragen dan 150 m²; per recreatiewoning is daarnaast een aangebouwd bijgebouw toegestaan, de oppervlakte hiervan mag niet meer bedragen dan 10 m², de goothoogte 3 m en de bouwhoogte 5 m;
- de goothoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 4 m en de bouwhoogte niet meer dan 8 m;
- gemeenschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "gemeenschappelijke voorzieningen";
- er is maximaal één dienstwoning toegestaan, met dien verstande, dat indien op de kaart een ander aantal dienstwoningen is weergegeven, deze aanduiding als maximum geldt;
- de inhoud van de dienstwoning mag niet meer bedragen dan 700 m³;
- de bebouwingshoogte van gebouwen ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen en de dienstwoning(en) mag niet meer bedragen dan 8 m, en de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;

- l. voorts is het oprichten van nutsgebouwen toegestaan met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bebouwde oppervlakte van 50 m² per gebouw;
- m. de andere bouwwerken mogen maximaal 4 m bedragen m.u.v. lichtmasten en sport- en spelattributen waarvan de hoogte van maximaal 8 m mogen bedragen.;
- n. de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter.

In **Artikel 6.2** wordt een nieuw lid 6.2.3.B. Recreatieve en centrale voorzieningen ingevoegd:

6.2.3.B. Recreatieve en centrale voorzieningen

Voor de als "RC" aangeduide gronden geldt het volgende:

- a. toegestaan zijn gebouwen en andere bouwwerken passende binnen de bestemming, zijnde recreatiewoningen en gemeenschappelijke voorzieningen (receptie, kantine, verblijfsruimten, sanitaire voorzieningen, dienstwoningen, informatiecentrum, milieucentrum, restaurant, verhuurorganisatie dagrecreatie, zwembad) een en ander in de vorm van een bedrijfsmatig geëxploiteerd complex van recreatiewoningen;
- b. recreatiewoningen en gebouwen ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen;
- c. het aantal recreatiewoningen mag niet meer dan 30 bedragen;
- d. recreatiewoningen mogen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
- e. de oppervlakte van een recreatiewoning, inclusief verdieping, mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- f. er zijn maximaal twee dienstwoningen toegestaan, met dien verstande, dat indien op de kaart een ander aantal dienstwoningen is weergegeven, deze aanduiding als maximum geldt;
- g. de inhoud van de dienstwoning mag niet meer bedragen dan 700 m³;
- h. de bebouwingshoogte van gebouwen met recreatiewoningen en gebouwen ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen mag niet meer bedragen dan 12 m, en de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
- i. de andere bouwwerken mogen maximaal 4 m bedragen m.u.v. lichtmasten en sport- en spelattributen waarvan de hoogte van maximaal 8 m mogen bedragen.

ARTIKEL 13A GOLFBAAN (A)

Aan de **voorschriften** wordt een nieuw artikel 13A toegevoegd.

13A.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "Golfbaan (A)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een 18 holes golfbaan;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "gebied met landschappelijke en natuurwaarden": tevens voor het behoud van landschappelijke en natuurwaarden;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

13A.2. Nadere detaillering van de doeleinden

13A.2.1. Behoud en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden.

De gronden, als bedoeld in lid 13A.1.b zijn tevens bestemd voor behoud van landschappelijke en natuurwaarden, in de vorm van behoud en verdere ontwikkeling ten behoeve van de rugstreeppad.

13A.3. Bebouwing

13A.3.1. Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming.

13A.3.2. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen; het bebouwingspercentage binnen de bebouwingsgrens mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart, met dien verstande dat indien geen bebouwingspercentage is opgenomen, het bebouwingsvlak geheel mag worden bebouwd. De goothoogte en bebouwingshoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van de gronden met de aanduiding "nadere hoogte bepaling" de goothoogte van een gebouw over een breedte van ten hoogste 40% 13 meter mag bedragen, daarnaast over een breedte van ten hoogste 10% 16 meter en over het overige ten hoogste 9 meter en de bebouwinghoogte niet meer dan 16 meter.

