

Nota van Beantwoording

ontwerpbestemmingsplan 'Leisuregebied Binnentuin'

Ontwerpbestemmingsplan

Burgemeester en wethouders hebben, ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met een publicatie in de Staatscourant en de Rucphense Bode van 23 januari 2019 en op de gemeentelijke website kennis gegeven van de aanstaande terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Leisuregebied Binnentuin. Het ontwerpbestemmingsplan heeft aansluitend vanaf 24 januari 2019 gedurende een termijn van zes weken (t/m 6 maart 2019) ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was daarnaast digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Belanghebbende (overheids)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

Regionale afstemming

Met de provincie is gesproken over de benodigde regionale afstemming in het kader van de Verordening ruimte. De provincie heeft aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan aan de omliggende gemeenten en de gemeente Bergen op Zoom toegestuurd diende te worden. Daarbij is de vraag gesteld of de genoemde plannen voor de Binnentuin interfereren met lokale ontwikkelingen in die gemeente.

Schriftelijke inspraak- en overlegreacties

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze, naar keuze schriftelijk of mondeling, naar voren kunnen brengen. De geboden mogelijkheid heeft geleid tot drie zienswijzen. Eén zienswijze is ontvangen in het kader van de regionale afstemming. Daarnaast heeft de gemeente Etten-Leur een positieve reactie gegeven. Zij hebben aangegeven dat de Binnentuin een mooie toevoeging is aan het recreatieve en toeristische voorzieningenniveau van West-Brabant. Dit interfereert niet met de belangen van de gemeente Etten-Leur.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en gelet daarop ontvankelijk. De zienswijzen worden hieronder eerst kort samengevat en daarna van antwoord voorzien. Benadrukt wordt voorts dat de reacties volledig zijn beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de beoordeling is betrokken.

1. Brief d.d. 1 maart 2019, ontvangst d.d. 4 maart 2019 (IA19/883922)

Samenvatting ingediende reactie:

1. Evenals de gemeente Rucphen richt de gemeente Halderberge zich op het versterken van recreatie en toerisme. De focus ligt daarbij op het religieus-historisch erfgoedcluster, het Air sports cluster en waterrecreatie. De pijlers Air sports cluster en waterrecreatie hebben deels dezelfde doelgroep als de Binnentuin. Dit hoeft elkaar zeker niet te bijten. Het kan elkaar juist versterken. Het verder ontwikkelen van de Binnentuin, met naast verblijfsrecreatie óók de toevoeging van een attractie en uitbreiding van Skidôme, kan de aantrekkelijkheid van de regio als toeristische bestemming vergroten.
2. Er ontstaat extra vraag naar verblijfsrecreatie als gevolg van toevoeging van attracties met een bovenregionale aantrekkingskracht in het plangebied en uitbreiding van de Skidôme. Uit het ontwerp bestemmingplan blijkt dat verschillende voorzieningen mogelijk worden gemaakt. Het is alleen nog niet duidelijk of deze uitbreidingen daadwerkelijk worden gerealiseerd. Reclamant verwacht dat de realisatie van 138 vakantiebungalows, zonder deze attracties met bovenregionale aantrekkingskracht zal interfereren met het bestaande regionale aanbod. Dit staat op gespannen voet met de regionale ambitie om de bestaande vakantieparken aantrekkelijker te maken. In het ontwerp bestemmingsplan is ook de mogelijkheid opgenomen om een hotel te realiseren. In verhouding tot het nieuw toe te voegen aanbod aan verblijfsrecreatie is de toevoeging van het aantal hotelkamers met maximaal 40 stuks beperkter dan de toevoeging van recreatiewoningen. De behoefte van hotelkamers is eveneens in beeld gebracht door middel van een markttoets. Reclamant kan instemmen met de conclusie van deze markttoets dat de regionale behoefte aan extra hotelkamers gering is. Reclamant stelt zich op het standpunt dat de behoefte aan extra hotelkamers onlosmakelijk verbonden is met de realisatie van nieuwe dagrecreatieve voorzieningen met een bovenregionale aantrekkingskracht.

