

Bestemmingsplan "Recreatiepark de Stok"

Nota zienswijzen

1. Algemeen

Voor het plangebied 'Recreatiepark de Stok' is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actuele juridische regeling voor het gehele gebied. Het plan is primair een juridisch-planologische vertaling van de huidige situatie. Dit houdt in dat vooral de bestaande situatie en bouwrechten worden vastgelegd. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen worden niet voorzien, op de realisering van een hotel na.

Met ingang van 18 juli 2016 is het ontwerpbestemmingsplan "Recreatiepark de Stok" gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode was het mogelijk een zienswijze in te dienen. In totaal zijn zeven zienswijzen ingediend door:

- | | |
|--|---|
| 1. Dhr. Mr. W. van der Duin, namens Fitland | De Stok 6, 4703 SZ Roosendaal |
| 2. Minister van defensie, Rijksvastgoedbedrijf | Postbus 90004, 3509 AA Utrecht |
| 3. Mr. H.C.M. Van Den Boezem Delta Infra BV,
namens DOW Benelux BV | Postbus 5013, 4330 KA Middelburg |
| 4. Mr. H.C.M. Van Den Boezem Delta Infra BV,
namens Zebra Gasnetwerk BV | Postbus 5013, 4330 KA Middelburg |
| 5. Mr. H.C.M. Van Den Boezem Delta Infra BV,
namens Zeeland Refinery BV | Postbus 5013, 4330 KA Middelburg |
| 6. TenneT TSO B.V. | Postbus 718, 6800 AS Arnhem |
| 7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant | Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch |

2. Termijnstelling

De termijn voor het indienen van zienswijzen liep af op maandag 29 augustus 2016. Alle zienswijzen zijn ontvangen voor 29 augustus 2016 en daarmee tijdig ingediend.

3. Behandeling zienswijze

Samenvatting zienswijze nr. 1

1. Aangevoerd wordt dat de architect heeft laten weten dat het niet mogelijk is om te controleren of het ingediende plan, te weten het bouwen van een hotel binnen de kaders/contouren van het bestemmingsplan valt bij gebrek aan een goede onderlegger (bij voorkeur in DGW-formaat). De indiener wenst op dit punt een voorbehoud te maken.
2. Opgemerkt wordt dat het begrip 'recreatie' in de begripsbepalingen ruim geformuleerd is in artikel 1.79 als: *"alle activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben"*. Daar valt derhalve van alles onder; ook zou daar bijvoorbeeld een casino/speelautomatenhal onder kunnen worden begrepen. Niettemin is het mogelijk dat zich ontwikkelingen voordoen die aansluiten op het aanbod en sfeer van het Recreatiepark maar waar het bestemmingsplan niet in voorziet.
3. Daarnaast wordt gesteld dat het onderdeel 6.2.3 (pagina 92) in de plantoelichting over de flexibiliteitsregels niet duidelijk is. Verzoek is de passage aan te passen, c.q. te verduidelijken.

Reactie:

1. Met betrekking tot het bestemmingsplan is overleg gepleegd met allerlei instanties en belanghebbenden.
Het bestemmingsplan is ook afgestemd met initiatiefnemer, die zijn plannen zal moeten ontwikkelen passend binnen de contouren van het bestemmingsplan.
2. Onder het begrip 'recreatie' valt geen casino/speelautomatenhal. Hiervoor geldt een aparte definitie en wel de volgende: 'een voor het publiek opengestelde en/of bedrijfsmatig gedreven inrichting met de daarbij behorende additionele horeca, waar door middel van speelautomaten en gemeenschappelijk beoefende kansspelen aan de deelnemers de gelegenheid wordt gegeven om mede te dingen naar prijzen of premies, indien de aanwijzing van winnaars geschiedt door enige kansbepaling, waarop de deelnemers in het algemeen geen overwegende invloed kunnen uitoefenen'. Een casino/speelautomatenhal wordt ook normaal gesproken op basis van de SVBP (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) gerangschikt onder de bestemming Cultuur en Ontspanning en niet onder de bestemming Recreatie. Op grond van het bestemmingsplan is ter plaatse uitsluitend intensieve recreatie toegestaan, waarbij horeca en detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit mogelijk zijn. In het nieuwe plan is geen bestemming voor een casino/speelautomatenhal opgenomen.
Op basis van de 'Verordening speelautomatenhallen gemeente Roosendaal' is het bovendien verboden om zonder vergunning van de burgemeester ergens een speelautomatenhal te vestigen. Daarbij is bepaald dat de burgemeester uitsluitend voor maximaal 3 speelautomatenhallen een vergunning kan verlenen. Momenteel zijn in de kern Roosendaal twee zones hiervoor aangewezen, namelijk 'Markt' en 'Tongerloplein'. Wel wordt thans de mogelijkheid voor een derde zone/locatie nog onderzocht. Wanneer de verordening zou worden aangepast en het Recreatiepark De Stok als derde zone wordt aangewezen, staat het in principe voor eenieder open om een initiatief voor een casino/speelautomatenhal in te dienen (daarbij gaat het dan om een zogeheten "schaarse vergunning").
Een en ander betekent dat er dan dus nog wel een planologische procedure doorlopen zal moeten worden om de ontwikkeling van een speelautomatenhal ter plekke mogelijk te maken.
3. Bij het bestemmingsplan moet voor wat betreft de juridische regeling een onderscheid worden gemaakt tussen bouw- en gebruiksregels.
De bouwregels zijn toegerust met de nodige flexibiliteit door te werken met afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden. Een dergelijke flexibiliteit geldt niet voor de gebruiksregels. Voor het gebruik liggen de regels vast en eventueel daarin aan te brengen wijzigingen dienen door middel van een planologische procedure geregeld te worden.