13A.3.3. In afwijking van het bepaalde onder 13A.3.2 zijn buiten de bebouwingsgrenzen toegestaan ten hoogste 3 gebouwen, waarvan de oppervlakte per gebouw ten hoogste 25 m² mag bedragen, de goothoogte niet meer dan 3 meter en de bebouwingshoogte niet meer dan 5 meter.

13A.3.4. Andere bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 18 m.

13A.4. Aanlegvergunningen

13A.4.1. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van houtopstanden;
- b. het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
- c. het graven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- f. het beplanten van gronden met houtgewas.

13A.4.2. Het onder 13A.4.1. vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds een aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van natuurbouw / natuurbeheer en/of in het kader van de ontwikkeling van de ecologische verbinding dan wel voor zover het leidingen betreft, het normale onderhoud en beheer van leidingen.

13A.4.3. De in 13A.4.1. bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien geen strijd ontstaat met de van toepassing zijnde waarden zoals verwoord in 13A.2.

13A.4.4. Overtreding van het bepaalde in 13A.4.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

13A.5. Gebruiksbeplating

13A.5.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

13A.5.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 13A.5.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

13A.5.3. Overtreding van het bepaalde in 13A.5.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 13B GOLFBAAN (B)

Aan de **voorschriften** wordt een nieuw artikel 13B toegevoegd.

13B.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "Golfbaan (B)" aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. shortgolfbaan en fungolfbaan, niet zijnde een volwaardige golfbaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding "gebied met landschappelijke en ecologische waarden en parkeergelegenheid": tevens voor het behoud van landschappelijke en natuurwaarden en parkeergelegenheid;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

13B.2. Nadere detaillering van de doeleinden

13B.2.1. Behoud van landschappelijke en natuurwaarden.

De gronden, als bedoeld in lid 13B.1.b zijn tevens bestemd voor behoud van landschappelijke en natuurwaarden, in de vorm van behoud van de aanwezige loofhout en- naaldhoutcomplexen, en parkeergelegenheid.

13B.3. Bebouwing

13B.3.1. Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming.

13B.3.2. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen; de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m². De goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m en de bebouwingshoogte niet meer dan 9 m.

13B.3.3. Andere bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 3 m.

13B.4. Aanlegvergunningen

13B.4.1. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van houtopstanden;
- b. het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
- c. het graven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- f. het beplanten van gronden met houtgewas.

13B.4.2. Het onder 13B.4.1. vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds een aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van natuurbouw / natuurbeheer en/of in het kader van de ontwikkeling van de ecologische verbinding dan wel voor zover het leidingen betreft, het normale onderhoud en beheer van leidingen.

13B.4.3. De in 13B.4.1. bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien geen strijd ontstaat met de van toepassing zijnde waarden zoals verwoord in 13B.4.2.

13B.4.4. Overtreding van het bepaalde in 13B.4.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

13B.5. Gebruiksbeplanning

13B.5.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

13B.5.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 13B.5.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

13B.5.3. Overtreding van het bepaalde in 13B.5.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 13C. GROENVOORZIENINGEN

Aan de **voorschriften** wordt een nieuw artikel 13C toegevoegd.

13C.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "Groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen';
 - b. ter plaatse van de aanduiding gw: een geluidswal;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

13C.2. Nadere detaillering van de doeleinden

13C.2.1. Geluidswal.

De gronden, als bedoeld in lid 13C.1.b zijn tevens bestemd voor een geluidswal met een hoogte van ten hoogste 3,5 m.

13C.3. Bebouwing

Er is geen bebouwing toegestaan.

13C.4. Aanlegvergunningen

13C.4.1. Het is verboden op de in artikel 13C.1.b bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven en egaliseren van de bodem.

13C.4.2. Het onder 13C.4.1. vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds een aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van realisering en instandhouding van de geluidswal dan wel voor zover het leidingen betreft, het normale onderhoud en beheer van leidingen.

13C.4.3. De in 13C.4.1. bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien geen strijd ontstaat met de van toepassing zijnde waarden zoals verwoord in 13C.4.2.

