

Uitspraak 201608115/1/R2

Datum van uitspraak: woensdag 28 februari 2018
Tegen: de raad van de gemeente Bergen op Zoom
Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig
Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant
ECLI: **ECLI:NL:RVS:2018:685**

201608115/1/R2.

Datum uitspraak: 28 februari 2018

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], [appellant sub 1C] en [appellante sub 1D], [appellant sub 1E] en [appellante sub 1F], allen wonend te [woonplaats], (hierna: [appellant sub 1A] en anderen),
2. [appellant sub 2A] en [appellante sub 2B], beiden wonend te Bergen op Zoom, (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 2A]),
3. Heidepol B.V., gevestigd te Prinsenbeek, gemeente Breda,

en

de raad van de gemeente Bergen op Zoom,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 21 juli 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Buitenplaats Bergen op Zoom" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1A] en anderen, [appellant sub 2A] en Heidepol beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 1A] en anderen en Heidepol hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 11 januari 2018, waar [appellant sub 1A] en anderen, bijgestaan door mr. E. Smits, advocaat te Rotterdam, Heidepol, vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door [persoon], en de raad, vertegenwoordigd door J.M.E.M. Verpaalen, bijgestaan door P.J. Engelvaart, zijn verschenen.

Buiten bezwaar van partijen is ter zitting een nader stuk overgelegd.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan maakt een transformatie mogelijk van een bestaand en sinds 2008 ongebruikt kampeerterrein naar een nieuw recreatieterrein. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 9,5 hectare.

De gronden van het plangebied waren in het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied Oost" bestemd voor "Recreatieve doeleinden", met de nadere aanduiding "Kampeerterrein". In dat plan mochten de gronden worden gebruikt voor het plaatsen van maximaal 290 stacaravans en 24 recreatiewoningen met een maximum inhoud van 175 m³ per woning. Ook waren kampeermiddelen toegestaan. Het aantal en de oppervlakte van de kampeermiddelen waren niet beperkt. In het onderhavige plan hebben de gronden de bestemming "Recreatie" en zijn ze aangewezen voor recreatief verblijf. Het plan voorziet thans op hetzelfde perceel in 105 recreatiewoningen, 95 chalets en 40 overige bouwwerken voor verblijfsrecreatie, zoals trekkershutten en stacaravans. Voor al deze verblijfsrecreatieve eenheden gelden afzonderlijke maxima aan bebouwde oppervlakten. Het totale bouwvlak mag voor ten hoogste 30% worden bebouwd.

[appellant sub 1A] en anderen wonen in de omgeving van het plangebied. Volgens hen leidt het plan tot een verslechtering van hun woon- en leefklimaat en tot aantasting van waarden in het plangebied en de omgeving. Heidepol is initiatiefneemster van de ontwikkeling en maakt bezwaar tegen enkele beperkingen in de planregels.

De relevante wettelijke bepalingen en planregels waarnaar in deze uitspraak wordt verwezen staan in de bijlage.

Ontvankelijkheid

2. Volgens de raad hebben [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], [appellant sub 1C] en [appellante sub 1D] en [appellant sub 2A] geen rechtstreeks belang bij het plan. Zij wonen, anders dan [appellant sub 1E], op grote afstand van het plangebied en hebben daarop geen rechtstreeks zicht. Het verkeerseffect van het recreatieterrein zal voor hen in vergelijking met het voorheen geldende bestemmingsplan nauwelijks merkbaar zijn. Hun belangen onderscheiden zich daarmee niet van die van anderen zodat zij niet-ontvankelijk zijn in hun beroep.

3. Ingevolge artikel 8:1, in samenhang gelezen met artikel 8:6 en artikel 2 van bijlage 2, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) kan door een belanghebbende bij de Afdeling beroep worden ingesteld tegen een besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan.

Om als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb te kunnen worden aangemerkt moet een natuurlijk persoon een voldoende objectief bepaalbaar belang bij het besluit hebben. Het uitgangspunt is dat degene die rechtstreeks feitelijke gevolgen ondervindt van een activiteit die een bestemmingsplan toestaat, in beginsel belanghebbende is bij de vaststelling van dat besluit. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (de uitspraak van 23 augustus 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:2271](#)) dient het criterium "gevolgen van enige betekenis" als correctie op dit uitgangspunt. Gevolgen van enige betekenis ontbreken indien de gevolgen wel zijn vast te stellen, maar de gevolgen van de activiteit voor de woon-, leef- of bedrijfssituatie van betrokkene dermate gering zijn dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt.

3.1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] en [appellant sub 1C] en [appellante sub 1D] hebben desgevraagd toegelicht en met foto's onderbouwd dat hun woonpercelen liggen op circa 200 m en circa 400 m van het plangebied en dat zij vanaf die percelen rechtstreeks zicht hebben op de nieuwe

hoofdingang van het recreatieterrein. Zij wijzen er op dat, ook volgens de raad, de toename van het verkeer als gevolg van het recreatieterrein waarneembaar zal zijn. Bovendien zal een deel van het verkeer van en naar het recreatieterrein, gezien de ligging van dit terrein nabij de rijksweg, via de Zoomvlietweg langs hun woningen rijden. Gelet op deze toelichting zullen naar het oordeel van de Afdeling [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] en [appellant sub 1C] en [appellante sub 1D], naar objectieve maatstaven gemeten, door het plan gevolgen van enige betekenis ondervinden. Daarbij is niet van belang dat in het voorheen geldende bestemmingsplan ook een recreatieve voorziening was toegestaan met een verkeersaantrekkende werking, welke voorziening overigens niet meer werd geëxploiteerd. Voor de belanghebbendheid is alleen van betekenis wat de feitelijke gevolgen zijn van het plan dat wordt bestreden.

Gelet op het voorgaande zijn [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] en [appellant sub 1C] en [appellante sub 1D] ontvankelijk.

3.2. Het woonperceel van [appellant sub 2A] ligt op circa 310 m van het door begroeiing omgeven plangebied. Het woonperceel ligt niet aan een ontsluitingsweg naar het recreatieterrein, maar op circa 200 m afstand aan een zijweg van een ontsluitingsweg.

De Afdeling heeft geconstateerd dat [appellant sub 2A] vanaf zijn woonperceel mogelijk in de wintermaanden enig zicht heeft op het plangebied. Hij heeft echter geen rechtstreeks zicht op de hoofdingang. Het gevolg voor het uitzicht van [appellant sub 2A] is naar het oordeel van de Afdeling te beperkt om op deze grond een beïnvloeding van zijn woon- en leefklimaat van enige betekenis aanwezig te achten. Nu het woonperceel niet aan of onmiddellijk nabij een ontsluitingsweg naar het recreatieterrein ligt is ook niet aannemelijk dat [appellant sub 2A] gevolgen van enige betekenis zal ondervinden van de met het recreatieterrein verband houdende verkeersbewegingen. Ook anderszins is niet gebleken dat [appellant sub 2A] ten gevolge van het plan gevolgen van enige betekenis zal ondervinden.

De conclusie is dat [appellant sub 2A] geen belanghebbende is bij het bestreden besluit en het beroep niet-ontvankelijk is.

Toetsingskader

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

5. [appellant sub 1A] en anderen stellen dat het plangebied grenst aan de watergang de Zoom, die ligt in de ecologische hoofdstructuur, thans natuurnetwerk Nederland. Artikel 2.10.4 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: het Barro) bevat regels ter bescherming van het natuurnetwerk Nederland. De conclusie in de plantoelichting dat het rijksbeleid geen beperkingen stelt aan de transformatie naar een recreatieterrein is gezien het aan het plangebied grenzend natuurnetwerk Nederland onjuist, aldus [appellant sub 1A] en anderen.

5.1. Ingevolge artikel 2.10.4, eerste lid, van het Barro worden bij provinciale verordening regels gesteld aan bestemmingsplannen die betrekking hebben op een gebied behorende tot het natuurnetwerk Nederland. De Afdeling stelt op grond van de op het plangebied van toepassing zijnde kaart, die onderdeel is van de provinciale Verordening ruimte 2014 en die ook ter zitting is overgelegd,

vast dat het plangebied niet behoort tot het natuurnetwerk Nederland. Het plan heeft derhalve geen betrekking op dit natuurnetwerk. De strook grond aan de oostzijde binnen het plangebied, waaraan een recreatieve bestemming is toegekend, behoort volgens de zienswijzennota alleen tot de Ecologische Verbindingszone. Artikel 2.10.4, eerste lid, van het Barro is derhalve niet van toepassing op het plan. Het betoog faalt.

Provinciaal beleid

6. [appellant sub 1A] en anderen stellen dat het plan in strijd is met de provinciale structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 (hierna: de provinciale structuurvisie). Volgens de provinciale structuurvisie is er geen ruimte voor grootschalige of intensieve ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen van de ecologische hoofdstructuur. Van een volgens de provinciale structuurvisie toegestane recreatieve ontwikkeling op een bestaande locatie is volgens [appellant sub 1A] en anderen in dit geval geen sprake, omdat het om een nieuwe grootschalige ontwikkeling gaat. Bovendien is de in de provinciale structuurvisie vereiste bijdrage aan de versterking van natuur en landschap onduidelijk.

6.1. Volgens paragraaf 1.2.1. van deel B van de provinciale structuurvisie is het ruimtelijke beleid voor de ecologische hoofdstructuur gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de ecologische hoofdstructuur en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd.

Het door [appellant sub 1A] en anderen aangehaalde beleidsonderdeel in paragraaf 1.2.1. van deel B van de provinciale structuurvisie is van toepassing op grootschalige of intensieve ontwikkelingen binnen de ecologische hoofdstructuur. Daargelaten de vraag of het plan voorziet in een (nieuwe) grootschalige ontwikkeling maakt het plangebied, zoals in 5.1. is overwogen, geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Dat beleidsonderdeel is dan ook niet van toepassing op het plan.

Volgens de door [appellant sub 1A] en anderen aangehaalde paragraaf 1.3.1. van deel B van de provinciale structuurvisie zijn binnen de groenblauwe mantel recreatieve ontwikkelingen met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfslocaties) mogelijk, zeker als daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap. Het plangebied ligt volgens de plantoelichting in de groenblauwe mantel. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat in dit geval sprake is van een recreatieve ontwikkeling op een bestaande locatie omdat het voorheen geldende bestemmingsplan ter plaatse ook in een recreatieve voorziening voorzag. Een bijdrage aan de versterking van natuur, water en landschap is in de provinciale structuurvisie niet als absolute voorwaarde gesteld voor een recreatieve ontwikkeling op een bestaande locatie. Het plan is dan ook niet in strijd met 1.3.1. van deel B van de provinciale structuurvisie.

Het betoog faalt.

Verordening ruimte 2014

7. [appellant sub 1A] en anderen stellen dat het plan in strijd is met de provinciale Verordening ruimte 2014, zoals die gold ten tijde van het bestreden besluit (hierna: de Verordening 2014). Het plangebied ligt in de groenblauwe mantel als bedoeld in de Verordening 2014. Ingevolge artikel 6.11, eerste lid, aanhef en onder a, gelezen in samenhang met artikel 6.10, van de Verordening 2014 kan een bestemmingsplan slechts voorzien in de vestiging van een recreatiebedrijf in de groenblauwe mantel als de omvang van de bebouwing ten hoogste 1,5 ha bedraagt. Het plan laat meer bebouwing toe. Ingevolge artikel 6.11, tweede lid, mag een bestaand recreatiebedrijf onder voorwaarden uitbreiden. Anders dan de raad stelt gaat het hier niet om een bestaand bedrijf. Voor zover het wel zou gaan om een bestaand bedrijf staat de beoogde uitbreiding niet in redelijke verhouding tot de

bestaande omvang en/of bestaande bezoekers / overnachtingen als bedoeld in artikel 6.11, tweede lid, gelezen in samenhang met artikel 6.10, derde lid, aanhef en onder a. Aan die voorwaarde is, met de volgens de raad toegelaten 240 recreatieve objecten en 153.300 overnachtingen, op gronden waar thans geen recreatieve voorziening wordt geëxploiteerd, niet voldaan. Bovendien is het door de raad berekende aantal overnachtingen te laag en is sprake van intensivering van het gebruik. Ook is niet voldaan aan de voorwaarde dat de uitbreiding een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken als bedoeld in artikel 6.11, tweede lid, gelezen in samenhang met artikel 6.10, derde lid, aanhef en onder c. Volgens de toelichting bij de Verordening 2014 biedt de groenblauwe mantel immers geen ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe vormen van bezoekersintensieve recreatie. Ook aan deze voorwaarde is volgens [appellant sub 1A] en anderen niet voldaan. Het plan is daarmee in strijd met de artikelen 6.10 en 6.11 van de Verordening 2014.

[appellant sub 1A] en anderen stellen dat het plan in strijd met artikel 6.1 van de Verordening 2014 ook geen regels stelt ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied. Dit klemmt volgens hen temeer nu een deel van het plangebied dat deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur geen natuurbestemming meer kent maar een recreatieve bestemming.

7.1. Ingevolge artikel 2, derde lid, aanhef en onder a, van de Verordening 2014 wordt, waar in deze verordening gesproken wordt over een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, daaronder onder meer verstaan: datgene wat het geldende bestemmingsplan zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden toestaat.

Onder het voorheen geldende bestemmingsplan was een recreatiebedrijf als bedoeld in artikel 1.64 van de Verordening 2014 toegestaan. [appellant sub 1A] en anderen kunnen dan ook niet worden gevolgd in hun stelling dat geen sprake is van een bestaand bedrijf in de zin van deze verordening. De raad heeft zich dan ook terecht op het standpunt gesteld dat het plan voorziet in de uitbreiding van een bestaand recreatiebedrijf als bedoeld in artikel 6.11, tweede lid, van de Verordening 2014. Dat betekent dat de door [appellant sub 1A] en anderen genoemde beperking in artikel 6.11, eerste lid, aanhef en onder a, tot een bebouwing van 1,5 ha niet van toepassing is.

De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen als bedoeld in artikel 6.10, derde lid, aanhef en onder a. Daarbij is in aanmerking genomen dat het recreatieterrein niet is vergroot en dat het aantal overnachtingen, anders dan in het voorheen geldende bestemmingsplan, in de planregels is beperkt.

In paragraaf 3.2 van de plantoelichting staat dat het plan gepaard gaat met een randgroenvoorziening die leidt tot een aantrekkelijke landschappelijke uitstraling die kenmerkend is voor de directe omgeving. Daarnaast haakt deze groenvoorziening aan op de reeds aanwezige ecologische verbindingszone en zijn er onderzoeken uitgevoerd met betrekking tot onder andere flora en fauna, bodem en water om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Om deze ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is in de planregels de bestemming "Natuur" opgenomen. Het plan voorziet voorts in groenvoorzieningen om de aanwezige groenstructuren verder te verbinden, zoals een T-structuur van lindebomen. Verder is in artikel 4, lid 4.4.2, van de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen om het plangebied landschappelijk in te richten en in stand te houden volgens een landschapsplan.

Hiermee heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de plantoelichting een verantwoording bevat dat de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid, van de Verordening 2014 gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken als bedoeld in artikel 6.10, derde lid, aanhef en onder c van de Verordening 2014. Anders dan gesteld is geen sprake van een nieuwe vorm van bezoekersintensieve (dag-)recreatie als bedoeld

in de toelichting van de Verordening 2014, daargelaten dat deze toelichting niet bindend is.

De conclusie is dat het plan niet in strijd is met de artikelen 6.1, 6.10 en 6.11 van de Verordening 2014.

Het betoog faalt.

Gemeentelijk beleid

8. [appellant sub 1A] en anderen stellen dat de in het plan toegelaten grootschalige ontwikkeling in strijd is met het beleid in de structuurvisie Bergen op Zoom 2030 (hierna: de structuurvisie), dat gericht is op kleinschalige recreatie en functiemenging met wonen en werken en waarbij de kwaliteit van het landschap moet zijn gewaarborgd. Uit de structuurvisie blijkt niet dat de ontwikkeling bekend en gewenst is. Verder staat in het raadsvoorstel van 6 mei 2016 dat het aantal recreatiewoningen afwijkt van het gemeentelijk uitgangspunt van maximaal 100 eenheden.

8.1. De door [appellant sub 1A] en anderen aangehaalde passages uit de structuurvisie benadrukken de maatschappelijke waardering voor kleinschalige activiteiten en de bevordering van kleinschalige functiemenging van wonen, werken en recreatie. Daaruit kan niet worden afgeleid dat de structuurvisie in de weg staat aan de met het plan voorziene wijziging van de bestaande planologische regeling voor een kampeerterrein naar een regeling voor een recreatieterrein ten behoeve van verblijfsrecreatie. Het plangebied is op de kaart bij de structuurvisie aangeduid als "Bos". Het beleid daarvoor is volgens de structuurvisie gericht op behoud en versterking van de natuurfunctie maar ook op het beleefbaar maken ervan in de vorm van toeristische en recreatieve voorzieningen indien deze de natuurfunctie niet belemmeren. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan, waarin de bestemming "Kampeerterrein" wordt omgezet in een bestemming voor verblijfsrecreatie en waarin de landschappelijke kwaliteit is geborgd door middel van de voorwaardelijke verplichting in artikel 4, lid 4.4.2, van de planregels om het plangebied landschappelijk in te richten volgens een landschapsplan, niet met deze beleidsdoelstelling in strijd is.

Uit de toelichting van de raad in het verweerschrift volgt dat met het gemeentelijke uitgangspunt van maximaal 100 eenheden bedoeld wordt de oorspronkelijke inzet van het gemeentebestuur bij de beoordeling van het initiatief. Nadien bleek dat de exploitatie van 100 eenheden niet rendabel is. Het aantal is niet genoemd als maximum in het gemeentelijk beleid.

Het betoog faalt.

Milieueffectrapportage

9. [appellant sub 1A] en anderen betogen dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat het uitvoeren van een milieueffectrapportage (hierna: MER) niet noodzakelijk is.

Anders dan de raad stelt, voldoet het plan volgens hen aan de drempelwaarden in artikel 2, vijfde lid, aanhef en onder a, van het Besluit milieueffectrapportage (hierna: het Besluit m.e.r.) en de bij dit besluit behorende Bijlage, onderdeel B (bedoeld is D), onder D10, te weten de aanleg van een vakantiedorp en/of een permanent kampeer- en caravanterrein, dat voorziet in 250.000 bezoekers of meer per jaar. Daardoor is een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als bedoeld in paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer en kon niet worden volstaan met de zogeheten vergewisplicht als bedoeld in artikel 2, vijfde lid, aanhef en onder b, van het Besluit m.e.r. zoals de raad heeft gedaan. Dat volgens de raad het aantal van 250.000 bezoekers niet zal worden behaald is onjuist, omdat uit de planregels en plantoelichting volgt dat er tevens dagbezoekers worden verwacht. Bij een m.e.r.-beoordeling zal gezien de schaal van de ontwikkeling naar verwachting tot de conclusie worden gekomen dat de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen zal hebben, zodat moet worden overgegaan tot het opstellen van een MER, aldus [appellant sub 1A] en anderen.

De conclusie van de raad dat van het plan geen negatieve effecten zijn te verwachten op de omgeving is volgens hen ook onvoldoende onderbouwd, omdat thans sprake is van een kleinschalig kampeerterrein dat de laatste jaren buiten gebruik is geweest.

9.1. Volgens de bestemmingsomschrijving in artikel 4, lid 4.1, van de planregels is uitsluitend verblijfsrecreatie toegestaan en geen dagrecreatie. Centrale voorzieningen, waaronder speel- en spelvoorzieningen en horeca, moeten ingevolge de bestemmingsomschrijving ten dienste staan van de verblijfsrecreatie en daaraan ondergeschikt zijn. De raad hoefde naar het oordeel van de Afdeling dan ook geen rekening te houden met het bezoek van dagrecreanten.

Zoals is vastgelegd in de planregels voorziet het plan in maximaal 153.300 overnachtingen per jaar. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat, gelet op het in de planregels begrensde aantal overnachtingen en de daarmee corresponderende bezetting, de activiteit geen betrekking heeft op 250.000 bezoekers of meer per jaar, en daardoor beneden de drempelwaarden blijft, zodat er geen m.e.r.-beoordeling verplicht is als bedoeld in artikel 2, vijfde lid, aanhef en onder a, van het Besluit m.e.r.

[appellant sub 1A] en anderen hebben hun stelling dat de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen zal hebben niet nader onderbouwd. De enkele verwijzing naar door hen in het verleden ondervonden hinder vanwege het kampeerterrein kan daartoe niet dienen. In de plantoelichting zijn de kenmerken van het project, de plaats van het project en het potentiële effect ervan beschreven. Het terrein heeft en krijgt een recreatieve functie. Door de kwalitatieve verbetering van het terrein wordt de omgeving niet geschaad, aldus de beschrijving.

Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben en daarom geen m.e.r.-beoordeling is vereist als bedoeld in artikel 2, vijfde lid, aanhef en onder b, van het Besluit m.e.r.

Het betoog faalt.

Onafhankelijkheid onderzoeken

10. [appellant sub 1A] en anderen stellen dat de ruimtelijke onderbouwing van het plan en een deel van de onderzoeken zijn opgesteld door bureau Tritium Advies B.V., waarvan de enige bestuurder en aandeelhouder een vennootschap is die bestuurd wordt door de eigenaar van het recreatieterrein. Dit wekt de schijn dat de onderzoeken niet zijn uitgevoerd door een onafhankelijke partij. Daardoor zetten [appellant sub 1A] en anderen vraagtekens bij de zorgvuldigheid van de voorbereiding van het plan.

10.1. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 30 november 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:3161](#), bestaat er geen rechtsregel op grond waarvan een ruimtelijke onderbouwing moet zijn opgesteld door een onafhankelijke en onpartijdige persoon of instantie.

Van de aan het plan ten grondslag gelegde onderzoeken zijn het bodemonderzoek, het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en het geuronderzoek verricht door bureau Tritium. Volgens Heidepol is het bodemonderzoek genormeerd, zijn de monsternemers gecertificeerd en de laboratoria geaccrediteerd. De raad stelt in de zienswijzennota dat het gemeentelijke ambtelijke apparaat en de Omgevingsdienst de aangeleverde onderzoeken hebben beoordeeld. Daarbij is gebleken dat de onderzoeken zijn uitgevoerd conform de geldende wet- en regelgeving en zijn de onderzoeken akkoord bevonden. Gelet hierop hoefde de raad naar het oordeel van de Afdeling niet te twijfelen aan de zorgvuldigheid van de onderzoeken. Het betoog faalt.

Ecologie / natuurnetwerk Brabant

11. Volgens [appellant sub 1A] en anderen gaat het ecologisch onderzoek naar de effecten van het plan op de watergang de Zoom er ten onrechte van uit dat het aantal bezoekers met de beoogde

ontwikkeling zal afnemen. Ook is het daarin opgenomen uitgangspunt dat de recreatie "naar binnen" gericht zal zijn onjuist, omdat het recreatieterrein volgens de plantoelichting als trekpleister zal fungeren.

De omvang van de brug over de Zoom, waarvoor in de verbeelding een aanduiding is opgenomen, is in de planregels niet begrensd. Door de aanduiding voor een brug zijn ook bebouwingsmogelijkheden toegelaten op een strook oude eikenwallen met hoge natuur- en landschapswaarden die behoren tot het natuurnetwerk Brabant en die in het ontwerpplan nog beschermd moesten worden, aldus [appellant sub 1A] en anderen.

11.1. Aan het plan ligt de quick scan van bureau Tritium Advies, van 3 februari 2014, ten grondslag. Voor een actueel beeld is ten behoeve van het plan het rapport "Quickscan flora en fauna Zoomvlietweg 24a te Bergen op Zoom", van bureau EcoTierra van 18 juli 2016, (hierna: de quick scan) opgesteld, dat als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen en aan het bestreden besluit ten grondslag is gelegd. De conclusie van de quick scan is dat er als gevolg van het plan naar verwachting geen significante aantasting zal zijn van de wezenlijke waarden en kenmerken van het natuurnetwerk Brabant, waarvan de Zoom deel uitmaakt.

11.2. Volgens de quick scan zal de realisatie van het plan ten opzichte van de huidige feitelijke situatie een toename betekenen van het aantal recreanten. De verwachting is echter dat er minder recreanten zullen zijn dan in de oude situatie van de toenmalige camping. [appellant sub 1A] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat dit uitgangspunt onjuist is. Daarbij is in aanmerking genomen dat het aantal overnachtingen, anders dan in het voorheen geldende bestemmingsplan, in de planregels is beperkt en dat het aantal toegelaten verblijfsrecreatieve eenheden ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan is afgenomen. Ook de stelling van [appellant sub 1A] en anderen dat het plan als trekpleister zal fungeren kan niet worden gevolgd, omdat de planregels, wat er ook zij van de plantoelichting, dagrecreatie niet toestaan.

11.3. Volgens het verweerschrift heeft de aanduiding voor de brug alleen betrekking op de "aanlanding" van de brug op de oever van de Zoom. Binnen de omschrijving van de bestemming "Recreatie" is de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - intern groen raamwerk" opgenomen. Met de vastlegging daarvan worden de waarden van dit deel van het plangebied, dat niet behoort tot het natuurnetwerk Nederland maar deel uitmaakt van de Ecologische Verbindingszone, volgens de raad voldoende beschermd. In de quick scan is het effect van de brug op de natuurwaarden beschreven. De conclusie is dat de brug geen direct negatief effect heeft op de wezenlijke waarden en kenmerken van de nabij het plangebied gelegen watergang de Zoom, die deel uitmaakt van natuurnetwerk Brabant. De functie van dit netwerk, het verbinden van gebieden met elkaar voor diverse diersoorten, zal door de brug niet worden aangetast, aldus de quick scan.

Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de aanduiding voor een brug niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de natuur- en landschapswaarden.

Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de aanduiding voor de brug in de verbeelding 40 m breed is omdat de exacte locatie van de brug nog niet bekend is. Het is niet de bedoeling een brug met een breedte van 40 m aan te leggen en daarvan is in de quick scan ook niet uitgegaan. Volgens de beschrijving van de toekomstige situatie en afbeelding 2 van de quick scan is uitgegaan van een beperkte doorsteek. Volgens de zienswijzennota zullen de bouwkundige gegevens bij de aanvraag voor de omgevingsvergunningen inzicht geven in de concrete uitwerking. De raad heeft ter zitting verklaard bij nader inzien er geen bezwaar tegen te hebben om de maximum breedte van de aan te leggen brug in artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder c, van de planregels te beperken tot 10 m, een omvang waarmee in de quick scan rekening is gehouden. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat betreft de breedte van de brug waarvoor de aanduiding is opgenomen, niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

12. Volgens [appellant sub 1A] en anderen is nader onderzoek nodig naar onder de Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermde vogels, zoogdieren en vleermuizen in het gebied, omdat tijdens het veldbezoek vanwege een te dichte begroeiing en bladerdek geen volledig onderzoek heeft kunnen plaatsvinden. De conclusie dat vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten niet zijn gevonden kan dan ook niet worden gevolgd. Ook de conclusie dat geen belangrijk foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen door de ingreep verloren zal gaan, kan niet worden gevolgd omdat onduidelijk is hoeveel en welke bomen er gekapt zullen gaan worden. Bovendien is de Ffw inmiddels ingetrokken en is in de quick scan ten onrechte niet de nieuwe Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) betrokken, waarin andere soorten zijn beschermd dan in de Ffw, aldus [appellant sub 1A] en anderen.

12.1. Op 1 januari 2017 is de Wnb in werking getreden en zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en Ffw ingetrokken. Uit artikel 9.10 van de Wnb volgt dat dit geschil, nu het plan is vastgesteld vóór 1 januari 2017, moet worden beoordeeld aan de hand van het voor die datum geldende recht. Gelet hierop kunnen [appellant sub 1A] en anderen niet worden gevolgd in hun stelling dat de Wnb ten onrechte niet in de quick scan is betrokken.

12.2. De vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling geldt dan wel een ontheffing op grond van de Ffw nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Ffw. Dat doet er niet aan af dat de raad het plan niet heeft kunnen vaststellen, indien en voor zover hij op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Ffw aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

12.3. Volgens de quick scan zijn er in de deelgebieden geen onder de Ffw beschermde wilde soorten flora aangetroffen. De rooi- en bouwwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Jaarrond beschermde verblijfplaatsen of nesten zijn niet aangetroffen. Tevens zijn er geen sporen aangetroffen van soorten met een jaarrond beschermd nest. Vaste verblijfplaatsen van streng of strikt beschermde soorten grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen. Vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van gebouwbewonende soorten vleermuizen zullen door de ingreep niet verloren gaan of worden verstoord. Er zijn geschikte bomen aanwezig binnen het plangebied. Er zullen in ieder geval zo min mogelijk bomen worden gekapt. Significant foerageergebied of vliegroutes gaan door de ingreep niet verloren. De alpenwatersalamander gebruikt het plangebied als landhabitat. Er dient gelet hierop een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld en er dienen maatregelen ten behoeve van deze soort te worden genomen. Er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde overige soorten waargenomen.

Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is op dit moment niet noodzakelijk. Wel is in de quick scan opgemerkt dat het plangebied ten tijde van het veldbezoek niet grondig en volledig onderzocht kon worden door te dichte begroeiing en een dicht bladerdek. In het najaar dient er daarom een nacontrole uitgevoerd te worden, aldus de quick scan.

Heidepol heeft naar aanleiding hiervan het rapport "Extra controle Zoomvlietweg" van bureau EcoTierra van 19 december 2017 overgelegd (hierna: de extra controle). Volgens de extra controle was ten tijde van het veldbezoek nog niet bekend wat de daadwerkelijke ingreep gaat inhouden en op welke locatie er ingrepen gaan plaatsvinden. Toetsing aan een concrete ingreep is hierdoor onmogelijk. In de extra controle adviseert Eco Tierra om vóór de planvorming een bomencheck te laten doen om te laten vaststellen welke bomen het waard zijn om te behouden. Er lijken geen horsten of jaarrond beschermde verblijfplaatsen van uilen aanwezig te zijn binnen het plangebied, wel mogelijk daarbuiten. Verstoring tijdens werkzaamheden en in de toekomstige situatie zal voorkomen moeten worden. Zodra bekend is wat de plannen zijn en welke bomen eventueel gekapt moeten gaan worden, is het raadzaam om deze bomen en de omliggende bomen goed te onderzoeken, ook in verband met de eekhoorn. Aangeraden wordt om een nader onderzoek te laten uitvoeren naar vaste verblijfplaatsen, vliegroutes en eventueel foerageergebied van vleermuizen. Wanneer concreter bekend is wat waar komt, kan een plan van aanpak worden opgesteld. De niet behandelde conclusies

uit de quick scan van 2016 zijn nog vigerend, aldus de extra controle.

12.4. De Afdeling stelt vast dat het onderzoek naar onder de Ffw beschermde soorten, voor zover dit voor de vaststelling van het plan nodig en mogelijk was, heeft plaatsgevonden. Uit de quick scan volgt niet dat de raad op voorhand had moeten inzien dat de Ffw aan de uitvoering van het plan in de weg staat. Wel dient een aantal maatregelen te worden getroffen, zoals het werken volgens een protocol, een bomeninventarisatie en het in acht nemen van het broedseizoen. De extra controle bevestigt deze bevindingen. Het betoog van [appellant sub 1A] en anderen faalt.

Aantal overnachtingen

13. Heidepol stelt primair dat in artikel 4, lid 4.4.1, aanhef en onder n, van de planregels, het aantal overnachtingen ten onrechte is beperkt tot 153.300 per jaar.

De beperking van overnachtingen is ongebruikelijk en onredelijk bezwarend omdat hiermee een rendabele exploitatie van het recreatieterrein onder druk komt te staan. Ter onderbouwing verwijst zij naar een reactie van bureau Van der Reest Advies van 19 juni 2017. Door de financiële belangen van Heidepol niet mee te wegen heeft de raad onzorgvuldig gehandeld.

De beperking van het aantal overnachtingen is volgens Heidepol ook onvoldoende gemotiveerd omdat dit uitsluitend is gebaseerd op een in de plantoelichting opgenomen aantal van 200 recreatieve eenheden. Dat was bedoeld om een globale vergelijking te maken met het vorige plan, terwijl in de planregels 240 recreatieve verblijfseenheden zijn toegestaan. Daarnaast zijn andere vormen van recreatief verblijf mogelijk in bijvoorbeeld campers en tenten.

Bovendien was het aantal overnachtingen volgens de berekening van de raad in het voorheen geldende bestemmingsplan veel groter zodat de beperking een aantasting is van bestaande rechten en een inbreuk op het vertrouwensbeginsel.

Volgens Heidepol ontstaat door de beperking van het aantal overnachtingen geen gelijk speelveld voor de recreatieondernemers in de gemeente. De beperking is ook niet gebaseerd op gemeentelijk beleid.

De beperking van het aantal overnachtingen is volgens Heidepol uit een oogpunt van ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling bovendien niet nodig, omdat in de aan het plan ten grondslag gelegde onderzoeken, zoals externe veiligheid en geluid, is uitgegaan van een groter aantal overnachtingen.

Subsidiair stelt Heidepol dat de raad het aantal overnachtingen had moeten beperken tot 185.000 per jaar omdat dit overeenkomt met de in de planregels toegelaten 240 recreatieve verblijfseenheden.

13.1. Volgens het bestreden besluit wordt in de door Heidepol opgestelde toelichting op het plan uitgegaan van een totaal aantal overnachtingen van 153.300 per jaar. In de planregels van het ontwerpplan ontbrak een waarborg om dit aantal te maximeren. In de plantoelichting is aangegeven dat is uitgegaan van 153.300 overnachtingen per jaar en dat dit aantal zal leiden tot een kwaliteitsverbetering van het plangebied en omgeving, tot afname van de milieu- en verkeersdruk, dat hiermee geen sprake is van een grootschalige uitbreiding van een complex en dat het provinciaal beleid vanwege deze omvang geen beperkingen oplegt aan het planvoornemen. Volgens het bestreden besluit is het daarom noodzakelijk om aan artikel 4, lid 4.4.1, van de planregels een maximum aantal overnachtingen per kalenderjaar toe te voegen dat overeenkomt met het aantal van 153.300 waarop de plantoelichting is gebaseerd.

13.2. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De Afdeling kan

Heidepol dan ook niet volgen in haar stelling dat de beperking van het aantal overnachtingen ten opzichte van het vorige plan een schending is van het vertrouwensbeginsel.

Uit het bestreden besluit volgt dat de raad een grens wilde stellen aan het aantal overnachtingen met het oog op de kwaliteit van de leefomgeving en ter voorkoming van een toename van de milieu- en verkeersdruk op de omgeving. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat het plangebied grenst aan een gebied dat behoort tot het natuurnetwerk Nederland en dat het op circa 200 m van het Natura 2000-gebied "Brabantse Wal" ligt. Vanwege deze kwetsbare omgeving heeft de raad besloten het aantal overnachtingen te begrenzen tot een aantal dat volgens de plantoelichting zou leiden tot de met de transformatie beoogde kwaliteitsverbetering en voor het overige geen hogere milieu- en verkeersbelasting toe te staan.

De Afdeling is van oordeel dat de raad, gelet op de onderbouwing in het bestreden besluit en de plantoelichting, in redelijkheid het aantal overnachtingen heeft kunnen begrenzen tot 153.300. Dat dit aantal overeenkomt met een in de plantoelichting gehanteerde formule, waarbij is uitgegaan van 200 recreatieve verblijfseenheden in plaats van de in de planregels toegelaten 240 eenheden, laat onverlet dat het aantal overnachtingen en niet het aantal verblijfseenheden voor de raad leidend is geweest voor de beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van het plan. Er bestaat dan ook geen grond voor het oordeel dat de beperking van het aantal overnachtingen is gebaseerd op een onjuiste bezetting van het park en daarom onvoldoende zou zijn gemotiveerd.

Dat in enkele aan het plan ten grondslag gelegde onderzoeken is uitgegaan van een groter aantal recreatieve verblijfseenheden en overnachtingen betekent evenmin dat de raad in redelijkheid niet kon besluiten om het aantal overnachtingen te beperken zoals hij heeft gedaan.

Volgens de schriftelijke reactie van bureau Van der Reest Advies van 19 juni 2017 heeft de beperking tot 153.300 overnachtingen tot gevolg dat de exploitatie van het park onder druk komt te staan. Hieruit volgt niet dat het plan economisch niet uitvoerbaar is. Dat heeft Heidepol ter zitting ook bevestigd.

Ten aanzien van de door Heidepol gemaakte vergelijking met andere, niet nader genoemde recreatieterreinen in de gemeente, heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat het in dit geval gaat om de ontwikkeling van een nieuw recreatiepark dat een van de grotere is binnen de gemeente en is gelegen nabij kwetsbare gebieden. In hetgeen Heidepol heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door Heidepol genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie.

Vanwege deze specifieke situatie hoefde aan de beperking van het aantal overnachtingen geen gemeentelijk beleid ten grondslag te liggen.

Het betoog faalt.

Uitgangspunten bezetting in onderzoeken

14. [appellant sub 1A] en anderen stellen dat het plan voorziet in intensievere gebruiks- en bouw mogelijkheden dan waar de aan het plan ten grondslag gelegde aannames en onderzoeken naar aanwezige personen, verkeersbewegingen en geluid van uitgaan. Weliswaar is het aantal overnachtingen in de planregels beperkt tot 153.300 maar zij hebben twijfels bij de wijze waarop dit aantal is berekend. Bovendien zijn niet alle eenheden voor recreatief verblijf in de planregels beperkt. Voort is, bij gebrek aan een definitie van de in artikel 4, lid 4.4.1, aanhef en onder k, van de planregels genoemde hotelaccommodatie, als voorbeeld van strijdig gebruik van bebouwing, verblijf in andersoortige kamers in het hoofdgebouw van de centrale voorziening niet uitgesloten, zodat het plan overcapaciteit in de hand werkt. De beperking van het aantal overnachtingen sluit intensivering van het gebruik volgens hen niet uit omdat de initiatiefneemster voornemens is het terrein open te stellen

voor dagrecreanten die gebruik kunnen maken van de centrale voorzieningen, waaronder horeca, wellness en sportfaciliteiten.

14.1. In de planregels is het aantal overnachtingen per kalenderjaar beperkt tot 153.300. De raad is bij de beoordeling van de gevolgen van het plan dan ook terecht van dit aantal uitgegaan. De handhaving van dit aantal staat in deze procedure niet ter beoordeling. Weliswaar zijn niet alle in het plan toegelaten recreatieve verblijfseenheden, zoals tenten, campers en caravans, in aantal beperkt, maar daarmee kan niet worden afgeweken van het gebruik van de bouwwerken en het maximaal aantal van 153.300 overnachtingen. De aannames en onderzoeken naar aanwezige personen, verkeersbewegingen en geluid zijn bovendien gebaseerd op een groter aantal overnachtingen. Recreatief verblijf in de centrale voorziening is in artikel 4, lid 4.4.1, aanhef en onder b, van de planregels aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik. De door [appellant sub 1A] en anderen genoemde mogelijkheid van dagrecreatie is gezien de bestemmingsomschrijving, die uitsluitend voorziet in verblijfsrecreatie, niet toegestaan. De raad hoefde dan ook niet uit te gaan van het gebruik van de voorzieningen door dagrecreanten. De mogelijkheid van een bedrijfswoning en andere bouwwerken en de oppervlakte en hoogte van de in het plan toegelaten bebouwing kunnen evenmin leiden tot een toegestane toename van het aantal overnachtingen. Er bestaat dan ook geen grond voor het oordeel dat de raad wat betreft de in het plangebied aanwezige personen, de te verwachten verkeersbewegingen en de daarmee gepaard gaande geluidbelasting is uitgaan van onjuiste uitgangspunten. Het betoog van [appellant sub 1A] en anderen faalt.

Bouw- en gebruiksmogelijkheden

15. Heidepol stelt dat de beperking in artikel 4, lid 4.2.3, van de planregels van de oppervlakte van het hoofdgebouw van de centrale voorziening tot 2000 m² en de goot- en bouwhoogte tot respectievelijk 4 m en 8 m onnodig bezwarend is. Anders dan in het bestreden besluit staat is de gevraagde oppervlakte van 3000 m² tijdig onderbouwd in het advies van bureau Van der Reest Advies van 17 juni 2016. Weliswaar ontbrak een concreet bouwplan maar dat zou pas worden gemaakt als het plan onherroepelijk zou zijn. Voor zover in artikel 4, lid 4.4.1, aanhef en onder k, van de planregels het gebruik van de bouwwerken en de grond voor hotelaccommodatie is aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik, is dit onduidelijk. Volgens de bestemmingsomschrijving zijn de gronden mede bestemd voor een centrale voorziening met ondergeschikte horeca in categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten, waartoe ook een hotel behoort.