Conclusie:

Aan de zienswijze kan niet worden tegemoetgekomen c.q. hetgeen naar voren is gebracht geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze nr. 2

1. Geconstateerd is dat aan de westzijde van het plangebied een brandstofleiding van het Ministerie van Defensie loopt. Deze is niet juist aangegeven in het bestemmingsplan.
2. Verder wordt in artikel 9 (Leiding) geen melding wordt gemaakt van het transport van aardolieproducten of andere brandbare vloeistoffen. Verzoek is om dit bij artikel 9.1 als punt d. toe te voegen.
3. In de toelichting (op de pagina's 63, 65 en 66) wordt in een tabel en in een aantal figuren melding gemaakt van een "Defensie Pijpleidingorganisatie" en een "Defensieleiding". Bij de bestemming van de leiding dient een verwijzing naar het militaire karakter echter achterwege te blijven. Verzoek is om de term "Defensie" uit de tabel en figuren in de toelichting te verwijderen.

Reactie:

1. De grens van het plangebied komt overeen met de (oostelijke) grens van de buisleidingenstraat. De door reclamant bedoelde leiding is niet in het plangebied gelegen en hoeft derhalve ook niet weergegeven te worden.
2. Omdat de leiding en de bijbehorende belemmeringenstrook (5 meter aan weerszijden van de leiding) niet in het plangebied zijn gelegen kan hierover niets in dit bestemmingsplan worden geregeld. De DPO-leiding is ruim 15 meter vanuit de grens van het plangebied gelegen.

Gebleken is bovendien, dat in het plangebied geen hogedruk aardgasleiding (of bijbehorende belemmeringenstrook) is gelegen. Artikel 9.1, onderdeel b., maakt daarom onterecht melding van de aanwezigheid van een hogedruk aardgasleiding. Dit onderdeel wordt dan ook uit het betreffende artikel gehaald.

3. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid -voor zover van toepassing op dit bestemmingsplan- is de zogeheten risicokaart richtinggevend. Deze kaart is openbaar en met name bedoeld voor het informeren van burgers.

In dat kader wordt ook gebruikelijk gewerkt met het begrip "Defensieleiding", reden waarom dit bij het onderhavige bestemmingsplan zo is overgenomen.

Conclusie:

Aan de zienswijze kan niet worden tegemoetgekomen.

Wel komt artikel 9.1, onderdeel b., te vervallen (d.i. een ambtshalve aanpassing).

