

Bijlage A: Nota van Commentaar ingekomen zienswijzen

Wijziging Omgevingsplan TAM-IMRO “Heimolen 41”

Gemeente Bergen op Zoom
Ruimtelijke Ontwikkeling & Vergunningverlening
Juli 2026

VASTSTELLING

Nota van commentaar op de ingekomen zienswijzen gericht op de ontwerpwijziging Omgevingsplan TAM-IMRO “Heimolen 41”

Inleiding

De ontwerpwijziging Omgevingsplan “Heimolen 41” heeft van 11 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden schriftelijk dan wel mondelinge zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar worden gemaakt. Van deze terinzagelegging is vooraf een bekendmaking gedaan in De Bergse Bode en de Staatscourant. In de periode van terinzagelegging zijn 10 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in voorliggend document samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens worden de indieners van een zienswijze niet bij naam en toenaam genoemd.

Reclamanten

1. Bewoners van Heimolen in Bergen op Zoom, ontvangen op 5 januari 2026
2. Bewoners van Heimolen in Bergen op Zoom, ontvangen op 12 januari 2026;
3. Bewoners van Heimolen in Bergen op Zoom, ontvangen op 19 januari 2026
4. LSNed. Beheer Buisleidingenstraat, ontvangen op 20 januari 2026
5. Bewoners Heimolen , ontvangen op 20 januari 2026
6. Bewoners Heimolen , ontvangen op 20 januari 2026
7. Bewoners Grootmolenbeek en bewoners Heimolen en , ontvangen op 20 januari 2026
8. Bewoners Heimolen , ontvangen op 20 januari 2026
9. Bewonerscomité Heimolen, ontvangen op 19 januari 2026
10. Bewoners Heimolen , ontvangen op 22 januari 2026

Ontvankelijkheid

De ontwerpwijziging heeft van 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026 voor een ieder ter inzage gelegen. De hiervoor genoemde zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

Weergave van de zienswijzen in deze nota

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat. Het kan voorkomen dat bepaalde onderdelen van een zienswijze niet expliciet worden genoemd. Dit betekent niet dat deze niet bij onze beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

Zienswijze 1

Samenvatting

- a. De informatiebrief over de terinzagelegging van het ontwerp is beperkt verspreid. Aan de belangen van de overige bewoners van de Heimolen en de Bremstraat is voorbij gegaan.
- b. De beoogde ontwikkeling leidt tot een toename van verkeersbewegingen op de Heimolen. Het is onverantwoord om de ontsluiting van het op te richten paardensportcentrum, gelet op de huidige verkeerssituatie ter plaatse (huidige verkeersintensiteit met zwaar landbouwverkeer in combinatie met de huidige inrichting van de weg), via de Heimolen te laten plaatsvinden.
- c. Realisatie van de zogenaamde landbouwroute en de daarmee gepaard gaande ontlasting van de Heimolen moet randvoorwaardelijk gesteld worden aan deze ontwikkeling. Gewezen wordt op de kansen die er nu liggen tot verwerving van gronden ter hoogte van het perceel Heimolen 17.
- d. De route langs de buisleidingenstraat die uitkomt op de Huijbergsebaan is de aangewezen ontsluitingsroute voor de planlocatie. Het gebruik hiervan dient niet slechts beperkt te blijven tot die momenten waarop er evenementen worden gehouden.

Beoordeling

- a. De bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp heeft plaatsgevonden door publicatie in het Gemeenteblad en de Bergse Bode. Hiermee is voldaan aan de wettelijke verplichting en heeft een ieder kennis kunnen nemen van de terinzagelegging. Aan de belangen van de genoemde bewoners is niet voorbij gegaan. Het versturen van een informatiebrief is een extra service, gericht op de direct omwonenden.
- b. In de motivering voor het TAM-omgevingsplan zijn de vervoersbewegingen voor de bestaande situatie alsook de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat het aantal zware vervoersbewegingen (landbouwverkeer) aanzienlijk afneemt en dat het aantal lichte vervoersbewegingen (auto's) toeneemt. Op een gemiddelde dag (uitgaande van reguliere bedrijfsvoering zonder evenementen) blijft de toename beperkt. De Heimolen is aan te duiden als een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/h. De laagste normering voor een dergelijke weg voor de verkeersintensiteiten kent een grens van 6.000 motorvoertuigen (mvt) per dag. De huidige verkeersintensiteiten op de Heimolen zijn dusdanig laag (> +/- 1250 mvt/ per dag) dat deze nog ver onder de grens van 6.000 mvt/ per dag zitten. Gelet hierop zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.
- c. Er bestaat geen verband tussen de met dit plan voorgestane ontwikkeling en de wens om te komen tot een alternatieve landbouwroute langs de Groot Molenbeekseweg richting viaduct over de A4, die de Heimolen moet ontlasten van landbouwverkeer. De planontwikkeling en de hiermee samenhangende transformatie draagt juist bij aan een afname van het landbouwverkeer op de Heimolen. Vanwege het ontbreken van dit verband is er geen aanleiding / noodzaak om de onderhavige planontwikkeling afhankelijk te maken van de totstandkoming van de alternatieve landbouwroute. De legitimiteit hiervoor ontbreekt. De wens om te komen tot een alternatieve landbouwroute volgt een separaat spoor /proces en is opgenomen in de op 18 december 2025 door de gemeenteraad, vastgestelde Nota Mobiliteit. Strategie met aanpak zit met planning en duiding in deze nota verwerkt. We verwijzen naar de Nota Mobiliteit (paragraaf 4.2.5 en het uitvoeringpakket).
- d. Evenementen worden acht maal per jaar gehouden, waarmee dit een incidenteel karakter heeft. Gelet op de verkeersintensiteiten op de Heimolen afgezet tegen de capaciteit van deze weg, kan het verkeer ook ten tijde van evenementen via de Heimolen afgewikkeld worden. Op basis van ontvangen signalen uit de buurt is bezien of er ten tijde van evenementen gebruik zou kunnen worden gemaakt van de alternatieve aanrijroute vanaf de Huijbergsebaan langs de buisleidingenstraat richting de planlocatie. Deze route heeft op die momenten de voorkeur en is dan te hanteren als ontsluitingsroute van en naar de locatie. In het kader van de anterieure overeenkomst zijn hierover afspraken gemaakt met initiatiefnemer. Ook beheerder van de buisleidingenstraat heeft hiermee ingestemd. De reguliere aanrijroute en ontsluiting van de planlocatie verloopt via de Heimolen. Gelet op hetgeen gesteld onder b is de Heimolen hiervoor geschikt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 2