15.1. Heidepol heeft beoogd de omvang van het geschil uit te breiden door na afloop van de beroepstermijn ook nog de besluitonderdelen artikel 4, lid 4.2.3 en artikel 4, lid 4.4.1, aanhef en onder k, van de planregels aan te vechten. Gelet op het belang van een efficiënte geschilbeslechting, alsmede de rechtszekerheid van de andere belanghebbenden, kan in het licht van de goede procesorde in een procedure tegen besluiten waarbij veel uiteenlopende belangen zijn betrokken, zoals een bestemmingsplan of andere besluiten op het gebied van het omgevingsrecht, niet worden aanvaard dat de omvang van het geschil na afloop van die termijn wordt uitgebreid door het aanvechten van een nieuw besluitonderdeel. De Afdeling verwijst in dit verband naar haar uitspraak van 3 juni 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:1722](#), onder 5.1. Hetgeen Heidepol alsnog met betrekking tot de besluitonderdelen artikel 4, lid 4.2.3 en artikel 4, lid 4.4.1, aanhef en onder k, van de planregels naar voren heeft gebracht, moet daarom in deze procedure buiten beschouwing worden gelaten.

16. Volgens [appellant sub 1A] en anderen zijn de bouwmogelijkheden in vergelijking met het voorheen geldende bestemmingsplan ruimer. Weliswaar is het aantal recreatieve verblijfseenheden verlaagd, maar de maximum oppervlakte per recreatieve eenheid is aanzienlijk groter. De toegelaten bouwhoogte is ook aanzienlijk. Dat is volgens hen in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien zijn ook andere gebouwen en bouwwerken en aan de recreatieve bestemming ondergeschikte voorzieningen toegestaan, zonder dat deze in aard en omvang zijn beperkt. Dat is in strijd met de rechtszekerheid.

16.1. Dat de bouwmogelijkheden in vergelijking met het voorheen geldende bestemmingsplan

substantieel ruimer zijn acht de Afdeling, mede gelet op de planvergelijking in bijlage 10 van de plantoelichting, niet juist. Bovendien hoeft een verruimde bouwmogelijkheid niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening. [appellant sub 1A] en anderen hebben niet nader onderbouwd waarom de bouwmogelijkheden zich niet met een goede ruimtelijke ordening zouden verdragen.

In de planregels is een maximum bebouwingspercentage van 30 opgenomen voor gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie en de daarbij behorende bouwwerken. De maximum inhoud van de bedrijfswoning en de oppervlakte van het hoofdgebouw van de centrale voorzieningen zijn in de planregels vastgelegd. De overige bouwwerken ten behoeve van de centrale voorzieningen ten dienste van de verblijfsrecreatie dienen ingevolge artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder e, van de planregels daaraan ondergeschikt te zijn. Daarmee zijn de planregels niet rechtsonzeker.

Het betoog van [appellant sub 1A] en anderen faalt.

Tijdsduur recreatief verblijf

17. Heidepol stelt dat het in artikel 4, lid 4.4.1, aanhef en onder a, van de planregels tot strijdig gebruik rekenen van recreatief verblijf langer dan acht maanden overbodig is. In lid 4.4.1, aanhef en onder m, is permanente bewoning immers aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik. Bovendien is er volgens haar op grond van de Wet basisregistratie personen een registratieplicht als burgers langer dan vier maanden op hetzelfde adres wonen. De bepaling leidt tot onduidelijkheid. Subsidiair stelt Heidepol dat in de planregels verblijf langer dan acht maanden aaneengesloten tot strijdig gebruik moet worden gerekend.

[appellant sub 1A] en anderen stellen dat langdurig verblijf, korter dan acht maanden, niet in de planregels is beperkt, hetgeen volgens hen onwenselijk is en in strijd met de eisen die de raad aan het plan heeft gesteld.

17.1. De beperking van recreatief verblijf tot acht maanden per jaar is niet opgenomen in de definitie van permanente bewoning, maar in de specifieke gebruiksregels in artikel 4 van de planregels. Volgens het verweerschrift heeft de raad ter concretisering van de kwalitatieve norm "permanente bewoning" ervoor gekozen in de planregels recreatief verblijf te beperken tot acht maanden.

Voor de vraag of in strijd met artikel 4, lid 4.4.1, aanhef en onder m, van de planregels gronden en bouwwerken gebruikt worden voor permanente bewoning, is de definitie van permanente bewoning in artikel 1.54, bepalend, waarbij in ieder geval de eisen van de Wet basisregistratie personen omtrent inschrijving in de gemeentelijke basisregistratie van belang zijn. Gelet op deze definitie is, anders dan [appellant sub 1A] en anderen stellen, niet uitgesloten dat ook bij een verblijf korter dan acht maanden sprake is van permanente bewoning. Onduidelijk is hoe het verbod om gronden en gebouwen langer dan acht maanden recreatief te gebruiken zich verhoudt tot het verbod de gronden en gebouwen voor permanente bewoning te gebruiken als bedoeld in artikel 4, lid 4.4.1, aanhef en onder m, van de planregels. De acht maanden-eis in artikel 4, lid 4.4.1, aanhef en onder a van de planregels, is gelet hierop rechtsonzeker. Ter zitting heeft de raad verklaard geen bezwaar te hebben tegen de vernietiging van artikel 4, lid 4.4.1, aanhef en onder a, van de planregels.

Het betoog van Heidepol slaagt.

Het betoog van [appellant sub 1A] en anderen faalt.

Verbod bewoning door arbeidsmigranten

18. Heidepol stelt dat het rekenen van het bewonen van bebouwing door arbeidsmigranten tot het met de recreatieve bestemming strijdig gebruik in artikel 4, lid 4.4.1, aanhef en onder l, van de planregels niet thuishoort in het plan. Onduidelijk is waarom deze beperking is opgenomen. De beperking is ook in strijd met het verbod op discriminatie in artikel 1 van de Grondwet.

Volgens [appellant sub 1A] en anderen kan het gebruiksverbod niet gehandhaafd worden omdat het bewonen van gebouwen door arbeidsmigranten niet is gedefinieerd.

18.1. Het verbod de gebouwen in strijd met de recreatieve bestemming te bewonen geldt gelet op het algemeen gebruiksverbod in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor iedereen. De Afdeling begrijpt het in artikel 4, lid 4.4.1, aanhef en onder I, van de planregels opgenomen verbod aldus, dat ter verduidelijking van dat gebruiksverbod is bepaald dat in ieder geval de huisvesting van arbeidsmigranten in bebouwing in strijd is met de bestemming. Dat een dergelijk gebruiksverbod, als voorbeeld van met de bestemming strijdige bewoning van gebouwen, niet thuishoort in het bestemmingsplan kan de Afdeling niet volgen.

Het gebruiksverbod is in artikel 4, lid 4.4.1, aanhef en onder I, van de planregels, gelet op de woorden "in ieder geval", niet beperkt tot arbeidsmigranten. Deze bepaling is dan ook niet in strijd met het verbod van discriminatie in artikel 1 van de Grondwet. Het betoog van Heidepol faalt.

18.2. De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat het verbod van bewoning van de recreatieve verblijfsgebouwen door arbeidsmigranten zoals opgenomen in artikel 4, lid 4.4.1, aanhef en onder I, onduidelijk is en daarom niet kan worden gehandhaafd. Het betoog van [appellant sub 1A] en anderen faalt.

Geluid

19. [appellant sub 1A] en anderen stellen dat onvoldoende is onderzocht of het plan in vergelijking tot het voorheen geldende bestemmingsplan zal leiden tot een hogere geluidbelasting op de gevels van omliggende woningen.

19.1. De raad stelt dat voor de beoordeling van de eventuele geluidbelasting van het recreatief bedrijf naar de omgeving toe primair is getoetst aan de richtafstand uit de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2009. Kampeerterreinen, vakantiecentra en dergelijke behoren volgens deze brochure tot de milieucategorie 3.1, waarvoor een richtafstand van 30 m tot woonpercelen wordt aanbevolen. Deze richtafstand wordt met het plan in acht genomen. Verder is volgens de raad niet aannemelijk dat de geluidbelasting vanuit het recreatieterrein en het aantal verkeersbewegingen groter zal zijn dan mogelijk was onder het vorige plan. Dat plan stelde geen maximum aan het aantal overnachtingen en stond een groter aantal verblijfseenheden toe. Ook blijkt uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van het recreatieterrein vanwege het verkeer op de Zoomvlietweg niet wordt overschreden. Gelet op het feit dat de woningen in de omgeving op grotere afstand zijn gelegen van de Zoomvlietweg dan het recreatieterrein is niet aannemelijk dat ter plaatse van die woningen wel een overschrijding plaatsvindt, aldus de raad.

Gelet op het voorgaande heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid kunnen afzien van een nader onderzoek naar de akoestische effecten op de omgeving.

Het betoog faalt.

19.2. Anders dan [appellant sub 1A] en anderen stellen is in artikel 4, lid 4.2.2, aanhef en onder j, van de planregels vastgelegd dat de afstand van de bedrijfswoning tot het hart van de Zoomweg minimaal 35 m dient te bedragen. Het betoog dat het plan deze, in verband met de geluidbelasting aan te houden, afstand niet waarborgt en daarmee in strijd is met een goede ruimtelijke ordening mist feitelijke grondslag.

Mobiliteit en parkeren

20. [appellant sub 1A] en anderen stellen dat de relatie van de ontwikkeling tot de grootschalige recreatievoorziening aan de westkant van het centrum, de opwaardering en uitbreiding van het

centrum en het Havenkwartier en de ontwikkeling van het stationsgebied en de daarmee samenhangende mobiliteitsproblemen niet is onderzocht.

Onduidelijk is hoe het gebied wordt ontsloten en wat dit betekent voor de omgeving. Bij het berekende aantal verkeersbewegingen per etmaal is geen rekening gehouden met dagbezoekers. De Zoomweg, die is ingericht als fietspad, en de Zoomvlietweg zijn niet geschikt voor deze hoeveelheden verkeersbewegingen. De voorziene brug over de Zoom kan volgens [appellant sub 1A] en anderen niet worden aangelegd omdat de Zoom, als onderdeel van het natuurnetwerk Nederland, beschermd is.

20.1. In de plantoelichting staat dat het Verkeersstructuurplan Bergen op Zoom de kaders en de strategieën geeft om de mobiliteit vanwege de grote ruimtelijke opgave te beheersen om locaties bereikbaar en de gemeente leefbaar te houden. Volgens het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï leidt het plan tot een toename van 1500 motorvoertuigen per etmaal (1440 volgens het verweerschrift, uitgaande van 240 recreatieve eenheden) en zal de Zoomvlietweg na realisering van het plan in het maatgevende jaar 2022 een etmaalintensiteit hebben van 2152 motorvoertuigen en de Zoomweg van 1507 motorvoertuigen. Volgens het bestreden besluit loopt een deel van de beoogde recreatieve fietsroute "Route van de Turf" via de Zoomweg. Omdat de initiatiefneemster voor de ontwikkeling van het terrein een andere situering wenst, waarbij sprake is van een centrale ligging aan de Zoomweg, is aanpassing van het profiel van deze weg noodzakelijk. Bij de uitvoering van de "Route van de Turf" zal rekening worden gehouden met de door de initiatiefneemster gewenste ontwikkeling. De buitenplaats zal via de noordzijde van de Zoomweg worden ontsloten. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de gemeentelijke verkeerskundige eisen aan de ontsluiting van het recreatieterrein, aldus het bestreden besluit.

Anders dan [appellant sub 1A] en anderen stellen heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling daarmee voldoende inzicht gegeven in de wijze van ontsluiting van het plangebied en de verkeersgevolgen van het plan voor de omgeving. Daarbij hoefde geen rekening te worden gehouden met dagbezoekers omdat het plan uitsluitend voorziet in verblijfsrecreatie.

Uit het bestreden besluit volgt dat het profiel van de Zoomweg zal worden aangepast om deze weg geschikt te maken als ontsluitingsweg voor het recreatieterrein. De herinrichting van de Zoomweg door aanpassing van het wegprofiel is volgens de raad gebaseerd op de gemeentelijke verkeerskundige eisen voor de ontsluiting van het plangebied. Ter zitting heeft de raad bevestigd dat de wegprofielen van de Zoomweg en de Zoomvlietweg de berekende intensiteiten aankunnen. Er bestaat gelet hierop geen grond voor het oordeel dat de Zoomweg en de Zoomvlietweg de verkeersintensiteiten niet kunnen verwerken.

Dat de Zoom deel uitmaakt van het natuurnetwerk Nederland betekent niet dat de aanleg van een brug over de Zoom reeds daarom niet is toegestaan. Zoals in 11.3. is overwogen zijn in de quick scan de effecten van de brug op de natuurwaarden onderzocht en is geconcludeerd dat de brug geen direct negatief effect heeft op de wezenlijke waarden en kenmerken van de nabij het plangebied gelegen watergang de Zoom. Er bestaat dan ook geen grond voor het oordeel dat de aanleg van de brug over de Zoom, vanwege de bescherming van deze watergang als onderdeel van het natuurnetwerk Nederland, niet mogelijk is.

Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Het betoog faalt.

Externe veiligheid

21. Volgens [appellant sub 1A] en anderen is er in het onderzoek naar de externe veiligheid ten onrechte van uitgegaan dat het aantal in het plangebied aanwezige personen in vergelijking met het

voorheen geldende plan afneemt. Het plan laat meer bezoekers toe dan is aangenomen. Het vastgestelde groepsrisico is daarmee onjuist. Het onderzoek is volgens hen gebaseerd op verkeerde uitgangspunten.

21.1. Zoals in 9.1. en 14.1 is overwogen hoefde de raad geen rekening te houden met het bezoek van dagrecreanten en is de raad wat betreft de gevolgen van het plan terecht uitgegaan van het in de planregels vastgelegde maximum aantal van 153.300 overnachtingen per jaar en het daarmee corresponderende aantal bezoekers. Het onderzoek naar de externe veiligheid in de bijlagen 4 en 5 van de plantoelichting gaat uit van een hoger aantal. Er bestaat dan ook geen grond voor het oordeel dat het groepsrisico is onderschat. Het betoog faalt.

Economische uitvoerbaarheid

22. [appellant sub 1A] en anderen betwijfelen of het plan economisch uitvoerbaar is omdat de verblijfssector een moeilijke tijd doormaakt en verzadiging op de loer ligt. De gevolgen van het plan voor reeds bestaande voorzieningen zijn niet onderzocht. Gelet op de beperking van het aantal door de initiatiefneemster noodzakelijk geachte overnachtingen moeten vraagtekens worden gezet bij de economische uitvoerbaarheid.

22.1. In de enkele stelling van [appellant sub 1A] en anderen dat de verblijfssector een moeilijke tijd doormaakt en verzadiging op de loer ligt behoefde de raad, wat daar ook van zij, geen aanleiding te zien om aan de economische uitvoerbaarheid van het plan te twijfelen.

Volgens de door Heidepol overgelegde brief van bureau Van der Reest Advies van 17 juni 2016 zijn in het plan 240 eenheden opgenomen op een totaal oppervlak van 9,5 ha. Per hectare zijn dit gemiddeld 25 eenheden. Naar de huidige maatstaven is dit een normale dekking voor een combinatie van een bungalowpark en een camping. Deze dekking biedt een goede balans tussen kwaliteit en een rendabele exploitatie van het bedrijf, aldus voormelde brief uit 2016. In de brief is ook berekend dat, uitgaande van 240 recreatieve wooneenheden, er 179.375 overnachtingen verwacht mogen worden. Daaruit volgt echter niet dat dit aantal ook noodzakelijk is voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Volgens de schriftelijke reactie van bureau Van der Reest Advies van 19 juni 2017 heeft de beperking tot 153.300 overnachtingen tot gevolg dat de exploitatie van het park onder druk komt te staan. Hieruit volgt evenmin dat het plan economisch niet uitvoerbaar is. In het door Heidepol opgestelde ontwerpplan is uitgegaan van 153.300 overnachtingen. Ter zitting heeft Heidepol verklaard dat het plan bij dit aantal, ofschoon meer overnachtingen wenselijk zouden zijn, economisch niet onuitvoerbaar is.

Gelet hierop bestaat geen grond voor het oordeel dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan financieel-economisch niet uitvoerbaar is.

Het betoog faalt.

Conclusie

23. Het beroep van [appellant sub 2A] is niet-ontvankelijk.

In hetgeen [appellant sub 1A] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover in artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder c, van de planregels geen maximum breedte is opgenomen voor de brug, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

In hetgeen Heidepol heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het artikel 4, lid 4.4.1, aanhef en onder a, van de planregels betreft, is vastgesteld in strijd met de rechtszekerheid.

De beroepen van [appellant sub 1A] en anderen en Heidepol zijn gegrond, zodat het bestreden

besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Zelf in de zaak voorzien

24. Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb, wat betreft de breedte van de brug in artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder c, van de planregels, op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak ten aanzien van dit plandeel in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd. Hierbij betreft de Afdeling dat partijen die een belang kunnen hebben bij dit plandeel ter zitting aanwezig waren en hebben verklaard te kunnen instemmen met het opnemen van een maximum breedte van de brug van 10 m in de planregels. Zoals in 11.3 is overwogen is met een brug van dergelijke omvang in de quick scan ook rekening gehouden.

Proceskosten

25. Ten aanzien van [appellant sub 2A] bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding.

De raad dient ten aanzien van [appellant sub 1A] en anderen op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Ten aanzien van Heidepol is van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen niet gebleken.

Opdracht

26. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling verder aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van [appellant sub 2A] en [appellante sub 2B] niet-ontvankelijk;
- II. verklaart de beroepen van [appellant sub 1A] en anderen en Heidepol B.V. gegrond;
- III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Bergen op Zoom van 21 juli 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitenplaats Bergen op Zoom" voor zover
 - a. in artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder c, van de planregels geen maximum breedte is opgenomen voor de brug;
 - b. het betreft artikel 4, lid 4.4.1, aanhef en onder a, van de planregels;
- IV. bepaalt dat aan artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder c een zinsdeel wordt toegevoegd, zodat artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder c, als volgt komt te luiden:

"een brug met een maximum breedte van 10 m ter plaatse van de aanduiding "brug"";
- V. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;

VI. draagt de raad van de gemeente Bergen op Zoom op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de onderdelen III. IV. en V. worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Bergen op Zoom tot vergoeding van bij [appellant sub 1A] en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.002,00 (zegge: duizendtwee euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen de raad aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Bergen op Zoom aan [appellant sub 1A] en anderen en aan Heidepol B.V. het door hen voor de behandeling van hun beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro) voor [appellant sub 1A] en anderen en € 334,00 (zegge: driehonderdvierendertig euro) voor Heidepol B.V. vergoedt, met dien verstande dat wat het griffierecht van [appellant sub 1A] en anderen betreft bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen de raad aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. J.C. Kranenburg, voorzitter, en mr. F.C.M.A. Michiels en mr. E.J. Daalder, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.P.F. Boermans, griffier.

w.g. Kranenburg w.g. Boermans
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 28 februari 2018

429.

BIJLAGE

Grondwet

Artikel 1

Allen die zich in Nederland bevinden, worden in gelijke gevallen gelijk behandeld. Discriminatie wegens godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht of op welke grond dan ook, is niet toegestaan.

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 8:1

Een belanghebbende kan tegen een besluit beroep instellen bij de bestuursrechter.

Artikel 1:2

1. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 2.1

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of

gedeeltelijk bestaat uit:

[...]

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,

[...]

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Artikel 2.10.4.

1. Bij provinciale verordening worden regels gesteld die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied behorende tot het natuurnetwerk Nederland en een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken geen activiteiten mogelijk maken ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden, tenzij:

a. er sprake is van een groot openbaar belang,

b. er geen reële alternatieven zijn, en

c. de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.

Besluit milieueffectrapportage zoals geldend ten tijde van het bestreden besluit

Artikel 2

(...)

5. Voor zover in de bijlage, onderdeel C, bij een categorie van activiteiten categorieën van gevallen zijn aangegeven, geldt de verplichting tot het maken van een milieueffectrapport in zodanige gevallen. Voor zover in de bijlage, onderdeel D, bij een categorie van activiteiten categorieën van gevallen zijn aangegeven, geldt de verplichting tot het toepassen van de artikelen 7.16 tot en met 7.19 van de wet:

a. in zodanige gevallen en

b. in overige gevallen waarin op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Hiervan zijn uitgezonderd de categorieën D 49.1, D 49.2 en D 49.3 van de bijlage bij dit besluit.

Bijlage, behorende bij het Besluit milieueffectrapportage, zoals geldend ten tijde van het bestreden besluit Onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4

	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 10	De aanleg, wijziging of uitbreiding van: [...] c. <u>vakantie-dorpen en hotel-complexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,</u> d. <u>permanente kampeer- en caravan-terreinen, of</u> [...]	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar,[...]	De [...] plannen, bedoeld in de artikelen 3.1, eerste lid, 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening [...].	De vaststelling van [...] het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening."