Samenvatting zienswijze nr. 3

1. Opgemerkt wordt dat de DOW-buisleiding een transportleiding is voor Propyleen, die een maximale bedrijfsdruk heeft van 100 bar. De buisleiding valt daarmee onder het wettelijke regime van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Een hotel op die locatie kent een andere en langere verblijftijd van gasten dan bijvoorbeeld in een outletstore het geval is. De afstand van de locatie tot de 10^{-6} contour is ook kleiner. Dit leidt tot de volgende bezwaren:
 - a. vooraf kan niet duidelijk worden gesteld dat de inschatting van 0,01% correct is;
 - b. het is mogelijk dat de oriëntatiewaarde in zijn totaliteit wordt overschreden;
 - c. de mogelijkheid bestaat dat de ontsluiting van het hotel binnen de toetsingsafstand naar elders wordt bewerkstelligd door één weg, die bovendien langs de buisleidingenstraat loopt;
 - d. de Veiligheidsregio dient deze ontwikkeling (bouw hotel) te beoordelen en te adviseren op restrisico en ontvluchtingsmogelijkheden.
2. Verzocht wordt:
 - a. een beter, specifiek onderzoek uit te voeren, inclusief het maken van een Carola berekening;
 - b. goed te kijken naar de andere typering en ligging van de kwetsbare bestemming en de (on)mogelijkheden ten aanzien van externe veiligheid;
 - c. dat het bevoegd gezag een passende en specifieke verantwoording van het groepsrisico uitvoert in relatie tot bovenstaande, van de vorige verantwoording afwijkende situatie.

Reactie:

- 1a. Vermoedelijk wordt met de inschatting van 0,01% bedoeld de verhouding van het groepsrisico tot de oriënterende waarde. Dit getal is echter in de EV-paragraaf (4.5) niet terug te vinden. In de EV-paragraaf is wel vermeld dat de exploitanten (DOW en Total) een QRA hebben uitgevoerd en dat daaruit blijkt dat het Groepsrisico niet meer bedraagt dan 0,01 maal de Oriënterende Waarde (dit is geen 0,01% en geen inschatting). Dit getal wijzigt niet omdat het plan binnen het invloedsgebied conserverend is en geen extra bewoners toelaat.
- 1b. Waarschijnlijk wordt bedoeld dat de cumulatie van groepsrisico's van de diverse buisleidingen een overschrijding geeft. Deze wijze van toetsen is echter niet in de wet opgenomen.
- 1c. In de huidige wet- en regelgeving is "toetsingsafstand" geen toetscriterium. Waarschijnlijk is dit een (oud) begrip uit het Structuurschema Buisleidingen, dat al in 2009 is ingetrokken.
- 1d. De Veiligheidsregio heeft op de basis van eigen criteria in overleg met de Omgevingsdienst ervoor gekozen om te adviseren over de restrisico's en de ontvluchtingsmogelijkheden met gebruikmaking van het standaardadvies.
- 2a. Voor wat betreft de DOW- en Total-leidingen schrijft de wetgeving voor dat dit met Safeti-NL berekend moeten worden en uitdrukkelijk niet met Carola en dat is ook niet mogelijk. Carola is alleen geschikt voor hogedruk aardgasleidingen. Voor beide leidingen zijn QRA's opgesteld met behulp van Safeti-NL door de exploitanten zelf (DOW en Zeeland Refinery). De resultaten daarvan zijn gebruikt voor het Externe Veiligheidsonderzoek, dat ten grondslag heeft gelegen aan het bestemmingsplan. Daarin is ook het groepsrisico berekend, dat minder dan 1% van de Oriënterende Waarde bedraagt. Dit is ook in de toelichting vermeld (paragraaf 5.4 op blz. 66 en 67).

Voor de Hogedruk aardgasleiding van Zebra is door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant een risicoberekening uitgevoerd met Carola. Dit is ook in de toelichting bij het bestemmingsplan vermeld (5.4, blz. 64). De QRA was helaas niet bijgevoegd als bijlage. Dat gebeurt alsnog.

- 2b. Voor de DOW-leiding en de Total Leiding zijn de invloedsgebieden ca. 25 meter buiten de Buisleidingenstraat en daarmee binnen het plangebied gelegen. Binnen deze invloedsgebieden zijn alleen groen-, water- en verkeersbestemmingen gelegen. Er is dan ook voldoende gekeken naar “de andere typering van en ligging van de kwetsbare bestemmingen en de (on)mogelijkheden van externe veiligheid”. Voor de Hogedruk aardgasleiding van Zebra is het invloedsgebied ruim over het hotel gelegen. Ten behoeve van de risicoberekening is tevens alle andere (geprojecteerde) bevolking (waaronder Rosada) gemodelleerd en meegenomen. Dus is ook hier voldoende gekeken naar “de andere typering van en ligging van de kwetsbare bestemmingen en de (on)mogelijkheden van externe veiligheid”.
- 2c. Op basis van de risicoberekeningen en het standaardadvies van de Veiligheidsregio en de van toepassing zijnde criteria is een standaardverantwoording Groepsrisico opgesteld. Dit is ook in de toelichting op het bestemmingsplan vermeld (paragraaf 4.5.7, blz. 68). De standaardverantwoording Groepsrisico is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Conclusie:

Aan de zienswijze kan deels worden tegemoetgekomen c.q. hetgeen naar voren is gebracht geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de toelichting wordt de vervaardigde risicoberekening (QRA) toegevoegd als bijlage.