13C.4.4. Overtreding van het bepaalde in 13C.4.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

13C.5. Gebruiksbeperking

13C.5.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

13C.5.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 13C.5.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

13C.5.3. Overtreding van het bepaalde in 13C.5.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 13D. LANDGOED

Aan de **voorschriften** wordt een nieuw artikel 13D toegevoegd.

13D.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "Landgoed" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding LGb: instandhouding en ontwikkeling van een bos ten behoeve van aldaar voorkomende dan wel daarin aanwezige eigen natuur- en landschappelijke waarden;
 - b. ter plaatse van de aanduiding LGp: parkeervoorzieningen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding LGw: de huisvesting van personen in woningen en in samenhang daarmee de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep op ten hoogste 3 percelen;
 - d. ter plaatse van de aanduiding LGwn: instandhouding en ontwikkeling van water en moeras ten behoeve van aldaar voorkomende dan wel daarin aanwezige eigen natuur- en landschappelijke waarden;
 - e. extensieve recreatie en wandel- en fietspaden;
 - f. bijbehorende voorzieningen zoals, groen en water, bruggen en duikers;
- een en ander duurzaam deel uitmakend van een landgoed.

13D.2. Bebouwing

13D.2.1. Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming.

13D.2.2. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen, met dien verstande dat:

- a. het gezamenlijke oppervlak van de hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen ten hoogste 350 m² per perceel mag bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen ten hoogste 100 m² per perceel mag bedragen;
- c. de gezamenlijke inhoud van hoofd- en aanbouwen ten hoogste 1.500 m³ per perceel mag bedragen;
- d. er ten hoogste 3 woningen zijn toegestaan;
- e. de goothoogte en bebouwingshoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- f. de hoofd- en bijgebouwen uitsluitend mogen vrijstaand worden gebouwd;

13D.2.3. Andere bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 3 m.

13D.3. Aanlegvergunningen

13D.3.1. Het is verboden op de in dit artikel 13D.1.a en 13D.1.d bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van houtopstanden;
- b. het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
- c. het graven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- f. het beplanten van gronden met houtgewas.

13D.3.2. Het onder 13D.3.1. vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds een aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van natuurbouw / natuurbeheer en/of in het kader van de ontwikkeling van de ecologische verbinding dan wel voor zover het leidingen betreft, het normale onderhoud en beheer van leidingen.

13D.3.3. De in 13D.3.1. bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien geen strijd ontstaat met de van toepassing zijnde waarden zoals verwoord in 13D.3.2.

13D.3.4. Overtreding van het bepaalde in 13D.3.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

13D.4. Gebruiksbeplating

13D.4.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

13D.4.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 13D.4.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

13D.4.3. Overtreding van het bepaalde in 13D.4.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 15 VERKEERSDOELEINDEN

Aan **Artikel 15.2** wordt toegevoegd “alsmede ter plaatse van de aanduiding “geluidsscherm” een geluidsscherm ten behoeve van geluidsafscherming voor recreatieve ontwikkelingen aan de oostzijde hiervan”.

ARTIKEL 19. BELEIDSKADER

Aan **Artikel 19.1** worden twee nieuwe bepalingen toegevoegd.

Ontwikkelingsgebied Kraggelooop

Ter plaatse van het Ontwikkelingsgebied Kraggelooop is wijziging door burgemeester en wethouders van een agrarische bestemming naar de bestemming bos en natuur en de aanduiding “water” mogelijk.

Ontwikkelingsgebied landgoederen

Ter plaatse van het Ontwikkelingsgebied landgoederen is wijziging door burgemeester en wethouders van een agrarische en/of recreatieve bestemming naar de bestemming Landgoed mogelijk en voorts het daarin opnemen van de bestemming bos en natuur.

Aan **Artikel 19.2** worden twee nieuwe leden toegevoegd.

Ontwikkelingsgebied Kraggelooop

19.2.8. Wijziging is toegestaan in het kader en ten behoeve van versterking van de natuurwaarden en waterberging van de Kraggelooop.

Ontwikkelingsgebied landgoederen

19.2.9. Wijziging is toegestaan ten behoeve van landgoedontwikkeling. In het wijzigingsplan wordt voldaan aan de volgende voorwaarden.

