

06 APR. 2017

Zienswijzerapportage ontwerpbestemmingsplan 't Zand

V.K.A.	Conform Besloten	Aangehouden Verworpen
		

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 29 december 2015 tot en met 8 februari 2016. Gedurende de inzagetermijn zijn zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven en worden gevolgd door een gemeentelijke reactie.

Zienswijze van Indiener 1 d.d. 3 februari 2016

1. Doordat de huidige camping niet in het bestemmingsplan is opgenomen, ontstaat de mogelijkheid dat op den duur 2 campings ontstaan met verschillende eigenaren, zodat een vergelijkbare situatie ontstaat met nieuwvestiging van een camping in de EHS.
2. Wat is een stacaravan? Hoeveel standplaatsen komen er voor tenten, toercaravans en stacaravans? Hoeveel standplaatsen zijn voorzien van een bijgebouw en/of privésanitair? Wat zijn verblijfsrecreatieve voorzieningen? Waarom zijn de toegestane bijgebouwen zo ruim met 15 m2. Hoeveel bijgebouwen komen er?
3. Wat is de landschappelijke inpassing van de toegangsweg tot de camping, op de uitbreidingsgronden van de camping?
4. Zijn de problemen met de openbare orde structureel of komen deze voornamelijk voor als het warm is? Hoeveel overtredingen op hoeveel dagen zijn er?
5. De onveilige parkeerproblematiek kan worden opgelost door de huidige parkeermogelijkheden in stand te laten en extra verkeersregelaars in te zetten en weilanden aan de Fransebaan in te zetten als parkeerplaats.
6. Openbare orde problemen zijn geen reden in de zin van artikel 5.3 Verordening ruimte 2014 om de begrenzing van de EHS te wijzigen.
7. De kwaliteitsverbetering is moeilijk te beoordelen, omdat niet duidelijk is hoe de nieuwe toegangsweg en het centrumgebouw eruit gaan zien.
8. De kwaliteitsverbetering kan ook op de huidige camping plaatsvinden door het herstructureren van plaatsen. De uitbreiding zorgt voor minder stilte en duisternis in het gebied.
9. Het dagrecreatiegebied wordt minder aantrekkelijk doordat recreanten verder moeten lopen vanaf de nieuwe parkeerplaats en het is verder om horecavoorzieningen te bereiken. De nieuwe toegangsweg loopt langs de ligweide en levert daardoor verkeerslawaaï op.
10. Er wordt niet voldaan aan de regels van artikel 5.1 van de Verordening ruimte 2014 om de begrenzing van de EHS te wijzigen.
11. Door de bouw van de centrumvoorzieningen en de nieuwe toegangsweg verdwijnt er een groot deel van de natuurlijke en landschappelijke waarde van het gebied.
12. Delen van het nieuwe campinggedeelte worden aangeduid als EHS. Indiener 1 is van mening dat de gehele uitbreiding als EHS gecompenseerd zou moeten worden. De natuurcompensatie is niet van dezelfde natuur als die wordt aangetast en de randvoorwaarden zijn niet aanwezig. Afgevraagd wordt of de voorgestelde natuurcompensatie wel tot volwaardige natuur kan ontwikkelen.

Reactie gemeente:

1. Het bestemmingsplan is een juridisch document dat de uitbreiding van Camping 't Zand regelt. De uitbreiding is noodzakelijk voor een kwaliteitsverbetering van de camping. De toelichting geeft hierover nadere uitleg. De huidige camping en het uitbreidingsterrein zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en kunnen niet als 2 afzonderlijke bedrijven worden gezien. Dit uitgangspunt is nog eens expliciet tussen de gemeente en Camping 't Zand BV in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegd.
2. Stacaravans zijn volgens de begripsomschrijving van het bestemmingsplan:
Onderkomens, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dienen of kunnen dienen tot nachtverblijf van een of meer personen, en die door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over een korte afstand naar een vaste standplaats kunnen

worden verreden, doch niet bestemd zijn om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze onderkomens wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt zijn om te worden verreden, worden zij aangemerkt als stacaravan.

Een standplaats is volgens de begripsomschrijving:

Een plaats voor een kampeermiddel (waaronder tent, caravan of camper) dan wel een stacaravan.

Stacaravans kunnen worden aangeduid als chalet, blokhut enz., maar dienen aan de begripsomschrijving te voldoen. Conform de systematiek van bestaande bestemmingsplannen wordt in het bestemmingsplan het aantal stacaravans, bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en trekkershutten gemaximeerd. Het aantal standplaatsen is in het ontwerpbestemmingsplan niet gemaximeerd. Als wijziging op het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld om het aantal standplaatsen eveneens te maximeren, zodat er geen ongewenste situaties kunnen ontstaan **(wijziging regels)**.

Per stacaravan is 1 bijgebouw van maximaal 15 m² toegestaan. Dit is algemeen geldend beleid op campings en vakantieparken in de gemeente zoals dat in bestemmingsplannen is opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast gekozen om bijgebouwen bij standplaatsen, niet zijnde stacaravans, mogelijk te maken. De huidige kortkamperende verblijfsrecreant zoekt naar steeds meer luxe en gemak. Een trend waar camping 't Zand op wil inspelen is het aanbieden van privé-sanitair op standplaatsen waar met tent of toercaravan wordt gekampeerd. In tegenstelling tot de meeste stacaravans hebben tenten en toercaravans niet de beschikking over eigen sanitair. Het aantal bijgebouwen bij standplaatsen, niet zijnde stacaravans, is gemaximeerd op 100. Het betreft hier de bijgebouwen ten behoeve van privé-sanitair bij tenten en toercaravans.

3. In de toelichting zal een profielschets van de verlengde toegangsweg en de situatie van de ingang van de camping worden opgenomen, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt **(wijziging toelichting)**.
4. Op recreatieterrein 't Zand zijn er incidenteel problemen met de openbare orde en veiligheid. Deze problemen variëren van zwemmende honden en harde muziek tot kampvuren en drugs dealen op verlaten bosparkeerplaatsen. Het uitbreiden van de camping zal deze problemen niet oplossen, maar het zal het gevoel van veiligheid doen toenemen, omdat er zicht komt op de zwemplas en de stranden vanuit de centrumvoorzieningen van de camping en doordat de uitbreiding wordt aangegrepen om de verkeerscirculatie en de parkeersituatie aan te passen. Tevens zullen maatregelen worden genomen om ongewenste bezoekers na zonsondergang te weren van het terrein, zodat het risico op ongewenste activiteiten afneemt. Het aantal overtredingen is niet bekend, maar aangenomen kan worden dat tijdens warme dagen als er meer bezoekers zijn, het aantal overtredingen toeneemt.
5. In de huidige situatie worden al verkeersregelaars ingezet om het parkeren te begeleiden en wordt een weiland aan de Fransebaan ingezet als noodparkeerterrein. In de nieuwe situatie moet het parkeren beperkt worden tot enkele centrale parkeerterreinen waar op een natuurlijke manier geparkeerd kan worden. Het parkeren in het bos is nadelig voor de natuur en te verspreid. Het plan voorziet in juist in een betere situatie.
6. In hoofdstuk 4 van de toelichting is de verantwoording opgenomen, onder andere met betrekking tot de EHS. Deze verantwoording gaat slechts voor een klein deel over openbare orde problemen.
7. De kwaliteitsverbetering zal voornamelijk dienen plaats te vinden op de bestaande camping. Daar wordt ruimte gemaakt voor ruimere plaatsen. Dit gaat ten koste van het aantal plaatsen, zodat een uitbreiding van de camping noodzakelijk is. Tevens blijft de aard en omvang van de centrumvoorzieningen voor een camping van deze omvang achter bij die van topcampings. Het streven van camping 't Zand is om een topcamping te worden, waarbij meer ruimte is voor de toeristische kampeerder. Dit is de belangrijkste reden voor de benodigde kwaliteitsverbetering.