Inhoudelijke reactie:

1. De toeristische attracties van zowel de gemeente Halderberge als Rucphen kunnen elkaar versterken. Dit standpunt onderschrijven wij van harte.
2. Het bestemmingsplan is flexibel opgezet om ruimte te geven aan nieuwe toeristische trekpleisters. Met de aanwezigheid van Skidôme beschikt het gebied reeds over een trekpleister. Met de mogelijkheid om nieuwe functies toe te voegen wordt dit alleen maar versterkt. Zoals ook uit de markttoets blijkt, ontstaat dan ruimte voor nieuwe verblijfsrecreatie en een hotel. De adviezen uit de markttoets zijn overgenomen en vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. Wij blijven graag met de gemeente Halderberge in gesprek over de vitaliteit van bestaande vakantieparken.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Brief d.d. 1 maart 2019, ontvangst d.d. 4 maart 2019 (IA19/883929)

Samenvatting ingediende reactie:

1. Reclamant vreest door realisatie van het bestemmingsplan meer overlast/hinder/nadeel te zullen ervaren in de vorm van geluid, licht en verkeer. Enerzijds door de ontwikkelingen binnen het plan en anderzijds door de voorgestane groei van het aantal bezoekers naar 1 miljoen.
2. Reclamant beschikt momenteel over een vrij uitzicht vanuit de woning over de graslanden. Door de ontwikkeling zal dit ernstig worden beperkt. Temeer omdat door het plan het oprichten van antennes en masten tot 15 m mogelijk wordt. Dit betekent een kwalitatieve uitzichtverslechtering. Ook zal de situeringswaarde van de woning/perceel door de ontwikkeling worden aangetast.
3. In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan is vermeld dat de landschapsontwikkeling binnen 10 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient te worden gerealiseerd en in standgehouden. Deze termijn vindt reclamant te lang. Hij stelt de opname van een termijn van 5 jaar voor.
4. Een miljoen bezoekers zorgt voor een grote verkeersaantrekkende werking. Dit gaat ten koste van de leefomgevingskwaliteit. De meetgegevens voor het onderzoek naar de geluidbelasting dateren van december 2013. Dat is ruim 5 jaar geleden. Graag ziet reclamant de resultaten gebaseerd op recente(re) meetgegevens.
5. Op 6 maart jl. informeerde de gemeente reclamant per e-mail dat het ontwerpbesluit hogere waarden niet van toepassing is op het bestemmingsplan 'Leisuregebied Binnentuin'.

Inhoudelijke reactie:

1. In de onderzoeken die uitgevoerd zijn voor het bestemmingsplan is bekeken wat de gevolgen zijn voor het woon- en leefklimaat. Reclamant is woonachtig aan de Bernhardstraat. Bij de onderzoeken voor de aanleg van deze weg en het intensiever gebruik is rekening gehouden met de groei van het aantal bezoekers als gevolg van de ontwikkelingen van de Binnentuin. Conclusie uit deze onderzoeken en de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan Leisuregebied Binnentuin is dat er geen aanleiding is voor onevenredige overlast in de vorm van geluid, licht en verkeer.
2. Reclamant kijkt uit over het deel van het gebied dat is gelegen in het onherroepelijke bestemmingsplan "MSA Binnentuin". Dit bestemmingsplan is één op één overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De situatie ten opzichte van dit bestemmingsplan is niet gewijzigd. De wielersbaan wordt omzoomd met groen zodat geen direct zicht is op eventuele antennes en masten rondom de wielers- en atletiekbaan.
3. Abusievelijk is in de toelichting opgenomen dat de landschapsontwikkeling binnen 10 jaar na onherroepelijk worden van bestemmingsplan dient te worden gerealiseerd en in standgehouden. In de regels in artikel 27 is aangegeven welke termijnen in acht genomen worden voor natuurrealisatie. Dit is ter plaatse van de MSA twee jaar.
4. In paragraaf 4.8 is ingegaan op het aspect wegverkeerslawaaï. Er is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de verkeersaantrekkende werking als gevolg van het

bestemmingsplan. Conclusie van dit onderzoek is dat waar de geluidsbelasting vanwege de ontwikkelingen in de Binnentuin toeneemt, deze toename aanvaardbaar wordt geacht: de geluidbelasting, inclusief verkeersaantrekkende werking blijft onder de 48 dB.