Samenvatting

- a. De opgenomen regeling voor evenementen is onacceptabel. Het is reeds bekend en gepubliceerd door deskundigen dat bij langer dan 6 uur achtereenvolgende gehoorschade kan ontstaan bij 70 dB(A) - 83 dB(C). Gevraagd wordt deze zodanig te herzien dat er 1 evenement per jaar met geluidsinstallatie in open veld mogelijk is van 9.00 tot 17.00 uur en andere evenementen met geluidsinstallatie te verplaatsen naar de te realiseren geluiddichte rijhal.
- b. Zelfstandig paardrijden enkel toe te staan bij voldoende daglicht en dit in de regeling vast te leggen.
- c. Ter voorkoming van geluidsoverlast dient het gebruik van headsets voor alle paardrijlessen / disciplines (dus niet alleen clinics) verplicht te worden gesteld.
- d. Onduidelijk is wat er met ondersteunende horeca wordt bedoeld en wat hiermee mogelijk wordt gemaakt. Gevraagd wordt om dit nader te regelen.
- e. Vanwege verkeersveiligheid wordt verzocht de weg tussen Heimolen 39 en 43 tot aan Grootmolenbeek af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer, maar wel toegankelijk voor voetgangers en fietsers, d.m.v. het afzetten met paaltjes (zgn Amsterdammertjes). Door het afsluiten met Amsterdammertjes blijft de weg bereikbaar voor onderhoud en/of eventuele calamiteiten. Het afsluiten voor gemotoriseerd verkeer zal de veiligheid vergroten voor fietsers en voetgangers, alsmede de paarden en hun ruiters die ook gebruik moeten maken van dit weggetje. Het terrein waarop de planontwikkeling is voorzien, is dan nog steeds goed te bereiken via bestaande in- en uitrit ter hoogte van Heimolen 40 en via de te realiseren route langs de buisleidingenstraat die uitkomt op de Huijbergsebaan.

Beoordeling

- a. Artikel 7.6 uit het TAM-Omgevingsplan bevat een gedetailleerde regeling voor de paardensport gerelateerde evenementen, waarin het aantal (beperkt tot maximaal 8 dagen per jaar), het maximum aantal bezoekers (250), gebruik van geluidsinstallatie (bij maximaal 3 van de 8 evenementen), maximale geluidsniveaus (gelijk aan de normen die gelden voor kleinschalige evenementen zoals beschreven in de APV) en begin- en eindtijden van een evenement zijn opgenomen. De in de regeling gehanteerde geluidsniveaus zijn ontleend aan Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) van onze gemeente. Het gaat hier om wat maximaal toelaatbaar is en niet om geluid dat constant op dat niveau te horen zal zijn. De opgestelde regeling biedt voldoende borging om te zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het kunnen houden van evenementen draagt bij aan de ambitie om op deze locatie een hoogwaardig paardensportcentrum te kunnen realiseren.
- b. Op het moment dat het donker is, kan er buiten niet worden gereden. Dit is vanuit veiligheid van de ruiter en paard zo vanzelfsprekend dat het opnemen van een regeling hiervoor zijn doel voorbij schiet. Het plan voorziet bewust niet in de mogelijkheid tot het plaatsen van verlichting op de gronden buiten het bouwvlak. Hiermee is voldoende geborgd dat bij onvoldoende natuurlijk licht nog buiten gereden gaat worden.
- c. De volgende passage is opgenomen in de definitie voor dagrecreatieve (paarden)sportvoorziening: "Daarnaast zal bij de clinics gebruik worden gemaakt van communicatiesystemen zodat er geen overlast zal ontstaan in het kader van geluid." Wat onder 'clinics' wordt verstaan is niet nader gedefinieerd. Wij zien aanleiding om dit verduidelijken door de definitie voor dagrecreatieve (paarden)sportvoorziening aan te passen en in de regels te borgen dat bij elke vorm van trainingsactiviteit met paard en ruiter het gebruik van headsets verplicht is.
- d. Ondersteunende horeca wordt in artikel 2.80 van het plan als volgt gedefinieerd: "een horecavoorziening of -activiteit binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor het aanbieden van drank en etenswaren dan wel drank en etenswaren aanbiedt voor gebruik ter plaatse."

Uit artikel 7.2 onder c volgt vervolgens dat de horeca ondersteunend moet zijn aan de paardenhouderij gericht op opleiding, instructie en africhting van paarden (en personen) ten behoeve van de paardensport.

Aanvullend is in artikel 7.3.1. sub d onder 2 bepaald dat de ondersteunende horeca maximaal 200m² mag bedragen. Naar onze mening is hiermee voldoende duidelijk wat met ondersteunende horeca wordt bedoeld en is een zelfstandig horecaconcept niet mogelijk.

- e. Er bestaat vanuit verkeerskundig oogpunt geen aanleiding / noodzaak om in relatie tot de voorliggende planontwikkeling de ontsluitingssituatie te wijzigen zoals voorgesteld. Hetgeen voorgesteld wordt, dient afgewogen te worden als onderdeel van de wens om te komen tot een alternatieve landbouwroute. Een en ander zoals is opgenomen in de op 18 december 2025 door de gemeenteraad, vastgestelde Nota Mobiliteit. De genoemde zandweg is openbaar en staat op de Wegenlegger. Deze wordt vastgesteld door de provincie en dient in samenspraak herzien te worden.