Deze is niet afhankelijk van hoe de toegangsweg en de centrumvoorzieningen als gebouw eruit gaan zien.

8. In theorie kan kwaliteitsverbetering altijd plaatsvinden zonder dat een bedrijf hoeft uit te breiden. Kwaliteitsverbetering vergt echter wel een investering en gaat ten koste van ruimte die niet meer kan worden ingezet voor verblijfsrecreatie. Financieel gezien kan de kwaliteitsverbetering dan niet meer betaald worden.
9. Naar aanleiding van de zienswijzen en de opmerkingen op de informatiebijeenkomst van 27 januari 2016 wordt voorgesteld om het nieuw aan te leggen parkeerterrein van 400 plaatsen te laten vervallen. Onderzocht is of door optimalisatie van het bestaande parkeerterrein in het beboste gebied tegen de ligweide en op de ligweide zelf 1.000 voertuigen geparkeerd kunnen worden. Uit onderzoek blijkt dat dit mogelijk is, zodat het nieuw aan te leggen parkeerterrein kan vervallen. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan vele zienswijzen (**wijziging verbeelding en toelichting**).
10. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan artikel 5 van de Verordening ruimte 2014. In de zienswijze van Gedeputeerde Staten wordt dit bevestigd.
11. Het ontwerpbestemmingsplan regelt onder meer de uitbreiding van camping 't Zand. Op de gronden van deze uitbreiding mogen recreatievoorzieningen worden aangelegd. Ter plaatse gaat dat ten koste van natuur. Om deze reden dient de uitbreiding ook te voldoen aan de regels die de Verordening ruimte 2014 geeft ten aanzien van ontwikkelingen in de EHS. Het college van Gedeputeerde Staten geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan in principe aan deze regels voldoet.
12. De huidige camping heeft veel natuur op het terrein. Deze natuur is als EHS in de Verordening ruimte 2014 opgenomen. Deze natuur heeft ook een duidelijke meerwaarde voor de camping. Er is voor gekozen om ook op het uitbreidingsterrein deze kwaliteit aan bestaande natuur te laten bestaan. Dit betekent dat een deel van de uitbreiding natuur blijft en daarom als EHS aangeduid kan blijven worden. Voor wat betreft de natuurcompensatie is in het natuurcompensatieplan onderbouwd dat een toeslag van 2/3 op de te verwijderen EHS van toepassing is. Dit is de toeslag op natuur die een ontwikkelingstijd van 25-100 jaar nodig heeft. De natuur die daadwerkelijk wordt ontwikkeld op de compensatiegronden sluit aan bij de situatie ter plaatse en er is geen reden om aan te nemen dat deze natuur zich niet daadwerkelijk tot volwaardige natuur kan ontwikkelen.

Zienswijze van Indiener 2 d.d. 4 februari 2016

1. De uitbreiding van de camping is groter dan wat er is afgesproken in de intentieverklaring van juni 2007.
2. Het bestemmingsplan voldoet niet aan artikel 5.1 van de Verordening ruimte 2014. Er wordt niet voldaan aan de regels van artikel 5.1 van de Verordening ruimte 2014 om de begrenzing van de EHS te wijzigen.
3. Op basis van de globaal gemeten oppervlakte zou de uitbreiding groter zijn dan in de toelichting is aangegeven. De Indiener 2 vermoedt dat een deel van de uitbreiding tot de EHS gerekend blijft en niet wordt meegeteld. Gelet op de verstoring van de EHS lijkt dat een verkeerd uitgangspunt.
4. Om kwaliteitsverbetering te realiseren is niet per sé een uitbreiding nodig. Er kunnen ook mindere, maar grotere en luxere plaatsen worden gecreëerd.
5. Het is niet duidelijk wat de uitbreiding inhoudt. Hoeveel chalets, blokhutten, lodges en bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd en wat is de toename van bebouwd, verhard of ingenomen oppervlak in totaal?
6. Het is onduidelijk of het eigendom van (een deel van) het plangebied wordt overgedragen aan de initiatiefnemer en zoja welk deel.
7. Op de verbeelding ontbreekt de aanduiding voor de EHS.
8. Op de verbeelding is op dezelfde locatie de functie 'recreatiegebouw' en 'bedrijfswoning' aangeduid. Hoe kan dat?

9. De bij de toelichting behorende bijlage 'verbeelding' is niet in overeenstemming met de verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl.
10. In de regels is onvoldoende de bescherming en het behoud van onverharde paden opgenomen in de bestemmingen 'natuur' en 'bos'. Ook dienen de bestemmingen en waarden, gelegen in de EHS, beschermd te worden tegen de aantasting door nieuwe paden en wegen. In het bestemmingsplan buitengebied is dat goed geregeld in artikelen 10 en 15. De Indiener 2 verzoekt om daarbij aan te sluiten.
11. In de bestemming Recreatie-Dagrecreatie ontbreekt de locatie waar gebouwen kunnen worden gebouwd tbv recreatie. Vanuit de concentratiegedachte en zuinig ruimtegebruik zou een beperkte ruimte daarvoor aangewezen moeten worden. Het is onaanvaardbaar dat en niet nader genoemd aantal gebouwen van 100 m2 mag worden gerealiseerd in de bestemming Recreatie-Dagrecreatie. Is het de bedoeling dat de bebouwing totaal maximaal 250 m2 mag bedragen?
12. Er mag bij elke van 235 stacaravans (à 70 m2) een bijgebouw van 15 m2 worden gebouwd. In totaal 19.975 m2. Op staanplaatsen niet zijnde stacaravans mogen 100 bijgebouwen worden gebouwd. Daarnaast komen er centrumvoorzieningen e.d.. Door geen limiet te stellen aan de bebouwing kunnen de bestemmingsvlakken helemaal worden volgebouwd in de EHS.
13. Het bestemmingsplan kan 2 recreatiebedrijven mogelijk maken en dat is ongewenst.
14. De Indiener 2 heeft bezwaar tegen de koppeling van de voorwaardelijke verplichting als bedoeld in artikel 6.4.3 aan het gebruik van de centrale voorziening en parkeerterrein. De voorwaardelijke verplichting zou gekoppeld dienen te zijn aan de bouw en de realisatie van het terrein. De bepaling is anders niet handhaafbaar.
15. Over de zwemplas kan een verbinding worden aangelegd van maximaal 4 meter breed. Op de verbeelding is het aangegeven vlak veel breder.
16. Het is niet duidelijk hoeveel parkeerplaatsen er komen. In de toelichting en het natuurcompensatieplan zou onderbouwd moeten worden wat het ruimtebeslag is en welke uitstralingseffecten te verwachten zijn.
17. Een deel van de natuurcompensatie bij het Zwart Laag ligt tegen een bedrijfsperceel aan, waardoor het realiseren van EHS door het ontbreken van de juiste randvoorwaarden niet goed mogelijk is.
18. De natuurcompensatie in de gemeente Baarle-Nassau is niet planologisch veiliggesteld in het bestemmingsplan.
19. Ontsluiting van 't Zand van twee kanten lijkt ons geen kwaliteitsverbetering. Het verkeer dringt diep het natuur- en recreatiegebied in en moet steeds langs de plas rijden. Handhaving van de ontsluiting via de oude bestaande route zal de druk op het gebied verminderen.
20. De parkeerplaats nabij de plas is groter op de verbeelding dan in de toelichting.
21. De noodzaak van een 2^e bedrijfswoning is niet aangetoond.
22. Het is niet duidelijk welke centrumvoorzieningen worden gerealiseerd. Zijn deze voorzieningen voor de campinggasten? Voorkomen dient te worden dat het zelfstandige voorzieningen worden. Het bestemmingsplan dient te borgen dat de voorzieningen ondergeschikt zijn aan de verblijfsrecreatie.

