

Hart voor Willemstad
Groenstraat 23
4797 BA Willemstad

Uw brief van
8 november 2024

Ons kenmerk
ZBB 2024/164

Behandeld door
B.C. Ritzen

Datum
30 april 2025

1404758

- 1 MEI 2025

Onderwerp: beslissing op het door u ingediende bezwaarschrift

Geacht bestuur,

U heeft bezwaar gemaakt tegen de verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een vakantiepark met restaurant en een buitenzwembad gelegen aan de Oostdijk 22, Willemstad. Wij hebben een beslissing genomen op uw bezwaarschrift. Ons besluit vindt u in de volgende alinea's.

Beslissing op bezwaar

Op 13 maart 2025 adviseerde de vaste adviescommissie voor bezwaarschriften van de gemeente Moerdijk ons over het bezwaarschrift. Wij hebben conform het advies van deze commissie besloten. Dit betekent dat wij hebben besloten om:

- uw bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren;
- uw bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

Uw bezwaar heeft dan ook niet geleid tot een wijziging van het bestreden besluit.

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij u naar het advies van de commissie, dat als bijlage bij deze brief is gevoegd. Het verslag van de hoorzitting d.d. 6 februari 2025 is eveneens bijgevoegd.

Eén van de andere bezwaarschriften heeft overigens wel geleid tot herroeping van de verleende vergunning d.d. 1 oktober 2024, in die zin dat het voorschrift inzake de rijroutes van het bouwverkeer uit de omgevingsvergunning is gehaald.

Bent u het niet eens met deze beslissing?

Indien u het met deze beslissing niet eens bent kunt u hiertegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een schriftelijk gemotiveerd beroepschrift indienen bij de rechtbank in Breda, sector Bestuursrecht. U kunt ook digitaal het beroepschrift indienen bij het Digitaal Loket van genoemde rechtbank via <https://mijn.rechtspraak.nl/start/burger>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt 6 weken en gaat in op de dag na de verzenddatum van deze brief. Op het moment dat u een beroepschrift heeft ingediend kunt u ook de voorzieningenrechter van de rechtbank in Breda verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed dit mocht vereisen (adres: Rechtbank Zeeland-West-Brabant, team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda). Voor het indienen van een beroepschrift, alsmede een verzoek om een voorlopige voorziening, bent u griffierecht verschuldigd. Wij vertrouwen erop dat wij u hiermee voldoende hebben ingelicht.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Moerdijk,



S. Elseman
Gemeentesecretaris

Advies van de bezwaarschriftencommissie van de gemeente Moerdijk

Aan: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk (hierna: het college).

Onderwerp: De behandeling van 12 bezwaarschriften ingediend tegen de verleende omgevingsvergunning voor vakantiepark Bovensluis te Willemstad.

Kenmerk: 1358624, 1387070, 1393703, 1394430, 1398326, 1398653, 1398655, 1400075, 1404758, 1406441, 1407563, 1408951.

1. Wat is er gebeurd?

Op 20 december 2023 ontving het college van burgemeester en wethouders van Moerdijk een aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van een vakantiepark met restaurant en een buitenzwembad gelegen aan de Oostdijk in Willemstad, kadastraal bekend Willemstad, sectie H, nummers 59, 64, 65, 66, 67, 79, 80, 314, 361 en 462. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en het uitvoeren van werken en werkzaamheden zoals bepaald in het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder b Wabo.

Bij besluit van 1 oktober 2024 heeft het college de gevraagde omgevingsvergunning verleend en verzonden.

Tegen de verleende omgevingsvergunning zijn 12 bezwaarschriften ingediend.

Op 6 februari 2025 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden waarin alle partijen zijn gehoord. Het verslag van deze zitting is aan het advies gehecht en maakt integraal deel uit van het advies (bijlage 1).

2. Welke regels zijn van toepassing?

De toepasselijke regels staan in bijlage 2 bij dit advies.

3. Wat zijn de overwegingen van de commissie?

a. Ontvankelijkheid

De commissie overweegt dat alle bezwaarschriften tijdig zijn ingediend en voldoen aan de eisen gesteld in artikel 6:5 van de Awb.

Bij de beoordeling of bezwaarmakers ontvankelijk zijn in hun bezwaar dient ook te worden gekeken of bezwaarmakers belanghebbende zijn in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Uit lid 1 volgt dat onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Een verleende omgevingsvergunning moet voor belanghebbende gevolgen van enige betekenis bevatten. Gevolgen van enige betekenis ontbreken indien de gevolgen wel zijn vast te stellen, maar de gevolgen van de activiteit voor de woon- leef- of bedrijfssituatie van betrokkene dermate gering zijn dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt. Daarbij wordt acht geslagen op de factoren afstand tot, zicht op, planologische uitstraling van en milieugevolgen (o.a. geur, geluid, licht, trilling, emissie, risico) van de activiteit die het besluit toestaat, waarbij de factoren zo nodig in onderlinge samenhang worden gezien. Ook aard, intensiteit en frequentie van de feitelijke gevolgen kunnen van belang zijn. Uit artikel 1:2 lid 3 van de Awb volgt dat ten aanzien van rechtspersonen als hun belangen mede beschouwd worden:

de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

De commissie overweegt dat in de statuten van Hart voor Willemstad de volgende doelstelling is opgenomen: het handhaven en waar mogelijk uitbreiden van het voorzieningenniveau binnen het grondgebied van de voormalige gemeente Willemstad, waarbij het woon- en leefgenot steeds voorop staat. De vereniging tracht dit doel te bereiken door het volgen van en inspelen op maatschappelijke en bestuurlijke ontwikkelingen, zulks in de ruimste zin des woords.

De commissie overweegt voorts dat in de statuten van ZLTO is opgenomen dat de vereniging tot doel heeft op plaatselijk niveau de collectieve en individuele behartiging van de economische, sociale en culturele belangen van haar leden en hun gezinnen, het leveren van een bijdrage aan hun persoons- en beroepsvorming, het dragen van medeverantwoordelijkheid voor de samenleving waarvan zij deel uitmaken en al hetgeen daarmee verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

De commissie vindt dat zowel de belangenvereniging Hart voor Willemstad als de ZLTO kan worden aangemerkt als belanghebbende en vindt hun bezwaarschriften ontvankelijk.

Het college geeft in haar verweer aan dat zij 5 van de overige 10 bezwaarmakers niet ontvankelijk acht omdat hun woningen zich op een grote afstand (van 800, 1800, 2400, 1000 en 1500 meter) van het vakantiepark bevinden en zij niet aannemelijk hebben gemaakt dat de gevolgen van de bouwactiviteit gevolgen van enige betekenis met zich meebrengen. Het college verwijst daarbij naar een uitspraak (ECLI:NL:RBZWB:2024:5464) waarin door de rechtbank is overwogen dat verkeer dat een gevolg is van de aanleg van het park *in de regel* geen rol kan spelen bij de beoordeling van de belanghebbendheid.