Conclusie

Wij komen tegemoet aan onderdeel c van de zienswijze door de planregels als volgt aan te passen:

Artikel 2.28 Dagrecreatieve (paarden)sportvoorziening wordt als volgt aangepast: een speciaal aangelegd terrein, niet overdekt met eventing-hindernissen ten behoeve van trainingsactiviteiten. Bij alle vormen van trainingsactiviteit is het gebruik van communicatiesystemen (headsets) verplicht, zodat er geen overlast zal ontstaan in het kader van geluid. Evenementen zijn toegestaan met in achtname van artikel 7.6 van deze planregels.

Artikel 7.2 onder h. wordt als volgt aangepast: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - geluid uitstraling uitgesloten' alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - dagrecreatieve (paarden)sportvoorzieningen' is het niet toegestaan om zonder een (elektronisch) communicatiesysteem trainingsactiviteiten te verzorgen.

De overige onderdelen vinden wij ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 3

Samenvatting

- a. Er is onvoldoende invulling gegeven aan de participatie. De verwerking hiervan is niet herleidbaar. Verzocht wordt om inzichtelijk te maken:
 - Welke participatiemomenten hebben plaatsgevonden?
 - Welke input door de omgeving is ingebracht op de planvorming?
 - Op welke wijze de input is verwerkt of waarom niet?
 - Hoe de gemeente alsnog een zorgvuldig participatieproces kan borgen?
- b. Het aspect geluid is onvoldoende onderzocht en niet is onderbouwd dat er op dit punt sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er ontbreekt:
 - een cumulatief akoestisch onderzoek;
 - een beoordeling van de gevolgen voor de avond- en nachtrust;
 - welke bedrijven er gebruikt zijn als referentiekader ten aanzien van de geluidseffecten;
 - een toelichting op de invulling van recreatieve verblijfsvoorzieningen, ondersteunende horeca en activiteiten gebonden detailhandel.
- c. Het plan bevat ten onrechte geen analyse van verkeersgerelateerde emissies, emissies door de paardenhouderij en cumulatieve effecten.
- d. Er is nog steeds sprake van geurhinder door het uitrijden van mest en de paardensportactiviteiten tijdens warme zomers met weinig wind.
- e. Het plan houdt onvoldoende rekening met de ligging binnen een attentiezone waterhuishouding, grondwaterbeschermingsgebied en een waterwingebied. Een hydrologisch onderzoek ontbreekt. Ook ontbreekt een onderbouwing dat negatieve effecten (verontreiniging) van de met het bedrijf samenhangende activiteiten op de hydrologische situatie zijn uitgesloten.
- f. De effecten op flora en fauna is onvoldoende in beeld gebracht. Er ontbreekt juridische toetsing aan de Wet natuurbescherming. Naar mogelijke effecten van lichtverstorend is nog te weinig onderzoek gedaan.
- g. Verzocht wordt om de hoeveelheid stikstof dat neerslaat in het aangrenzende Natura2000-gebied inzichtelijk te maken.

- h. De Heimolen is niet berekend op de met de planontwikkeling samenhangende verkeersintensiteiten wat leidt tot hinder en verkeersonveilige situaties. Gepleit wordt voor een herijking van het rapport van Veilig Verkeer Nederland uit 2017.
- i. Op basis van het verleden zijn er zorgen over parkeeroverlast en veiligheid. Het ontbreken van een uitgewerkt parkeemodel leidt tot risico's op parkeren in de berm, blokkeren van doorgangen, onoverzichtelijke situaties bij in- en uitritten en schade bij omwonenden.
- j. Verzocht wordt om het toevoegen van verkeersintensiteitsberekeningen, verkeersveiligheidsanalyse, parkeercapaciteitsberekening en een analyse van verkeersafwikkeling tijdens evenementen.

Beoordeling

- a. Verwezen wordt naar het verslag dat is gemaakte van de gevoerde omgevingsdialoog, zoals opgenomen als bijlage 6 bij de motivering van het TAM-Omgevingsplan. Hieruit is op te maken:
 - wanneer de participatiemomenten hebben plaatsgevonden;
 - welke input er is opgehaald;
 - hoe input vanuit de omgeving is betrokken bij de planontwikkeling en waar dit heeft geleid tot planaanpassing / verduidelijking.

Naar onze mening is hiermee voldoende inzicht gegeven in de wijze waarop de omgeving geïnformeerd en betrokken is bij de planontwikkeling. Dat niet alle bezwaren zijn weggenomen en niet alle input heeft geleid tot aanpassingen wil niet zeggen dat er geen zorgvuldig participatieproces is doorlopen. Daarbij komt dat de Omgevingswet weliswaar het belang van participatie benoemd, maar hier geen kwalitatieve eisen aan verbindt.

- b. *Cumulatief akoestisch onderzoek*

In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is het gecumuleerd geluid betrokken van alle in het onderzoek betrokken wegen (gemeentewegen en rijkswegen). Artikel 3.38 van het Besluit kwaliteit leefomgeving benoemt de geluidbronsoorten die in ieder geval bij de bepaling van het gecumuleerd geluid betrokken moeten worden, te weten het geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het geluid van milieubelastende activiteiten, valt hier niet onder. Hiervoor is separaat onderzoek nodig. Geconstateerd is dat dit onderzoek geen onderdeel uitmaakt van het ontwerp dat ter inzage is gelegd.

Mede naar aanleiding van de zienswijze is er een aanvullend akoestisch onderzoek industrielawaaï uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in het rapport van Sain Milieuadvies 'Akoestisch onderzoek Heimolen 41 Bergen op Zoom (IL)'. Uit dit onderzoek blijkt dat geluidsbelasting voldoet in de representatieve bedrijfssituatie op woningen van derden aan de richtwaarde. In de incidentele bedrijfssituatie (evenementen) is de geluidsbelasting hoger. In de dag- en nachtperiode wordt ook dan voldaan aan de richtwaarde. In de avondperiode wordt de richtwaarde beperkt overschreden. De overschrijding wordt (voornamelijk) veroorzaakt door het in werking hebben van een omroepinstallatie. Dit zal maximaal 3 keer per jaar voorkomen. In het onderzoek is (als worst-casebenadering) geen rekening gehouden met de richtwerking van de omroepinstallatie. Bij het opstellen van de luidsprekers dient hier rekening mee te worden gehouden (ofwel niet direct naar woningen toe richten). Met een zorgvuldige positionering van de luidsprekers zal het geluid lager uitvallen dan worst case is berekend.