[...]

c. vakantie-dorpen en hotel-complexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,

d. permanente kampeer- en caravan-terreinen, of [...] In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar,[...] De [...] plannen, bedoeld in de artikelen 3.1, eerste lid, 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening [...]. De vaststelling van [...] het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening."

Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant zoals geldend ten tijde van het bestreden besluit

Artikel 1.64

In deze verordening wordt onder recreatiebedrijf verstaan een aaneengesloten terrein ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van dag- of verblijfsrecreatie, met de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 2 Werking van deze verordening

3. Waar in deze verordening gesproken wordt over een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, wordt daaronder verstaan:

a. datgene wat het geldende bestemmingsplan zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden toestaat, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van:

I. een uitwerking van het geldend bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet; of

II. een besluit van het gemeentebestuur als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter [...].

Artikel 6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:

a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;

b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Artikel 6.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:

a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;

b. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;

i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.

3. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt

dat:

a. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;

b. [...];

c. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

d. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 6.11 Afwijkende regels voor recreatiebedrijven

1. In afwijking van artikel 6.10 eerste lid, aanhef en onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:

a. de omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;

b. in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.

2. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 6.10, derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.

3. In afwijking van artikel 6.7, eerste en tweede lid (wonen), is bij een bestaand grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Planregels bestemmingsplan "Buitenplaats Bergen op Zoom"

Artikel 1 Begrippen

1.37 hoofdverblijf

Plaats waar een huishouden, of daarmee gelijk te stellen groep van personen, gedurende het hele jaar of het grootste gedeelte van het jaar feitelijk gehuisvest is, daarvan is in ieder geval sprake als de plaats het centrum is van het sociaal en maatschappelijk leven van de bewoners

1.38 horeca

Een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccomodatie, broodjeszaak, afhaalzaak, een en ander met inachtneming van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten.

1.51 ondergeschikte horeca

Gelegenheid waarbij het doel van de onderneming niet primair gericht is op horeca-activiteiten, maar ter ondersteuning en ondergeschikt aan de hoofdactiviteit.

1.54 permanente bewoning

Het gebruik van een ruimte, daaronder begrepen kampeermiddelen, chalets, stacaravans en

recreatiewoningen als hoofdverblijf. Onder hoofdverblijf wordt in ieder geval verstaan het gebruik als woonadres als bedoeld in de Basisregistratie Personen (BRP) en/of de plaats die het centrum vormt van het sociaal en maatschappelijk leven van de bewoners en/of de plaats waar een persoon gedurende het hele jaar of het grootste deel van het jaar feitelijk gehuisvest is.

Artikel 4 Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatief verblijf van personen - die elders hun hoofdverblijf hebben - in kampeermiddelen op kampeerplaatsen, staanplaatsen voor campers, chalets, trekkershutten en recreatiewoningen ten behoeve van bedrijfsmatige exploitatie, met uitzondering van een hotelaccommodatie;
- b. een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken ter plaatse van het bouwvlak;
- c. een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- d. een T-vormige lindelaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - intern groen raamwerk';
- e. centrale voorzieningen ten dienste van de verblijfsrecreatie op begane grond met daaraan ondergeschikt:

[...]

16. ondergeschikte horeca, behorend tot maximaal categorie 1 zoals is opgenomen in de bij dit bestemmingsplan gevoegde Staat van Horeca-activiteiten.

In de bij de planregels horende Staat van Horeca-activiteiten is onder categorie 1 onder meer een hotel opgenomen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Regels met betrekking tot verblijfsrecreatieve gebouwen

Voor het bouwen van de verblijfsrecreatieve gebouwen en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken gelden de regels van het navolgende bebouwingsschema:

Bebouwing	Maximaal bebouwd oppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	E
Recreatiewoningen (groot)	200 m ²	4m	7 m	r c r - t
Recreatiewoningen (normaal)	100 m ²	4 m	7 m	- c r - t
Chalets	80 m ²	3 m	5 m	-

				c r t c r t
Overige bouw werken voor verblijfsrecreatie, zoals, trekkershutten, stacaravans, boomhutten, tipi's, e.d.	50 m ²	3m *	4 m *	
nutsvoorziening	20 m ²	4,5 m	6 m	

* voor zover van toepassing.

Met dien verstande dat:

- a. verblijfsrecreatieve gebouwen en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, geen hotelaccomodatie zijnde, enkel binnen het bouwvlak van de bestemming 'Recreatie' mogen worden gebouwd c.q. gerealiseerd;
- b. het totaal van de recreatiewoningen en chalets niet meer zal bedragen dan 200 eenheden;
- c. de onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen en chalets minimaal 5 meter bedraagt, tenzij recreatiewoningen aaneen worden gebouwd;
- d. het bebouwingspercentage de 30% niet zal overschrijden;
- e. de dakhelling maximaal 75 graden bedraagt.

4.2.2 Regels voor de bedrijfswoning

Voor het bouwen van de in 4.1 onder genoemde bedrijfswoning gelden de volgende regels:

[...]

- j. de afstand van het hoofdgebouw c.q. de bedrijfswoning tot het hart van de Zoomweg dient minimaal 35 meter te bedragen.

4.2.3 Regels voor de centrale voorzieningen

Voor de in 4.1 onder e genoemde centrale voorzieningen gelden de volgende regels:

[...]

- b. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2.000 m²;

[...]

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de bouwwerken en de grond voor:

- a. recreatief verblijf langer dan acht maanden;

b. gebruik van de centrale voorzieningen anders dan voor doeleinden genoemd in artikel 4.1; sub e, waaronder het gebruik ten behoeve van recreatief verblijf;

c. middelzware horeca en zware horeca, behorend tot milieucategorie 2 en 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;

[...]

h. wonen in bijbehorende bouwwerken;

i. het bewonen van de bedrijfswoning als burgerwoning;

[...]

k. hotelaccommodatie;

l. het bewonen van bebouwing door arbeidsmigranten;

m. permanente bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning;

n. een groter aantal overnachtingen binnen de bestemming per kalenderjaar dan 153.300.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

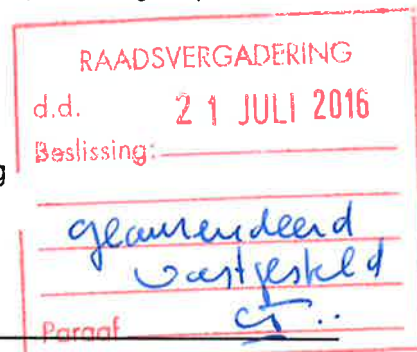
Ter plaats van de bestemming 'Recreatie' mogen de gronden uitsluitend worden bebouwd en gebruikt overeenkomstig deze regels, indien uiterlijk drie jaar na het onherroepelijk worden van dit plan uitvoering is gegeven aan het bij deze regels behorende landschapsplan ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap van het bestemmingsplan, overeenkomstig het landschapsplan 'Buitenplaats Bergen op Zoom, Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap' van 11 maart 2014, zoals opgenomen in de bij de regels van dit bestemmingsplan gevoegde bijlage 10 en dit landschapsplan ook voldoende onderhouden en in stand gehouden wordt.



RVB16-0046

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Buitenplaats Bergen op Zoom"
Nummer voorstel : RVB16-0046
Datum voorstel : 14 juni 2016
Portefeuillehouder(s) : P.A.M. van der Velden
Contactpersoon : Mevr. A.M.A. Vrijenhoek - de Vries
Afdeling : Stedelijke Ontwikkeling, Ruimtelijke Ordening
Contactpersoon Email : A.M.A.Vrijenhoek@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon : (0164) 277657
Programmanummer en -naam : 3. Fysiek domein



Voorstel:

1. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 1. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 2. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
3. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 3. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
4. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 4. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
5. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 5. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
6. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 6. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
7. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 7. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
8. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 8. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
9. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 9. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
10. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 10. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
11. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 11. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
12. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 12. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
13. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 13. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
14. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 14. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;



Raadsvoorstel

15. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de voornoemde zienswijzen het bestemmingsplan "Buitenplaats Bergen op Zoom" inclusief de daarbij behorende bijlagen gewijzigd vast te stellen;
16. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
17. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Type voorstel:

☒ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☒	
Financiële consequenties	☒	
Inspraakverordening van toepassing	☒	

Communicatieparagraaf:

Gedurende de procedure zijn zienswijzen ingediend. Reclamanten zullen vooraf een afschrift van het conceptraadsvorstel, de nota van zienswijzen en de regels toegestuurd krijgen. Bovendien worden er beeldvormingsbijeenkomsten gehouden. Na de eventuele vaststelling zullen alle betrokkenen zoals reclamanten van de besluitvorming schriftelijk in kennis worden gesteld. Daarbij zal tevens de vervolgprocedure worden aangegeven.

Samenvatting:

Voor de herontwikkeling van de voormalige camping Heidepol gelegen aan de Zoomweg 24a te Bergen op Zoom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, dat voorziet in een eigentijdse, duurzame en kwalitatief hoogstaande invulling. Na realisatie zal sprake zijn van een gedifferentieerd aanbod van recreatievoorzieningen met een meerwaarde voor onze gemeente.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 14 zienswijzen naar voren gebracht. Deze zijn beoordeeld en hebben in sommige gevallen tot aanpassing van het plan geleid zoals bijv. het schrappen van de mogelijkheid tot het realiseren van een hotelaccommodatie en de verkeerskundige opzet.

Voorgesteld wordt met de gewijzigde opzet van het bestemmingsplan "Buitenplaats Bergen op Zoom" akkoord te gaan door het genoemde bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Na de eventuele vaststelling kan nog beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld.



RVB16-0046

Voorlegger Raadsvoorstel

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1.	Bestemmingsplan incl. bijbehorende bijlagen	Ter inzage
2.	Zienswijzen van reclamanten	Ter inzage



RVB16-0046

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 21 juli 2016

Nummer : RVB16-0046

Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Buitenplaats Bergen op Zoom"

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 1. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 2. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
3. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 3. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
4. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 4. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
5. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 5. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
6. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 6. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
7. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 7. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
8. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 8. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
9. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 9. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
10. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 10. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
11. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 11. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
12. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 12. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
13. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 13. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
14. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 14. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
15. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de voornoemde zienswijzen het bestemmingsplan "Buitenplaats Bergen op Zoom" inclusief de daarbij behorende bijlagen gewijzigd vast te stellen;



RVB16-0046

Raadsvoorstel

16. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
17. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Inleiding

Onlangs hebben wij u het raadsvoorstel RVB16-0013 over het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Buitenplaats Bergen op Zoom" voorgelegd. Omdat er enkele onduidelijkheden in vermeld stonden en het bestemmingsplan een strakke regeling vraagt, hebben wij dit voorstel teruggenomen en aangepast. Dit raadsvoorstel vervangt dan ook eerdergenoemd raadsvoorstel.

In het verleden hebben wij u middels raadsmededeling RMD14-0009 geïnformeerd over de voortgang voor het nieuwe bestemmingsplan "Buitenplaats Bergen op Zoom". Het gaat over de herontwikkeling van de voormalige camping Heidepol aan de Zoomweg 24 te Bergen op Zoom. Zoals bekend is dit kampeerterrein met een oppervlakte van 9,5 ha ruim 6 jaar geleden op gemeentelijke last gesloten. Sinds die tijd maakt het gebied een desolate en verwilderde indruk. Inmiddels zijn de gronden door een ondernemer in eigendom verworven en is verzocht medewerking te verlenen aan de transformatie van deze voormalige camping. Daarbij gaat het om een gedifferentieerd aanbod van kampeervoorzieningen, bestaande uit 105 recreatiewoningen, 95 chalets en 40 overige verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals o.a. trekkershutten, boomhutten en caravans. Vanuit de toeristisch-recreatieve gedachte kan de herontwikkeling – mede gelet op het Landschap van Allure – als een gewenste ontwikkeling worden aangemerkt.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Van belang is dat er een diversiteit aan recreatiemogelijkheden (105 recreatiewoningen, 95 chalets en 40 overige kampeermogelijkheden) is en dat er geen sprake is van een eenzijdige invulling. Ook is voorkomen dat er permanent gewoond kan worden. Dit vraagt naast een strakke regeling in het bestemmingsplan ook een goede beheersregeling door de exploitant. Na realisatie is sprake van een onderscheidende recreatievoorziening met eigentijdse, duurzame, comfortabele en onderscheidende recreatieve mogelijkheden op een kwalitatief hoogstaand terrein. Het plangebied kent een oppervlakte van ca. 9,5 ha. Bij de voorbereiding is vooral zorgvuldig gekeken naar een zekere mate van evenwichtigheid tussen de landschappelijke inrichting en de te ontwikkelen recreatieplaatsen. Wel is er sprake van een zekere flexibele opzet, waardoor – afhankelijk van de marktbehoefte op dat moment – invulling kan worden gegeven aan de continu veranderende trends in de toeristenindustrie.

Uitwerking voorstel

Bestemmingsplan

Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 14 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn opgenomen in de bijgevoegde Nota van zienswijzen (bijlage A). In deze Nota hebben wij de zienswijzen



RVB16-0046

Raadsvoorstel

samengevat beschreven en onze reactie daarop weergegeven. Vervolgens wordt u een concreet voorstel voorgelegd. Overigens zijn het raadsvoorstel, de Nota van Zienswijzen en de regels vooraf aan partijen toegestuurd.

Voor dit bestemmingsplan is geen exploitatieplan nodig. De ondernemer zal de ontwikkeling in eigen beheer uitvoeren. Voorts zijn met de ondernemer overeenkomsten gesloten over de uitvoering van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap, de eventuele planschade en de meerkosten voor de aanleg van de Route van de Turf. Het gaat hier om de aanleg van de recreatieve fietsroute van de Turf. Een deel van deze route loopt via de Zoomweg. Omdat de ondernemer voor de ontwikkeling van het terrein een andere situering wenst, waarbij sprake is van een centrale ligging aan de Zoomweg is aanpassing van het profiel van deze weg noodzakelijk. De huidige inrichting is – mede door de beperkte ruimte - niet geschikt om het verkeer van en naar de buitenplaats te verwerken. In de huidige situatie is gekozen om bij de uitvoering van de Route van de Turf rekening te houden met de door de ondernemer gewenste ontwikkeling, zodat in samenspraak gekozen is voor een betere oplossing door werk met werk te maken. Voor de verevening van de meerkosten is een overeenkomst met de ondernemer gesloten. De buitenplaats zal via de noordzijde van de Zoomweg worden ontsloten. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de gemeentelijke verkeerskundige eisen aan de ontsluiting van de buitenplaats en de door reclamanten ingediende zienswijzen. Overigens zal de Route van de Turf dit jaar worden aangelegd.

Verzoek eerdere bekendmaking

Artikel 13.8 lid 4 Wro bepaalt dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas na zes weken wordt bekendgemaakt, wanneer bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp. In situaties waarbij belangen van de provincie of het rijk niet zijn betrokken, leidt dit tot onnodig tijdverlies. In verband hiermee wordt aan Gedeputeerde Staten een verzoek gedaan te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking. Wanneer er geen rijksbelangen aan de orde zijn stemt het Rijk in met vervroegde publicatie van het gemeentelijk ruimtelijke plan bij gewijzigde vaststelling.

Consequenties van het voorstel

Nadat u het plan gewijzigd heeft vastgesteld, staat beroep en/of het verzoeken van een voorlopige voorziening bij de Raad van State open. Dit kan worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend, of door belanghebbenden aan wie niet verweten kan worden dat zij niet tijdig een zienswijze ingediend hebben. Daarnaast kan een ieder beroep instellen tegen de planonderdelen die gewijzigd zijn vastgesteld. Afhankelijk van het al dan niet aanvragen van een voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan na publicatie in werking.



RVB16-0046

Raadsvoorstel

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten			x	
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak			x	
3. Imago gemeente			x	
4. Algemene en externe omgeving			x	
5. Veiligheid		x		
6. Financiën		x		
7. Juridisch			x	
8. Planning			x	
9. Kwaliteit uitvoering			x	
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners			x	

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

Mevr. mr. A.C. Spindler
Th. J.M. Wingens MPA
Loco-secretaris

De burgemeester,

Dhr. dr. F.A. Petter
A.G.J. van der Weegen
Loco-Burgemeester



RVB16-0046

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 14 juni 2016, nr. RVB16-0046;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 1. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 2. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
3. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 3. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
4. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 4. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
5. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 5. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
6. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 6. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
7. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 7. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
8. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 8. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
9. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 9. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
10. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 10. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
11. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 11. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
12. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 12. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
13. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 13. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
14. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder 14. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;

Raadsvoorstel

15. De oppervlakte als genoemd in artikel 4.2.3. onder b. (Regels voor de centrale voorzieningen) te wijzigen in 2.000 m², de maximale goothoogte als genoemd in artikel 4.2.3. onder d. (Regels voor de centrale voorzieningen) te wijzigen in 4 meter en de maximale bouwhoogte als genoemd in artikel 4.2.3. onder e te wijzigen in 8 meter;
16. Aan artikel 4.4.1 (Strijdig gebruik) van de voorschriften het sublid n toe te voegen, luidende als volgt:
n. een groter aantal overnachtingen binnen de bestemming per kalenderjaar dan 153.300;
17. In het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - in artikel 7.2.4 onder d de woorden 'lichtmasten, reclamepalen' te schrappen;
 - in artikel 7.2.4 een sublid e toe te voegen, luidende: e. lichtmasten en reclamepalen tot een bouwhoogte van 5 meter;
 - In artikel 4.2.1 de maximale bouwhoogte voor nutsvoorziening te wijzigen van 10 meter naar 6 meter;
 - In artikel 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het cijfer '8' te wijzigen in '6'.
18. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de voornoemde zienswijzen en het bepaalde in beslispunten 15, 16 en 17 het bestemmingsplan "Buitenplaats Bergen op Zoom" inclusief de daarbij behorende bijlagen gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat bijlage 7 wordt vervangen door de "Quickscan flora en fauna, kenmerk rapport Q2016.074 - Zoomvlietweg 24a te Bergen op Zoom", datum rapport 18 juli 2016.
19. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
20. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 juli 2016.

De griffier,


C.J.M. Terstappen

De voorzitter,



AMENDEMENT bestemmingsplan Buitenplaats Bergen op Zoom Inzake hoogte lichtmasten, reclamepalen en nutsvoorzieningen

De gemeenteraad van Bergen op Zoom, in vergadering bijeen op 21 juli 2016 inzake het raadsvoorstel RVB16-0046 ("Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Buitenplaats Bergen op Zoom");

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitenplaats Bergen op Zoom;

overwegende:

- Dat onderhavig bestemmingsplan ligt in een natuurlijke omgeving en nabij een Natura 2000 gebied;
- Dat hoge nutsvoorzieningen en hoge bouwwerken als reclamepalen en lichtmasten niet gewenst zijn in deze omgeving en niet nodig voor het doel van een recreatiepark;
- Dat art. 4.2.1 als maximale hoogte voor nutsvoorzieningen vermeldt: 10 meter;
- Dat hoge lichtmasten met slecht gerichte lampen lichtvervuiling en strooilicht veroorzaken met negatieve gevolgen voor mens en milieu zoals een verstoring van dag- en nachtritme van dieren;
- Dat art. 7.2.4 van het bestemmingsplan als hoogte voor de lichtmasten vermeldt 8 meter zonder nadere kwalificatie over de kwaliteit van de lampen;
- Dat voorkomen moet worden dat onnodige lichthinder en strooilicht ontstaan;
- Dat de beoogde functie van de lichtmasten is om paden en lanen te verlichten;
- Dat in een recreatiepark wel lichtmasten nodig kunnen zijn voor de veiligheid, maar deze slechts beperkt in hoogte hoeven te zijn;
- Dat het vanuit een oogpunt van zorgvuldige omgang met de omvang van nutsvoorzieningen en de omgang met licht en reclame-uitingen gewenst is om:
 - a. art. 4.2.1 voor wat betreft de tabel en de aldaar genoteerde maximale hoogte voor nutsvoorzieningen te wijzigen van 10 meter naar 6 meter; en
 - b. artikel 7.2.4 onder d. aldus te wijzigen dat daarin de termen 'lichtmasten' en 'reclamepalen' vervallen; en
 - c. aan artikel 7.2.4 een lid toe te voegen, vermeldende 'e. lichtmasten en reclamepalen tot een bouwhoogte van 5 meter'; en
 - d. artikel 4.2.4 aldus te wijzigen dat daarin het cijfer '8' vervangen wordt door '6';

dat hij naar redelijkheid en billijkheid besluiten neemt;

BESLUIT:

- I. de beslispunten 15, 16 en 17 in het raadsvoorstel te vernummeren tot 16, 17 en 18
- II. een nieuw beslispunt 15 toe te voegen:
 15. In het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - in artikel 7.2.4 onder d de woorden 'lichtmasten, reclamepalen' te schrappen;
 - in artikel 7.2.4 een sublid e toe te voegen, luidende: e. lichtmasten en reclamepalen tot een bouwhoogte van 5 meter;
 - In artikel 4.2.1 de maximale bouwhoogte voor nutsvoorziening te wijzigen van 10 meter naar 6 meter;
 - In artikel 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het cijfer '8' te wijzigen in '6'.