De commissie overweegt echter dat ondanks de grote afstand van de woningen van bezwaarmakers tot het vakantiepark, *niet valt uit te sluiten* dat deze bezwaarmakers feitelijke gevolgen van enige betekenis zullen ondervinden van het plan (ECLI:NL:RVS:2021:685). Zij ondervinden mogelijk hinder door de verkeerstoename tijdens en na aanleg van het vakantiepark. Deze hinder valt niet uit te sluiten, zeker nu tijdens deze bezwaarprocedure duidelijk is geworden, en ook door het college is bevestigd, dat de huidige status van de (toegangs-)wegen rondom het vakantiepark, niet ideaal is.

De overige 5 bezwaarmakers acht de commissie ook belanghebbende.

Alle 12 bezwaarmakers zijn volgens de commissie ontvankelijk in hun bezwaar.

b. Inhoudelijke beoordeling van het bestreden besluit

Wat vindt bezwaarmaker 1 (R. Klippel)?

- Het bouwverkeer wordt ongecontroleerd over de Noordlangeweg gestuurd;
- Er is door initiatiefnemer geen 0-meting gedaan;
- Er ontbreekt een verkeersplan voor de periode na de bouw. Het park gaat zo veel drukte qua verkeer en mensen opleveren, dat het gedaan is met de rust in de buurt.

Wat vindt bezwaarmaker 2 (Maatschap J.A. Knook en J.C.M. Knook-Maas)?

- Bezwaarmaker zou graag zien dat er een fietspad wordt aangelegd van het park naar Willemstad onderaan de dijk, en niet aan de kant van de bewoners;
- Bezwaarmaker zou graag zien dat Google Maps wordt aangepast;
- Bezwaarmaker maakt zich zorgen over het landbouwverkeer dat overweldigend kan zijn voor andere deelnemers aan het verkeer;
- Bezwaarmaker zou graag zien dat het maaibeleid wordt aangepast;

- De komst van het vakantiepark vermindert de leefbaarheid voor de inwoners van het buitengebied.

Wat vindt bezwaarmaker 3 (A. Nieuwkerk)?

- De toegangswegen zijn niet geschikt voor de grotere belasting van het vakantiepark;
- Er dient een goede wegaanduiding te komen voor wat betreft de toegangswegen;
- Er moet gekeken worden naar de verkeersveiligheid van voetgangers en fietsers.

Wat vindt bezwaarmaker 4 (W. van Eersel samen met buurtbewoners van buurtschap Tonnekreek 15)?

- De verleende omgevingsvergunning past op meerdere punten niet in het bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk;
- De huidige situatie wijkt zodanig af van zoals beschreven in het MER-rapport van 2016 dat een nieuwe milieueffectrapportage noodzakelijk is;
- Door de verkeerstoename wordt de Oostdijk, die zich al in een zorgwekkende toestand bevindt, nog meer belast;
- Door de verkeerstoename wordt de natuur en worden de direct omwonenden belast met meer geluid en fijnstof;
- De aanvrager levert rapporten aan die niet overeenkomen met de daadwerkelijk te verwachten situatie en deze rapporten zijn derhalve niet bruikbaar.

Wat vindt bezwaarmaker 5 (ZLTO Moerdijk)?

- Bezwaarmaker vraagt zich af of er een mogelijkheid is om een fietspad aan te leggen van het vakantiepark naar Willemstad onderlangs de Buitendijk (niet langs de kant van de bewoners);
- Google Maps zou aangepast moeten worden;
- Ze maken zich zorgen over landbouwverkeer. Landbouwverkeer kan overweldigend zijn voor andere verkeersdeelnemers;
- Bezwaarmaker zou graag zien dat het maaibeleid wordt aangepast;
- De komst van het vakantiepark vermindert de leefbaarheid voor de inwoners van het buitengebied;
- Bezwaarmaker vraagt om betrokken te worden bij een adequaat verkeersplan met daarin een aanpak die verkeersproblemen voorkomt.

Wat vindt bezwaarmaker 6 (H.L. Knook)?

- Bij de inrichting van het park wordt geen rekening gehouden met een spuitvrije zone van 50 meter zoals deze bij nieuwbouw projecten moet worden toegepast. De vergunde lodges komen op een afstand van 15 meter van de perceelsgrens van bezwaarmaker;
- Er moeten in de omgevingsvergunning maatregelen worden opgenomen rondom de voorzieningen voor het uitlaten van honden. De wegen rondom het park zijn namelijk niet geschikt voor het uitlaten van honden;
- In de omgevingsvergunning zijn geen rijroutes opgenomen voor het verkeer gedurende exploitatie van het vakantiepark. Bezwaarmaker maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid;
- Bezwaarmaker zou graag zien dat de gemeente maatregelen treft om zwerfafval tegen te gaan na realisatie van het vakantiepark.

Wat vindt bezwaarmaker 7 (L.R. van der Pijl)?

- Er is onvoldoende aandacht besteed aan het aspect verkeersveiligheid. Er is onvoldoende gekeken naar de overschrijding van de verkeersnormen in de huidige situatie. Er ontbreekt

- een adequaat verkeersonderzoek. Ook is er geen verkeersveiligheidsplan maat daarin maatregelen om het verkeer na realisatie van het vakantiepark in goede banen te leiden;
- De omliggende wegen van het vakantiepark zijn ongeschikt voor bouwverkeer;
- Enkel kijken naar de weigeringsgronden uit artikel 2.10 Wabo is niet voldoende. Bij het verlenen van de vergunning had ook gekeken moeten worden naar het Verkeersveiligheidsplan 2018-2028 van de gemeente Moerdijk en het Bestuursakkoord 2022-2026 en 2024-2026 van de gemeente Moerdijk. In deze stukken wordt de verkeersveiligheid steeds als belangrijk thema benoemd, terwijl dit niet terugkomt bij de verleende omgevingsvergunning;
- Met het oog op het Stillegebied Tonnekreek heeft de gemeente Moerdijk nagelaten om na te gaan of in het kader van de omgevingsvergunning voldaan wordt aan de verplichtingen ten aanzien van een Stillegebied, die zijn vastgelegd in de interim omgevingsverordening Noord-Brabant;
- De omgevingsvergunning is in strijd met het bestemmingsplan;
- Met het nemen van het besluit zijn de algemene beginselen van behoorlijk bestuur geschonden.

Wat vindt bezwaarmaker 8 (mr. J.H.D. Elings namens H.A.C. Frijters)?