Een overschrijding van de normstelling voor een incidentele bedrijfssituatie kan worden toegestaan. Omdat het bij een incidentele bedrijfssituatie gaat om activiteiten die beperkt voorkomen, is de invloed op het woon- en leefklimaat beperkt. Gezien de berekeningsresultaten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling van de gevolgen voor de avond- en nachtperiode

Het geluid is uitgedrukt in Lden-waarden, 'den' staat hier voor day, evening en night. De Lden-waarde is een tijdgewogen jaargemiddeld geluidsniveau voor de dag-, avond- en nachtperiode. In de avondperiode geldt een correctie van 5 dB en in de nachtperiode van 10 dB. De gevolgen voor de avond- en nachtperiode zijn daarmee al voldoende afgewogen in het onderzoek verkeerslawaaï. In het onderzoek industrielawaaï is het geluid eveneens inzichtelijk gemaakt voor de dag-, avond- en nachtperiode. Hier wordt het geluid in Letmaal-waarden uitgedrukt. Dit is de hoogste waarde van de dag, avond en nachtperiode, waarbij voor de avond en nachtperiode een toeslag van respectievelijk 5 en 10 dB wordt toegepast.

Bedrijven als referentiekader

Het akoestisch onderzoek industrielawaai van Sain milieuadvies geeft aan dat de uitgangspunten van het onderzoek afkomstig zijn van informatie van de adviseur van het bedrijf. Geluidspecifieke informatie is afkomstig van het metingenbestand van het adviesbureau. Er bestaat geen aanleiding te twijfelen aan de juistheid hiervan.

Toelichting op invulling van recreatieve verblijfsvoorzieningen, ondersteunende horeca en activiteiten gebonden.

Het begrip 'recreatieve verblijfseenheden' wordt in artikel 2.93 gedefinieerd. In artikel 7.2 wordt echter gesproken over recreatieve verblijfsvoorzieningen. Voor de consistentie wordt de benaming in artikel 2.93 aangepast en gewijzigd in 'recreatieve verblijfsvoorzieningen'. Ondersteunende horeca wordt in artikel 2.80 van het plan gedefinieerd. Activiteiten gebonden detailhandel wordt in art. 2.5 gedefinieerd. Deze activiteiten zijn allen ondersteunend en ondergeschikt aan de paardenhouderij. Dit is geborgd in de redactie van artikel 7.2 onder c. Verder staan in artikel 7.3.1 de maximale oppervlaktes die benut mogen worden voor deze nevenactiviteiten.

- c. Het is niet duidelijk welke emissies worden bedoeld. Voor de geluidemissie verwijzen wij naar het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï. Als het gaat over fijn stof kunnen we het volgende opmerken. In paragraaf 5.5 van de motivering behorende bij het ontwerp is met de NIBM-Tool voldoende aangetoond dat er geen sprake is van een significante toename in fijn stof als gevolg van het wegverkeer. Voor het houden van paarden zijn geen emissiefactoren vastgesteld. Dit betekent dat voor het houden van paarden geldt dat er geen fijnstof vrijkomt als gevolg daarvan. In dat geval is dus ook geen sprake van cumulatie.
- d. Paarden kennen volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geen geuremissie. Wel gelden vaste afstanden tussen het dierenverblijf en geurgevoelige gebouwen en tussen vaste mestopslag en geurgevoelige gebouwen. Aan de van toepassing zijnde vaste afstanden wordt voldaan. Wij verwijzen in dit kader naar paragraaf 5.7.1 van de motivering behorende bij de wijziging Omgevingsplan.
- e. Een deel van de projectlocatie ligt binnen de Attentiezone waterhuishouding. Ter bescherming van deze belangen is de aanduiding 'Waarde - Attentiezone Waterhuishouding' in het plan opgenomen en de hierbij van toepassing zijnde regels zoals verwoord in artikel 9 van de planregels. In verband met de ligging binnen een grondwaterbeschermingsgebied is de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en de hieraan gekoppelde regeling uit artikel 14 van de planregels opgenomen. De locatie is niet gelegen binnen een waterwingebied.
- f. Er is een quickscan uitgevoerd waarin de effecten op flora en fauna in beeld zijn gebracht. In dit onderzoek heeft toetsing aan de wettelijke kaders plaatsgevonden. We merken verder op dat de plaatsing van lichtmasten buiten het bouwvlak niet is toegestaan. Van onevenredige lichthinder zal derhalve geen sprake zijn.
- g. Dit is inzichtelijk gemaakt. In de verleende vergunning voor de Notara2000-activiteit is dit opgenomen. De betreffende transformatie vindt plaats binnen de zogenaamde Lbv+ regeling wat betekent dat er in de nieuwe situatie maximaal 15% van de destijds met het melkveebedrijf gepaard stikstofdepositie mag resteren.
- h. Het initiatief zorgt niet voor een dusdanige verkeerstoename dat daarmee de capaciteit van de weg wordt overschreden. In de motivering voor het TAM-omgevingsplan zijn de vervoersbewegingen voor de bestaande situatie alsook de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat het aantal zware vervoersbewegingen (landbouwverkeer) aanzienlijk afneemt en dat het aantal lichte vervoersbewegingen (auto's) toeneemt. Op een gemiddelde dag (uitgaande van reguliere bedrijfsvoering zonder evenementen) blijft de toename beperkt. De Heimolen is aan te duiden als een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/h. De laagste normering voor een dergelijke weg voor de verkeersintensiteiten kent een

grens van 6.000 motorvoertuigen (mvt) per dag. De huidige verkeersintensiteiten op de Heimolen zijn dusdanig laag (> +/- 1250 mvt/ per dag) dat deze nog ver onder de grens van 6.000 mvt/ per dag zitten. Gelet hierop zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

De planontwikkeling en de hiermee samenhangende transformatie draagt bij aan een afname van het landbouwverkeer op de Heimolen. De wens om te komen tot een alternatieve landbouwroute is opgenomen in de op 18 december 2025 door de gemeenteraad, vastgestelde Nota Mobiliteit. Strategie met aanpak zit met planning en duiding in deze nota verwerkt. We verwijzen naar de Nota Mobiliteit (paragraaf 4.2.5 en het uitvoeringpakket).