- III. besispunt 16 (nieuw) te wijzigen in: "Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de voornoemde zienswijzen en het bepaalde in besispunt 15 het bestemmingsplan "Buitenplaats Bergen op Zoom" inclusief de daarbij behorende bijlagen gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat bijlage 7 wordt vervangen door de "Quickscan flora en fauna, kenmerk rapport Q2016.074 - Zoomvlietweg 24a te Bergen op Zoom", datum rapport 18 juli 2016".

en gaat over tot de orde van de dag.

D66



VVD



CDA



PvdA GBWB



hijst hinnen



Groen Links



aanvaard
27/7/2016
G.

AMENDEMENT bestemmingsplan Buitenplaats Bergen op Zoom inzake grootte centrale voorziening

De gemeenteraad van Bergen op Zoom, in vergadering bijeen op 21 juli 2016 inzake het raadsvoorstel RVB16-0046 ("Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Buitenplaats Bergen op Zoom");

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitenplaats Bergen op Zoom;

overwegende:

- Dat onduidelijkheid bestaat over de onderbouwing van en noodzaak van de oppervlakte van het hoofdgebouw voor de centrale voorzieningen van maximaal 3.000 m² met een maximale bouwhoogte van 10 meter, als genoemd in artikel 4.2.3.;
- Dat in de artikelen 1.27 en 4.1 aangegeven staat wat onder centrale voorzieningen wordt verstaan;
- Dat de recreatieondernemer meerdere malen is verzocht een goede onderbouwing te overleggen van het aantal m² van de tot de centrale voorzieningen behorende mogelijkheden;
- Dat door recreatieondernemer geen gevolg is gegeven aan een verdere concretisering van deze gevraagde gegevens;
- Dat in het ontwerpbestemmingsplan onder anderen rekening is gehouden met de mogelijkheid van recreatief nachtverblijf in de centrale voorzieningen;
- Dat dit recreatief nachtverblijf onderdeel uitmaakte van het aantal m² dat hiervoor opgenomen was;
- Dat een recreatief nachtverblijf in het thans voorliggende vast te stellen bestemmingsplan uitgesloten is;
- Dat er derhalve geen noodzaak is om de grootte van de genoemde oppervlakte van het hoofdgebouw voor de centrale voorzieningen te handhaven;
- Dat in het huidige bestemmingsplan 2.000 m² voor centrale voorzieningen is opgenomen met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter;
- Dat vanuit een oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening het gewenst is om de in artikel 4.2.3. onder b. genoemde oppervlakte van het hoofdgebouw te wijzigen naar 2.000 m²;

BESLUIT:

- de beslispunten 15, 16 en 17 in het raadsvoorstel te vernummeren tot 16, 17 en 18;
- een nieuw beslispunt 15 toe te voegen:
15. De oppervlakte als genoemd in artikel 4.2.3. onder b. (Regels voor de centrale voorzieningen) te wijzigen in 2.000 m², de maximale goothoogte als genoemd in artikel 4.2.3. onder d. (Regels voor de centrale voorzieningen) te wijzigen in 4 meter en de maximale bouwhoogte als genoemd in artikel 4.2.3. onder e te wijzigen in 8 meter;
- beslispunt 16 (nieuw) te wijzigen in: "Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de voornoemde zienswijzen en het bepaalde in beslispunt 15 het bestemmingsplan "Buitenplaats Bergen op Zoom" inclusief de daarbij behorende bijlagen gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat bijlage 7 wordt vervangen door de "Quickscan flora en fauna, kenmerk rapport Q2016.074 - Zoomvlietweg 24a te Bergen op Zoom", datum rapport 18 juli 2016".

en gaat over tot de orde van de dag.

GBWP

CDA

VVD

D66

RdA

aanvaard
21/7/2016
G...

GroenLinks

AMENDEMENT bestemmingsplan Buitenplaats Bergen op Zoom, inzake aantal overnachtingen

De gemeenteraad van Bergen op Zoom, in vergadering bijeen op 21 juli 2016 inzake het raadsvoorstel RVB16-0046 ("Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Buitenplaats Bergen op Zoom");

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitenplaats Bergen op Zoom;

overwegende:

- Dat onduidelijkheid bestaat over (de onderbouwing van) het maximaal aantal overnachtingen en het maximaal aantal bezoekers in de nieuwe situatie;
- Dat in de toelichting op het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een gemiddelde van 3 overnachtingen per recreatiewoning en een bezettingspercentage van 70 %, zodat het totale aantal overnachtingen 153.300 per jaar zal bedragen;
- Dat in het bestemmingsplan geen waarborg is opgenomen dat het gemiddelde van 3 overnachtingen per recreatiewoning niet mag worden overschreden en dat het bezettingspercentage van 70 % niet is gemaximeerd;
- Dat daarnaast de recreatiewoningen een variabele grootte hebben, zodat de kans bestaat dat het gemiddelde van 3 overnachtingen per recreatiewoning wordt overschreden;
- Dat het bestemmingsplan moet worden beoordeeld voor de maximale effecten die dat kan sorteren;
- Dat de planologische effecten van het plan zijn onderzocht;
- In het voorliggend gewijzigd bestemmingsplan is aangegeven dat voor kwaliteitsverbetering men is uitgegaan van maximaal 153.300 overnachtingen per jaar;
- Dat dit maximaal aantal overnachtingen van 153.300 zal leiden tot een kwaliteitsverbetering van het plangebied en omgeving (toelichting bestemmingsplan blz 4/65);
- Dat dit maximaal aantal overnachtingen van 153.300 zal leiden tot afname van de milieu- als verkeersdruk (toelichting bestemmingsplan blz 19 en 56/65);
- Dat dit maximaal aantal overnachtingen van 153.300 zal zorgen dat er geen sprake is van een grootschalige uitbreiding van een complex, er geen sprake is van extensivering van het gebruiken omdat er een lager bebouwingspercentage wordt gehanteerd. En het provinciaal beleid derhalve geen beperkingen oplegt aan het planvoornemen (toelichting bestemmingsplan blz 24/65);
- Dat het noodzakelijk wordt geacht om aan artikel 4.4.1. een maximum aantal overnachtingen per kalenderjaar toe te voegen:

BESLUIT:

- de beslispunten 15, 16 en 17 in het raadsvoorstel te vernummeren tot 16, 17 en 18;
- een nieuw beslispunt 15 toe te voegen:
15. Aan artikel 4.4.1 (Strijdig gebruik) van de voorschriften het sublid n toe te voegen, luidende als volgt:
n. een groter aantal overnachtingen binnen de bestemming per kalenderjaar dan 153.300;
- beslispunt 16 (nieuw) te wijzigen in: "Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de voornoemde zienswijzen en het bepaalde in beslispunt 15 het bestemmingsplan "Buitenplaats Bergen op Zoom" inclusief de daarbij behorende bijlagen gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat bijlage 7 wordt vervangen door de "Quickscan flora en fauna, kenmerk rapport Q2016.074 - Zoomvlietweg 24a te Bergen op Zoom", datum rapport 18 juli 2016".

en gaat over tot de orde van de dag.

GBWP

CDA

D66

PvdA

Groen Links

aanvaard
21/7/2016
G...

BIJLAGE A

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan “Buitenplaats Bergen op Zoom”

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 30 juni 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Buitenplaats Bergen op Zoom” gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Doel

Het planvoornemen van Buitenplaats Bergen op Zoom, betreft een transformatie van een bestaande (verouderde) recreatieve voorziening naar een eigentijds, duurzaam, comfortabel en kwalitatief hoogstaand recreatieterrein, waarbij luxe en comfort voorop staan. De voorgenomen ontwikkeling is een kwalitatieve verbetering van een bestaande niet-agrarische functie in de groenblauwe mantel. Het betreft geen nieuw vestiging en/of uitbreiding van de huidige bestemming.

Het terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 9,5 hectare. Door de transformatie komen er per saldo minder recreatieve eenheden maar wel meer diversiteit aan recreatie op het terrein. Minder recreatieve eenheden en meer diversiteit betekent onder andere (gemiddeld) minder aanwezige personen, minder verkeersbewegingen en een lagere geluiduitstraling, e.d.

De transformatie maakt het tevens mogelijk om beter te voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving. Het terrein is gelegen aan de Zoomweg 24a te Bergen op Zoom. Om het bestemmingsplan mogelijk te maken, is voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan voorbereid conform 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitenplaats Bergen op Zoom” heeft vanaf 30 juni 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Hierop zijn 14 reacties binnengekomen:

1. LSned Leidingenstraat Nederland, Wouwbaan 135, 4703 TA te Roosendaal.
(ontvangen op 16 juli 2014)
2. Provincie Noord-Brabant, afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling. (ontvangen op 28 juli 2014)
3. Meerie's Bed & Breakfast, Balsedreef 29, 4623 RD te Bergen op Zoom. (ontvangen op 31 juli 2014)
4. Achmea rechtsbijstand, namens dhr. W. Nuijten en mevr. I.G.M. Nuijten, Zoomvlietweg 25, 4623 RL te Bergen op Zoom.
(ontvangen op 31 juli 2014)
5. H.L.M. Joore, P/a Postbus 249, 4600 AE te Bergen op Zoom.
(ontvangen op 14 augustus 2014)
6. Gemeente Bergen op Zoom, Memo namens dhr. B.P.M. Roks en mevr. M.H.C. Roks-Buijzen, Zoomvlietweg 24, 4726 TB te Heerle.
(ontvangen op 4 juli 2014)
7. A.J.M. Doomen en J.M.M. van Gastel, Zoomvlietweg 16, 4726 TB te Heerle.
(ontvangen op 10 juli 2014)
8. Dhr. J. van Andel, Zoomvlietweg 52, 4623 RL te Bergen op Zoom.
(ontvangen op 30 juli 2014)
9. Achmea rechtsbijstand, namens dhr. W. Geerligs en mevr. H.J. Geerligs-Winkel, Zoomvlietweg 36, 4623 RL te Bergen op Zoom.
(ontvangen op 4 augustus 2014)
10. A. van Wesel mts., Heijnoort 1, 4624 RK te Bergen op Zoom.
(ontvangen op 7 augustus 2014)
11. Mevr. Roks-Buijzen, Zoomvlietweg 24, 4726 TB te Heerle.
(ontvangen op 7 augustus 2014)
12. L. van Gastel en A. Doomen, Zoomvlietweg 16, 4626 TB te Heerle.

- (ontvangen op 7 augustus 2014)
13. ZLTO, namens de heer P.C.M. Nijs, Zoomweg 14 te Heerle.
(ontvangen op 11 augustus 2014)
14. Kneppelhout Korthals advocaten, namens diverse omwonenden (ook een aantal omwonenden die al een zienswijze hadden ingediend)
(ontvangen op 7 augustus 2014)

Opzet

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. De zienswijzen zijn samengevat. Vooraf wordt opgemerkt dat waar onderdelen niet expliciet worden genoemd, dit niet betekent dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en/of ambtelijke wijzigingen.

Vergelijking oud en nieuw bestemmingsplan

Voor het plangebied gold voor de vaststelling het bestemmingsplan Buitengebied Oost, dat is vastgesteld door de raad op 30 januari 2003 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 16 september 2003. Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming Recreatieve doeleinden met de mogelijkheid van 290 stacaravans en 24 recreatiewoningen, met een maximale inhoud per recreatiewoning van 175 m³. Inhoud en oppervlakte van een stacaravan was niet geregeld in het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in maximaal 105 recreatiewoningen, 95 chalets en 40 overige bouwwerken voor recreatie. De desbetreffende recreatieve voorzieningen zijn gemaximeerd in oppervlakte en in goot- en bouwhoogte. Verder is ook het bebouwingspercentage gemaximeerd op 30 %.

Vergelijking tussen het oude en het thans voorliggende planologische regime leidt tot de conclusie dat de planologische effecten van het vigerende plan vanwege het aantal toegestane stacaravans voor de nabije omgeving aanzienlijk konden zijn. Door thans in te zetten op minder eenheden maar wel meer kwaliteit en met waarborgen voor een goede indeling en landschappelijke inpassing, is per saldo sprake van een verbetering van het planologische effect en een meer eigentijdse en kwalitatief betere vorm van verblijfsrecreatie.

2. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze LSNed Leidingenstraat Nederland	
Ontvangstdatum 16 juli 2014	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
a. Reclamant verzoekt om vrijwaringszone van 55 meter aan beide zijden van de buisleidingenstraat, gemeten vanaf de grens van de buisleidingenstraat, aan te houden.	Deze vrijwaringszone kent geen wettelijk eis. De vrijwaringszone zoals reclamant die verzoekt, is sinds 2009 niet meer wettelijk verplicht. Door het opnemen van de juiste bestemmingen en het uitsluiten van bebouwingsmogelijkheden en het uitsluitend van werkzaamheden die een gevaar kunnen opleveren voor de desbetreffende leidingen binnen de genoemde afstanden, is het opnemen van een separate vrijwaringszone niet meer nodig. Met de keuze voor de bestemmingen in de onmiddellijke nabijheid van de leidingstraat en het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt, is een juiste keuze gemaakt. Reclamant heeft niet gemotiveerd waarom de keuze voor de huidige bestemmingen een ontoelaatbare inbreuk zou maken op het functioneren van de leidingstraat. Wel wordt geprobeerd om waar mogelijk, deze zone te respecteren. Het betreffende bestemmingsplan betreft een bestaande locatie, die aan de buisleidingenstraat grenst, waardoor dit niet mogelijk is. Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
b. Reclamant geeft aan dat op pagina 35 van de toelichting is geschreven dat de buisleidingenstraat op enige afstand is gelegen van het recreatieterrein. Volgens reclamant is hier geen sprake van, aangezien het recreatieterrein direct grenst aan de buisleidingenstraat.	Deze opmerking is terecht. Het terrein van de buisleidingenstraat grenst direct aan het recreatieterrein. Tussen de feitelijke buisleidingenstraat en recreatieterrein is nog een weg/pad van de buisleidingenstraat gelegen. Dit is in de toelichting tekstueel verduidelijkt. Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting op dit punt aan te passen.
c. Reclamant verzoekt om in het plan de maatregel op te nemen dat tussen het recreatieterrein en de buisleidingenstraat een deugdelijke afscheiding wordt gemaakt met daarbij verbodsborden (verboden toegang voor onbevoegden).	Dergelijke maatregelen zijn niet in een bestemmingsplan te borgen. Wel wordt overwogen een erfafscheiding te plaatsen. De terreinafscheiding zal een combinatie kunnen zijn van een natuurlijke en fysieke afscheiding mede gelet op de landschappelijke inpassing. Gebruikers zullen worden geattendeerd op de ligging van de buisleidingen in het huishoudelijk reglement. Voor zover reclamant borden wenselijk acht kan zij die op eigen terrein naar behoefte aanbrengen. Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
d. Reclamant geeft aan dat in de verantwoording groepsrisico / EV is beschreven dat het bestemmingsplan	De berekeningen van het groepsrisico van de buisleidingen (zie de verantwoording groepsrisico) laten zien dat het groepsrisico in het

een gunstigere indeling heeft (in relatie tot externe veiligheid) in vergelijking met het oude bestemmingsplan. Het is reclamant niet duidelijk waaruit dit blijkt.	bestemmingsplan lager is dan in het oude bestemmingsplan. Dit wordt veroorzaakt doordat er minder bezoekers aanwezig zijn en de gunstigere indeling (aanwezige personen op grotere afstand van de buisleidingen). Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
--	---

2. Zienswijze Provincie Noord-Brabant	
Ontvangstdatum 28 juli 2014	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
a. Reclamant geeft aan dat de benodigde kwaliteitsverbetering van het plan in het kader van artikel 3.2 Verordening ruimte 2014 (Vr) ontoereikend is en onvoldoende wordt geborgd. Het is hierbij onvoldoende duidelijk waaruit de kwaliteitsverbetering in het landschapsplan bestaat en hoe deze zich verhoudt tot het Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap en de Regio West-Brabant. Een berekening en verantwoording ontbreekt volgens reclamant.	Bijlage 10 “toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap” geeft een nadere toelichting in het kader van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap en de Regio West-Brabant. In dat kader heeft een toetsing plaatsgevonden van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Na een vergelijking van de mogelijkheden van het oude en het nieuwe plan wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling valt onder categorie 2 van het afsprakenkader. Dat betekent dus dat uitsluitend behoeft te worden ingezet op landschappelijke inpassing en dat een meerwaarderegeling, zoals bij ontwikkelingen die vallen in categorie 3 niet noodzakelijk is.. Middels een overeenkomst is de uitvoering van het landschapsplan als genoemd in bijlage 10 verzekerd. Dit zal ook door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels plaatsvinden. Overigens wordt nog opgemerkt, dat het areaal niet wordt vergroot maar eerder verkleind. Een deel van het recreatieterrein zal immers in natuur worden omgezet en wordt als zodanig ook bestemd. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
b. Reclamant merkt op dat de randbeplanting een bestemming ‘Groen’ heeft gekregen. Op basis van deze bestemming is onder andere de realisatie van speelvoorzieningen en afvalverzamelvoorzieningen mogelijk. Dergelijke gebruiks- en bouwmogelijkheden voldoen niet aan kwaliteitsverbetering van het landschap.	Hoewel de genoemde voorzieningen in de praktijk een beperkte ruimte innemen, is groen een meer stedelijke voorziening en kan terecht niet worden meegerekend voor de kwaliteitsverbetering. De bestemming ‘Groen’ wordt aangepast in ‘Natuur’. De kwaliteitsverbetering gaat over het totaal, niet een gedeelte van het terrein. Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen deze bestemming uitgesloten. De kwaliteitsverbetering is in bijlage 10 geregeld. In bijlage 15 is de overeenkomst tot zekerheidsstelling opgenomen. Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de regels en plankaart aan te passen.
c. Reclamant geeft aan dat het plangebied	De voorgenomen ontwikkeling is een kwalitatieve

grotendeels is gelegen in de Groen Blauwe Mantel (GBM) volgens de Verordening Ruimte (VR). De invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap dient op basis van artikelen 6.10 en 3.2 VR een bijdrage te leveren aan de GBM. Een nadere verantwoording ontbreekt en de kwaliteitsverbetering in de GBM is niet geborgd.	verbetering van een bestaande niet-agrarische functie in de Groen Blauwe Mantel. De opmerking van de provincie, dat bij een ruimtelijke ontwikkeling getoetst moet worden aan artikel 6 is een terechte opmerking. Het plan ligt binnen de Groen Blauwe Mantel doch gezien de inrichting van de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de waarden en kenmerken van de GBM ter plaatse. Vanuit de wens tot meer ruimtelijke kwaliteit van de initiatiefnemer is er meer inheems groen, meer structureel groen en meer natuurwaarde in het plan opgenomen. Dit is in onderhavig plan geborgd. Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.
d. Reclamant geeft aan dat een deel van de bestemming 'Groen' behoort tot de Ecologische Verbindingszone. Op basis van deze bestemming is onder andere de realisatie van speelvoorzieningen en afvalverzamelvoorzieningen mogelijk. Dergelijke gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn strijdig met de doelstelling van een Ecologische Verbindingszone.	In de regels en op de verbeelding is de bestemming Natuur opgenomen en zijn bouw mogelijkheden uitgesloten. Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.