- Er is aan de omgevingsvergunning een gebruiksvoorschrift verbonden wat er feitelijk toe strekt dat al het bouwverkeer ten behoeve van het realiseren van het vakantiepark over een deel van de Noordlangeweg moet rijden tussen de Oostmiddelweg en de Westmiddelweg. Een dergelijk gebruiksvoorschrift is hoogst ongebruikelijk in een omgevingsvergunning wat enkel ziet op de activiteit bouwen, zeker nu daarmee bestaande verboden conform de aanwezige verkeersborden worden genegeerd. Het voorschrift is niet uitvoerbaar. In voorschrift 3 is namelijk opgenomen dat het bouwverkeer ten behoeve van het realiseren van het vakantiepark over de Noordlangeweg moet rijden. Op deze weg zijn gemotoriseerde voertuigen niet toegestaan. Naleving van de vergunning levert een overtreding van de Wegenverkeerswet op;
- Een voorschrift kan enkel aan de omgevingsvergunning worden verbonden als dit nodig is met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven bij of krachtens de artikelen 2.10 tot en met 2.20 Wabo (artikel 2.20 lid 2 Wabo). De betrokken activiteiten betreffen in dit geval de activiteit "bouwen" en het "uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde" (artikel 2.1. onder a en b Wabo). In dit geval bepalen artikel 2.10 en 2.11 de criteria waaronder een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" en het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde" kunnen worden verleend. Het gebruiksvoorschrift is echter niet ingegeven in het belang van die activiteiten, maar in het belang van de verkeersveiligheid van de Oostdijk. Gelet op het samenstel van de artikelen 2.10 en 2.22 lid 2 van de Wabo is het niet mogelijk om een voorschrift over verkeersveiligheid te verbinden aan een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen", temeer nu verkeersveiligheid geen rol speelt bij de beoordeling. De omgevingsvergunning is in strijd met artikel 2.22 lid 2 Wabo;
- Het genomen besluit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Het is niet zorgvuldig om de bestaande verkeersregels te negeren, zeker nu niet is onderbouwd in de vergunning waarom kan worden afgeweken van de verkeersregels.

Wat vindt bezwaarmaker 9 (Hart voor Willemstad)?

1. Kernpunt van het bezwaar is dat er volgens bezwaarmaker volstrekt onvoldoende aandacht is uitgegaan naar het aspect verkeersveiligheid, met name op de smalle en nu al kwetsbare en onveilige Oostdijk, waar de hoofdingang is gesitueerd, maar ook op de omliggende Ruigenhilpolder wegen, in zowel de bouwfase als in de exploitatiefase;
2. De toegangswegen naar zowel het te realiseren recreatiepark als de kern van Willemstad zijn niet berekend op het te verwachten aantal verkeersbewegingen. Zij stellen hierover dat:
 - a. in de huidige situatie de normen ook al worden overschreden;

- b. een adequaat verkeersonderzoek ontbreekt;
 - c. een verkeersveiligheidsplan ontbreekt evenals maatregelen die getroffen worden om de verkeersstromen voor alle verkeer in goede banen te leiden, vóór exploitatie van het beoogde grootschalige park;
 - d. de veiligheid als gevolg van toename van het verkeer op geen enkele wijze is gegarandeerd.
3. Het BLVC-plan, dat onderdeel uitmaakt van de vergunningaanvraag, ontbreekt aan informatie en wijkt af van wat in de vergunningverlening is opgenomen:
- a. Het college en de initiatiefnemer hebben de gevolgen van de wijziging en bouwverkeerhinder op bereikbaarheid, veiligheid, leefbaarheid en communicatie niet tot nauwelijks traceerbaar uitgewerkt;
 - b. Het college en de initiatiefnemer hebben het voorkomen van hinder, veiligheidsaspecten en maatregelen door het ontbreken van een deugdelijk BLVC-plan onvoldoende meegenomen in de afwegingen ten behoeve van het besluit tot vergunningverlening.
4. De gronden waarop de uitbreiding van het vakantiepark grotendeels zal plaatsvinden liggen binnen de grenzen van het door de Provincie Noord-Brabant in 1988 aangewezen stiltegebied Tonnekreek. De gemeente heeft nagelaten om na te gaan of in het kader van de omgevingsvergunning voldaan wordt aan de verplichtingen ten aanzien van een stiltegebied, die zijn vastgelegd in de interim omgevingsverordening Noord-Brabant.
5. Er is strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en vertrouwensbeginsel;
6. Er is strijd met het rechtszekerheidsbeginsel;
7. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Het college heeft namelijk niet onderzocht welke gevolgen de ontwikkeling heeft op de leefomgeving in brede zin.

Wat vindt bezwaarmaker 10 (Mr. A.P. Cornelissen namens R. van der Vliet en V. van der Vliet)?

- Het is onduidelijk of de percelen van de lodges buiten de percelen met functie "Groen", met functieaanduiding "geen kampeermiddelen toegestaan" bevinden;
- De groepsaccommodatie past niet binnen het bestemmingsplan;
- De groepsaccommodatie voldoet niet aan de bouwregels van het bestemmingsplan;
- De berekening voor parkeerbehoefte is gebrekkig;
- Het restaurant past niet binnen het bestemmingsplan;
- De sloot behorend tot het perceel van bezwaarmaker lijkt ten onrechte te zijn verbreed.

Wat vindt bezwaarmaker 11 (J. Fransen-Jung en M. Fransen)?

- Er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van het toenemende verkeer;
- Het bouwverkeer geeft hinder voor omwonenden;
- Het vakantiepark is gepland in een stiltegebied.

Wat vindt bezwaarmaker 12 (S. Ketting en C.A.D. de Groot)?

- Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is er volstrekt onvoldoende aandacht uitgegaan naar de verkeersveiligheid op de smalle en kwetsbare wegen in de Ruigenhil;
- In de Structuurvisie Moerdijk wordt gesproken over kleinschalige ontwikkelingen. De realisatie van een vakantiepark met een capaciteit voor circa 2000 mensen per dag is allesbehalve kleinschalig. Het strookt ook niet met de plannen van de gemeente om fietsroutes aan te leggen in de polder om de Zuidwaterlinie met elkaar te verbinden;
- Het beoogde vakantiepark komt midden in een stiltegebied te liggen. Ten onrechte is dit in de omgevingsvergunning geheel buiten beschouwing gelaten;
- Vanuit de initiatiefnemer is er weinig tot geen overleg geweest met de omwonenden. De initiatiefnemer heeft, ondanks daartoe te zijn verzocht door de gemeente, geen verkeersplan aangeleverd;

- Voordat een vergunning met bouw en exploitatie plaats kan vinden, zal er eerst een onderzoek plaats moeten vinden en zal voor een goede ontsluiting gezorgd dienen te worden. De veiligheid en leefbaarheid voor de omwonenden moet worden gegarandeerd.

Wat vindt de commissie?

De aanvraag is ingediend voor het realiseren van een vakantiepark met restaurant en een buitenzwembad gelegen aan de Oostdijk 22 in Willemstad en heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo);
- het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald (artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo).

Beoordeling activiteit bouwen

Uit artikel 2.10 Wabo volgt dat een omgevingsvergunning moet worden verleend indien geen sprake is van de in dat artikel genoemde weigeringsgronden.

Toets aan het Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens het Bouwbesluit.

Toets aan de Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens zijn door het college getoetst aan de Bouwverordening. Hieruit is gebleken dat niet volledig wordt voldaan aan artikel 2.1.5 van de Bouwverordening omdat de resultaten van reeds uitgevoerd onderzoek aanleiding geven tot het uitvoeren van nader/aanvullend onderzoek. Hiertoe treedt deze omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat bedoelde onderzoeken alsnog zijn uitgevoerd en op basis daarvan blijkt dat geen sprake is van een ernstige verontreiniging.