- a. Ten aanzien van de opzet en doelstelling van het landgoed
 1. Het landgoed heeft een omvang van minimaal 10 ha tot 15 ha.
 2. De ontwikkeling van een landgoed zal resulteren in versterking van de landschappelijke en natuurwaarden van het bosgebied en de Kraggelooop alsmede van de recreatieve functie van Bergse Heide.
 3. De inrichting en ontwerp worden afgestemd op het omringende landschap, cultuurhistorie, bodemgesteldheid en waterhuishouding.
- b. Ten aanzien van de planvorming en planuitwerking
 1. Vooraan in het planproces worden terreinbeherende organisatie(s) en het waterschap ingeschakeld en deskundigheid ter vergroting van publieke en functionele kwaliteit maar ook deskundigheid om de financiële aspecten te objectiveren.
 2. In het wijzigingsplan worden opgenomen een beschrijving van de situering (gebiedsprofiel) van het nieuwe landgoed, een inventarisatie van de cultuurhistorische (inclusief archeologische) waarden van het terrein en de omliggende gebieden, een inrichtingsschets en onderbouwing (projectprofiel), een beeldkwaliteitplan en een exploitatieopzet.
 3. Ten aanzien van de landschappelijke en natuurwaarden en recreatieve functie en water
 4. Er mogen geen bos- en natuurgebieden worden aangetast tenzij er in samenhang een betere situatie wat betreft deze waarden wordt bereikt.
 5. Er wordt tenminste 5 ha nieuwe natuur ontwikkeld.
 6. De landgoedontwikkeling wordt zodanig opgezet dat de kansen voor het bereiken van waterdoelen optimaal worden benut.
 7. Het raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels zal de beeldkwaliteit van het landgoed.
- c. Ten aanzien van de landhuizen
 1. Er zijn ten hoogste drie landhuizen toegestaan.
 2. De nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd binnen één aaneengesloten compact bouwvlak en vormt één ruimtelijke eenheid.
 3. De bebouwing (de woonfunctie, eventueel met kantoor of atelierruimte en/of daarmee te combineren bedrijfsmatig aan het buitengebied gebonden functies) past in de ruimtelijke structuur van de gemeente, met behoud en zo mogelijk versterking van cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden.
 4. Zorg gedragen zal worden voor hoogwaardige architectuur.

5. Overtollige, reeds aanwezige, (bedrijfs)gebouwen worden geamoveerd. Bijzondere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet behouden blijven. Cultuurhistorische kenmerken van de omgeving zijn zoveel mogelijk in het plan geïntegreerd dan wel benut.
 6. Voorkomen wordt dat bestaande of voorziene agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
 7. De inrichting en architectuur worden zoveel mogelijk afgestemd op de landschapstructuur en de cultuurhistorische kenmerken van het gebied.
- d. Ten aanzien van de realisering
1. De instandhouding van het landgoed wordt verzekerd door een privaatrechterlijke overeenkomst met kettingbeding tussen gemeente en initiatiefnemer.
 2. Er is sprake van een ruime openstelling (Natuurschoonwet geeft aan 90%) van het landgoed, het gehele jaar door, via het voor wandelaars toegankelijk maken van paden en wegen, die tot het landgoed behoren. De paden en wegen zijn redelijk verdeeld over het landgoed. Met betrekking tot de extensieve recreatie kunnen er alleen kleinschalige voorzieningen worden aangebracht.
 3. Realisatie van de groene component dient te zijn zeker gesteld met een privaatrechterlijke overeenkomst. Pas wanneer 60% van het groen is gerealiseerd, kan gestart worden met de realisatie van de rode component.
 4. Voor onderhoud van het landgoed wordt een beheersplan opgesteld. De openstelling van het landgoed wordt veiliggesteld middels een privaatrechterlijke overeenkomst.
 5. Verdere verkaveling of opsplitsing van het landgoed, die de instandhouding van het landgoed in gevaar brengt, wordt voorkomen.
 6. Inzicht wordt gegeven in het (financiële) exploitatieplan voor de langere termijn. Het plan dient uitvoerbaar en beheersbaar te zijn.

plankaart