5. In de publicatie voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk de mogelijkheid opgenomen om te reageren op het ontwerpbesluit hogere waarden. Deze procedure is niet van toepassing.

Conclusie:

In paragraaf 3.3. van de toelichting op het bestemmingsplan worden de termijnen vermeld die zijn opgenomen in artikel 27 van de regels.

3. E-mail d.d. 6 maart 2019, ontvangst d.d. 6 maart 2019 (IA19/884091)

Samenvatting ingediende reactie:

1. In het ontwerpplan is de realisering van een hotel opgenomen als leisurefaciliteit. Reclamant stelt dat deze faciliteit als zodanig dient te worden gerealiseerd en in stand gehouden. Wijziging van het gebruik mag niet geheel of ten dele plaatsvinden in een arbeidsmigranten- en/of asielzoekersaccommodatie. In de praktijk kan namelijk niet worden uitgesloten dat concentraties van arbeidsmigranten en/of asielzoekers kunnen leiden tot overlast voor de omgeving. Reclamant stelt voor om dit vast te leggen in de toelichting en regels van het bestemmingsplan.
2. Reclamant stelt voor dat de gemeenteraad dient te besluiten dat in koopovereenkomsten en notariële akten tot vervreemding van gemeentelijk onroerend goed - gronden of gebouwen - bestemd voor het hotel en/of aanhorigheden bepalingen worden opgenomen die huisvesting van arbeidsmigranten en/of asielzoekers in het hotel of aanhorigheden verbieden. Dit dient als kettingbeding in de akte opgenomen te worden.
3. Het perceel voor het hotel ligt aan de overzijde van de woning van reclamant. Ter bescherming van de privacy en woongenot verlangt reclamant langs de Kozijnenhoek een minstens tien meter brede groenstrook. Deze groenstrook dient met bladhoudende bomen of naaldbomen te worden ingeplant. In het beplantingsplan wenst reclamant tevoren inspraak.
4. Ter voorkoming van zogenaamde lichthinder verlangt reclamant inspraak in de verlichtingsplannen voor de openbare ruimten alsmede het hotelterrein. Reclamant dringt er op aan geen terras langs de Kozijnenhoek toe te staan of overlast veroorzakende activiteiten.

Inhoudelijke reactie:

1. Zoals reclamant stelt is het hotel beoogd voor verblijf van toeristen en bezoekers van het leisuregebied. Verblijf ten behoeve van arbeidsmigranten en/of asielzoekers is niet beoogd. Voor de volledigheid wordt het gebruik van de verblijfsaccommodatie voor arbeidsmigranten en asielzoekers als strijdig gebruik opgenomen in de regels van de bestemming.