Toets aan het bestemmingsplan

De percelen waarop gebouwd wordt, vallen binnen bestemmingsplan "Buitengebied Moerdijk". De percelen hebben volgens het bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie";
- Functieaanduiding "Specifieke vorm van recreatie-terrein voor kampeermiddelen en bouwwerken voor recreatief verblijf";
- Functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie-fort";
- Bouwaanduiding "bouwvlak";
- Enkelbestemming "Water";
- Dubbelbestemming "Waarde archeologie 4";
- Dubbelbestemming "Waarde-archeologie 5";
- Dubbelbestemming "Waarde-archeologie 6";
- Functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie-geen kampeermiddelen toegestaan";
- Maatvoering-max. bebouwingspercentage 30%";
- Maatvoering-maximum aantal bedrijfswoningen (2)";
- Gebiedsaanduiding-"overige zone-schootsveld";
- Gebiedsaanduiding-"overige zone-natuur netwerk Brabant-Ecologische verbindingszone";
- Gebiedsaanduiding-"overige zone-behoud en herstel watersystemen";
- Gebiedsaanduiding-"vrijwaringszone-dijk 1";
- Gebiedsaanduiding-"vrijwaringszone-dijk 2".

De commissie is met het college van mening dat het bouwplan past binnen de bouwregels en de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Welstandstoets

Op 17 juli 2021 is door het college van Moerdijk het besluit tot vaststelling van "Welstandgebiedscriteria Buitengebied 2021" genomen, bekendgemaakt op 5 augustus 2021 en in werking getreden op 6 augustus 2021.

In dit besluit is het buitengebied van Moerdijk, begrensd conform de plangrenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied Moerdijk", aangewezen als welstandsvrij gebied. De onderhavige locatie is gelegen binnen het aangewezen gebied.

Ter voorlichting aan partijen merkt de commissie op dat het besluit tot het welstandsvrij verklaren van het buitengebied onbevoegd is genomen. In de welstandsnota wordt onterecht verwezen naar een mandaat. Als er een mandaat geregeld moet worden voor het college om iets van de raad over te nemen (en dus specifiek niet te kiezen voor delegatie wat het uitgangspunt is) dan is hier een wettelijke grondslag voor nodig. Deze is er niet. Er had daarom een delegatiebesluit genomen moeten worden, in plaats van een mandaatbesluit. Dit betekent dat in het aangewezen gebied wel aan de welstandsnota getoetst moet worden. Het college heeft terecht een welstandsadvies gevraagd en mocht zich ook daarop baseren.

Op 11 januari 2024 heeft de welstandscommissie geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Beoordeling bezwaargronden

Het plan past niet binnen het bestemmingsplan

Bestuurlijke visie

De verleende omgevingsvergunning heeft betrekking op het aanleggen en het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 onder a van de Wabo. Het gaat om verschillende soorten lodges/chalets, een zwembad, een restaurant ten behoeve van een recreatiepark en het aanleggen van (watergerelateerde) voorzieningen.

Het perceel waarop gebouwd gaat worden valt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Moerdijk". Het bestemmingsplan is in 2018 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk.

Een aantal bezwaarmakers geeft aan dat het bouwplan niet past binnen de toelichting zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan. In paragraaf 1.3 is namelijk vermeld dat het bestemmingsplan zich gaat richten op het juridisch goed regelen van de bestaande en legaal aanwezige situatie en daarbij beperkte uitbreidingsmogelijkheden gaat bieden aan deze bestaande functies. Daarnaast geven bezwaarmakers aan dat het plan niet past binnen het dynamische afwegingskader in de gebiedsvisie Buitengebied Moerdijk.

De commissie overweegt dat de omgevingsvergunning enkel een feitelijke uitbreiding van het aantal kampeermiddelen met zich meebrengt en geen planologische uitbreiding. Het plan past binnen de bestaande functie, waarbinnen een uitbreiding van het aantal kampeermiddelen mogelijk is. Het gaat dus niet om zoals bezwaarmakers stellen om een "nieuwe ontwikkeling", maar om een bouwplan wat past binnen de gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan. Het dynamische afwegingskader uit de gebiedsvisie is om die reden niet van toepassing.

Lodges

De commissie overweegt dat uit de tekening "OV008-A_Masterplan_verdeling_lodges" blijkt dat dat er een afstand van 104 meter (afstand van noord-west naar zuid-zuid-oost) bestaat tussen de percelen van de lodges en de grens van het perceel met functieaanduiding "geen kampeermiddelen toegestaan". Daarnaast bedraagt de afstand van noordoost naar zuidwest op deze tekening ongeveer 142 meter. Dit komt overeen met de feitelijke situatie en is inclusief de gronden met bestemming "Groen". De omgevingsvergunning ziet niet op het toestaan van lodges binnen de functieaanduiding "geen kampeermiddelen toegestaan".

Groepsaccommodatie

Ten aanzien van de vraag of de vergunde groepsaccommodatie past binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Moerdijk" overweegt de commissie dat moet worden beoordeeld of de groepsaccommodatie voor 14 personen past binnen de definitie "bouwwerk voor recreatief gebruik". De definitie in het bestemmingsplan zegt dat genoemd bouwwerk uitsluitend is bedoeld om door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen te worden gebruikt. Een huishouden is in het bestemmingsplan gedefinieerd als "persoon of groep personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren". De commissie is met het college van oordeel dat een groep van 14 personen gelijkgesteld kan worden met een huishouden. Tijdens het verblijf op het vakantiepark leeft deze groep ook duurzaam gemeenschappelijk samen en kan daarom gelijk worden gesteld met een huishouden. Op dit punt bestaat er dan ook geen strijd met het bestemmingsplan.

Uit jurisprudentie volgt dat gekeken moet worden of het bouwwerk overeenkomstig de bestemming kan worden gebruikt en dient daarbij mede te worden beoordeeld of het bouwwerk ook met het oog op zodanig gebruik wordt gebouwd. Dit houdt in dat een bouwwerk in strijd met de bestemming moet worden geoordeeld indien redelijkerwijs valt aan te nemen dat het bouwwerk uitsluitend of mede zal worden gebruikt voor andere doeleinden dan die waarin de bestemming voorziet. Het is aannemelijk dat de groepsaccommodatie zal worden gebruikt en gebouwd voor een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Het tegendeel is geenszins aannemelijk. Op dit punt bestaat er ook geen strijd met het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de bouwhoogte van de groepsaccommodatie overweegt de commissie voorts dat het een bestaand legaal gebouw betreft. Het gebouw wordt enkel inpandig verbouwd. De bouwwerkzaamheden leveren geen strijd op met het bestemmingsplan doordat er geen veranderingen plaatsvinden die relevant zijn voor de (bouw)regels van het bestemmingsplan. Er is dan ook geen strijd met de regels uit artikel 14.2.1 van het bestemmingsplan. Ook voldoet de bouwactiviteit aan artikel 3, lid 8 bijlage II van het Bor, waardoor er geen omgevingsvergunning is vereist.