Reactie gemeente:

1. In de genoemde intentieverklaring zijn geen oppervlakten opgenomen waarmee de camping zou uitbreiden. Op een kaart die als bijlage bij de overeenkomst is opgenomen is de uitbreiding van de camping aangegeven. Dit betreft de gronden die tussen de huidige camping en de zwemplas liggen. In de tekst van de intentieovereenkomst wordt nog gesproken over mogelijk overname van de zwemplas. Nu daar geen sprake meer van is, is de feitelijke uitbreiding kleiner dan is overeengekomen in de intentieovereenkomst. Aan de westzijde van de camping is er wel een uitbreidingsgedeelte aan het plan toegevoegd, mede doordat net als op de huidige camping natuur onderdeel blijft uitmaken van de recreatieve bestemming. Deze natuur is op de huidige camping onderdeel van de EHS en zal ook voor wat betreft de uitbreidingsgronden EHS blijven. Door deze systematiek te gebruiken, is er meer bruto-oppervlakte recreatie nodig.

2. Het ontwerpbestemmingsplan regelt onder meer de uitbreiding van camping 't Zand. Op de gronden van deze uitbreiding mogen recreatievoorzieningen worden aangelegd. Ter plaatse gaat dat ten koste van natuur. Om deze reden dient de uitbreiding ook te voldoen aan de regels die de Verordening ruimte 2014 geeft ten aanzien van ontwikkelingen in de EHS. Het college van Gedeputeerde Staten geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan in principe aan deze regels voldoet.
3. De uitbreiding van de camping betreft 12,6 ha. De huidige camping heeft veel natuur op het terrein. Deze natuur is als EHS in de Verordening ruimte 2014 opgenomen. Deze natuur heeft ook een duidelijke meerwaarde voor de camping. Er is voor gekozen om ook op het uitbreidingssterrein deze kwaliteit aan bestaande natuur te laten bestaan. Dit betekent dat een deel van de uitbreiding natuur blijft en daarom als EHS aangeduid kan blijven worden. Het betreft een oppervlakte van 3,48 ha aan te handhaven EHS. Er wordt door de uitbreiding 6,97 ha aan EHS aangetast, die gecompenseerd dient te worden.
De effecten van de uitbreiding van de camping op de natuur is onderzocht met een Flora- en faunaonderzoek (bijlage 18 bestemmingsplan). Uit dit onderzoek blijkt dat door de uitbreiding sprake kan zijn verstoring op een drietal diersoorten, eekhoorn, gewone dwergvleermuis en broedvogels. Voor de eekhoorn en de broedvogels geldt dat door mitigerende maatregelen verstoring voorkomen kan worden. In het broedseizoen worden geen bomen gekapt en te kappen bomen worden vooraf gecontroleerd op nesten van eekhoorns. Met betrekking tot de gewone dwergvleermuis is er kans op verstoring door licht aan de zijde van de zwemplas. In dit deel van de uitbreiding van de camping zijn de centrumvoorzieningen, parkeerplaats en speelvoorzieningen gepland op de locatie waar nu bos aanwezig is. De gewone dwergvleermuis maakt gebruik van de open ruimte van de zwemplas, de ligweides en het strand. Verstoring kan worden beperkt door het toepassen van lage verlichtingsarmaturen. In het bestemmingsplan wordt dit geborgd door het opnemen van een maximale hoogte van bouwwerken tot 4 meter. In het vast te stellen bestemmingsplan zal de afwijkingsbevoegdheid voor overige bouwwerken worden beperkt tot bouwwerken, niet zijnde verlichtingsarmaturen.
4. De kwaliteitsverbetering zal voornamelijk dienen plaats te vinden op de bestaande camping. Daar wordt ruimte gemaakt voor ruimere plaatsen. Dit gaat ten koste van het aantal plaatsen, zodat een uitbreiding van de camping noodzakelijk is. Tevens blijft de aard en omvang van de centrumvoorzieningen voor een camping van deze omvang achter bij die van topcampings. Het streven van camping 't Zand is om een topcamping te worden, waarbij meer ruimte is voor de toeristische kampeerder. Dit is de belangrijkste reden voor de benodigde kwaliteitsverbetering. In theorie kan kwaliteitsverbetering altijd plaatsvinden zonder dat een bedrijf hoeft uit te breiden. Kwaliteitsverbetering vergt echter wel een investering en gaat ten koste van ruimte die niet meer kan worden ingezet voor verblijfsrecreatie. Financieel gezien kan de kwaliteitsverbetering dan niet meer betaald worden.
5. Stacaravans zijn volgens de begripsomschrijving van het bestemmingsplan:
Onderkomens, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dienen of kunnen dienen tot nachtverblijf van een of meer personen, en die door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over een korte afstand naar een vaste standplaats kunnen worden verreden, doch niet bestemd zijn om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze onderkomens wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt zijn om te worden verreden, worden zij aangemerkt als stacaravan.
Een standplaats is volgens de begripsomschrijving:
Een plaats voor een kampeermiddel (waaronder tent, caravan of camper) dan wel een stacaravan.
Stacaravans kunnen worden aangeduid als chalet, blokhut enz., maar dienen aan de begripsomschrijving te voldoen. Conform de systematiek van bestaande bestemmingsplannen wordt in het bestemmingsplan het aantal stacaravans, bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en

trekkershutten gemaximeerd. Het aantal standplaatsen is in het ontwerpbestemmingsplan niet gemaximeerd. Als wijziging op het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld om het aantal standplaatsen eveneens te maximeren, zodat er geen ongewenste situaties kunnen ontstaan **(wijziging regels)**.

Per stacaravan is 1 bijgebouw van maximaal 15 m² toegestaan. Dit is algemeen geldend beleid op campings en vakantieparken in de gemeente zoals dat in bestemmingsplannen is opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast gekozen om bijgebouwen bij standplaatsen, niet zijnde stacaravans, mogelijk te maken. De huidige kortkamperende verblijfsrecreant zoekt naar steeds meer luxe en gemak. Een trend waar camping 't Zand op wil inspelen is het aanbieden van privé-sanitair op standplaatsen waar met tent of toercaravan wordt gekampeerd. In tegenstelling tot de meeste stacaravans hebben tenten en toercaravans niet de beschikking over eigen sanitair. Het aantal bijgebouwen bij standplaatsen, niet zijnde stacaravans, is gemaximeerd op 100. Het betreft hier de bijgebouwen ten behoeve van privé-sanitair bij tenten en toercaravans.