2. De beperking van het gebruik ten behoeve van arbeidsmigranten en/of asielzoekers wordt in het bestemmingsplan opgenomen. Het ook nog privaatrechtelijk opnemen ervan, inclusief kettingbeding voor de toekomst, is ernstig belemmerend. Mocht in de verre toekomst, hoewel nu niet voorstelbaar, toch ander type huisvesting gewenst zijn, dan zou dit niet kunnen.
3. In het bestemmingsplan is een tien meter brede groenstrook opgenomen. Naar aanleiding van overleg met de Natuurwerkgroep is de positionering van een mogelijk hotel veranderd. Hierbij is rekening gehouden met de wens voor een groenstrook van 10 m tussen het hotel en de Kozijnenhoek. In bijlage 3 van de regels is het beplantingsplan opgenomen. Ter plaatse van de groenstrook zijn een haag en bomen opgenomen. Als het gebied verder ontwikkeld wordt, wordt reclamant betrokken bij de verdere uitwerking van de beplanting.
4. De verlichting van de Kozijnenhoek wijzigt niet. Op het terrein van het hotel zal de exploitant zelf zorgdragen voor verlichting. Vanwege de groenstrook van 10 meter breed is er een afscherming van verlichting. De entree van het hotel is aan de kant van de Baanvelden en het parkeerterrein dat grenst aan de Koningsschutters. Het is voorstelbaar dat het terras aan deze zijde komt. Een terras recht aan de Kozijnenhoek is in ieder geval vanwege de 10 meter brede groenstrook planologisch uitgesloten.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot wijzigen van het plan op de volgende onderdelen:

- in artikel 5.3.1 wordt een nieuwe bepaling opgenomen waarin is opgenomen dat huisvesting van arbeidsmigranten en / of asielzoekers niet is toegestaan;
- de toelichting wordt als gevolg van de extra bepaling over strijdig gebruik aangepast.

Notitie Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Leisuregebied Binnentuin'

De verbeelding, de planregels en de toelichting van het in procedure gebrachte ontwerp bestemmingsplan Leisuregebied zijn (nogmaals) ambtelijk beoordeeld. Vanwege de verdere uitwerking en aanpassing van de plannen voor Leisuregebied Binnentuin zijn diverse onderdelen gewijzigd. Onderstaand zijn de wijzigingen op hoofdlijnen (niet uitputtend) weergegeven:

Wijzigingen in de toelichting

- In paragraaf 4.5 wordt in gegaan op het aspect archeologie. Inmiddels zijn nieuwe archeologische kaarten beschikbaar. Deze informatie is nog niet verwerkt in het archeologisch beleid, maar dient al wel opgenomen te worden in het bestemmingsplan (uitgaan van de meest actuele informatie). Dit leidt tot aanpassing van de paragraaf en aanpassing van de verbeelding en regels.
- De toelichting wordt als gevolg van de extra bepaling over strijdig gebruik (huisvesting van arbeidsmigranten en / of asielzoekers) aangepast. Voor de volledigheid ziet dit ook toe op de recreatieparken.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uit gegaan van twee opties voor het zwembad: behoud en renovatie van het bestaande binnenbad en een nieuw binnenzwembad. Naar aanleiding van het voorstel van het college is de optie voor een nieuw binnenzwembad komen te vervallen en wordt de optie van overkappen van het bestaand 50 m-buitenbad opgenomen. Dit wordt in de toelichting aangepast.
- De juridische plantoelichting wordt aangepast als gevolg van de wijzigingen. Daarnaast wordt de toelichting op artikel 22 aangepast (koppeling beeldkwaliteitsplan) en artikel 27 (voorwaardelijke verplichtingen en kostenverhaal).
- Binnen de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie 1" is nu een maximum opgenomen van 122 woningen. Daarbij is een aanduiding opgenomen waar maximaal 19 recreatiewoningen toegestaan zijn. Voor de helderheid worden de aanduidingen "specifieke bouwaanduiding - 1" en "specifieke bouwaanduiding - 2" toegevoegd. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 1" en "specifieke bouwaanduiding - 2" geldt dat er in gezamenlijkheid 103 recreatiewoningen zijn toegestaan. Daarnaast wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal recreatiewoningen" er sprake dient te zijn van één centrale bedrijfsmatige exploitatie. Dit wordt ook zo opgenomen voor het gebied met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" en "specifieke bouwaanduiding - 2".