- i. Het perceel van initiatiefnemer is voldoende groot om parkeren op eigen terrein te faciliteren. Voor de reguliere activiteiten zijn de parkeerplaatsen weergegeven op de plattegrondtekening zoals opgenomen als bijlage 10 behorende bij de bijlagen bij de motivering. Bij evenementen vindt het parkeren plaats op een agrarisch perceel dat dan tijdelijk dienst doet als parkeerterrein. Dit is geborgd door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – parkeerplaats'. Het aantal bezoekers van een evenement is gemaximaliseerd op 250 personen per dag. De gronden met de voornoemde aanduiding zijn van voldoende omvang om in het aantal benodigde parkeerplaatsen te kunnen voorzien. Parkeer-overlast voor de omgeving wordt daarmee niet verwacht.
- j. Dit is op basis van de huidige intensiteiten niet benodigd. Verwezen wordt naar onze beantwoording van zienswijze 1 onder b en d.

Conclusie

Wij komen tegemoet aan onderdeel b van de zienswijze door:

- *Er is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd en toegevoegd aan de motivering van het plan. De conclusies laten zien dat qua geluid sprake is van een acceptabele situatie. Het akoestisch onderzoek industrielawaai is als bijlage 15 opgenomen bij de motivering.*
- *Artikel 2.51 wordt gewijzigd in '(recreatieve) verblijfsvoorziening'.*

De overige onderdelen vinden wij ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 4

Samenvatting

- a. Verzocht wordt om aan artikel 18 van het TAM-Omgevingsplan toe te voegen dat ook zeer kwetsbare gebouwen niet zijn toegestaan;
- b. Er dient nader gemotiveerd te worden dat het uitvoeren van gebouw 4 (beperkt kwetsbaar gebouw) met een blinde gevel voldoet als maatregel zoals genoemd in artikel 5.15 onder 2 onder uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- c. In het plan dient geborgd te worden dat de aanleg van nieuwe buisleidingen met gevaarlijke inhoud niet belemmerd of beperkt wordt door de onderhavige planontwikkeling.

Beoordeling

- a. Met in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de categorie zeer kwetsbaar geïntroduceerd. In de Ontwerpwijziging is deze categorie onbedoeld niet uitgesloten. Dit had wel moeten. Met een aanpassing van artikel 18 wordt dit hersteld.
- b. Artikel 5.15, tweede lid, onder 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) biedt de mogelijkheid om bij (beperkt) kwetsbare gebouwen maatregelen te treffen die de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen beperken. Een van die maatregelen kan het realiseren van een blinde gevel zijn, mits daarmee aantoonbaar wordt bijgedragen aan het beperken van het risico en de effecten van een incident. Gebouw 4 wordt aangemerkt als een beperkt kwetsbaar gebouw. De situering van het gebouw bevindt zich binnen het

brandaandachtsgebied van de buisleidingen. In de Ontwerpwijziging werd gesproken over een gesloten uitvoering van de gevel met betonplaten aan de zijde van de buisleidingenstraat. Er is met LSNed gesproken over de effectiviteit van de te treffen bouwtechnische maatregelen. Dit heeft ertoe geleid dat de eerder gekozen uitvoering niet noodzakelijk wordt geacht. Wel wordt opgenomen dat de gevel zonder te openen delen en zonder (of met sterk beperkte) gevelopeningen wordt uitgevoerd. Een gesloten gevel zonder te openen delen vermindert de kans op binnendringen van hittestraling of toxische stoffen. Doordat de hoofdentree en vluchtroutes aan de van de buisleidingen afgekeerde zijde worden gesitueerd, worden veilige vluchtroutes gerealiseerd. Dit sluit aan bij het doel van artikel 5.15 Bkl om de gevolgen van een incident voor aanwezigen te beperken.

De brandklasse van de toe te passen materialen blijft een aandachtspunt en een bepaalde mate van brandwerendheid is na te streven met name voor de stagiaire verblijven in gebouw 4. Door een aanpassing van de regels wordt een nadere toetsing op deze aspecten geborgd.

- c. In het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de systematiek van de Omgevingswet geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met aanwezige én planologisch voorziene buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het bevoegd gezag dient te voorkomen dat nieuwe functies leiden tot feitelijke of juridische belemmeringen voor de aanleg, bescherming en het beheer van dergelijke leidingen.

Om dit te waarborgen, wordt in het plan het volgende geregeld:

- Vrijwaren van leidingstroken
Eventueel gereserveerde tracés of zoekgebieden voor toekomstige buisleidingen worden vrijgehouden van bebouwing en van functies die de aanleg technisch of financieel onevenredig bemoeilijken.
- Dubbelbestemming of aanduiding
Indien sprake is van een concreet leidingtracé of reserveringszone, wordt hiervoor een passende (dubbel)bestemming of aanduiding opgenomen, met bijbehorende regels die bouwen en diepgaande werkzaamheden beperken of vergunningplicht maken.
- Beperkingen aan fundering en ondergrondse werken
In planregels kan worden vastgelegd dat diepe funderingen, kelders of ondergrondse constructies binnen een leidingstrook uitsluitend zijn toegestaan indien wordt aangetoond dat deze de aanleg of instandhouding van een buisleiding niet belemmeren.
- Afstemming met leidingbeheerders
Bij vergunningverlening voor bouwwerken of werken, geen bouwwerken zijnde, wordt afstemming met de (toekomstige) leidingbeheerder geborgd, zodat tijdig kan worden getoetst of belangen van transportleidingen worden geschaad.