6. Eigendom heeft op zich niets met het bestemmingsplan te maken. Er is echter een verkoopovereenkomst gesloten tussen de gemeente Alphen-Chaam en Camping 't Zand over de uitbreidingsgronden van de camping. De erfpachtovereenkomst betreffende de huidige camping blijft in stand.
7. Op de ontwerp-verbeelding is aangegeven welke gronden de bestemming Natuur, Bos en Groen-Landschapselement hebben. Daarnaast is de te handhaven natuur op de uit te breiden camping aangeduid met de functieaanduiding 'bos'. Deze elementen vormen de EHS in het gebied.
8. Het is niet de bedoeling dat in het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' een recreatiegebouw wordt gebouwd. Deze aanduiding wordt dan ook verwijderd **(wijziging verbeelding)**.
9. De verbeelding die als bijlage bij de toelichting is opgenomen is niet de verbeelding als plankaart zoals deze op www.ruimtelijkeplannen.nl is opgenomen. Het betreft een vlekkenplan waarop het uiteindelijke digitale plan is gebaseerd. De bijlage heeft dan ook niet de status van verbeelding.
10. De regeling die in het bestemmingsplan buitengebied Alphen-Chaam 2010 is opgenomen met betrekking tot paden is hetzelfde als de regeling die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Er is 1 verschil en dat is dat in het bestemmingsplan buitengebied de regel is opgenomen dat het verboden is om zonder vergunning wegen of paden aan te leggen en/of te verharderen, dan wel andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² aan te brengen. Deze regel zal ook in onderhavig bestemmingsplan worden opgenomen in de bestemmingen Bos en Natuur en de aanduiding 'bos' in de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie (artikel 6.5.1) **(wijziging regels)**.
11. In het ontwerpbestemmingsplan is een deel van de bestemming Recreatie-Dagrecreatie aangewezen om een recreatiegebouw te bouwen. Dit deel is aangeduid als 'recreatiegebouw' en heeft een oppervlakte van ongeveer 1,5 ha. Het gebied ligt tegen de gronden met de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie en beslaat slechts een klein deel van de totale bestemming Recreatie-Dagrecreatie. De regels maken de bouw van één of meer nieuwe gebouwen mogelijk tot een totale oppervlakte van 250 m². Het gebouw of gebouwen zijn noodzakelijk voor de opslag van materialen tbv dagrecreatie (sport en spel bv). In de regels is voorts een afwijkingsbevoegdheid voor het college van B&W opgenomen voor het realiseren van sanitaire voorzieningen tot maximaal 100 m². Deze mogelijkheid is opgenomen om eventuele vervangende nieuwbouw van de reeds bestaande sanitaire voorzieningen aan de oostzijde van de zwemplas mogelijk te maken op een andere locatie dan de huidige. Eén van de huidige sanitaire voorzieningen ligt tegen de bosrand en ver verwijderd van de zwemplas. Indien vervanging aan de orde zou zijn, is een locatie nabij de zwemplas logischer. Dit past tevens in de concentratiegedachte, omdat rond de zwemplas meerdere voorzieningen aanwezig zijn.
12. De stelling dat de gehele EHS zou kunnen worden volgebouwd, onderschrijven wij niet. De begrenzing van de EHS wordt zelfs aangepast, zodat de recreatieve ontwikkelingen niet in de EHS plaatsvinden. Precies op dezelfde manier als op de bestaande camping plaatsvindt. Daar is ook geen sprake van 'volbouwen'. De zienswijze heeft wel aanleiding gegeven om de bebouwingsregeling van de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie nader te beschouwen.

Enerzijds is het noodzakelijk om ook het plaatsen van kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, in omvang te maximeren en anderzijds dient het maximaal aantal mogelijke bijgebouwen bij kampeermiddelen in balans te zijn met het maximaal mogelijk aantal kampeermiddelen. De bijgebouwen als bedoeld in artikel 6.2.4 van de regels, zijn bedoeld om de mogelijkheid te creëren sanitaire voorzieningen te bouwen/plaatsen bij standplaatsen, niet zijnde stacaravans. Een groter worden groep recreanten stellen het op prijs om privé-sanitair bij hun standplaats te hebben in plaats van het gebruik moeten maken van gemeenschappelijk sanitair. Dit is een vorm van kwaliteitsverbetering waar Camping 't Zand op in wil spelen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn 100 van dit soort bijgebouwen toegestaan. Deze bijgebouwen kunnen opgesplitst zijn in 2 of 3 sanitaire ruimtes die dan 2 of 3 standplaatsen kunnen bedienen. Het aantal standplaatsen, ingevuld met toercaravans of tenten, dat op de uitbreidingsgronden aanwezig kan zijn is niet onbeperkt. Dat zou ten koste gaan van de gewenste kwaliteit. Op de uitbreidingsgronden zullen voor het grootste deel stacaravans worden geplaatst die permanent aanwezig zijn. Voor het campingbedrijf is het echter belangrijk om over enige flexibiliteit te beschikken om het terrein flexibel te kunnen indelen in standplaatsen voor toercaravans en tenten en plaatsen voor stacaravans. Dit al naar gelang de vraag en behoefte van de recreant. Om het aantal standplaatsen te maximeren is ervoor gekozen om de volgende regeling toe te passen. Het aantal standplaatsen mag maximaal 350 bedragen, waarvan maximaal 235 stacaravans. Deze maximering heeft tot gevolg dat het aantal bijgebouwen bij standplaatsen, niet zijnde stacaravans is bijgesteld tot maximaal 85 in plaats van 100. Van het volbouwen van de uitbreidingsgronden zal echter geen sprake zijn (**wijziging regels**).

13. Het bestemmingsplan is een juridisch document dat de uitbreiding van Camping 't Zand regelt. De uitbreiding is noodzakelijk voor een kwaliteitsverbetering van de camping. De toelichting geeft hierover nadere uitleg. De huidige camping en het uitbreidingsterrein zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en kunnen niet als 2 afzonderlijke bedrijven worden gezien. Dit uitgangspunt is nog eens expliciet tussen de gemeente en Camping 't Zand BV in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegd.
14. De voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan het gebruik van de centrale voorzieningen en het parkeerterrein, omdat na realisatie van de natuurcompensatie, deze ook in stand gehouden dient te worden. Dat is de reden dat koppelen aan gebruik een betere keuze is dan koppelen aan bouwwerkzaamheden in deze zaak. Bovendien is het realiseren en in stand houden van de natuurcompensatie tevens geregeld in een privaatrechtelijke overeenkomst. Op grond van de beleidsregel Natuurcompensatie van de provincie Noord-Brabant dient de natuurcompensatie gestart zijn uiterlijk gelijktijdig met de voltooiing van de verstorende ingreep. In de overeenkomst is een tijdschema vastgelegd dat uitvoering van de natuurcompensatie uiterlijk binnen 9 maanden na onherroepelijk worden van het vastgestelde bestemmingsplan dient te zijn gestart en binnen 1 jaar start uitvoering gerealiseerd dient te zijn.
15. Het betreffende vlak betreft het gebied waarbinnen de maximaal 4 meter brede brug/vlonder aangelegd kan worden. Het geeft niet de totale breedte van de brug/vlonder weer.
16. Op bladzijde 84 van de toelichting is een kaartje opgenomen waarop de bestaande parkeerterreinen staan afgebeeld. Verschillende van deze parkeerterreinen zijn gelegen in het bos en er is sprake van informeel parkeren waar de ondergrond en de bomen het toestaan. Deze situatie is ecologisch ongewenst en het streven is om het parkeren zoveel als mogelijk te concentreren. Het wordt niet meer mogelijk om langs de weg en in het bos te parkeren. Er kan alleen nog op officiële parkeerterreinen worden geparkeerd. Dit heeft geleid tot het voorstel zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen wordt een wijziging van het ontwerp voorgesteld. Het nieuw aan te leggen parkeerterrein komt te vervallen. De locatie van de huidige parkeerplaats (P3 op het kaartje) wordt geoptimaliseerd. Het aantal parkeerplaatsen in het gebied blijft ongeveer gelijk, zodat aan de behoefte op de meeste dagen voldaan kan worden. Alleen op extreem drukke dagen (7x per jaar) kan er behoefte aan meer parkeerplaatsen zijn. In het draaiboek 't Zand is voorzien in dit scenario en worden passende maatregelen genomen. Bijvoorbeeld het gebruik van een weiland

aan de Fransebaan tbv parkeren. Het plan wijzigt slechts de locaties waar geparkeerd mag worden. Er verdwijnen meerdere bosparkeerplaatsen en het aantal parkeerplaatsen wordt geconcentreerd op locatie P3 en de ligweide P4.