Wijzigingen op de verbeelding

- De opgenomen dubbelbestemmingen voor archeologie worden aangepast op basis van de meest actuele archeologische kaarten
- Ten noorden van de nieuwe attractie bij Skidôme is de bestemming "Sport-2" opgenomen met de aanduiding "tennisbaan". De bestemming dient echter gewijzigd te worden in "Recreatie-dagrecreatie" (zonder bouwvlak). Op deze locatie wordt de 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' opgenomen te worden.
- Het bouwvlak van de tennisaccommodatie wordt aangepast op basis van de exacte locatie.
- Het bouwvlak dat beoogd was voor het nieuwe binnenzwembad wordt verplaatst naar de locatie van het bestaande 50-m buitenbad. Tevens worden de bestaande technische ruimte die nu deels in de bestemming "Gemengd" liggen, opgenomen in de bestemming "Recreatie-Dagrecreatie".
- Op de analoge versie van de verbeelding zijn de bouwvlakken wel goed opgenomen. In de digitale versie ontbreken deze ten onrechte. De bouwvlakken worden opgenomen.
- De bestemmingsplangrens ter hoogte van de Bosheidestraat (ten noorden van de bestemming "Recreatie-verblijfsrecreatie 2") wordt rechtgetrokken. Dit betekent dat ter plaatse de bestemming "Agrarisch" en "Natuur" opgenomen worden evenals de dubbelbestemmingen en bijbehorende aanduidingen. De Bosheidestraat met de bestemming "Verkeer" zelf blijft buiten het plangebied.
- Er worden twee aanduidingen toegevoegd. De aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" wordt opgenomen ter plaatse van het westelijk opgenomen bouwvlak. De aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 2" wordt opgenomen op het oostelijke bouwvlak.

Wijzigingen in de regels

- De opgenomen regels voor de dubbelbestemmingen voor archeologie worden aangepast op basis van de meest actuele archeologische kaarten en verwachtingswaarden.
- Aan artikel 9.2.1 sub wordt toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding -1" en aanduiding "specifieke bouwaanduiding -2" maximaal 103 recreatiewoningen zijn toegestaan.
- De inhoud van artikel 9.3.1 sub a wordt geschrapt en vervangen door
 1. Ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal recreatiewoningen" is de ontwikkeling van recreatiewoningen uitsluitend toegestaan in de vorm van één centrale bedrijfsmatige exploitatie.
 2. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding -1" en aanduiding "specifieke bouwaanduiding -2" is de ontwikkeling van de recreatiewoningen uitsluitend toegestaan in de vorm van één centrale bedrijfsmatige exploitatie.
- In artikel 9.4 wordt opgenomen dat de wijzigingsbevoegdheid geldt ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding -1" en aanduiding "specifieke bouwaanduiding -2" .
- In artikel 26.2 is de bevoegdheid opgenomen om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie 1" en "Recreatie - Verblijfsrecreatie 2" te wijzigen in "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden". Omdat er sprake is van twee