Door deze planologische en juridische borging wordt verzekerd dat de ontwikkeling geen onomkeerbare belemmeringen opwerpt voor de aanleg van nieuwe buisleidingen met gevaarlijke stoffen en dat wordt voldaan aan de vereisten van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties onder de Omgevingswet.

Conclusie

Wij komen tegemoet aan de onderdelen a en b van de zienswijze door het plan als volgt aan te passen:

- *De categorie 'zeer kwetsbaar' wordt toegevoegd aan artikel 18. Daarnaast is het wenselijk om de oude terminologie aan te passen aan de Omgevingswet. Dus zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties. De begripsbepalingen worden hierop aangepast / aangevuld.*
- *Aan artikel 7.3.1. wordt onder e het volgende opgenomen: ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is het niet toegestaan om zeer kwetsbare gebouwen te realiseren.*
- *Aan artikel 18 'vrijwaringszone buisleidingenstraat' wordt artikel lid 18.5 Specifieke bouwregels toegevoegd. Dit artikellid luidt als volgt: 'Bij het oprichten van nieuwe gebouwen wordt, met inachtneming van de hierin onder te brengen functie(s), advies gevraagd aan de Veiligheidsregio over te treffen (constructieve) maatregelen die de effecten van een mogelijk incident beperken en de veiligheid van de aanwezigen vergroot.'*

Onderdeel c van de zienswijze vinden wij ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 5

Samenvatting

- a. Verwarring over begrippen. Gevraagd wordt naar de mogelijkheid om in het Omgevingsplan enkel de relevante begripsbepalingen en functieomschrijvingen op te nemen die van toepassing zijn op het faciliteren van de ontwikkeling. In het plan is bijvoorbeeld onder punt 2.59 Horeca opgenomen en onder punt 2.80 Ondersteunende horeca. Welk punt is hier van toepassing? Indiener gaat ervan uit dat er slechts sprake mag zijn van ondersteunende horeca, ondergeschikt aan de hoofdfunctie.
- b. Verwachte concentratie van evenementen in de periode april tot en met september levert aanzienlijke inbreuk op leefklimaat.
- c. Er is onvoldoende rekening gehouden met geluidhinder in de op- en afbouwfase rondom evenementen.
- d. In het plan worden bepalingen gemist over stemgeluid van bezoekers. Voorgesteld wordt om minimale afstanden op te nemen tot de locaties voor evenementen en omliggende woningen.
- e. Onduidelijk wat wordt bedoeld met doeleinden van openbaar nut; erfbeplanting; tuinen bij (burger)woningen; bij deze functie behorende voorzieningen zoals verhardingen, erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken. Gewezen wordt op de toezegging om langs de erfgrans beplanting aan te brengen om inbreuk op privacy te beperken.
- f. In het plan ontbreekt een verkeersmodel, parkeeronderzoek en veiligheidsanalyse. Dit is onzorgvuldig en onvolledig. Er zijn zorgen over de verkeersveiligheid door onvoldoende capaciteit van bestaande wegen.

Beoordeling

- a. De in de ontwerpwijziging opgenomen begripsbepalingen zijn 1-op-1 overgenomen uit het voor de locatie geldende bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020. Hierdoor zijn er ook begrippen opgenomen die niet relevant zijn voor de onderhavige planontwikkeling. Om tegemoet te komen aan de zienswijze passen wij de begripsbepalingen zodanig aan dat hierin enkel de voor de planontwikkeling relevante begrippen staan opgenomen.

Uit artikel 7.2 onder c volgt dat de horeca ondersteunend moet zijn aan de paardenhouderij gericht op opleiding, instructie en africhting van paarden (en personen) ten behoeve van de paardensport. Hiermee is duidelijk wat hieronder moet worden verstaan en is een zelfstandig horecaconcept niet mogelijk. We wijzen ook op de in de regels opgenomen maximale oppervlakte voor ondersteunende horeca van 200m².

- b. De opgenomen regeling voor evenementen biedt voldoende borging om te zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Onderdeel van de transformatie naar een hoogwaardige paardensportlocatie is de mogelijkheid om gedurende het jaar evenementen te kunnen organiseren gericht op paardensport. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan biedt hiertoe de mogelijkheid en staat op de locatie ten hoogste 8 evenementen per jaar toe. Dit kunnen losse dagen zijn of aaneengesloten dagen. Artikel 7.6 uit het TAM-Omgevingsplan bevat een gedetailleerde regeling voor de paardensport gerelateerde evenementen, waarin het maximum aantal bezoekers (250), gebruik van geluidsinstallatie (bij maximaal 3 van de 8 evenementen), maximale geluidsniveaus (gelijk aan de normen die gelden voor kleine evenementen zoals beschreven in de APV) en begin- en eindtijden van een evenement zijn opgenomen. De in de regeling gehanteerde geluidsniveaus zijn ontleend aan Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) van onze gemeente. Het gaat hier om wat maximaal toelaatbaar is en niet om geluid dat constant op dat niveau te horen zal zijn.
- c. Mede naar aanleiding aan de zienswijze is een aanvullend akoestisch onderzoek industrielaawaai uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in het rapport van Sain Milieuadvies 'Akoestisch onderzoek Heimolen 41 Bergen op Zoom (IL)'. Uit dit onderzoek blijkt dat geluidsbelasting voldoet in de representatieve bedrijfssituatie op woningen van derden aan de richtwaarde. In de incidentele bedrijfssituatie (evenementen) is de geluidsbelasting hoger. In de dag- en nachtperiode wordt ook dan voldaan aan de richtwaarde. In de avondperiode wordt de richtwaarde beperkt overschreden. De overschrijding wordt (voornamelijk) veroorzaakt door het in werking hebben van een omroepinstallatie. Dit zal maximaal 3 keer per jaar voorkomen. In het onderzoek is (als worst-casebenadering) geen rekening gehouden met de richtwerking van de omroepinstallatie. Bij het opstellen van de luidsprekers dient hier rekening mee te worden gehouden (ofwel niet direct naar woningen toe richten). Met een zorgvuldige positionering van de luidsprekers zal het geluid lager uitvallen dan worst case is berekend.