Restaurant

Op de locatie van het fort is volgens artikel 14.1 sub c van het bestemmingsplan een horeca-activiteit uit categorie 1a toegestaan.

De commissie stelt vast dat enkel horeca-ondernemingen met een relatief grotere verkeersaantrekkende werking en een bedrijfsoppervlakte van meer dan 205 m² binnen categorie 1b vallen, waarbij het dan moet gaan om een restaurant met bezorg en/of afhaalservice. Het vergunde restaurant heeft enkel een bedrijfsoppervlakte van meer dan 250 m². Omdat het restaurant met name gericht is op de bezoekers van het vakantiepark heeft het restaurant een beperkt verkeersaantrekkende werking. Het restaurant heeft ook geen bezorg en/of afhaalservice. Het restaurant valt daarom binnen categorie 1a en is om deze reden toegestaan binnen het bestemmingsplan.

De verkeersveiligheid is niet gewaarborgd

Gezien het limitatief-imperatieve stelsel van de Wabo, kan het college een omgevingsvergunning niet weigeren wanneer er geen strijd is met het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening, het planologisch regime en de redelijke eisen van welstand.

Verkeersveiligheid is geen weigeringsgrond en er kan dan ook niet aan worden getoetst. De wet biedt geen ruimte om verkeersveiligheid mee te wegen bij de toetsing van de aanvraag nu de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het bestemmingsplan. Er bestaat in deze fase geen ruimte voor een belangenafweging.

Het plan voorziet niet in de parkeerbehoefte

In artikel 41.2 van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het "Parkeerbeleid Moerdijk" vastgesteld op 8 oktober 2015. Dit beleid is ingetrokken toen de "Beleidsregels Nota Parkeernormen Gemeente Moerdijk 2021", in werking traden. Het bestemmingsplan verwijst echter ook naar de rechtsopvolgers van de beleidsregels uit 2015. De rechtsopvolger van de beleidsregels uit 2015 is "Beleidsregels Nota parkeernormen Gemeente Moerdijk 2021". Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan deze beleidsregels. Voor het gehele park worden 877 parkeerplaatsen gerealiseerd, waar er slechts een parkeerbehoefte van 769 is. Deze parkeerbehoefte is berekend aan de hand van de parkeernormen, waarin standaard de voorzieningen van een bungalowpark zijn verdisconteerd. De voorzieningen hebben geen (eigen) parkeerbehoefte. De commissie concludeert dat het bouwplan voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

De in de voorschriften bij de omgevingsvergunning opgenomen eisen rondom het bouwveiligheidsplan en rijroutes zijn niet uitvoerbaar

Een aantal bezwaarmakers geeft aan dat de in de voorschriften bij de omgevingsvergunning opgenomen eisen rondom het bouwveiligheidsplan en rijroutes niet uitvoerbaar zijn en daarmee de verleende omgevingsvergunning onhoudbaar is. In de voorschriften is namelijk opgenomen dat bouwverkeer via de Noordlangeweg dient te rijden. Op een deel van de Noordlangeweg geldt een verbod voor gemotoriseerd verkeer. Op deze weg geldt een uitzondering voor onder andere ontheffingshouders. Deze ontheffing is geen omgevingsvergunning.

Daarnaast stelt bezwaarmaker 8 expliciet dat gelet op het samenstel van de artikelen 2.10 en 2.22 lid 2 van de Wabo, het niet mogelijk is om een voorschrift over verkeersveiligheid te verbinden aan een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen", temeer nu verkeersveiligheid geen rol speelt bij de beoordeling. De omgevingsvergunning is volgens bezwaarmaker 8 in strijd met artikel 2.22 lid 2 Wabo.

De commissie overweegt dat het verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning aan beperkingen is verbonden. Een belangrijke beperking in de Wabo is gelegen in het feit dat er enkel voorschriften verbonden kunnen worden die betrekking hebben op de vergunde activiteit. Dat betekent concreet dat er geen voorschriften met betrekking tot verkeer verbonden kunnen worden aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. In dit geval worden er aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van het vakantiepark, voorschriften verbonden ten aanzien van de rijroutes. Dit is niet toegestaan. Het bezwaar van bezwaarmaker 8 op dit punt is dus gegrond. In de beslissing op bezwaar zullen deze voorschriften ten aanzien van het bouwverkeer dus moeten komen te vervallen.

Een recreatiepark past niet in een stiltegebied

Conform de provinciale verordening zoals deze gold ten tijde van de indiening van de aanvraag, is het gebied Polder de Ruigenhil opgenomen als stiltegebied. Deze aanduiding heeft geen doorwerking gekregen naar het gemeentelijk beleid. Polder de Ruigenhil vormt daarom ook geen toetsingskader voor deze aanvraag om omgevingsvergunning.

Voor de ontwikkeling is door initiatiefnemer een milieumelding ingediend op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarbij vindt de beoordeling plaats op milieubelastende activiteiten en de inpasbaarheid daarvan in het stiltegebied Polder de Ruigenhil. Voor de beoordeling van de inpasbaarheid van het vakantiepark binnen het stiltegebied is er een rol weggelegd voor de Provincie als het bevoegd gezag.

Er is geen rekening gehouden met de spuitvrije zone

Bezwaarmaker 6 stelt dat bij de bouw van de lodges rekening moet worden gehouden met een spuitvrije zone van 50 meter. De lodges worden namelijk gebouwd op een afstand van 15 meter van de perceelsgrens van bezwaarmaker. De commissie stelt vast dat de lodges al mogelijk waren binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. De verleende vergunning wijkt niet af van de regels van het bestemmingsplan. Juridisch gezien verandert er niets aan de situatie rondom de spuitvrije zone. Het gebied met een voor gewasmiddelen gevoelige functie wordt niet uitgebreid. Het bezwaar van bezwaarmaker 6 is ongegrond.

Er is sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering

Bezwaarmaker 10 stelt dat er sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering doordat het op de situatietekeningen lijkt dat de sloot van bezwaarmaker wordt verbreed zonder toestemming van bezwaarmaker. De commissie overweegt dat uit vaste jurisprudentie volgt dat een evidente privaatrechtelijke belemmering alleen rol speelt bij een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan of omgevingsplan. Daarvan is hier geen sprake. Het college heeft in haar verweer wel aangegeven dat het college in praktische zin graag meekijkt met bezwaarmaker en vergunninghouder naar een alternatieve passende invulling, mocht de vergunde uitvoering niet realiseerbaar blijken.

Door de bouwactiviteiten wordt overlast en schade verwacht

Hinder gedurende de bouw van het vakantiepark is onvermijdelijk. Dit levert voor het college echter geen grond op om de omgevingsvergunning te weigeren. Indien bezwaarmakers in de toekomst schade ondervinden als gevolg van de bouw van het vakantiepark, kunnen zij zich wenden tot de burgerlijke rechter.