3. Zienswijze Meerie's Bed & Breakfast (Balsedreef 29)	
Ontvangstdatum 31 juli 2014	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
a. Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 5.2.3 van de regels van het bestemmingsplan. Deze regel maakt 3000 m² hotelaccommodatie mogelijk.	Het mogelijk maken van 3000 m² aan hotelaccommodatie is geenszins de bedoeling. Artikel 4.1 onder a (bestemmingsomschrijving) en artikel 4.4.1 onder k sluiten de realisatie van hotelaccommodatie uit Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de regels aan te passen.
b. Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 1.27 van de regels van het bestemmingsplan. Deze regel maakt volgens reclamant een buitenzwembad voor dagrecreatie mogelijk.	Er bestaat geen voornemen om een zwembad op de locatie te realiseren. De opmerking van reclamant is gegrond. De voorschriften worden daarop aangepast. Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de mogelijkheid tot het oprichten van een zwembad in artikel 1.27 te schrappen en een zwembad ook nog eens expliciet uit te sluiten in artikel 4.1. sub d onder 15
c. Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 1.37 van de regels van het bestemmingsplan. Deze regel maakt volgens reclamant horeca mogelijk die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend is.	De doelstelling van het plan is een nieuwe opzet van het kampeerterrein met een diversiteit aan recreatievormen waarbij een hoofdgebouw met ondersteunende faciliteiten noodzakelijk is. Het is niet de bedoeling dat een zelfstandige horecavoorziening gecreëerd wordt, die primair gericht is op bezoekers

	buiten de recreatie-inrichting. Horeca is uitsluitend mogelijk als ondergeschikte horeca. De definitie van dit begrip in artikel 1 van de regels is hierop aangepast. Verder is deze ondergeschikte horeca uitsluitend toegestaan in het deel waar centrale voorzieningen zijn toegestaan met een maximaal vloeroppervlak van 500 m². De specifieke gebruiksregels zullen daarop worden aangepast. Bovendien is een Staat van Horeca-activiteiten als bijlage bij de regels toegevoegd. De openingstijden worden geregeld via de APV. Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de regels conform het bovenstaande aan te passen.
d. Reclamant heeft verder nog acht vragen m.b.t. artikel 5.4.1 (Strijdig gebruik) van de regels. 1. Wie gaat het strijdig gebruik controleren? 2. Op basis van welke criteria gaat er worden gecontroleerd? 3. Wie stelt de controle criteria op? 4. Wat wordt precies verstaan onder 5.4.1 a? 5. Wat wordt verstaan onder 5.4.1 b? De doeleinden die worden genoemd staan namelijk niet in artikel 4.1. 6. Hoe frequent vinden die controles plaats? 7. Wat zijn de sancties bij constatering strijdig gebruik? 8. Welke schadeloosstelling gaan de omwonenden ontvangen bij strijdig gebruik?	Artikel 4 (voorheen artikel 5) is aangepast 1. De gemeente zal als bevoegd gezag de naleving van de regels controleren. 2. Begrippen en definities zijn vermeld in de bestemmingsplanregels waarop gecontroleerd c.q. gehandhaafd kan worden. 3. De gemeente Bergen op Zoom heeft beleid op het gebied van handhaving geformuleerd. Dit beleid is op 19 mei 2015 vastgesteld; 4. De maximale duur van lang verblijf in het verblijfsrecreatiepark. De definitie van recreatief verblijf sluit permanente bewoning uit. Bovendien is het recreatieve verblijf nog eens beperkt tot 8 maanden 5. Artikel 4.4.1. hoort te verwijzen naar artikel 4.1. Dit is derhalve aangepast in de regels. 6. De gemeente Bergen op Zoom heeft beleid op het gebied van handhaving geformuleerd. 7. De gemeente Bergen op Zoom heeft beleid op het gebied van handhaving geformuleerd en zal, indien nodig tot sancties overgaan. 8. De gemeente Bergen op Zoom heeft beleid op het gebied van handhaving geformuleerd. Wij stellen u voor de zienswijze ten aanzien van punt 5 gegrond te verklaren. Voor de overige zienswijzen stellen wij u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Zienswijze Dhr. W. Nuijten en mevr. I.G.M. Nuijten (Zoomvlietweg 25) (<i>Achmea</i>)	
Ontvangstdatum 31 juli 2014	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
a. Reclamant geeft aan dat er meerdere versies van het ontwerpbestemmingsplan bestaan. De digitale versie en analoge versie zijn verschillend. Reclamant verzoekt om dit	Er bestaan inderdaad per abuis verschillende versies van het ontwerpbestemmingsplan. In een dergelijke situatie zijn de digitale stukken leidend. Er zijn overigens geen essentiële of onoverkomelijke verschillen tussen de versies. Er bestaat geen

aan te passen en één definitieve versie ter inzage te leggen.	aanleiding om tot een nieuwe tervisielegging van het ontwerp over te gaan. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
b. Reclamant maakt zich zorgen om de financiële haalbaarheid van het plan. Ook wensen zij garanties met betrekking tot de doelgroep die zal verblijven op het park.	Het betreft hier een vorm van particuliere exploitatie. In het kader van de beoordeling van de uitvoerbaarheid van het plan is op hoofdlijnen gecontroleerd of sprake is van een haalbaar initiatief. De financiële haalbaarheid is onderzocht. Hierbij zijn geen bijzondere zaken naar voren gekomen. De eigenaar heeft het terrein ook al jaren in bezit. Verder is er een “anterieure overeenkomst” tussen initiatief nemer en de gemeente over de kosten die geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer. De grondeigenaar c.q. initiatiefnemer is de risicodragende partij. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd. Overigens is het bestemmingsplan niet het geëigende instrument om bijvoorbeeld garanties ten aanzien van bijvoorbeeld doelgroepen te regelen. Gelet op de hoogwaardige invulling van het terrein kan worden gesteld dat niet alle doelgroepen zich kunnen verenigen met de aard van het plan en daarmee een organische selectie plaatst vindt. In de regels is uitsluitend recreatief gebruik mogelijk gemaakt, is permanente bewoning uitgesloten en is ook gebruik ten behoeve van arbeidsmigranten uitgesloten. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
c. Reclamant geeft aan dat het plan leidt tot een toename van het aantal bezoekers en auto's. Gevreesd wordt voor verkeershinder.	Anders dan voorheen als camping met mogelijkheden voor 290 standplaatsen en 24 recreatiewoningen voorziet de buitenplaats in minder aantallen verblijfsrecreatieve objecten (max. 200). Hoewel er per saldo minder recreatievoorzieningen aan de orde zijn, achten wij dat voor de huidige ontsluitingsstructuur in relatie tot de gewijzigde centrale ontsluiting vanuit verkeerskundig oogpunt een herinrichting gewenst is, mede gelet op de aanleg van de nieuwe fietsroute van de Turf. In dit verband is met de exploitant middels een overeenkomst overeen gekomen, dat tot aanpassing van de Zoomweg wordt overgegaan. De meerkosten zullen door de exploitant voor zijn rekening worden genomen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de gemeentelijke verkeerskundige eisen voor de ontsluiting van de Buitenplaats en de ingediende zienswijze. In 2016 zal de Zoomweg worden aangepast. In het plan is de ontsluiting en een aanduiding voor de wijziging van de entree opgenomen

	Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
d. Reclamant geeft aan dat er een groot aantal woningen en andere verblijfsaccommodaties op korte afstand van hun woning wordt gebouwd. Dit leidt tot aantasting van het woongenot.	In de voorheen geldende situatie als camping was het mogelijk om het gehele terrein met recreatievoorzieningen in te vullen. In de toekomstige situatie wordt het aantal verminderd (zie 4c). Bovendien wordt het terrein omzoomd met een groenvoorziening als afschermend element. Er is sprake van een landschappelijke inpassing. Indien betrokkene van mening is dat door het nieuwe plan economische schade zal worden geleden, kan een verzoek om tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1. Wro bij de gemeente worden ingediend. Met de exploitant is hiervoor een overeenkomst gesloten. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
e. Reclamant vreest voor geluidoverlast vanwege een toename van het aantal bezoekers en vanwege de aanleg van een zwembad.	Er is geen aanleiding om te veronderstellen, dat er meer geluidoverlast zou zijn. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is sprake van een kampeerterrein/vakantiecentra evenals dat het in de nieuwe situatie het geval is. Op basis van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" wijzigt de grootste richtafstand niet. Deze richtafstand reikt niet tot de woning van reclamant. Bovendien zal er geen buitenzwembad worden gerealiseerd. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
f. Reclamant geeft aan dat het plan voorziet in de mogelijkheid van een aantal lichtmasten en vreest lichthinder.	De voorschriften maken het mogelijk om lichtmasten te plaatsen met een maximale hoogte van 10 meter. De woning van reclamant bevindt zich op circa 125 meter van het plangebied. Mede gezien de ligging nabij de Ecologische Verbindingszone is een bouwhoogte van 10 meter niet gewenst. De maximale bouwhoogte zal worden aangepast naar 8 meter. Bovendien zal bij de plaatsing en keuze van de verlichting rekening worden gehouden met de uitstraling naar de omgeving. Het is dan niet aannemelijk dat er op circa 125 meter afstand sprake kan zijn van lichthinder. Wij achten de zienswijze gegrond en stellen voor de hoogte van de lichtmast in de voorschriften te beperken tot maximaal 8 meter.
g. Reclamant geeft aan dat men geen permanente bewoning wil op het verblijfsrecreatieterrein.	Het is geenszins de bedoeling om permanente bewoning toe te laten c.q. te stimuleren. (m.u.v. de bedrijfswoning) op het verblijfsrecreatieterrein. Dit is reeds in de bestemmingsplanregels vastgelegd c.q. gewaarborgd. Indien er een overtreding wordt geconstateerd, zal er handhavend worden opgetreden. De omschrijving van "recreatief verblijf" is aangescherpt.

	Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
h. Reclamant wil vastgelegd zien dat het gebouw van 3000 m ² geen dienst kan doen als logiesfunctie (hotel).	Hiervoor verwijzen wij u naar het antwoord onder punt 3a.
i. Reclamant geeft aan dat onderliggende onderzoeken niet actueel zijn en niet zijn opgesteld door een ter zake deskundige. Een onderbouwing van dit laatste punt ontbreekt.	De onderzoeken zijn uitgevoerd door een ter zake deskundige bureau en zijn door het bevoegd gezag getoetst. Daarbij is gebleken dat de onderzoeken zijn uitgevoerd conform de geldende wet- en regelgeving. Planologische procedures nemen nu eenmaal tijd in beslag, zodat onderzoeken gedateerd lijken. Hiervan is echter geen sprake. De onderzoeken zijn nog steeds valide. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Zienswijze H.L.M. Joore	
Ontvangstdatum 14 augustus 2014	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
a. Reclamant geeft aan dat een definitie van de begrippen recreatie, recreatieterrein, kampeerterrein, kampeerplaats, recreëren en kamperen ontbreekt.	Wij wijzen op de definitie van “verblijfsrecreatie” en “recreatief verblijf Voor de duidelijkheid zijn de begrippen “verblijfsrecreatiewoning”, kampeerterrein” en “kampeerplaats” toegevoegd. Het is uitsluitend nodig een definitie te geven als dit begrip ook in de regels voorkomt. De begrippen “recreatie” “recreatieterrein”. “recreëren” en “kamperen” komen niet voor dus het ook niet zinvol daarvan een definitie te geven. Met de reeds genoemde begrippen en de aanvulling daarop menen wij dat aan de zienswijze van reclamant op dit punt wordt voldaan. Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.
b. Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de structuurvisie Bergen op Zoom 2030 en het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Oost.	In de structuurvisie Bergen op Zoom 2030 staat vermeld dat de gemeente landbouw, natuur en recreatie beter in balans wil brengen door grotere eenheden van groen- en watergebieden te creëren. Daarnaast ziet de gemeente de Brabantse Wal als toekomstige identiteitsdrager van het buitengebied, omdat het provinciaal landschap recreatieve potentie heeft. Meer ruimte bieden voor verbreding van de landbouwfunctie in combinatie met recreatieve- of zorgfuncties zijn gewenst, terwijl nieuw vestiging van grootschalige kassencomplexen en intensieve veehouderijen wordt gemedend. Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, zoals het planvoornemen aan de Zoomvlietweg, is het van belang dat dit samengaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap waarborgen of verbeteren zoals door de provincie in de Verordening ruimte is

	opgenomen. De gronden van de Buitenplaats Bergen op Zoom zijn bestemd als 'recreatieve doeleinden' in het vigerend bestemmingsplan. Bij het vaststellen van de structuurvisie was de beoogde transformatie van onderhavige locatie bekend bij de gemeente (gemaakt). Vanuit de toeristisch-recreatieve gedachte is de herontwikkeling – mede gelet op het Landschap van Allure – een gewenste ontwikkeling. Er is sprake van een eigentijdse, duurzame, comfortabele en kwalitatief hoogstaand recreatieterrein. Uitgaande van de vigerende bestemming en de aandacht die wordt besteed aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing is het initiatief in overeenstemming met de genoemde passages uit de Structuurvisie. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
c. Reclamant geeft aan dat de landschapsaanduiding coulisselandschap geweld wordt aangedaan.	Het coulisselandschap wordt in voldoende mate in stand gehouden door het handhaven van houtwallen c.q. singels aan drie zijden van het terrein. Hierdoor ontstaat een robuuste, landschappelijke inpassing. De bestemmingsregeling waarborgt voldoende dat de houtwallen ook in stand worden gehouden Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
d. Reclamant geeft aan dat er fouten zijn gemaakt bij de bekendmaking in de Staatscourant.	Zie punt 4a. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
e. Reclamant vraagt zich af waar het evenwicht tussen de landschappelijke inrichting en de te ontwikkelen recreatieplaatsen is gevonden.	In bijlage 10 is de kwaliteitsverbetering geregeld. Daarnaast is in het plan voldoende ruimte gereserveerd voor een groene invulling. Onder verwijzing naar het vermelde onder 5c is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Bovendien neemt het aantal recreatiemogelijkheid in verhouding tot de oude situatie af. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
f. Reclamant maakt zich zorgen omtrent een veilige en verantwoorde exploitatie gezien de huidige economische omstandigheden. Ook vraagt hij zich af wat er gaat gebeuren als dit scenario zich daadwerkelijk gaat voordoen.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt, genoemd in 4b. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
g. Reclamant vraagt zich af of alles in eigen beheer zal worden ontwikkeld of dat er sprake is van grondpacht en bouw van eigen recreatiewoningen door derden.	Het plan voorziet in een ruimtelijke opzet van het plangebied, dat voorziet in een hoogwaardige kwaliteit en een meerwaarde vormt voor de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van Bergen op Zoom. Dit laat onverlet, dat de exploitant hierin enige flexibiliteit om, naargelang de markt, om in te vullen binnen de gestelde kaders./regels.. Overigens is in het plan

	gewaarborgd dat uitsluitend bedrijfsmatige exploitatie mogelijk is Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
h. Reclamant maakt zich zorgen om het voorkomen van permanente bewoning. Volgens reclamant maken thans nog minstens drie individuen gebruik van het terrein.	Hiervoor verwijzen wij naar het door ons gestelde onder punt 4g. Wij hebben de regels op dit punt aangescherpt iom ongewenste vormen van bewoning tegen te gaan Bij de transformatie worden alle opstallen verwijderd en wordt nieuwe infrastructuur aangelegd. Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.
i. Reclamant maakt zich zorgen om toegenomen geluidoverlast.	Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat er meer geluidoverlast zou zijn. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is sprake van een kampeerterrein/vakantiecentra evenals dat het in de nieuwe situatie het geval is. Op basis van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" wijzigt de grootste richtafstand niet. Deze richtafstand reikt niet tot de woning van reclamant. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
j. Reclamant geeft aan te vrezen voor verkeershinder.	Hiervoor verwijzen wij u door naar het onder 4c gestelde. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
k. Reclamant is verbaasd te lezen dat het planvoornemen zich aan de rand van de Brabantse Wal bevindt en dat hierbij geen afstanden worden vermeld.	In de rapportage quickscan flora en fauna wordt een afstand van circa 150 meter vermeld. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
l. Reclamant is verbaasd om de term mozaïeklandschap en vraagt zich af wat er in paragraaf 2.3 van de toelichting bedoeld wordt met "draaipunt van landschappelijke richtingen".	Een mozaïeklandschap is een lappendeken van functies en grondgebruik in een onregelmatig patroon. Zo'n landschap bestaat uit verschillende ontginningsassen en verkavelingspatronen. Daar waar de verschillende verkavelingspatronen bij elkaar komen krijg je een draaipunt. Dit zijn (bijna altijd) bijzondere punten in het landschap. In de huidige situatie gaat het om de overgang van het oude (bos)landschap van de Brabantse Wal naar het veel jongere ontveende landschap richting Roosendaal. Deze twee dominante landschapseenheden kennen hier hun overgangsgebied. Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
m. Reclamant geeft aan dat in bijlage 10 "toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap" voorbij gegaan wordt aan de inbreuk op de natuur en leefomgeving bij	De kleine doorsteek, zoals voorgesteld is in de onderbouwing, heeft geen negatieve invloed op de naastgelegen flora en fauna. De opening in de bosrand is in beide gevallen gelijk, waardoor de

een verplaatsing van de ingang.	waarden elkaar zullen compenseren. De oude ingang wordt nooduitgang. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
n. Reclamant vraagt zich af wie het principe besluit hebben genomen waarbij akkoord wordt gegaan met de beoogde transformatie.	Dit principebesluit is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom genomen. Daarbij is nadrukkelijk gesteld, dat de gemeenteraad als bevoegd gezag het plan uiteindelijk kan vaststellen. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
o. Reclamant geeft aan dat omwonenden niet zijn geraadpleegd.	De bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan is aan de direct omwonenden toegezonden. Bovendien is in de Bergen op Zoomse bode een algemene bekendmaking ter visie gelegd. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
p. WOB/beveiligingskosten	Dit is geen aspect wat een bestemmingsplan beoogt te regelen en/of te beschermen. Het is planologisch niet relevant. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
q. Reclamant geeft aan dat de overbrugging van de Zoom leidt tot een achteruitgang van de landschappelijke kwaliteit.	De huidige houtsingel naast de watergang wordt versterkt (verbreed) en gewaarborgd in het bestemmingsplan. De kleine doorsteek zoals voorgesteld is in de onderbouwing heeft geen negatieve invloed op de doorgaande structuur van de watergang, haar oevers en de houtsingel. De brug zal de passeerbaarheid van de watergang niet aantasten. De landschapsstructuur zal er zichtbaar en meer 'beleefbaar' door worden. Bovendien hoeft een dergelijke voorziening de fauna-passeerbaarheid niet in de weg te staan. De meeste soorten kunnen de breedte makkelijk overwinnen. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
r. Reclamant geeft aan dat de verstening toeneemt en dat het bestemmingsplan een hogere bouwhoogte toestaat waardoor de bebouwing straks niet meer wordt onttrokken aan het oog door het coulisselandschap.	Om de plek een kwaliteitsimpuls te geven is een gevarieerd aanbod van type recreatiewoningen in verschillende segmenten voorgesteld. Hierdoor zijn de bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan verbreed en wordt het terrein ontwikkeld in combinatie met meer groen. Dit laatste is meer dan in het oude bestemmingsplan vast lag. Er is weliswaar een kleine toename van verstening mogelijk, maar altijd in combinatie met groen. Het oude bestemmingsplan gaf geen beperking in de hoogte. Voor wat betreft de vergelijking oud en nieuw bestemmingsplan verwijzen wij naar hetgeen hierover

	in het begin van deze Nota van zienswijzen is aangegeven alsmede hetgeen is aangegeven in bijlage 10 van de toelichting (landschappelijke inpassing) Daarnaast is juist het coulisselandschap van invloed op het ontnemen van zicht op de recreatiewoningen. De mogelijk grootste woningen (7 m) zullen wegvallen tegen het scherm van groen, bestaande uit heesters (maximaal 6 m hoog en) bomen (maximaal 15 m en gemiddeld 10 m hoog). Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
s. Reclamant geeft aan dat de grootschaligheid van het plan en de realisatie van een nieuwe ingang over de Zoom niet wenselijk is voor de fauna in de directe omgeving.	De nieuwe ontwikkeling is niet grootschaliger dan het voormalige gebruik. Er is zelfs sprake van minder eenheden. Het plan wordt bovendien ruim opgezet en er is ruimte gereserveerd voor een groene invulling met bijbehorende flora en fauna. De Zoom heeft op meerdere plaatsen reeds een overkluizing (zie oude toegangsweg). Transport van fauna zal gewoon doorgaan onder de overkluizing door. De meeste soorten kunnen de breedte makkelijk overwinnen. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
t. Reclamant geeft aan dat het volgens hem niet wenselijk is om een grootschalige horeca voorziening toe te staan. De Ecologische Verbindingszone zal hiermee alleen maar meer worden verstoord.	De Zoom heeft op meerdere plaatsen een overkluizing (zie oude toegangsweg). Transport van fauna zal gewoon doorgaan onder de overkluizing door. In de oude situatie was er ook een horecavoorziening aanwezig. De horecavoorziening is uitsluitend als ondergeschikt aangemerkt met een maximale oppervlakte van 500 m² als centrale voorziening. De definitie van iondergeschikte horeca is ook aangepast en er is gekozen voor categorie 1 uit de Staat van horecavoorzieningen. Op die manier is grootschalige horeca uitgesloten. Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.
u. Reclamant vraagt om bouwkundige gegevens m.b.t. de brug over de Zoom en het hoofdgebouw.	Deze gegevens komen in het kader van de omgevingsvergunningen aan de orde en zullen inzicht geven in de concrete uitwerking. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
v. Reclamant ziet advies Brandweer niet terug in het plan.	De Veiligheidsregio heeft reeds in een eerder stadium advies gegeven. Dit advies is aan de initiatiefnemer verstrekt en is, voor zover nodig, verwerkt in bijlage 11 van het onderhavig plan. Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
w. Reclamant verzoekt gemeente om een	Er bestaat geen aanleiding om een nulmeting uit te

zogenaamde nulmeting uit te voeren in verband met geluidoverlast en verkeersbewegingen om bij realisatie van dit plan metingen te kunnen uitvoeren om eventuele schade te kunnen vaststellen.	voeren in verband met eventuele geluidoverlast. Er is geen reden om te veronderstellen dat er sprake zou zijn van geluidoverlast. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is sprake van een kampeerterrein/vakantiecentra evenals in de nieuwe situatie. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wijzigt de grootste richtafstand niet. Deze richtafstand reikt niet tot de woning van reclamant. Gezien de aard van de herontwikkeling worden er overigens minder bezoekers dan in de oude situatie verwacht. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
--	---