Een overschrijding van de normstelling voor een incidentele bedrijfssituatie kan worden toegestaan. Omdat het bij een incidentele bedrijfssituatie gaat om activiteiten die beperkt voorkomen, is de invloed op het woon- en leefklimaat beperkt. Gezien de berekeningsresultaten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het geluid als gevolg van de op- en afbouw van evenementen is in dit onderzoek niet tekstueel behandeld. Aangegeven is dat, in gevallen waarin evenementen tot buiten de dagperiode duren, de afbouw op de volgende dag plaatsvindt. Verder is aangegeven dat een auto over het terrein zal rijden voor dagrecreatieve voorzieningen en is beperkt sprake van stemgeluid. Gelet op de aard van de evenementen (paardensport gerelateerd) en de beoogde inrichting van de locatie, zal het opbouwen en afbouwen van evenement specifieke onderdelen zeer beperkt blijven. Ter verduidelijking is de op- en afbouwperiode opgenomen in artikel 7.6 van de planregels.

- d. Op basis van de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) mogen er geen immissiewaarden worden vastgesteld ten aanzien van het stemgeluid. Wel is het toegestaan om maatregelen op te nemen die het geluid kunnen voorkomen en/of beperken. Hier is in het TAM-Omgevingsplan invulling aan gegeven door een maximum te stellen aan het aantal bezoekers en de tijd waarbinnen evenementen mogen worden gehouden. Het Besluit kwaliteit leefomgeving schrijft voor dat geluidwaarden in een Omgevingsplan niet van toepassing zijn op onversterkt menselijk stemgeluid. Wel is het nodig te beoordelen of het geluid in de toekomstige situatie 'aanvaardbaar' is. Vanuit deze aanvaardbaarheidseis is het inzichtelijk maken van het stemgeluid wel van belang. Om te kunnen beoordelen of met de beoogde ontwikkeling sprake zal zijn van een aanvaardbare geluidsituatie, is stemgeluid meegenomen in het akoestisch onderzoek industrielawaai. .
- e. De opsomming waarnaar wordt verwezen is overgenomen uit de regeling voor agrarische gronden zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oost 2020" dat voor de locatie geldt. Hierin wijzigt het TAM-Omgevingsplan niets. De toezegging waarnaar wordt verwezen is verwerkt in het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij het ontwerp TAM-Omgevingsplan. Met de in artikel 7.5.1. opgenomen voorwaardelijke verplichting is de aanleg en duurzame instandhouding hiervan geborgd.
- f. Het initiatief zorgt niet voor een dusdanige verkeerstoename dat daarmee de capaciteit van de weg wordt overschreden. In de motivering voor het TAM-Omgevingsplan zijn de vervoersbewegingen voor de bestaande situatie alsook de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat het aantal zware vervoersbewegingen (landbouwverkeer) aanzienlijk afneemt en dat het aantal lichte vervoersbewegingen (auto's) toeneemt. Bezien op een jaargemiddelde dag (zonder evenementen) blijft de toename relatief beperkt. De Heimolen is aan te duiden als een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/h. De laagste normering voor een dergelijke weg voor de verkeersintensiteiten kent een grens van 6.000 motorvoertuigen per dag. De huidige verkeersintensiteiten op de Heimolen zijn dermate laag dynamisch (> +/- 1250 mvt/ per dag) dat deze nog ver onder de grens van 6.000 mvt/ per dag zitten. Gelet hierop zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Conclusie

Wij komen tegemoet aan de onderdelen a, c, d van de zienswijze door:

- *De begripsbepalingen zoals opgenomen in artikel 2 van de planregels zijn aangepast, waarbij enkel de voor deze Omgevingsplanwijziging relevante begrippen zijn opgenomen.*
- *In artikel 7.6 onder e wordt de volgende regeling voor de op- en afbouw opgenomen: 'de op- en afbouw van evenementen dient plaats te vinden binnen de voor het betreffende evenement toegestane tijdsvensters. Indien de laatste evenementendag eindigt op het uiterste toegestane eindtijdstip, mag de afbouw plaatsvinden op de daaropvolgende dag tussen 07.00 en 19.00 uur. Tijdens de op- en afbouw mogen geen geluidinstallaties worden gebruikt en mogen geen activiteiten plaatsvinden die naar aard en omvang gelijk zijn te stellen met het evenement zelf. De afbouw dag wordt niet aangemerkt als afzonderlijke evenementendag.'*

- *Er is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd en toegevoegd aan de motivering van het plan. De conclusies laten zien dat qua geluid sprake is van een acceptabele situatie. Het akoestisch onderzoek industrielawaai is als bijlage 15 opgenomen bij de motivering.*

De overige onderdelen van de zienswijze vinden wij ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 6

Samenvatting

- a. De gevoerde omgevingsdialoog voldoet niet aan het uitgangspunt van gelijkwaardigheid.
- b. Er ontbreekt een deugdelijk akoestisch onderzoek waarin zowel het structurele gebruik (clinics, trainingen) als de incidentele evenementen, inclusief op- en afbouwdagen, zijn meegenomen. Evenmin is inzichtelijk gemaakt hoe cumulatie van geluid wordt beoordeeld en hoe naleving van de geldende geluidsnormen wordt geborgd.
- c. Concrete maatregelen ter beperking van stofverspreiding ontbreken in het plan.
- d. De voorgestane ontwikkeling leidt tot een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen over de Heimolen. Een verkeerskundig onderzoek, evenals een integrale beoordeling van de verkeersveiligheid en cumulatie van functies ontbreekt.
- e. Het terrein wordt gebruikt als tijdelijk zanddepot voor externe bouwprojecten.
- f. De intensivering van activiteiten leidt tot een verlies aan privacy door directe inblik, regelmatige aanwezigheid van gebruikers en toegenomen beweging op korte afstand van de woning van indieners.
- g. Het onderhavige plan zorgt voor precedentwerking voor verdere intensivering en functieverruiming in het buitengebied.
- h. De combinatie van geluid, verkeer, stof, verlies van privacy en rust leidt tot een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat en kan bovendien resulteren in een mogelijke waardevermindering van de woning van de indieners.