Strijd met de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Bezwaarmakers geven aan dat het college in strijd handelt met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

De commissie overweegt hiertoe dat het college bij beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning, te maken heeft met het limitatieve-imperatieve stelsel van de Wabo. Dit houdt in dat het college de vergunning moet verlenen wanneer er geen strijd is met het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening, het planologisch regime en de redelijke eisen van welstand.

Hetgeen in de gebiedsvisie en de toelichting van het bestemmingsplan staat kan simpelweg bij de toetsing geen rol spelen. De commissie heeft er begrip voor dat voor bezwaarmakers het verlenen van de vergunning moeilijk te rijmen valt met de toelichting in het bestemmingsplan over het "voorzichtig" omgaan met grote ontwikkelingen. Het bouwplan kan gezien worden als een "grote ontwikkeling" en lijkt daarom ook haaks te staan op de bewoordingen in de gebiedsvisie. Echter past het gehele bouwplan binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2018 is eigenlijk de situatie ontstaan dat de gebiedsvisie en de toelichting in het bestemmingsplan niet in samenspraak lijken te zijn met de ruime mogelijkheden die de planregels bieden (en in het voorgaande plan ook al boden) voor wat betreft "recreatie" in het betreffende gebied. Mogelijkheden die er ook in het bestemmingsplan van voor 2018, zij het voor een beperktere periode in het jaar, ook al waren.

Dat het vergunnen van een groot vakantiepark tot onvrede leidt bij de bewoners kan de commissie zich voorstellen. Deze gevoelde schending van het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel kan juridisch gezien echter niet leiden tot het weigeren van de vergunning. De Wabo verplicht het college de vergunning te verlenen nu geen sprake is van een van de weigeringsgronden. Initiatiefnemer mag erop vertrouwen dat hij conform de planregels mag bouwen.

4 Wat is het advies van de commissie?

De commissie adviseert het college:

- de 12 bezwaarschriften ontvankelijk te verklaren;
- het bezwaarschrift van bezwaarmaker 8 gegrond te verklaren;
- de overige bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
- de verleende omgevingsvergunning te herroepen in die zin dat het voorschrift inzake de rijroutes van het bouwverkeer uit de vergunning moet worden gehaald;
- het verzoek om proceskosten van gemachtigde van bezwaarmaker 8 toe te wijzen.

Zevenbergen, 13 maart 2025

De bezwaarschriftencommissie van de gemeente Moerdijk,

de secretaris,

de voorzitter,



mr. K. van Gils



mr. D.C.H.M. Stevens

Verslag van de hoorzitting van 6 februari 2025 van de bezwaarschriftencommissie van de gemeente Moerdijk.

Onderwerp: de behandeling van 12 bezwaarschriften ingediend tegen de verleende omgevingsvergunning voor vakantiepark Bovensluis te Willemstad.

Aanwezig:

- De bezwaarschriftencommissie van de gemeente Moerdijk, bestaande uit mevrouw mr. D.C.H.M. Stevens (voorzitter), de heer mr. M. van Dongen en mevrouw mr. M.A.F. Beukema;
- De heer mr. J. Hulshof, gemachtigde vergunninghouder;
- Mevrouw E. Boef architect Mulderblauw, deskundige vergunninghouder;
- Mevrouw mr. M. Trouwborst, juridisch adviseur vergunninghouder;
- De heer W. van Eersel, bezwaarmaker mede namens bewoners Buurtschap Tonnekreek;
- De heer A. Baalman en drie leden, Hart voor Willemstad, bezwaarmaker;
- De heer L.R. van der Pijl, bezwaarmaker;
- De heer H.L. Knook, bezwaarmaker;
- Mevrouw M. van der Made, secretaris ZLTO Moerdijk, bezwaarmaker;
- De heer H.A.C. Frijters, bezwaarmaker;
- De heer mr. J.H.D. Elings, gemachtigde de heer Frijters;
- De heer M. Fransen en mevrouw J. Fransen-Jung, bezwaarmakers;
- De heer J. de Haas, gemachtigde R. van der Vliet en V. van der Vliet, bezwaarmakers;
- Mevrouw S. Ketting en mevrouw C.A.D. de Groot, bezwaarmakers;
- De heer mr. M. Hultermans en de heer H. Vennix. namens het college van burgemeester en wethouders van Moerdijk;
- Mevrouw mr. E. Timmermans en mevrouw mr. K. van Gils, secretaris van de bezwaarschriftencommissie.

Afwezig zonder kennisgeving:

- De heer R. Klippel, bezwaarmaker;
- De heer J. Knook, bezwaarmaker;
- De heer A. Nieuwkerk, bezwaarmaker.

Hieronder wordt in het kort weergegeven wat partijen tijdens de zitting naar voren hebben gebracht.

De voorzitter heet iedereen welkom en licht kort de bezwaarprocedure toe. Ze geeft aan de bezwaren per thema te willen behandelen aan de hand van de punten in het verweerschrift. Ze vraagt het college om een toelichting ten aanzien van het standpunt van de gemeente inzake de ontvankelijkheid van de bezwaarmakers.

De heer Hultermans legt uit dat de beoordeling van de ontvankelijkheid van alle bezwaarmakers langs de juridische lat is gelegd.

De commissie merkt op dat het college zich voornamelijk baseert op de afstand van de woningen van bezwaarmakers tot het vakantiepark. De commissie vraagt welke belangen er nog meer afgewogen zijn.

De Hultermans zegt dat afstand de voornaamste factor is geweest. De beoordeling is wel breder, er moet onder andere ook gekeken worden naar zicht en geluid.

De commissie vraagt of ook is gekeken naar de gevolgen van de verkeersbewegingen.

De heer Hultermans merkt op dat in het kader van de belanghebbendheid is geoordeeld dat er geen gevolgen van enige betekenis zijn voor de in het verweer genoemde bezwaarmakers.

De heer van der Pijl merkt op dat de heer Nieuwkerk wellicht niet naar de zitting is gekomen omdat het college heeft aangegeven dat hij niet ontvankelijk is. Hij woont echter aan de Oostdijk, dat ligt pal naast de camping. Alle verkeer gaat langs zijn woning. Hij geeft aan het belachelijk te vinden dat het college dit standpunt inneemt.

De commissie geeft aan te zullen adviseren over de ontvankelijkheid van alle bezwaarmakers.

De heer Hultermans zegt dat het sec om de bouwactiviteit gaat. Voor wat betreft de verkeersbewegingen gaan ze uit van het planologisch gebruik wat op grond van het bestemmingsplan al is toegestaan. In dit kader vraagt het college zich af of de heer Nieuwkerk gevolgen van enige betekenis ondervindt van de bouwactiviteiten.

De commissie vraagt of ook is gekeken naar eventuele hinder die omwonenden ondervinden.

De heer Hultermans zegt dat wordt gekeken naar de hinder die door de bouwactiviteiten wordt veroorzaakt. Gezien de afstand ziet het college hier geen gevolgen van enige betekenis. De verkeershinder van het vakantiepark is al afgewogen in het bestemmingsplan.