Samenvatting zienswijze nr. 4

De Zebra buisleiding is een hoofdgastransportleiding en heeft een maximale bedrijfsdruk van 80 bar. Deze zienswijze is identiek aan zienswijze nummer 3 (Mr. H.C.M. Van Den Boezem Delta Infra BV, namens DOW Benelux BV). Voor een samenvatting wordt verwezen naar zienswijze nummer 3.

Reactie:

Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde met betrekking tot zienswijze nr. 3.

Conclusie:

Zie de conclusie inzake zienswijze nr. 3.

Samenvatting zienswijze nr. 5

De ZR- buisleiding 24” is bedoeld voor het transport van ruwe olie en heeft een maximale bedrijfsdruk van 60 bar. Deze zienswijze is identiek aan zienswijze nummer 3 (Mr. H.C.M. Van Den Boezem Delta Infra BV, namens DOW Benelux BV). Voor een samenvatting wordt verwezen naar zienswijze nummer 3.

Reactie:

Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde met betrekking tot zienswijze nr. 3.

Conclusie:

Zie de conclusie inzake zienswijze nr. 3.

Samenvatting zienswijze nr. 6

1. Binnen de grenzen van het bestemmingsplan bevindt zich de 150 Kv-hoogspanningsverbinding Rosendaal - Woensdrecht, met de daarbij behorende belemmeringsstrook van 2 x 25 meter, gemeten vanuit het hart van de verbinding, met een totale breedte van 50 meter per hoogspanningsverbinding. Onvoldoende wordt melding gemaakt van de voorwaarden voor werkzaamheden en andere activiteiten, die de aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding met zich brengt.
- Verzoek is om een artikel “Leiding-Hoogspanningsverbinding” (dubbelbestemming) in het bestemmingsplan op te nemen.

2. Daarnaast is bij de uitvoering van werkzaamheden en/of activiteiten binnen de belemmeringsstrook een schriftelijke goedkeuring van TenneT noodzakelijk. Dit is ervoor bedoeld om gevaarlijke situaties voor personen en de hoogspanningsverbinding zelf te kunnen voorkomen.
Hierbij valt te denken aan (tijdelijke) kampeerplaatsen of evenementen, waar tenten of andere bouwwerken moeten worden geplaatst in de nabijheid van of binnen de belemmeringsstrook van een hoogspanningsverbinding. Dit is slechts mogelijk onder bepaalde voorwaarden.

Reactie

1. De aanwezige hoogspanningsverbinding in het plangebied is bestemd als 'Leiding'. De leiding is met de hartlijn specifiek op de verbeelding aangegeven. De regeling is afgestemd op de aanwezigheid en bescherming van de leiding. Binnen de dubbelbestemming 'Leiding' ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanning' is een beschermingszone opgenomen van 25 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.
In artikel 9.4 van de planregels is een regeling opgenomen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Bij deze regeling wordt melding gemaakt van de voorwaarden voor het kunnen verrichten werkzaamheden en andere activiteiten, die de aanwezigheid van de genoemde hoogspanningsverbinding met zich meebrengt.
2. Bij werkzaamheden en/of activiteiten dient vooraf goedkeuring te worden aangevraagd. Dit is opgenomen in artikel 9.4.3: 'Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 9.4.1, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen'.

Conclusie:

Aan de zienswijze van indiener geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan al voorziet in hetgeen wordt gevraagd.

Samenvatting zienswijze nr. 7

Het bestemmingsplan is niet in overeenstemming met de Verordening ruimte 2014, versie 15 juli 2015 (hierna: Verordening) vanwege het volgende.

In het kader van het vooroverleg is eerder al naar voren gebracht dat het plangebied is gelegen binnen de aanduiding integratie stad-land. Dit houdt onder meer in dat de stedelijke ontwikkeling in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling dient te geschieden. Door de beoogde regeling wordt de groenblauwe structuur in het plangebied verkleind en gaat het gebied er qua ecologische bescherming ook op achteruit. Het plan ziet niet op een versterking van de groene en blauwe landschapsontwikkeling en leidt zelfs tot een verkleining en minder bescherming van deze structuren. Het plan is op dit onderdeel in strijd met artikel 3.4 (thans artikel 9.1) van de Verordening.