17. In de zienswijze wordt niet aangegeven welke randvoorwaarden ontbreken. De bestemming Bedrijf ter plaatse aan de Bosweg betreft opslagdoeleinden. Ter plaatse worden feitelijke geen overlastgevendende activiteiten uitgevoerd. Er is geen sprake van het ontbreken van de juiste randvoorwaarden om aangrenzend aan dit perceel natuur te realiseren. Aan de andere zijde van het bedrijfsperceel ontbreken er kennelijk geen randvoorwaarden, want daar is de provinciale EHS wel gerealiseerd met kruidenrijk grasland.
18. De natuurcompensatie in de gemeente Baarle-Nassau is middels een wijzigingsplan vastgesteld d.d. 20 september 2016.
19. De druk op natuur neemt bij handhaving van de bestaande toegangswegen niet toe. De druk op de dorpskern neemt echter wel onevenredig toe. Indien de functies dag- en verblijfsrecreatie niet van dezelfde toegangsweg gebruik maken is er ook geen sprake van synergie-effecten qua beheersbaarheid en efficiëntie. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid stilgestaan bij de verschillende scenario's. Dit heeft tot een zorgvuldige afweging geleid om de Voskuil mede als toegangsweg voor de camping te gaan gebruiken en deze daarvoor te verlengen. De oude ingang van de camping via de Maastrichtsebaan blijft bestaan voor met name vaste gasten en personeel.
20. De betreffende parkeerplaats is altijd bestemd geweest voor 100 auto's. Deze dienen te worden gerealiseerd op de locatie die op de digitale verbeelding is aangegeven.
21. Een 2^e bedrijfswoning is voor een recreatief bedrijf van deze omvang wel noodzakelijk om continue toezicht aanwezig te hebben. De 2^e bedrijfswoning nabij de nieuwe ingang van de camping versterkt tevens de sociale veiligheid en vervult een poortwachtersfunctie.
22. Centrumvoorzieningen zijn volgens de begripsomschrijving van het bestemmingsplan voorzieningen ten dienste van dagrecreatie en verblijfsrecreatie, waaronder onder andere begrepen een zwembad, representatieruimte, receptie, horeca, wellnessruimte, speelvoorzieningen en slechtweeraaccommodatie. De voorzieningen zijn voor zowel de verblijfsrecreant als de dagrecreant. De voorzieningen zijn onderdeel van de camping en zijn bestemmingsplantechnisch altijd met de camping verbonden.

Zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 3 februari 2016

1. GS vindt het een gemis dat in het ontwerpbestemmingsplan niet is ingegaan op de vooroverlegreactie van 17 juli 2015.
2. GS acht de ontwikkeling aanvaardbaar en niet strijdig met het provinciaal beleid.
3. De mogelijkheden om paden en wegen aan te leggen in de bestemmingen Bos en Natuur dienen te worden geschrapt. Dit is in de vooroverlegreactie aangegeven. In het ontwerpbestemmingsplan is hier gehoor aan gegeven, maar de bestemmingsomschrijving van artikel 4 is nog, waarschijnlijk abusievelijk, niet aangepast. Verzocht wordt dit alsnog te doen.
4. Het plan gaat gepaard met natuurcompensatie. Met de aard en de omvang kan GS instemmen. Voordat GS kan instemmen met dit bestemmingsplan en een verzoek tot herbegrenzing van de EHS kan worden gevraagd, zullen de natuurcompensatiegronden in Baarle-Nassau en het Zwart Laag voorzien dienen te zijn van een natuur bestemming.
5. In het plan is geen nadere onderbouwing opgenomen waaruit blijkt dat aan de specifieke voorwaarden van artikel 5.7 van de Verordening ruimte 2014 is voldaan. Ook zijn geen privaatrechtelijke overeenkomsten overlegd die mede invulling geven aan de voorwaarden.

Reactie gemeente:

1. Er is abusievelijk niet op de vooroverlegreactie van 17 juli 2015 ingegaan. De toelichting zal hierop worden aangepast (**wijziging toelichting**).
2. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Aan de bestemmingsomschrijving van artikel 4.1 onder c. wordt 'bestaande' toegevoegd **(wijziging regels)**.
4. Het college van de gemeente Baarle-Nassau heeft de wijziging van de bestemmingen van de natuurcompensatiepercelen in Baarle-Nassau d.d. 20 september 2016. De bestemming van het perceel aan het Zwart Laag is onderdeel van het onderhavige bestemmingsplan.
5. Een onderbouwing dat aan artikel 5.7 van de Verordening ruimte 2014 wordt voldaan zal aan de toelichting worden toegevoegd. De overeenkomst met betrekking tot de natuurcompensatie zal aan GS worden overlegd **(wijziging toelichting)**.

Zienswijze van Indiener 3 d.d. 5 februari 2016

1. Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient GS de EHS in de Verordening ruimte 2014 te wijzigen.
2. De resterende EHS wordt verstoord en mogelijk aangetast als gevolg van geluidsemissie van de camping en stikstofdepositie. Hier is geen nader onderzoek naar gedaan.
3. Niet onderzocht is of verschillende onderzoeken die meer dan 2 jaar geleden hebben plaatsgevonden nog actueel zijn. Het betreft in ieder geval het advies betreffende de bedrijfseconomische noodzaak tot uitbreiding, de rapportage stikstof en het akoestisch onderzoek.
4. In het akoestisch onderzoek en de toelichting van het bestemmingsplan staat informatie die strijdig met elkaar is. Het betreft het parkeren door medewerkers en bezoekers van het dagrecreatieterrein op de verschillende parkeerterreinen.
5. De parkeerbehoefte voor dagrecreatieterrein en camping op de drukste weekenddag in het hoogseizoen (565) stemt niet overeen met het totaal aantal standplaatsen van 616 na uitbreiding van de camping. In de huidige situatie zijn er volgens de toelichting 1.150 parkeerplaatsen, terwijl er in de nieuwe situatie 650 resterend. Dit is een forse afname en tegenstrijdig met de groei van de camping.
6. Er is in bepaalde gevallen een verplichting om een milieueffectrapportage op te stellen. Dat is het geval als de activiteit betrekking heeft op:
 - a. Meer dan 250.000 bezoekers per jaar; Indien op een topdag 3.300 bezoekers worden verwacht is het niet ondenkbaar dat er meer dan 250.000 bezoekers op jaarbasis kunnen komen.
 - b. Een oppervlakte van 25 ha of meer; De huidige camping heeft een oppervlakte van 19,3 ha en de uitbreiding is 12,6 ha. In totaal 31,9 ha, zodat in beginsel een m.e.r.-beoordelingsplicht aan de orde is.
 - c. 10 ha of meer in een gevoelig gebied; Het is niet ondenkbaar dat er sprake is van een gevoelig gebied, zodat in beginsel sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien geen sprake zou zijn van genoemde drempels is er nog steeds wel sprake van de plicht een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.
7. Op pagina 50 van de toelichting van het bestemmingsplan staat vermeld dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en derhalve de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Indiener 3 kan zich hiermee niet verenigen. De centrumvoorzieningen zijn als andere stedelijke voorzieningen aan te merken, waarvoor wel getoetst had dienen te worden aan de ladder duurzame verstedelijking.
8. Ten behoeve van dagrecreatie kan een recreatiegebouw worden opgericht. De locatie is echter niet begrensd tot een beperkt bouwvlak. De locatie zou uit oogpunt van rechtszekerheid wel exact aangegeven moeten worden. De definitie van recreatiegebouw ontbreekt in de begripsomschrijvingen.
9. Er dient duidelijkheid te worden verschaft of het gebruik van chalets is toegestaan en zo ja in welke aantallen.
10. Er is niet gebleken dat de centrumvoorzieningen ondergeschikt dienen te zijn aan de hoofdbestemming verblijfsrecreatie. Voorkomen dient te worden dat een grootschalig complex voor het houden van feesten en partijen kan worden gerealiseerd.