Mevrouw Ketting merkt op dat het bouwverkeer langs hun woning gaat. Ze zijn wel degelijk belanghebbende. In de stukken die bij de aanvraag zijn ingediend, gaat het bouwverkeer niet langs hun woning.

De heer van Eersel merkt op dat er alleen vergunning is verleend voor de bouwfase. De hele verkeersafwikkeling, van bouw- tot exploitatiefase, moet worden meegenomen.

Hart voor Willemstad voegt daar aan toe dat het bestemmingsplan aangeeft dat ook de verkeersveiligheid moet worden getoetst.

De heer van Eersel zegt zich af te vragen wat nu is afgewogen qua hinder en verkeersveiligheid.

De voorzitter stelt voor om als eerste punt de verkeersveiligheid te behandelen.

De heer Baalman geeft namens Hart voor Willemstad een toelichting aan de hand van een pleitnota welke aan het verslag is gehecht en integraal deel uitmaakt van het verslag (bijlage I).

De heer Hultermans geeft als reactie aan dat ook het college beseft dat de verkeersafwikkeling niet is zoals het zou horen. Echter is het college gehouden enkel de toets uit artikel 2.10 van de Wabo uit te voeren. Op grond van dit artikel kan het college de vergunning niet weigeren. Het verkeer blijft wel een punt van aandacht voor het bestuur.

De commissie vraagt hoe concreet men daar mee bezig is.

De heer Vennix legt uit dat er in het bestemmingsplan een dynamisch afwegingskader is opgenomen. Als er geen strijd is met het bestemmingsplan, kom je niet aan dit afwegingskader toe. Op deze bestemming is een recreatiebestemming aanwezig waarmee het plan in overeenstemming is.

De commissie vraagt of er destijds beroep is aangetekend tegen het bestemmingsplan.

De heer Hultermans antwoordt dit niet te weten.

De heer Vennix zegt dat de omvang van de bestemming al decennialang in het bestemmingsplan is opgenomen.

Mevrouw Ketting merkt op dat er toendertijd beter getoetst had moeten worden.

De heer van der Pijl geeft aan dat er in het verweerschrift slechts één zin is opgenomen over de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Er wordt gezegd dat deze niet worden geschonden maar er wordt verder totaal niet op ingegaan. Enig plichtsbesef ontbreekt. De kwaliteit van het verweerschrift is lachwekkend. Straks staat de gemeente Moerdijk op nummer 1 qua gemeente met de meeste verkeersongelukken.

De commissie vraagt de gemeente naar de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De heer Hultermans geeft aan dat het college het aspect van de verkeersveiligheid niet kan meenemen in de beoordeling. Dat maakt het besluit nog niet onzorgvuldig, ongemotiveerd of onevenredig.

De heer van der Pijl zegt dat de toetsing aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur los staat van de Wabo.

De commissie merkt op dat volgens de informatie uit de pleitnota, de verkeersonveiligheid substantieel toeneemt. Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Hoe gaat het bestuur om met deze ontwikkeling?

De heer Hultermans antwoordt dat dit een terechte vraag is die een antwoord verdient. Dit antwoord kan hij hier zo niet geven.

De heer Hulshof zegt dat ook vergunninghouder beseft dat de verkeerssituatie verreweg van ideaal is. De zorg van bezwaarmakers wordt dus gedeeld. Vergunninghouder is bereid om in samenspraak met de gemeente hiervoor plannen te maken. Dat is in het kader van deze vergunningprocedure niet gebeurd omdat het aspect verkeer in het wettelijk toetsingskader niet aan de orde komt. Het is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur om de verkeerssituatie als weigeringsgrond te gebruiken. Hij noemt als aandachtspunt dat de Oostdijk wellicht kan worden verbreed. Wat de initiatiefnemer betreft wordt de verkeerssituatie verbeterd. De gemeente had zich bij het vaststellen van het bestemmingsplan de verkeersveiligheid moeten realiseren. Tot slot voegt hij toe dat op basis van het bestemmingsplan er nog veel meer kan worden gerealiseerd dan nu in het plan staat.

Mevrouw Trouwborst merkt op dat de verkeerssituatie breder bekeken moet worden. Er wordt ook woningbouw gerealiseerd. Het onderwerp verkeer hoort niet binnen dit vergunningplan. Het waterschap heeft een dijkverzwaringsprogramma. In het projectbesluit is een voorkeursvariant opgenomen.

De heer Baalman zegt zich af te vragen of vergunninghouder wel beseft dat de exploitatie van het park pas kan worden gestart als de voorzieningen gereed zijn.

De heer Hulshof zegt dat de huisjes er nog niet staan. Wellicht wordt er gefaseerd gestart.

De heer Baalman merkt op dat het park wat er was, heel anders is dan het nieuwe park. Voan het nieuwe park zijn door het jaar heen veel meer verkeersbewegingen te verwachten.

De heer van Eersel merkt op dat de verkeersveiligheid gewoon geen item is. Het enige argument dat ze kunnen gebruiken is het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet gebaseerd zijn op een visie. Hier komen de gevolgen van het bouwplan niet overeen met de visie. Speelt deze visie dan geen rol meer? De visie is opgesteld in samenspraak met de burgers. Het raakt het vertrouwen van de burgers als niet naar de visie wordt gehandeld. Hij geeft verder aan moeite te hebben met de omvang van het plan en vraagt waarom het college zich niet heeft gebaseerd op de bestuurlijke visie in het bestemmingsplan.

De heer Hultermans legt uit dat de visie vertaald moet worden in de regels van het bestemmingsplan. Deze worden getoetst.

Hart voor Willemstad zegt dat het bouwplan niet aan de regels voldoet. In het bestemmingsplan staat expliciet dat rekening wordt gehouden met de verkeersveiligheid. Dat de vergunning wordt verleend levert dan ook zeker wel strijd op met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De heer Vennix merkt op dat het bestemmingsplan een continuering is van het bestemmingsplan uit 2008. De bestaande functies zijn in het plan van 2018 niet gewijzigd, de bestemming zat er al in.

De heer Knook merkt op dat in het oude plan er alleen een camping mocht zijn van 1 april tot 1 oktober. Nu is dat het hele jaar rond.

De heer Elings geeft aan dat verkeersveiligheid niet aan de orde is bij een toetsing op grond van artikel 2.10 Wabo. In de omgevingsvergunning wordt expliciet opgemerkt dat de Oostzeedijk niet geschikt is voor zwaar bouwverkeer. Zijn cliënt was verbaasd dat in voorschrift 3 van het bouwveiligheidsplan wordt aangegeven dat een bepaalde route moet worden aangehouden voor het bouwverkeer. Deze route loopt recht langs de woning van zijn cliënt. Het verbinden van voorschriften aan de vergunning met betrekking tot de bouwroute, is in strijd met artikel 2.20 Wabo.