Op basis van de hierop gevolgde gemeentelijke reactie wordt geconstateerd, dat er nauwelijks wordt ingegaan op de door de provincie geleverde inbreng dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in samenhang en in evenredigheid met de groene en blauwe landschapsontwikkeling dient te geschieden. Overeind blijft daarom dat met het voorliggend bestemmingsplan vooralsnog geen recht wordt gedaan aan de essentie van de aanduiding 'integratie stad-land' als bedoeld in artikel 9.1 van de Verordening waarbij weinig waardevol groen 'groen' blijft en niet verder wordt versterkt. Het plan dient in die zin nog te worden aangevuld/aangepast om te kunnen voldoen aan de Verordening (artikel 9.1).

Reactie:

Het bestemmingsplan Recreatiepark de Stok betreft vooral een juridisch-planologische vertaling van de huidige situatie. Omdat het bestemmingsplan vrijwel alleen bestaand bebouwd gebied omvat, legt de regeling vooral de huidige situatie en (bestaande) bouwrechten vast. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen worden niet voorzien. Het betreft dus in essentie een consoliderend bestemmingsplan. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan krijgen evenwel meer gronden de bestemming 'Groen' en de bestemming 'Natuur' (in plaats van de bestemming 'Water' en de bestemming 'Recreatie'). Het bestemmingsplan wordt daartoe gewijzigd vastgesteld. In dit verband relevante (onderdelen van de) regels komen te vervallen.

Door middel van een rekenexercitie zijn de bouwmogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan afgezet tegen de regeling, die is vervat in het nieuwe bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden nemen in zowel voor wat betreft de toegestane m2. als m3. af ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Recreatiepark de Stok. In de bij deze zienswijzennota behorende bijlage no.1. is een tabel opgenomen met de verschillen in de bouwmogelijkheden.

De berekening van de bouwmogelijkheden heeft overigens wel geleid tot de volgende aanpassingen in de regels:

1. het toevoegen aan artikel 6.2.2 van de bepaling dat het maximale oppervlak aan gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak voor de golfbaan niet meer mag bedragen dan 3.000 m2.;
2. het laten vervallen van artikel 6.3.2, sub b.: afwijken van de bouwregels teneinde het maximaal gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken op gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak te verhogen ten hoogste 75%;
3. het toevoegen aan artikel 7.3.1 dat het maximale oppervlak aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 43.000 m3.

Tevens is de oppervlakte aan groen- en natuurvoorzieningen ingevolge het vigerende bestemmingsplan afgezet tegen hetgeen is vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat het aantal m2. groen en natuur toeneemt met 3009 m2. ten opzichte van het vigerende plan. Het nieuwe bestemmingsplan omvat evenwel een kleiner plangebied dan het vigerende bestemmingsplan. Een gedeelte van de ecologische zone (4966,56 m2) is namelijk meegenomen bij het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal en Nispen. Aan deze zienswijzennota is een bijlage no. 2 toegevoegd, die een overzicht geeft van de groen- en natuurbestemmingen in m2.

Conclusie:

Door diverse aanpassingen wat betreft de verbeelding en de regels blijft de groenblauwe structuur in het plangebied gehandhaafd. De ecologische bescherming van het gebied blijft hetzelfde. Het bestemmingsplan is aldus in overeenstemming met de provinciale Verordening ruimte. Het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap is in dit verband dan ook verder niet aan de orde.

Aan de zienswijze wordt tegemoetgekomen door:

1. het laten vervallen van de artikelen 3.1, onder e. en f., 3.3. en 8;
2. het toevoegen aan artikel 6.2.2 van een voorschrift, dat bepaalt dat het oppervlak aan gebouwen buiten het bouwvlak voor de golfbaan maximaal 3.000 m2. mag bedragen;
3. het verwijderen van artikel 6.3.2, sub b. dat betrekking heeft op het afwijken van de bouwregels voor bouwmogelijkheden tot maximaal 75% buiten het bouwvlak;
4. het toevoegen aan artikel 7.3.1 van een voorschrift, dat bepaalt dat het maximale oppervlak aan gebouwen niet meer mag bedragen dan 43.000 m3.

4. Hoorzitting

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen nader mondeling toe te lichten tijdens een daartoe belegde hoorzitting op 14 september 2016. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.