11. In de voorschriften is van beeldkwaliteitseisen geen sprake.
12. Het is onduidelijk of het aanleggen van werken onderdeel uitmaakt van de voorwaardelijke verplichting in artikel 6.4.3.
13. Een bepaling dient opgenomen te worden dat het uitgesloten is om recreatieve nachtverblijven te laten bewonen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten of asielzoekers.
14. De uitstoot van fijnstof PM10 en PM 2,5 dient onderzocht te worden vanuit de eis van een goede ruimtelijke ordening.
15. In het akoestisch rapport is parkeerplaats P1 niet meegenomen, hetgeen consequenties heeft voor de berekening van de parkeerbehoefte.
16. Is de indeling in de SBI-categorie wel juist, gelet op de in artikel 6.1 toegestane functies in relatie tot een fors gebouw en de activiteiten die daarvan het gevolg zijn voor het aanwezige woon- en leefklimaat in de nabijgelegen villawijk.
17. De inrichting van parkeerterrein P3 (nabij de villawijk) is onbekend, zodat niet kan worden ingeschat of hier overlast door zou kunnen worden veroorzaakt. Hetzelfde geldt voor eventuele straatverlichting op het parkeerterrein.
18. Uit de toelichting blijkt niet waarom er niet is gekozen voor een concentratie van parkeren op parkeerterrein P4 ipv op P2 en P3. Dat alternatief is minder belastend.
19. Uit de stukken blijkt niet dat er ter hoogte van de toegang tot de Voskuil aan de Franse Baan wordt voorzien in een slagboom of passysteem, zodat bewoners van de villawijk geconfronteerd kunnen worden met ongewenste bezoekers na zonsondergang.

Reactie gemeente:

1. De procedure zoals voorgeschreven in de Verordening ruimte 2014 zal worden gevolgd. GS beslist eerst over het wijzigen van de EHS en vervolgens kan de raad een besluit nemen over het bestemmingsplan. GS heeft d.d. 20 februari 2017 besloten de EHS te wijzigen.
2. Uit het flora- en faunaonderzoek en de actualisatie van het flora- en faunaonderzoek komt naar voren dat uitbreiding van de camping geen aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de EHS door verstoring oplevert. Formeel vinden de voorgenomen activiteiten door de wijziging van de EHS plaats buiten de EHS en is artikel 5.1 lid 6 van de Verordening ruimte 2014 van toepassing. Het onderzoek heeft de te onderzoeken aspecten voldoende behandelt. Aanvullend is in het kader van de actualisatie van het akoestisch en stikstof onderzoek gekeken of er sprake van verstoring zou kunnen zijn. Geconstateerd is dat ook bij deze onderwerpen geen sprake is van verstoring. Het flora- en faunaonderzoek geeft bovendien nog aan welke mitigerende maatregelen genomen kunnen worden om verstoring te beperken.
3. De betreffende onderzoeken zijn geactualiseerd. Geconcludeerd is dat de wettelijk geldende normen betreffende geluid, stikstof en fijnstof niet worden overschreden. Aan de noodzaak van kwaliteitsverbetering is niets veranderd. Het bedrijf is niet wezenlijk veranderd.
4. Naar aanleiding van diverse zienswijzen is onderzocht of het parkeren in het plangebied niet beter georganiseerd zou kunnen worden. Onderzocht is of het parkeerterrein P3 zou kunnen vervallen en of de benodigde parkeercapaciteit opgevangen zou kunnen worden op de parkeerterreinen P3, P4 en P5 (zoals aangegeven op figuur 6.1 van het ontwerpbestemmingsplan). Onderzoek heeft uitgewezen dat de locaties P3, P4 en P5 voldoende capaciteit hebben om ongeveer 1.075 voertuigen te kunnen parkeren. Dit is een voldoende capaciteit om, op enkele extreem drukke dagen na, te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte. Op grond van het Draaiboek 't Zand kan in extreem drukke scenario's geparkeerd worden op een weiland aan de Franse Baan. Het Draaiboek voorziet in nauw overleg met alle betrokken veiligheids- en toezichtdiensten. Door de wijziging van het plan, is ook de te onderzoeken situatie veranderd. Hiermee is rekening gehouden in de actualisatie van het akoestisch onderzoek en het stikstofonderzoek.

5. De gasten van de camping, de verblijfsrecreanten, parkeren hun voertuigen bij de standplaats. Deze voertuigen komen niet op de parkeerterreinen van het dagrecreatieterrein. De voertuigen van de verblijfsrecreanten zijn dan ook niet een onderdeel van de parkeerbehoefte. Zoals bij de reactie onder 4 is gesteld is naar aanleiding van de zienswijzen onderzocht of het parkeren niet anders georganiseerd zou kunnen worden. Dat is het geval. Na een optimalisatie van de parkeerterreinen P3, P4 en P5 kunnen daar ongeveer 1.075 voertuigen geparkeerd worden. Dat is ongeveer gelijk aan de 1.100 voertuigen die nu op verschillende locaties in het gebied geparkeerd kunnen worden. Deze capaciteit is voldoende voor regulier voorkomende scenario's. Bij extreme drukte wordt het Draaiboek 't Zand gevolgd, waarbij onder andere een weiland aan de Franse Baan als extra parkeerplaats ingezet kan worden.
6. Op 17 maart 2011 heeft de raad besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk wordt geacht voor de voorgenomen activiteiten op 't Zand. Deze beoordeling is gemaakt op basis van een aanmeldnotitie/m.e.r.-beoordeling. Deze was niet opgenomen als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan, maar zal wel worden toegevoegd als bijlage (**wijziging toelichting**).
7. In de toelichting van het bestemmingsplan is een paragraaf over de Ladder duurzame verstedelijking opgenomen. Hierin is de conclusie getrokken dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt niet zijn aan te merken als stedelijke ontwikkelingen. Er is vanaf de introductie van de 'ladder' inmiddels een redelijke hoeveelheid jurisprudentie over het onderwerp verschenen. Leisure wordt als vorm van stedelijke ontwikkelingen aangemerkt. De uitbreiding van de camping wordt echter als een ontwikkeling gezien waar aantoonbaar behoefte aan is en die in principe niet past in het stedelijk gebied. Toepassing van het afwegingskader leidt niet tot aanpassing van het plan. De toelichting van het bestemmingsplan zal echter wel worden aangepast naar aanleiding van de zienswijze (**wijziging toelichting**).
8. In het ontwerpbestemmingsplan is een deel van de bestemming Recreatie-Dagrecreatie aangewezen om een recreatiegebouw te bouwen. Dit deel is aangeduid als 'recreatiegebouw' en heeft een oppervlakte van ongeveer 1,5 ha. Het gebied ligt tegen de gronden met de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie en beslaat slechts een klein deel van de totale bestemming Recreatie-Dagrecreatie. De regels maken de bouw van één of meer nieuwe gebouwen mogelijk tot een totale oppervlakte van 250 m². Het gebouw of gebouwen zijn noodzakelijk voor de opslag van materialen tbv dagrecreatie (sport en spel bv). De term 'recreatiegebouw' is voldoende duidelijk, omdat het gebruik dient te passen binnen de bestemmingsomschrijving.
9. De term 'chalet' wordt in de regels van het bestemmingsplan niet gebruikt. De term 'stacaravan' wel. Aangenomen wordt dat de zienswijze 'chalet' in de zin van 'stacaravan' bedoelt. Op de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie zijn maximaal 235 stacaravans toegestaan. In de betreffende regels zijn bouwregels hiervoor opgenomen.
10. Centrumvoorzieningen zijn volgens de begripsomschrijving van het bestemmingsplan voorzieningen ten dienste van dagrecreatie en verblijfsrecreatie, waaronder onder andere begrepen een zwembad, representatieruimte, receptie, horeca, wellnessruimte, speelvoorzieningen en slechtweeraaccommodatie. De voorzieningen zijn voor zowel de verblijfsrecreant als de dagrecreant. De voorzieningen zijn onderdeel van de camping en zijn bestemmingsplantechnisch altijd met de camping verbonden.
11. In de toelichting van het bestemmingsplan is een paragraaf 6.2 Inrichting camping 't Zand opgenomen. Deze paragraaf zal worden uitgebreid met de landschappelijke inpassing zoals deze op de camping zal worden uitgevoerd (**wijziging toelichting**). Beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing worden niet meer voorgeschreven, omdat het welstandsbeleid geen bijzondere eisen meer stelt aan bebouwing in het gebied waarin de camping is gelegen.
12. De voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan het gebruik van de centrale voorzieningen en het parkeerterrein, omdat na realisatie van de natuurcompensatie, deze ook in stand gehouden dient te worden. Indien de verplichting aan werken of bouwmogelijkheden gekoppeld zou zijn, is