De heer Hultermans merkt op dat het bouwverkeer ziet op de bouwactiviteit. Vandaar dat er een voorschrift aan de vergunning is verbonden. Het college kan een ontheffing verlenen. Dit kan worden gemotiveerd worden onderbouwd omdat dit de minst bezwarende route is. Het gebruiksvoorschrift is voor de bouwfase, niet voor de exploitatiefase.

De heer Vennix zegt dat het bouwveiligheidsplan een eis is uit het Bouwbesluit.

De heer van Gils zegt dat door het verbinden van het voorschrift de route ineens wel is toegestaan.

Mevrouw Ketting zegt dat het zeer onveilig is dat het bouwverkeer over een fietsstraat moet rijden.

Mevrouw de Groot merkt op dat het zeer onveilig is voor fietsers en voetgangers.

Mevrouw Ketting zegt dat in het plan van vergunninghouder de route niet over het fietspad loopt.

De heer Elings merkt op dat het voorschrift verband moet houden met artikel 2.10 en 2.11 van de Wabo. In de motivering van de vergunning staat "voorkomen dat". Er wordt nu ter zitting een hele andere redenering gegeven. Nu is ineens het Bouwbesluit de grondslag van het voorschrift. Verder merkt hij op dat men op grond van de Awb mag afwijken van het beleid in bijzondere omstandigheden. Het is te makkelijk om nu te beweren dat met een goede motivering zo maar mag worden afgeweken.

De heer Hulshof merkt op dat tegen een verleende ontheffing kan worden opgekomen.

De heer Elings merkt op dat vergunninghouder niet heeft gereageerd op een verzoek tot een 0-meting.

De heer Hulshof geeft aan dat het voornemen is om deze uit te voeren voor uitvoering van de werkzaamheden.

De heer van Eersel zegt dat het stiltegebied uit het bestemmingsplan is gehaald. Nu is het geen afwegingskader. Ze kunnen alleen een verzoek tot handhaving indienen. De bezwaarmogelijkheid is dan gereduceerd tot het handhavingverzoek. Hij merkt ook op dat er illegale bomenkap heeft plaatsgevonden. Hij zegt zich als inwoner niet beschermd te voelen.

De heer Hulshof zegt dat in december de vergunning is overgedragen aan een andere partij. Door miscommunicatie zijn illegaal bomen gekapt. De boete is betaald en excuses zijn aangeboden.

De heer Knook geeft aan dat onder het oude bestemmingsplan, de situatie anders was. Het seizoen liep toen van 1 april tot 1 oktober. Men moet nu inspelen op de actuele situatie en rekening houden met de spuitvrije zone.

De heer Vennix zegt dat dit pas aan de orde is bij nieuwe ontwikkelingen.

De commissie merkt op dat in de huidige situatie de afstand moet worden aangehouden ten aanzien van de plangrens.

De heer Knook merkt op dat in de nieuwe situatie sprake is van recreëren het jaar rond.

De heer van der Pijl zegt dat er nieuw gebouwd wordt. Het is geen bestaande situatie.

De heer van Eersel geeft aan dat er waarschijnlijk geen natuurvergunning zal worden verleend.

De commissie merkt op dat als Gedeputeerde Staten geen natuurvergunning afgeeft, de ontwikkeling niet door kan gaan.

De commissie geeft aan het punt van de evidente privaatrechtelijke belemmering te willen bespreken.

De heer de Haas geeft een toelichting aan de hand van een pleitnota welke aan het verslag is gehecht en integraal deel uitmaakt van het verslag (bijlage II).

De heer Hultermans zegt dat sprake moet zijn van en een bedrijfsoppervlakte van meer dan 250 m² en een relatief grotere verkeersaantrekkende werking. Voor de definitiekwestie van

groepsaccommodatie en de afstanden verwijst hij naar het verweerschrift. Verder geeft hij aan dat de lodges buiten de bufferzone liggen en dat de primaire doelgroep van het restaurant de gasten van het park zijn. Het restaurant betreft een legaal bouwwerk. De in pandige bouwactiviteiten veranderen niks aan het feit dat het een legaal bouwwerk is. Verder geeft hij aan dat het college van mening is dat er genoeg parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De commissie vraagt naar de functie van het bouwwerk ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan.

De heer Knook zegt dat het een boerderij/schuur was.

De commissie vraagt waarom er niet is getoetst aan de bouwregels.

De heer Hultermans verwijst naar artikel 40.5 van het bestemmingsplan. Het gebouw wordt niet groter.

De heer Knook merkt op dat het gebouw er al voor de oorlog stond.

De heer Hulshof zegt dat vergunninghouder toestemming heeft van de provincie voor verplaatsing van de kerkuilenkast.

De heer van Eersel zegt zich af te vragen waarom het stiltegebied uit het bestemmingsplan is gehaald. Het betreft instructieregels waar de gemeente zich aan moet houden.

De heer Hultermans zegt dat doorgaans deze instructieregels worden opgenomen en verwerkt.

De commissie verwijst naar paragraaf 2.4 van de Provinciale Verordening.

De heer Hultermans merkt op dat sprake is van rechtstreekse werking bij afwijking van het bestemmingsplan.

Mevrouw de Groot zegt contact te hebben gezocht met de provincie. Zij verwijzen naar de gemeente omgekeerd.

Mevrouw Ketting merkt op dat de provincie aangeeft dat handhaving bij de gemeente hoort.

De heer van Eersel merkt op dat het plan zich bevindt in een ecologische verbindingszone. Het zou handig zijn voor gemeente en initiatiefnemer om het daar nu al over te hebben.

De heer Hulshof zegt dat deze zone moet worden gerespecteerd.

De heer van Eersel vraagt of er een herplantplicht geldt als het plan niet doorgaat.

De heer Hulshof geeft aan dat mocht er iets niet goed zijn, initiatiefnemer bereid is tot aanpassing van de aanvraag zodat deze als ondergeschikte wijziging kan worden meegenomen in de vergunning.

Mevrouw Ketting vraagt naar de naam van de initiatiefnemer.

De heer Hulshof geeft aan dat dit VOG Willemstad B.V. is.

De commissie acht zich voldoende op de hoogte gesteld en de voorzitter sluit de zitting. Zij dankt iedereen voor hun komst en toelichting.

Zevenbergen, 6 februari 2025

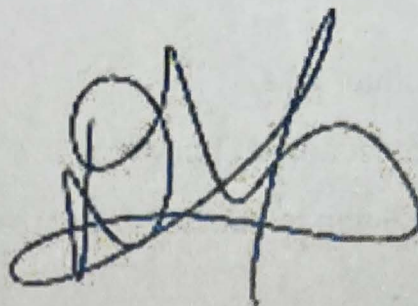
De vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften van de gemeente Moerdijk,

de secretaris,

de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K. van Gils', with a stylized, cursive script.

Mr. K. van Gils

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D.C.H.M. Stevens', with a stylized, cursive script.

Mr. D.C.H.M. Stevens

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*Artikel 2.1*

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
 - a. het bouwen van een bouwwerk,
[...]
 - c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,
[...]

Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:
 - a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet (= Bouwbesluit 2012);
 - b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
 - c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
 - d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
 - e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.
2. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.