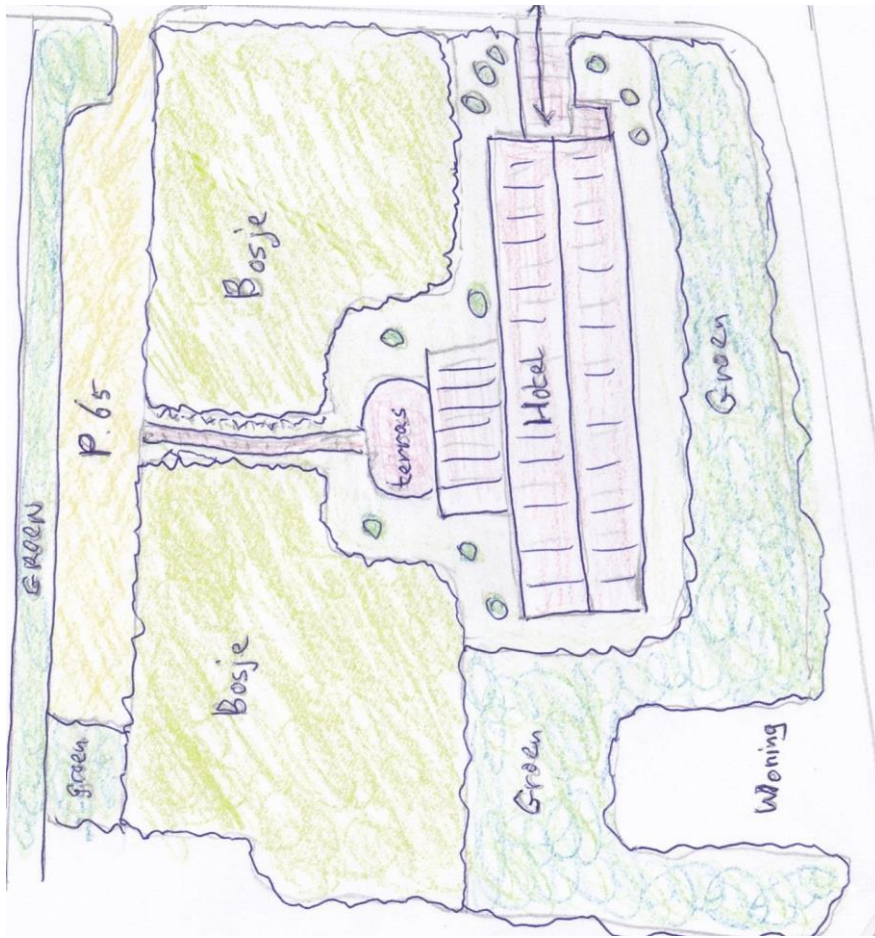
deelgebieden binnen de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie 1" is de wijzigingsbevoegdheid aangepast zodat het college de bestemming geheel of gedeeltelijk kan wijzigen.

- In artikel 27.2 is de voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de totale bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1'. Deze wordt gesplitst tussen de gebieden met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" en aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 2".
- In artikel 27.5 is de voorwaarde voor het gebruik van gronden gekoppeld aan meerdere bestemmingen. Dit is niet de bedoeling omdat ontwikkelingen per bestemming gerealiseerd kunnen worden. Dit wordt hersteld door het woord 'of' in plaats van 'en' op te nemen in de opsomming van de bestemmingen.
- In artikel 27.6 wordt de bestemming "Sport" genoemd. Dit dient de bestemming "Sport-1" te zijn. Tevens wordt de landschappelijke inpassing gekoppeld aan het "binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan". Dit betreft echter het onherroepelijke bestemmingsplan MSA Binnentuin. Dit plan trad op 11 oktober 2018 in werking. De termijn van twee jaar na onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan wordt vervangen door de datum van 11 oktober 2018.

Afstemming met Natuurwerkgroep Rucphen

Met de Natuurwerkgroep Rucphen is overleg gevoerd over de plannen. Dit overleg heeft geleid tot een aantal aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit betreffen de volgende wijzigingen:

- De wijzigingsbevoegdheid t.b.v. de 9 woningen aan de zuidwesthoek van de plas komt te vervallen.
- Achterstallig onderhoud en de gewenste aanplant van hazel- en walnotenbomen bij het "eekhoornbosje" is akkoord.
- Een missende pagina van de landschapspakketten wordt toegevoegd.
- De verbeelding en het landschappelijk inpassingsplan ter plaatse van Kozijnenhoek 17 wordt aangepast op basis van onderstaand ontwerp.



- De regels worden op de volgende plaatsen aangepast:

- a. In de stankcirkel (in het noordwesten van het plangebied) dient te worden opgenomen dat hier 25% groen moet komen. Dit is in het landschapsplan als zodanig opgenomen alleen niet geborgd in de regels. Dit wordt in artikel 27.5 aangepast door op te nemen dat de voorwaardelijke verplichting ook geldt voor het gebruiken van gronden ten behoeve van kampeermiddelen.
- b. In artikel 27.5 wordt "en" veranderd in "of". Hierdoor hoeven niet alle ontwikkelingen plaats te vinden voordat groen wordt aangelegd.