er geen mogelijkheid meer om instandhouding van de natuurcompensatie af te dwingen nadat werken of bouwwerken gerealiseerd zijn.

13. Er zal een artikel 'Algemene gebruiksregels in de regels worden opgenomen waarin het volgende wordt opgenomen:
Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval verstaan:
 - a het gebruiken of laten gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
 - b het gebruiken of laten gebruiken voor wonen van vrijstaande bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning;
 - c het permanent bewonen of laten bewonen van recreatieve nachtverblijven; **(wijziging regels)**
14. Onderzoek heeft uitgewezen dat de normen met betrekking tot luchtkwaliteit niet worden overschreden door het plan.
15. Het parkeerterrein P1 zal komen te vervallen, zodat dit niet meer onderzocht hoeft worden.
16. De kortste afstand tussen een woning in de naastgelegen woonwijk en de locatie waar recreatieverblijven mogelijk zijn is 260 meter. De kortste afstand tussen een woning in de naastgelegen woonwijk en de centrumvoorzieningen met horeca e.d. bedraagt 500 meter. Deze afstanden zijn ruim voldoende om geen onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat niet onevenredig te hebben.
17. Waarschijnlijk wordt in de zienswijze ipv parkeerterrein P3 parkeerterrein B bedoeld. Parkeerterrein B is naar aanleiding van de zienswijzen vervallen, zodat daar geen overlast meer door zou kunnen worden veroorzaakt. De inrichting van parkeerterrein P3 is op dit moment nog onbekend. Op dit terrein, P3 en P4, zal het parkeren worden geconcentreerd, conform de wens die in de zienswijzen naar voren is gekomen. Parkeerterrein P3 zal worden geoptimaliseerd, zodat er meer voertuigen kunnen worden geparkeerd dan in de huidige situatie. De uitstraling van parkeren in het bos zal wel behouden dienen te blijven. Niet valt in te zien dat er overlast wordt veroorzaakt op de woningen in de woonwijk. De akoestische onderzoeken geven aan dat de geluidsnormen niet worden overschreden. Aan te brengen straatverlichting zal de weg zelf verlichten. Deze verlichting zal niet zodanig krachtig zijn dat woningen op een afstand van minstens 110 meter met bos ertussen hier overlast van kunnen ondervinden.
18. Op bladzijde 84 van de toelichting is een kaartje opgenomen waarop de bestaande parkeerterreinen staan afgebeeld. Verschillende van deze parkeerterreinen zijn gelegen in het bos en er is sprake van informeel parkeren waar de ondergrond en de bomen het toestaan. Deze situatie is ecologisch ongewenst en het streven is om het parkeren zoveel als mogelijk te concentreren. Het wordt niet meer mogelijk om langs de weg en in het bos te parkeren. Er kan alleen nog op officiële parkeerterreinen worden geparkeerd. Dit heeft geleid tot het voorstel zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen wordt een wijziging van het ontwerp voorgesteld. Het nieuw aan te leggen parkeerterrein komt te vervallen. De locatie van de huidige parkeerplaats (P3 op het kaartje) wordt geoptimaliseerd. Het aantal parkeerplaatsen in het gebied blijft ongeveer gelijk, zodat aan de behoefte op de meeste dagen voldaan kan worden. Alleen op extreem drukke dagen (7x per jaar) kan er behoefte aan meer parkeerplaatsen zijn. In het draaiboek 't Zand is voorzien in dit scenario en worden passende maatregelen genomen. Bijvoorbeeld het gebruik van een weiland aan de Fransebaan tbv parkeren. Het plan wijzigt slechts de locaties waar geparkeerd mag worden. Er verdwijnen meerdere bosparkeerplaatsen en het aantal parkeerplaatsen wordt geconcentreerd op locatie P3 en de ligweide P4.
19. In een bestemmingsplan kan niet worden vastgelegd dat er een bepaald toegangssysteem moet worden aangelegd bij de ingang van een gebied. Het is wel de wens om de reeds bestaande regel dat zich na zonsondergang geen personen zich meer in het gebied mogen begeven, beter te kunnen handhaven. Dat zou door een toegangssysteem met slagbomen en pasjes kunnen.

Zienswijze van Indiener 4 d.d. 5 februari 2016

1. De rapporten betreffende stikstof en akoestiek zijn gebaseerd op verouderde gegevens.
2. Er is geen rekening gehouden met het feit dat er een horecavoorziening mogelijk is en dat dit invloed heeft op de verkeersstromen.
3. Er is niet gebleken dat de centrale voorzieningen primair dienstbaar zijn aan de verblijfsrecreanten en dat daardoor grootschalige horeca als feesten en partijen gerealiseerd kan worden.
4. Er is geen rekening gehouden met verhoogde stikstofuitstoot en verkeersoverlast ter hoogte van met name de Reitheining op het punt waar de weg afbuigt richting de centrumvoorziening en de nieuwe parkeerplaats.
5. De normen van stikstofuitstoot en verkeerslawaaï zouden vooral getoetst moeten worden op de congestiemomenten met differentiatie naar dag/avond/nacht.
6. Er ontbreekt een deugdelijke MER-rapportage.

Reactie gemeente:

1. De betreffende onderzoeken zijn geactualiseerd. Geconcludeerd is dat de wettelijk geldende normen betreffende geluid, stikstof en fijnstof niet worden overschreden.
2. Centrumvoorzieningen zijn volgens de begripsomschrijving van het bestemmingsplan voorzieningen ten dienste van dagrecreatie en verblijfsrecreatie, waaronder onder andere begrepen een zwembad, representatieruimte, receptie, horeca, wellnessruimte, speelvoorzieningen en slechtweeraaccommodatie. De voorzieningen zijn voor zowel de verblijfsrecreant als de dagrecreant. De voorzieningen zijn onderdeel van de camping en zijn bestemmingsplantechnisch altijd met de camping verbonden.
3. Zie antwoord onder 2.
4. Onderzoek heeft uitgewezen dat de wettelijke normen met betrekking tot geluid en stikstof niet worden overschreden door het plan.
5. Onderzoek heeft uitgewezen dat de wettelijke normen met betrekking tot geluid en stikstof niet worden overschreden door het plan.
6. Op 17 maart 2011 heeft de raad besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk wordt geacht voor de voorgenomen activiteiten op 't Zand. Deze beoordeling is gemaakt op basis van een meldnotitie/m.e.r.-beoordeling. Deze was niet opgenomen als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan, maar zal wel worden toegevoegd als bijlage (**wijziging toelichting**).