6. Zienswijze Dhr. B.P.M. Roks en mevr. M.H.C. Roks-Buijzen (Zoomvlietweg 24)	
Ontvangstdatum 4 juli 2014	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
a. Reclamanten geven aan zich zorgen te maken over het verkeer van en naar het recreatieterrein. Er is te weinig plaats voor het passeren van tegemoetkomend verkeer.	Hiervoor verwijzen wij naar ons standpunt als verwoord onder punt 4c. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
b. Reclamanten geven aan dat bezoekers van het verblijfsrecreatieterrein niet via de Zoomvlietweg kunnen arriveren vanwege een scherpe bocht. Denk hierbij aan een auto met caravan.	Zoals ook in 4c is verwoord zal de Zoomweg heringericht worden waarbij rekening gehouden is met een goede en verantwoorde verkeerskundige oplossing. De ontsluiting van de Buitenplaats zal via de noordzijde van de Zoomweg plaatsvinden. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7. Zienswijze A.J.M. Doomen en J.M.M. van Gastel (Zoomvlietweg 16)	
Ontvangstdatum 10 juli 2014	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
Reclamanten geven aan dat er meerdere versies van het ontwerpbestemmingsplan bestaan. De digitale versie en analoge versie zijn verschillend. Reclamant verzoekt om dit aan te passen en de procedure opnieuw te starten.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt zoals verwoord onder punt 4a. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8. Zienswijze Dhr. J. van Andel (Zoomvlietweg 52)	
Ontvangstdatum 30 juli 2014	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
a. Reclamant geeft aan zich zorgen te maken over de grootschaligheid van het	Het betreft een transformatie van een bestaand recreatieterrein. Er vindt geen uitbreiding van het

planvoornemen.	terrein c.q. de bestemming plaats. Er is sprake van een andersoortige invulling, waarbij gestreefd wordt naar een eigentijds, comfortabele, duurzame en kwalitatief hoogstaand recreatieterrein. Dit plan past binnen de ambities van de gemeente Bergen op Zoom om toeristisch-recreatief aantrekkelijker te worden. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
b. Reclamant maakt zich zorgen om economische haalbaarheid van het plan.	Hiervoor verwijzen wij naar ons standpunt zoals genoemd onder punt 4b. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
c. Reclamant vindt dat het plaatsen van een brug over de Zoom het typische landschap en de cultuurhistorie aantast. Bovendien betreft de Zoom een ecologische verbinding zone.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt zoals genoemd onder 5q. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
d. Reclamant vindt dat een gebouw van 3000 m ² met een hoogte van 10 meter niet past in de omgeving.	Binnen het bedoelde planonderdeel kunnen de centrumvoorzieningen worden gerealiseerd met een maximaal hoogte van 10 meter. Dat is voor een dergelijke locatie en/of voorziening niet onevenredig of onaanvaardbaar. Voor het realiseren van deze centrumvoorzieningen is nog een omgevingsvergunning nodig. Verder is recreatief verblijf in dit gebouw in de regels uitgesloten in artikel 4.4.1 sub b Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.
e. Bij publicatie in Staatscourant is het ontwerpbestemmingsplan onjuist omschreven en wordt het verward met een ander ontwerpbestemmingsplan. Reclamant verwacht dat dit wordt gecorrigeerd.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt zoals genoemd onder punt 4a. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9. Zienswijze Dhr. W. Geerligts en mevr. H.J. Geerligts-Winkel (Zoomvlietweg 36)	
Ontvangstdatum 4 augustus 2014	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
a. Reclamanten geven aan dat er in het verleden geen sprake was van een bestaande recreatieve voorziening, maar dat dit alleen planologisch zo was geregeld.	Het terrein is jarenlang als zodanig in gebruik geweest en heeft in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Oost" de bestemming 'Recreatieve doeleinden'. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
b. Reclamanten geven aan zich zorgen te maken over de grootschaligheid van het planvoornemen.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt, genoemd onder 8a.

	Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
c. Bij publicatie in Staatscourant is het ontwerpbestemmingsplan onjuist omschreven en wordt het verward met een ander ontwerpbestemmingsplan.	Hiervoor verwijzen wij naar ons standpunt, genoemd onder 4a. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
d. Reclamanten geven aan dat de recreatieve objecten erg groot van omvang zijn en verwacht hiermee aantasting van de kwaliteit van het buitengebied.	Het betreft hier een transformatie van een bestaand recreatieterrein naar een eigentijds, duurzaam, comfortabel en kwalitatief hoogstaand recreatieterrein. Deze doelstelling wordt met de beoogde recreatieve objecten bereikt en past binnen de gemeentelijke ambities om Bergen op Zoom toeristisch-recreatief aantrekkelijker te maken. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10. Zienswijze A. van Wesel mts. (Heijnoort 1)	
Ontvangstdatum 7 augustus 2014	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
a. Reclamant vindt het tegenstrijdig dat er aan de west- en noordkant doorzichten worden gerealiseerd en er ook begroeiing blijft behouden.	Figuur 2.13 geeft een duidelijk beeld van hetgeen is beoogd. Aan de west- en noordkant worden doorzichten gerealiseerd. Bestaande begroeiing aan de buitenkanten wordt zoveel mogelijk behouden en waar nodig versterkt. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
b. Reclamant merkt op dat er aan de westzijde aan de Zoom zich een houtwal bevindt en dat hier geen doorzicht mag komen.	De bedoelde houtwal ligt aan de oostzijde. Hier zijn geen doorzichten beoogd. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
c. Reclamant vraagt zich af of het plan voldoende is afgeschermd aan de zuidwestzijde (profiel BB').	Ter plaatse van deze zijde komt een houtwal van circa 5 meter breed. Op deze manier is het plan voldoende afgeschermd. Wij wijzen u verder naar de voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
d. Reclamant is geen voorstander van de realisatie van doorzichten aangezien deze op privé terreinen zijn gericht waar de bezoeker niet mag komen.	De doorzichten zijn bedoeld om een goed beeld van het omliggende landschap te krijgen, waarbij verder gekeken wordt naar de direct omliggende percelen. Daarmee wordt het natuurgebied Brabantse Wal onder andere zichtbaar. In dit gebied kan worden gerecreëerd. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
e. Reclamant geeft aan dat er in figuur 2.13 een rijbaan wordt aangegeven als	Deze weg is eigendom van de gemeente en derhalve openbaar toegankelijk.

openbare ruimte. Hier wordt vermoedelijk de weg Heijnoort mee bedoeld.	Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
--	---

11. Zienswijze Mevr. Roks-Buijzen (Zoomvlietweg 24)	
Ontvangstdatum 7 augustus 2014	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
a. Reclamant geeft aan dat het noodzakelijk is om in deze fase reeds een asbestonderzoek uit te voeren omdat er sprake is van een asbestverontreiniging.	Er is geconstateerd dat op het terrein asbest aanwezig is. De eigenaar is aangeschreven om tot sanering over te gaan en de asbest asbest-gecertificeerd moet worden afgevoerd. Deze procedure is inmiddels afgerond. Het asbest is verwijderd. Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.
b. Reclamant wil graag weten welke toename van verkeersdruk er zal zijn en wat de gevolgen zijn voor de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de directe omgeving van het plan.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt, genoemd onder punt 4c. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
c. Reclamant twijfelt aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Dit laatste in verband met het ontbreken van inzicht in de te verwachten verkeerssituatie.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt, genoemd onder de punten 4b en 4c. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
d. Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 5.2.3 van de regels van het bestemmingsplan. Deze regel maakt 3000 m ² hotelaccommodatie mogelijk.	Hiervoor verwijzen wij naar ons standpunt, genoemd onder 3a. Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.
e. Reclamant geeft aan dat men geen permanente bewoning wil op het verblijfsrecreatieterrein en dat de praktijk laat zien dat de handhaving hiervan erg moeizaam kan verlopen.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt, genoemd in 4g. Met uitzondering van de bedrijfswoning komt er geen permanente bewoning op het verblijfsrecreatieterrein. Dit is reeds in de bestemmingsplanregels gewaarborgd. Er zijn voldoende voorbeelden bekend van vergelijkbare parken (Center Parcs) waarbij er van permanente bewoning geen sprake is. De exploitant van het terrein zal hier ook op toezien. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
f. Reclamant wil dat de maximale duur van lang verblijf in het verblijfsrecreatiepark in het bestemmingsplan wordt vastgesteld op een maximale periode van 8 maanden.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt, genoemd onder punt 11e. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
g. Reclamant geeft aan dat Zoomweg te smal is als nieuwe toegangsweg.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt, genoemd onder 4c.

	Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
h. Reclamant geeft aan dat de aansluiting van de Zoomvlietweg en Zoomweg een erg scherpe bocht betreft die voor vrachtwagens van toeleveranciers lastig te nemen zal zijn.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt, genoemd onder 4c. Zoals ook in 4c is verwoord, zal de Zoomweg heringericht worden waarbij rekening gehouden is met een goede en verantwoorde verkeerskundige oplossing. De ontsluiting van de Buitenplaats zal via de noordzijde van de Zoomweg plaatsvinden. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
i. Reclamant geeft aan dat de realisatie van de nieuwe ingang voor gevaarlijke situaties op de Zoomweg zorgt.	Door de nieuwe herinrichting van de Zoomweg en de afwikkeling van het verkeer in noordelijke richting wordt voldaan aan een goede verkeerskundige situatie. Verder zal er een goede bebording plaatsvinden, waardoor gevaarlijke situaties in principe niet kunnen voorkomen. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
j. Reclamant geeft aan dat veel onderzoeken zijn uitgevoerd door bureau Tritium Advies en dat de initiatiefnemer tevens eigenaar is van dit bureau. Reclamant twijfelt hierdoor aan de onderzoeksresultaten, met name bij de quickscan flora en fauna. Dit wordt echter niet verder onderbouwd.	Door de gemeente zijn alle onderzoeken in samenspraak met o.a. de omgevingsdienst kritisch beoordeeld en zo nodig aangepast. Daarbij is gebleken dat de onderzoeken zijn uitgevoerd conform de geldende wet- en regelgeving en zijn de onderzoeken akkoord bevonden. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
k. Reclamant geeft aan dat de berekening met betrekking tot externe veiligheid is gebaseerd op standaardwaarden en niet op werkelijke waarden. Reclamant vindt dat de berekening opnieuw moet worden uitgevoerd met de juiste waarden.	De regelgeving m.b.t. buisleidingen is per 1 juli 2014 gewijzigd, waardoor, naast aardgas, ook voor buisleidingen met aardolie en buisleidingen met overige gevaarlijke stoffen berekeningen op basis van de specifieke leiding- en stoffeigenschappen moeten worden gemaakt. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat er geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
l. Reclamant geeft aan dat er een DPO leiding langs de Zoom loopt waardoor er een belemmerende strook geldt zodat er geen brug over de Zoom kan worden gerealiseerd.	Rondom de leidingen liggen zogenaamde belemmerende stroken. Deze zijn, samen met de leidingen, beschermd (met een dubbelbestemming). Binnen deze dubbelbestemming mag in beginsel niet worden gebouwd ten dienste van de basisbestemming. Diverse werkzaamheden in deze belemmerende strook zijn pas toegestaan als daarvoor een omgevingsvergunning is verleend door het college van burgemeester en wethouders in overleg met de leidingbeheerder. Voor de bouwwerkzaamheden voor een brug zal een specifieke aanduiding in het bestemmingsplan worden opgenomen. Er kan dus een brug over de Zoom

	worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan het bovenstaande. Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.
m. Reclamant geeft aan dat er twee propaantanks zijn waarvan het invloedsgebied over het verblijfsrecreatieterrein reikt. Hierdoor dienen er volgens reclamant maatregelen te worden genomen om de risico's te beperken.	De propaantanks betreffen tanks die kleiner zijn dan 13 m³, te weten 3 m³. Hierdoor vallen ze niet onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Volgens de wetgeving is voor deze opslagtanks voor propaan, die in het buitengebied in het algemeen veelvuldig voorkomen, dan ook geen plaatsgebonden risico grenswaarde van toepassing en een verantwoording van het groepsrisico is niet wettelijk vereist. Om deze reden hoeven er geen extra maatregelen te worden genomen om de risico's te beperken. Vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt voor deze propaantank een veiligheidsafstand van maximaal 25 meter tot kwetsbare objecten. Het Activiteitenbesluit kent geen invloedsgebied voor propaantanks. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
n. Reclamant geeft aan dat de nieuwe brug niet wordt genoemd in de rapportage quick scan flora en fauna en dat deze brug afbreuk doet aan de werking van de Ecologische Hoofdstructuur.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt, genoemd onder punt 5t. De nieuwe overkluizing heeft geen onaanvaardbare invloed op de bestaande situatie. De meeste soorten kunnen de breedte makkelijk overwinnen. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
o. Reclamant geeft aan dat men regelmatig vleermuizen ziet vliegen en dat de rapportage quickscan flora en fauna op dit punt derhalve niet correct is.	De rapportage geeft aan dat vleermuizen het onderzoeksgebied mogelijk benutten als verblijfplaats (ondanks dat er geen sporen van vleermuizen zijn aangetroffen) en foerageergebied. De duurzame instandhouding ervan wordt echter niet bedreigd door de beoogde ontwikkeling. Lijnvormige elementen in het landschap (bomenrijen, bosschages, de Zoom) worden in stand gehouden. Langs deze structuren hebben vleermuizen hun vlieg- (foerageer)routes. Oudere bomen met holten worden eveneens in stand gehouden. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
p. Reclamant geeft aan dat het bodemonderzoek voor de laatste brand in het najaar 2012 is uitgevoerd en dat er bij de brand asbest is vrijgekomen zodat er een nieuw onderzoek in de omgeving van de brandhaard dient te worden uitgevoerd.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt, genoemd onder 11a. Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.
q. Reclamant wil informatie met betrekking tot het buitenzwembad.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt, genoemd onder 3b. Er bestaat geen voornemen om een (buiten)zwembad

	op de locatie te realiseren. De opmerking van reclamant is gegrond. De voorschriften worden daarop aangepast. Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de mogelijkheid tot het oprichten van een zwembad in artikel 1.27 te schrappen.
r. Reclamant geeft aan dat er volgens de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan geen parkeerplaatsen nodig zijn voor de centrale voorziening. Reclamant verwacht veel bezoekers van buiten het park die gebruik maken van de centrale voorziening, aangezien hier o.a. een hotel in wordt gerealiseerd.	Het realiseren van een hotel is niet aan de orde en ook niet gewenst. De doelstelling van het plan is een nieuwe opzet van het kampeerterrein met een diversiteit aan recreatievormen waarbij een hoofdgebouw met ondersteunende faciliteiten noodzakelijk is. Het is niet de bedoeling dat een zelfstandige horecavoorziening gecreëerd wordt, die primair gericht is op bezoekers buiten de recreatie-inrichting. Het betreffende artikel wordt aangepast. Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de regels aan te passen.
s. Reclamant geeft aan dat lichtmasten met een hoogte van 4 meter voldoende zijn om het park te verlichten.	De voorschriften maken het mogelijk om lichtmasten te plaatsen met een maximale hoogte van 10 meter. Mede gezien de ligging nabij de Ecologische Verbindingszone is een bouwhoogte van 10 meter niet gewenst. De maximale bouwhoogte zal tot 8 meter naar beneden worden aangepast. Bovendien zal bij de plaatsing en keuze van de verlichting rekening worden gehouden met de uitstraling naar de omgeving. Het is dan niet aannemelijk dat er sprake kan zijn van lichthinder. Wij stellen u voor de zienswijze deels gegrond te verklaren.
t. Reclamant wil expliciet in het bestemmingsplan vermeld hebben staan dat de afstand van het maaiveld tot de nok van de boomhut maximaal 4 meter bedraagt.	Er zijn geen argumenten aangevoerd waarom deze beperking aangebracht zou moeten worden. Er bestaat derhalve ook geen aanleiding om dit te wijzigen. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
u. Reclamant geeft aan dat er geen bouwvlak is opgenomen voor de bedrijfswoning. De bestemmingsplanregels verwijzen naar een bouwvlak.	In de planregels wordt inderdaad verwezen naar een bouwvlak voor de bedrijfswoning. Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen.. Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.
v. Reclamant geeft aan dat er meerdere versies van het ontwerpbestemmingsplan bestaan. De digitale versie en analoge versie zijn verschillend. Reclamant verzoekt om dit aan te passen en de procedure opnieuw te starten.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt, genoemd onder punt 4a. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

w. Reclamant wil graag schriftelijk op de hoogte te worden gesteld van een planschade procedure.	Een ieder kan een verzoek om planschade indienen als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Informatie hierover kan worden gevonden op de gemeentelijke website. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
--	---

12. Zienswijze L. van Gastel en A. Doomen (Zoomvlietweg 16)	
Ontvangstdatum 7 augustus 2014	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
Deze zienswijze is identiek aan de hierboven genoemde zienswijze, genoemd onder 11.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons beantwoording, genoemd onder 11.

13. Zienswijze Dhr. P.C.M. Nijs (Zoomweg 14)	
Ontvangstdatum 11 augustus 2014	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
a. Reclamant geeft aan dat er in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï geen rekening is gehouden met circa 1500 extra verkeersbewegingen ten gevolge van de realisatie van het plan.	In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de voorgestane ontwikkeling.? De verkeersaantrekkende werking van het vigerende bestemmingsplan is een gegeven. Niet duidelijk is op welke punten reclamant het akoestisch onderzoek ondeugdelijk vindt. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
b. Reclamant geeft aan dat er een akoestisch onderzoek industrielawaai dient te worden uitgevoerd vanwege o.a. muziekgeluid vanuit de recreatieruimte.	Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er sprake van een kampeerterrein/vakantiecentra en dat is in de nieuwe situatie eveneens het geval. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wijzigt de grootste richtafstand niet. Deze richtafstand reikt niet tot de woning van de reclamant. Een verder onderzoek is derhalve niet nodig. Overigens is voor het oprichten en in bedrijf nemen van een horecabedrijf een melding in het kader van het activiteitenbesluit (BARIM) nodig. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
c. Reclamant geeft aan dat het noodzakelijk is om in deze fase reeds een asbestonderzoek uit te voeren omdat er sprake is van een asbestverontreiniging.	Hiervoor verwijzen wij naar ons standpunt, genoemd onder 11a. Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.
d. Reclamant geeft aan dat Zoomweg te smal is als nieuwe toegangsweg.	Hiervoor verwijzen wij naar ons standpunt, genoemd onder 4c.

	Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
e. Reclamant geeft aan dat het verplaatsen van de hoofdingang naar het midden van de oostzijde de verkeerssituatie op de Zoomweg verder bemoeilijkt.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt, genoemd onder 4c. De Zoomweg zal verkeerskundig worden aangepast, waarbij het verkeer van en naar de Buitenplaats via de noordzijde van de Zoomweg wordt afgewikkeld. Daarmee wordt voldaan aan een adequate verkeerssituatie. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
f. Reclamant vraagt zich af wat er wordt verstaan onder recreatief verblijf in de centrale voorziening. Ook is niet duidelijk of er bijvoorbeeld een speeltuin, sportveld, zwembad en kantine wordt gerealiseerd.	In feite gaat het om een speeltuin, sportveld(je) en horecabedrijf. Dit zijn voorzieningen die je op een dergelijk verblijfsrecreatieterrein kan en mag verwachten. Een buitenzwembad is niet aan de orde. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
g. Reclamant vraagt zich af of het voetbalveld aan de overzijde van het plangebied bij het plan wordt betrokken.	Nee, het voetbalveld heeft niets met het planvoornemen te maken en maakt ook geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
h. Reclamant geeft aan het oprichten van lichtmasten met een maximale hoogte van 8 meter onnodig hoog te vinden om het park te verlichten. Reclamant vreest overlast voor de omgeving.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt, genoemd onder punt 4f. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
i. Reclamant geeft aan een maximale nok- en goothoogte van respectievelijk 7 en 5 meter hoog te vinden voor bouwwerken van openbaar nut.	Wij achten een dergelijke hoogte voor bouwwerken niet onredelijk of onaanvaardbaar. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
j. Reclamant geeft aan dat de afwijkmogelijkheid voor maatvoering van bouwwerken van ten hoogste 30% erg ruim is en is van mening dat 10% afdoende moet zijn.	Wij delen de mening van reclamant en zullen overeenkomstig ons beleid dit percentage bijstellen van 30% naar 10%. Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.
k. Reclamant vindt opstelling gemeente en initiatiefnemer te vrijblijvend met betrekking tot het voorkomen van permanente bewoning.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt, genoemd onder 4g. In de bestemmingsplanregels is vastgelegd dat permanente bewoning niet is toegestaan. Indien overtreding ervan plaatsvindt zal handhavend worden opgetreden. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
l. Reclamant geeft aan dat verkoop van recreatieve bebouwing aan particulieren dient te worden uitgesloten in de planregels.	Een bedrijfsmatige exploitatie is voorgeschreven in het bestemmingsplan en in de bestemmingsregels vastgelegd. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

m. Reclamant is van mening dat door een toename van het aantal verkeersbewegingen en een toename van de geluid- en lichtbelasting een verstorend effect zal hebben op met name de Ecologische Verbindingszone.	Anders dan voorheen als camping met mogelijkheden voor 290 standplaatsen en 24 recreatiewoningen voorziet de buitenplaats in minder aantallen recreatieplaatsen (max. 200). Hoewel er per saldo minder recreatievoorzieningen aan de orde zijn, achten wij de huidige ontsluitingsstructuur in relatie tot de gewijzigde centrale ontsluiting zodanig dat vanuit verkeerskundig oogpunt een herinrichting van de Zoomweg, mede gelet op de aanleg van de nieuwe fietsroute van de Turf, gewenst is. Daarnaast wordt opgemerkt, dat het plan ruim is opgezet en er voldoende ruimte is gereserveerd voor een groene invulling met bijbehorende flora en fauna. De Zoom heeft op meerdere plaatsen reeds een overkluizing (zie oude toegangsweg). Transport van fauna zal gewoon doorgaan onder de overkluizing door. De meeste soorten kunnen de breedte makkelijk overwinnen. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
n. Reclamant geeft aan dat er in het uitgevoerde geuronderzoek in het kader van de Wet geurhinder veehouderij geen rekening is gehouden met de mogelijke uitbreiding van dieren op het bedrijf van reclamant.	Een aanvullende geurnotitie heeft bevestigd c.q. uitgewezen dat het bedrijf Zoomweg 14 vergunningplichtig is. Er is tot op heden geen vergunning aangevraagd. In het onderzoek is voor het bedrijf uitgegaan van de hoeveelheid vee waarvoor vergunning was verleend. Voor het uitbreiden van dieren aantallen gelden strenge eisen als bedoeld in het Besluit zorgvuldige veehouderij. Een aanvullend onderzoek is verricht en de bevindingen daarvan zijn opgenomen in bijlage 6 van de toelichting. De conclusie is dat op basis van de vigerende regelgeving van 2015 ter plaatse van de nieuwe geurgevoelige objecten een goed woon- en verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd en dat de nabijgelegen veehouderijbedrijven niet (onevenredig) in hun belangen (uitbreidingsmogelijkheden) worden geschaad. Hiervoor is overigens geen aanvraag ingediend. Het geuronderzoek is conform de geldende wet- en regelgeving uitgevoerd. Verder is de verblijfsrecreatieve bestemming ter plaatse een gegeven en zal deze als gevolg van dit plan niet een beperking van de mogelijkheden van de omliggende veehouderijen opleveren. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
o. Reclamant vraagt zich af of de geschetste plannen realistisch zijn en of de financiële haalbaarheid ervan voldoende is onderzocht.	De economische haalbaarheid is onderzocht. Hierbij zijn geen bijzondere zaken naar voren gekomen. De grondeigenaar c.q. initiatiefnemer is de risicodragende partij. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

14. Zienswijze/opmerkingen Kneppelhout Korthals Advocaten namens de heer Maas en mevrouw M. Basjes; de heer J. van Dam	
Ontvangstdatum 7 augustus 2014	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
a. Omwonenden vrezen dat de overlast rondom het terrein zal toenemen dan wel een verslechtering van de leefomgeving optreedt.	Er bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat er een verslechtering van de leefomgeving zal optreden. Er is sprake van een nieuwe opzet met nieuwbouw in een hoger segment. Bovendien zijn het aantal te realiseren eenheden minder dan voorheen het geval was. Verwacht wordt eerder dat de herontwikkeling tot een verbetering van de leefomgeving zal leiden. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
b. Er is sprake van intensivering van het gebruik en bebouwingsmogelijkheden. Lijst aan 'recreatie ondergeschikte voorzieningen' is niet limitatief. Maximale bebouwingsgraad is alleen opgenomen ten aanzien van recreatiewoningen, chalets en overige verblijfplaatsen. Bouwhoogtes zijn aanzienlijk met nog een afwijking van 30%.	Er is nadrukkelijk geen sprake van intensivering van het gebruik. Er is een maximum gesteld aan het aantal eenheden. Dit zijn minder eenheden dan het vorige bestemmingsplan toeliet. Het aantal aanwezige personen zal in de nieuwe situatie dan ook minder zijn. Een bedrijfswoning was in het vorige bestemmingsplan ook reeds toegestaan. Uit de uitgevoerde marktstudie blijkt dat bezoekers aan recreatieterreinen in toenemende mate meer luxe en comfort wensen. De exploitant heeft een aantal vrijheidsgraden gekregen voor het invullen van het terrein (flexibel bestemmingsplan); hier is ook bewust voor gekozen. Wel achten wij het gewenst om de afwijking in bouwhoogtes aan te passen door deze terug te brengen naar 10%. Het mogelijk maken van hotelaccommodatie is zoals hierboven aangegeven geenszins de bedoeling. Artikel 4 (voorheen artikel 5) zal worden aangepast.

	Wij stellen u voor de zienswijze t.a.v. de afwijkingsmogelijk te beperken gegrond. De overige opmerkingen achten wij ongegrond. Wel stellen wij u voor om artikel 4 van de regels conform het vorenstaande aan te passen.
c. Het plan stelt geen regels aan het voorkomen van permanente bewoning, door arbeidsmigranten, verkoop aan particulieren, e.d.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt, genoemd onder 4g. Permanente bewoning is niet toegestaan. Dit is zowel in de regels als de toelichting nadrukkelijk opgenomen. Indien overtreding ervan plaatsvindt zal handhavend worden opgetreden. Verkoop van de recreatie-eenheden aan particulieren is toegestaan; een verbod hiervoor is niet aan de orde. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
d. Het plan is strijdig met AMvB Ruimte. Er is hier sprake van een nieuwe situatie waarbij een grootschalige ontwikkeling plaatsvindt.	Wij delen deze mening niet. Het betreft een transformatie van een bestaand recreatieterrein. Het betreft geen nieuw vestiging en/of uitbreiding van de huidige bestemming. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
e. Ontwerpbestemmingsplan noemt Structuurvisie RO 2010 (vastgesteld op 1 januari 2011) terwijl structuurvisie inmiddels is herzien en op 19 maart 2014 in werking is getreden.	Deze opmerking is terecht. Dit wordt aangepast. Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.
f. Strijdigheid met Verordening ruimte 2014; een bebouwing groter dan 1,5 ha is niet toegestaan.	De voorgenomen ontwikkeling is een kwalitatieve verbetering van een bestaande niet-agrarische functie in de groen blauwe mantel (GBM). Het betreft een transformatie van een bestaand recreatieterrein. Het betreft geen nieuw vestiging en/of uitbreiding van de huidige bestemming. Het plan ligt binnen de groen blauwe mantel doch gezien de inrichting van de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de waarden en kenmerken van de GBM ter plaatse. Er is derhalve geen strijd met de Verordening ruimte. Ter zijde merken wij nog op dat de provincie op dit punt ook geen zienswijze heeft ingediend. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
g. De geplande recreatiewoningen zullen aan meer dan 3 personen plaats kunnen bieden. In onderzoeken naar toerisme wordt van andere kengetallen uitgegaan. Een buitenzwembad zal veel (extra) bezoekers trekken.	Er is gerekend met gemiddelden en met kengetallen, zoals die voor bestemmingsplannen worden gehanteerd. Een zwembad op deze locatie is niet aan de orde. Dit is uitgezonderd in de regels. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
h. Het plan biedt geen bescherming van de	De voorgenomen ontwikkeling is een kwalitatieve

groen blauwe mantel en regels ter bescherming van waarden.	verbetering van een bestaande niet-agrarische functie in de groen blauwe mantel (GBM). Het plan ligt binnen de groen blauwe mantel doch gezien de inrichting van de landschappelijke inpassing wordt er aangesloten bij de waarden en kenmerken van de GBM ter plaatse. Vanuit de wens tot meer ruimtelijke kwaliteit van de initiatiefnemer is er meer inheems groen, meer structureel groen en meer natuurwaarde in het plan opgenomen. Dit is ook in dit plan geborgd. Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
i. Het plan is in strijd met de gemeentelijke structuurvisie.	In de structuurvisie Bergen op Zoom 2030 staat vermeld dat de gemeente landbouw, natuur en recreatie beter in balans wil brengen door grotere eenheden van groen- en watergebieden te creëren. Daarnaast ziet de gemeente de Brabantse Wal als toekomstige identiteitsdrager van het buitengebied, omdat het provinciaal landschap recreatieve potentie heeft. Meer ruimte bieden voor verbreding van de landbouwfunctie in combinatie met recreatieve- of zorgfuncties zijn gewenst, terwijl nieuwvestiging van grootschalige kassencomplexen en intensieve veehouderijen wordt gemeden. Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, zoals het planvoornemen aan de Zoomvlietweg, is het van belang dat dit samengaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap waarborgen of verbeteren zoals door de provincie in de Verordening ruimte is opgenomen. De gronden van de Buitenplaats Bergen op Zoom zijn bestemd als 'recreatieve doeleinden' in het vigerend bestemmingsplan. Bij het vaststellen van de structuurvisie was de beoogde transformatie van onderhavige locatie bekend bij de gemeente (gemaakt). Vanuit de toeristisch-recreatieve gedachte is de herontwikkeling – mede gelet op het Landschap van Allure – een gewenste ontwikkeling. Er is sprake van een eigentijdse, duurzame, comfortabele en kwalitatief hoogstaand recreatieterrein, waarbij luxe en comfort centraal staan. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
j. Opstellen van een MER is nodig (op basis overschrijding van het aantal bezoekers)	In de bijlage van het Besluit mer is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een vakantiedorp opgenomen. Dat betekent dat in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar, 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer, 3°. 100 ligplaatsen of meer of 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied. Een m.e.r. beoordelingsplicht geldt indien de omvang van de ontwikkeling onder deze drempelwaarden ligt.

	Dan dient namelijk een vormvrije mer te worden opgesteld, waarbij wordt ingegaan op: A. De kenmerken van het project. B. De plaats van het project. C. De kenmerken van de potentiële effecten. De onderbouwing van het plan dient dus een vormvrije mer te bevatten. Deze vormvrije mer is reeds aanwezig in de toelichting, te weten in paragraaf 4.2. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
k. De conclusie dat door het plan geen negatieve effecten te verwachten zijn voor de omgeving is onjuist en niet nader onderzocht. Het plan is onvoldoende zorgvuldig voorbereid en in strijd met een goede ruimtelijke onderbouwing.	Er zijn diverse studies en onderzoeken verricht naar de effecten van de beoogde transformatie in relatie tot de geldende wet- en regelgeving. Daarbij is de benodigde zorgvuldigheid in acht genomen. Het bestemmingsplan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
l. Bodemkwaliteit; puinpaden en puindeeltjes zijn niet onderzocht op asbest.	Er is geconstateerd dat op het terrein asbest aanwezig is. De eigenaar is aangeschreven om tot sanering over te gaan waarbij asbest asbest-gecertificeerd moet worden afgevoerd. Deze procedure is inmiddels afgerond. Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.
m. Geluid; de bedrijfswoning moet 35 meter uit het hart van de Zoomweg worden gerealiseerd. Er wordt geen aandacht besteed aan het geluid waarvan de omliggende woningen hinder kunnen ondervinden.	De verkeersaantrekkende werking van de verblijfsrecreatieve bestemming ter plaatse is een geven. Het is niet aannemelijk dat de kwalitatieve verbetering hiervan die in het voorliggende bestemmingsplan is neergelegd, zal zorgen voor een zodanige extra belasting van de gevels van de meest nabijgelegen woningen dat ten gevolge van het plan een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal optreden. Voor het overige verwijzen wij naar het akoestisch onderzoek dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd... Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
n. Externe veiligheid; het aantal personen waarmee gerekend is, is onjuist. Het aspect externe veiligheid zal daarom nader onderzocht moeten worden.	Een toename van het aantal bezoekers in termen van de plancapaciteit, waarvan uitgegaan behoort te worden bij de bepaling van het groepsrisico, is niet realistisch in vergelijking met de plancapaciteit van het oude (nog vigerende) bestemmingsplan. Bijlage 1 pag. 14 en 15 geven expliciet de uitgangspunten weer voor de aanwezigheid van personen waarmee is gerekend om het groepsrisico te bepalen. Hieruit blijkt dat de vergelijking tussen oud en nieuw bestemmingsplan consistent is uitgevoerd en deugdelijk onderbouwing geeft aan de conclusie dat

	het aantal aanwezige personen op grond van plancapaciteit minder zal zijn. Opgemerkt wordt dat de berekening van het groepsrisico gemaximeerd is. Dat betekent dat factoren die resulteren in een kleiner groepsrisico buiten de berekening zijn gehouden. Gedacht kan worden aan het gegeven dat bij de berekening niet is gecorrigeerd voor de situatie dat de personen slechts een beperkt deel van de kalendertijd gebruik maken van de recreatiewoningen. Ondanks de maximering blijkt het groepsrisico een factor 100 kleiner dan de oriëntatiewaarde. De reden om een gemaximeerd rekenresultaat van het groepsrisico te presenteren is juist het voorkomen van discussies dat het groepsrisico te gunstig zou worden voorgesteld. Er is geen reden de externe veiligheid nader te onderzoeken. Door de gekozen benadering is geen onderschatting gemaakt van het groepsrisico en het resultaat laat zien dat het groepsrisico zo ruim onder de oriëntatiewaarde blijft dat mogelijke andere afwegingen hierdoor niet in aanmerking komen. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
o. Geurhinder en veehouderij; met de geurcontouren is geen rekening gehouden met een eventuele toename van het aantal dieren aan de Zoomweg 14 te Bergen op Zoom. Er kan geen voldoende woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.	Een aanvullende geurnotitie heeft bevestigd c.q. uitgewezen dat het bedrijf Zoomweg 14 vergunningplichtig is. er is tot op heden geen aanvraag ingediend. In het onderzoek is voor het bedrijf uitgegaan van de hoeveelheid vee waarvoor vergunning was verleend. Voor het uitbreiden van dieren aantallen gelden strenge eisen als bedoeld in het Besluit zorgvuldige veehouderij. Een aanvullend onderzoek is verricht en de bevindingen daarvan zijn opgenomen in bijlage 6 van de toelichting. De conclusie is dat op basis van de vigerende regelgeving van 2015 ter plaatse van de nieuwe geurgevoelige objecten een goed woon- en verblijfklimaat kan worden gegarandeerd en dat de nabijgelegen veehouderijbedrijven niet (onevenredig) in hun belangen (uitbreidingsmogelijkheden) worden geschaad. Overigens is er ook geen aanvraag hiertoe ingediend. Het geuronderzoek is conform de geldende wet- en regelgeving uitgevoerd. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
p. Natuur en ecologie; het veldonderzoek voor de 'quickscan Flora en Fauna' is in 2012 uitgevoerd en is daardoor gedateerd. Er moet nader onderzoek worden uitgevoerd naar onder meer vleermuizen en andere beschermde soorten.	Hiervoor verwijzen wij u naar ons standpunt, genoemd onder punt 4i. De conclusie is dat de uitgevoerde quickscan voldoende actueel voor onderhavig doel is. Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

q. Mobiliteit en parkeren; de extra verwachte verkeersbewegingen en de ontsluiting van het gebied moet nader onderzocht worden.	De verwachte verkeersbewegingen zijn onderzocht. Zie o.a. de beantwoording van zienswijze 4c. De Zoomweg zal verkeerskundig worden aangepast waarbij het verkeer van en naar de Buitenplaats via de noordzijde van de Zoomweg wordt afgewikkeld. Daarmee wordt voldaan aan een adequate verkeerssituatie. Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
r. Nutsvoorzieningen; diverse zaken zijn niet - voldoende - onderzocht (capaciteit persiolerings, gasaansluiting, waterleiding, internetvoorzieningen, e.d.).	Onderzoek hiervoor ligt met name bij de exploitant en de betreffende nutsbedrijven. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
s. Financiële uitvoerbaarheid; er worden vraagtekens bij de financiële haalbaarheid van het plan gemaakt.	Hiervoor verwijzen wij naar ons standpunt, genoemde onder 4b. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
t. Onderzoek Tritium Advies B.V. is niet onafhankelijk.	Door de gemeente zijn alle onderzoeken in samenspraak met o.a. de omgevingsdienst kritisch en objectief beoordeeld en zo nodig aangepast. Daarbij is gebleken dat de onderzoeken zijn uitgevoerd conform de geldende wet- en regelgeving en akkoord zijn bevonden. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
u. Procedure niet correct; er zijn twee verschillende plannen in omloop (geweest).	Hiervoor verwijzen wij naar ons standpunt genoemd onder 4a. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.
v. Zijn niet pertinent tegen herontwikkeling van het plan. Aan een dergelijke grootschalige ontwikkeling zou meer gedegen onderzoek ten grondslag moeten liggen.	Eerste opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Aan het bestemmingsplan liggen gedegen onderzoeken ten grondslag die voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Deze onderzoeken zijn beoordeeld door de gemeente en de omgevingsdienst. Het nog verder onderzoeken van bepaalde zaken is niet nodig. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

Nr.	Wijziging
1	Verduidelijken dat tussen de feitelijke leidingenstraat en de grens van het plangebied (noordkant) nog een werkweg of -pad van de leidingenstraat is gelegen.
2	Artikel 5.. wordt artikel 4.
3	In artikel 1.27 van de regels wordt een definitie gegeven van “centrale (recreatieve) voorzieningen”. In deze definitie werd ook een zwembad genoemd. Een zwembad is echter niet aan de orde. De regels zijn hierop aangepast..
4	De regels maakte het mogelijk om lichtmasten te plaatsen met een maximale hoogte van 10 meter. Dit wordt naar beneden bijgesteld tot 8 meter.
5	Aanpassing in de regels dat eventuele afwijkingen maximaal 10% mogen bedragen.
6	In de toelichting van het bestemmingsplan zal 19 maart 2014 als datum van inwerkingtreding van de Structuurvisie RO worden genoemd.
7.	Advies van de Veiligheidsregio wordt opgenomen in toelichting (adviezen en maatregelen).
8	Horecavoorzieningen zijn nader gedefinieerd en Staat van Horeca-activiteiten is aan de regels toegevoegd;
9.	In de begripsomschrijvingen zijn de begrippen “kampeerplaats”, “kampeerterrein” en “recreatiewoning” opgenomen. Verder is het begrip “stacaravan” aan de gebruikelijke begripsomschrijving aangepast.
10.	De mogelijkheid van hotelaccommodatie is uit de regels geschrapt
11.	Mogelijkheid van plaatsen windmolens is geschrapt (ambtshalve)
12.	Overeenkomst planschade is toegevoegd als bijlage bij de toelichting
13.	Overeenkomst meerkosten Route van de Turf is als bijlage bij toelichting toegevoegd
14.	Bestemming “Groen” wordt gewijzigd in bestemming “Natuur”
15.	Nota Parkeernormering is als bijlage bij de regels toegevoegd
16.	Overeenkomst tot zekerheidsstelling kwaliteitsverbetering is als bijlage toegevoegd