Zienswijze van Indiener 5 d.d. 1 februari 2016

1. In het bestemmingsplan is een verkeerde prioriteitsvolgorde voor gebruik van de parkeerterreinen opgenomen. Het gebruik van de nieuwe parkeerterreinen als primaire parkeerterrein, heeft meer fijnstof, geluid en andere vormen van milieubelasting tot gevolg.
2. Ter hoogte van Zandstraat 24 loopt een wandelpad oostelijk van de camping tot aan het pad dat in het verlengde van de Kelbaan ligt. Daar kan worden gekozen om richting de plas te lopen alwaar een rondje rond de plas gelopen kan worden. Door de realisatie van een nieuw parkeerterrein is het onduidelijk wat met deze wandelvoorziening gaat gebeuren.

Reactie gemeente:

1. Het nieuwe parkeerterrein dat in de zienswijze met B is aangeduid vervalt en wordt niet aangelegd. In zoverre wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen.
2. Doordat het nieuwe parkeerterrein niet wordt gerealiseerd, wordt ook tegemoet gekomen aan de zienswijze met betrekking tot het wandelpad. Het betreffende wandelpad maakt onderdeel uit van het wandelrouteknooppuntensysteem en blijft behouden. Er zal echter wel een oversteek gerealiseerd moeten worden ter hoogte van de nieuwe toegangsweg naar de camping. Het rondje rond de plas blijft op deze wijze behouden.

Zienswijze van Indiener 6 d.d. 5 februari 2016

1. Het aantal parkeerplaatsen vermindert van 1.150 tot 650. Dit valt niet te rijmen met de te verwachten toename aan dagrecreanten. Er zal tevens geparkeerd gaan worden op het pad tussen de huidige camping en de Borgerstede/Zandheining. Dit gaat zeker overlast geven op topdagen.
2. De afstand tussen het nieuwe parkeerterrein (B) naar het strand is veel te groot om aantrekkelijk te zijn voor dagrecreanten. Het parkeerterrein B moet eerst benut worden voordat van de andere terreinen gebruik gemaakt mag worden. Dat levert verkeer op dat moet terugrijden en daarmee overlast geeft. Het parkeerterrein C zou vergroot moeten worden, dan zouden bijna alle bezwaren van de villawijk vervallen.
3. Indien de nieuwe weg niet in het bos, maar langs de ligweide wordt aangelegd, zal dit gevaarlijke situaties gaan opleveren en het geeft de recreanten niet het gevoel van in de natuur zitten.
4. De tabel op pagina 88 van de toelichting van het bestemmingsplan klopt niet in vergelijking met de werkelijke aantallen verkeer.
5. Het aantal werkelijke verkeersbewegingen ligt hoger dan in het bestemmingsplan is opgenomen. Dat heeft ook invloed op de geluidhinder. In de toelichting is opgenomen dat "het lijkt dat ook de maximale geluidsniveaus voldoen aan de gehanteerde grenswaarden". Dit lijkt een aanname te zijn.
6. De campingdichtheid in de gemeente is al aanzienlijk, 16 in totaal. Het is onbegrijpelijk dat uitbreiding van deze camping ten koste moet gaan van de EHS.

Reactie gemeente:

1. Naar aanleiding van de zienswijzen is onderzocht of het parkeren niet anders georganiseerd zou kunnen worden. Dat is het geval. Na een optimalisatie van de parkeerterreinen P3, P4 en P5 kunnen daar ongeveer 1.075 voertuigen geparkeerd worden. Dat is ongeveer gelijk aan de 1.100 voertuigen die nu op verschillende locaties in het gebied geparkeerd kunnen worden. Deze capaciteit is voldoende voor regulier voorkomende scenario's. Bij extreme drukte wordt het Draaiboek 't Zand gevolgd, waarbij onder andere een weiland aan de Franse Baan als extra parkeerplaats ingezet kan worden.
2. Parkeerterrein B vervalt, zodat aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen.
3. De nieuwe weg wordt aangelegd in de bosrand waarbij een groenstrook met aanwezige bestaande bomen gehandhaafd blijft. Hiermee wordt de nieuwe weg landschappelijk ingepast.
4. Er is uitgegaan van een gemiddelde weekdag in het hoogseizoen. De toename aan verkeersbewegingen wordt veroorzaakt door de gasten van de camping en de geprognostiseerde toename van dagrecreanten. De genoemde tabel komt overeen met deze aantallen.
5. Het akoestisch onderzoek en het stikstofonderzoek zijn gebaseerd op de verkeerstellingen die hebben plaatsgevonden, de geprognostiseerde toename van het aantal dagrecreanten en de toename van het aantal standplaatsen op de uitgebreide camping. In alle scenario's worden de geluidsnormen niet overschreden. De afstand tussen de weg en de woningen is voldoende groot.
6. De uitbreiding van de camping voldoet aan de regels om ontwikkelingen toe te staan in de EHS. Het gebied is vanouds als recreatiegebied in gebruik. Een ontwikkeling zoals deze is goed voorstelbaar in een gebied zoals 't Zand.

Zienswijze van Indiener 7 d.d. 1 februari 2016

1. Een aantal rapporten is gebaseerd op verouderde gegevens en veranderde omstandigheden.
2. De verkeersintensiteit van de N260 is de afgelopen jaren toegenomen. De aanleg van de nieuwe toegangsweg met parkeerterrein zal nog meer luchtverontreiniging tot gevolg hebben. In het bestemmingsplan wordt voorbijgegaan aan de fijnstof PM 2,5. De concentratie fijnstof PM 2,5 ligt nu al in Brabant ver boven de norm. Een verdere stijging zal een grote impact hebben op de lucht- en leefkwaliteit van de bewoners van de villawijk.
3. De cijfers in bijlage 13, Verkeer en Parkeren zijn niet meer representatief.

4. Het akoestisch onderzoek is verouderd. Op basis van eigen metingen worden de genoemde grenswaarden al regelmatig overschreden. Het nieuwe parkeerterrein met 400 plaatsen ligt dichtbij de villawijk. Dit heeft geluidsoverlast tot gevolg.

Reactie gemeente:

1. De betreffende onderzoeken zijn geactualiseerd. Geconcludeerd is dat de wettelijk geldende normen betreffende geluid, stikstof en fijnstof niet worden overschreden.
2. Een eventuele toename van verkeer op de N260 heeft geen relatie met de uitbreiding van camping 't Zand. Voor de beoordeling of de uitbreiding van de camping past in een goede ruimtelijke ordening is onderzocht of de toename aan uitstoot van stikstof en fijnstof binnen de gestelde normen past. Onderzoek wijst uit dat dit het geval is.
3. De cijfers zijn in het kader van de actualisatie van de onderzoeken bijgewerkt met een prognose tot 2026. De situatie ter plaatse is niet dermate gewijzigd dat niet meer kan worden uitgegaan van de verkeerstellingen en gegevens uit 2010.
4. Het akoestisch onderzoek is geactualiseerd. Geconcludeerd is dat de wettelijke normen met betrekking tot geluid niet worden overschreden door het plan. Het parkeerterrein B is naar aanleiding van ingekomen zienswijzen vervallen.