Beoordeling

- a. Verwezen wordt naar het verslag dat is gemaakt van de gevoerde omgevingsdialoog, zoals opgenomen als bijlage 6 bij de motivering van het TAM-Omgevingsplan. Hieruit is op te maken:
 - wanneer de participatiemomenten hebben plaatsgevonden;
 - welke input er is opgehaald;
 - hoe input vanuit de omgeving is betrokken bij de planontwikkeling en waar dit heeft geleid tot planaanpassing / verduidelijking.

Naar onze mening is hiermee voldoende inzicht gegeven in de wijze waarop de omgeving geïnformeerd en betrokken is bij de planontwikkeling. Dat niet alle bezwaren zijn weggenomen en niet alle input heeft geleid tot aanpassingen wil niet zeggen dat er geen zorgvuldig participatieproces is doorlopen. Daarbij komt dat de Omgevingswet weliswaar het belang van participatie benoemt, maar hier geen kwalitatieve eisen aan verbindt.

- b. In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is het gecumuleerd geluid betrokken van alle in het onderzoek betrokken wegen (gemeentewegen en rijkswegen). Artikel 3.38 van het Besluit kwaliteit leefomgeving benoemt de geluidbronsoorten die in ieder geval bij de bepaling van het gecumuleerd geluid betrokken moeten worden, te weten het geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het geluid van milieubelastende activiteiten, valt hier niet onder. Hiervoor is separaat onderzoek nodig. Geconstateerd is dat dit onderzoek geen onderdeel uitmaakt van het ontwerp dat ter inzage is gelegd. Mede naar aanleiding van de zienswijze is er een aanvullend akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in het rapport van Sain Milieuvdies 'Akoestisch onderzoek Heimolen 41 Bergen op Zoom (IL)'.

Structurele en incidentele gebruik

In het akoestisch onderzoek industrielawaai is de representatieve bedrijfssituatie beschouwd, welke inzicht geeft in het structurele gebruik van de paardenhouderij. Daarnaast is ook rekening gehouden met de

incidentele bedrijfssituatie, te weten de bedrijfssituatie waarbij naast het reguliere gebruik ook sprake is van een evenement. Uit dit onderzoek blijkt dat geluidsbelasting voldoet in de representatieve bedrijfssituatie op woningen van derden aan de richtwaarde. In de incidentele bedrijfssituatie (evenementen) is de geluidsbelasting hoger. In de dag- en nachtperiode wordt ook dan voldaan aan de richtwaarde. In de avondperiode wordt de richtwaarde beperkt overschreden. De overschrijding wordt (voornamelijk) veroorzaakt door het in werking hebben van een omroepinstallatie. Dit zal maximaal 3 keer per jaar voorkomen. In het onderzoek is (als worst-casebenadering) geen rekening gehouden met de richtwerking van de omroepinstallatie. Bij het opstellen van de luidsprekers dient hier rekening mee te worden gehouden (ofwel niet direct naar woningen toe richten). Met een zorgvuldige positionering van de luidsprekers zal het geluid lager uitvallen dan worst case is berekend.

Een overschrijding van de normstelling voor een incidentele bedrijfssituatie kan worden toegestaan. Omdat het bij een incidentele bedrijfssituatie gaat om activiteiten die beperkt voorkomen, is de invloed op het woon- en leefklimaat beperkt. Gezien de berekeningsresultaten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op- en afbouwperiode

Het geluid als gevolg van de op- en afbouw van evenementen is in dit onderzoek niet tekstueel behandeld. Aangegeven is dat, in gevallen waarin evenementen tot buiten de dagperiode duren, de afbouw op de volgende dag plaatsvindt. Verder is aangegeven dat een auto over het terrein zal rijden voor dagrecreatieve voorzieningen en is beperkt sprake van stemgeluid. Gelet op de aard van de evenementen (paardensport gerelateerd) en de beoogde inrichting van de locatie, zal het opbouwen en afbouwen van evenement specifieke onderdelen zeer beperkt blijven. Ter verduidelijking is de op- en afbouwperiode opgenomen in artikel 7.6 van de planregels.

Naleving geldende geluidsnormen

Monitoring en handhaving zal op de reguliere wijze plaatsvinden. Zo kan handhavend worden opgetreden in geval niet aan de geldende normstelling uit het Omgevingsplan kan worden voldaan. Om dit te verifiëren kan de gemeente een geluidsmeting laten uitvoeren.

- c. Maatregelen voor het beperken van stof staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit zijn algemene regels die voor het bedrijf van toepassing zijn. Verder is sprake van een forse afname van de uitstoot van fijnstof door het beëindigen van de melkveehouderij.
- d. Het initiatief zorgt niet voor een dusdanige verkeerstoename dat daarmee de capaciteit van de weg wordt overschreden. In de motivering voor het TAM-Omgevingsplan zijn de vervoersbewegingen voor de bestaande situatie alsook de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat het aantal zware vervoersbewegingen (landbouwverkeer) aanzienlijk afneemt en dat het aantal lichte vervoersbewegingen (auto's) toeneemt. Bezien op een jaargemiddelde dag (zonder evenementen) blijft de toename relatief beperkt. De Heimolen is aan te duiden als een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/h. De laagste normering voor een dergelijke weg voor de verkeersintensiteiten kent een grens van 6.000 motorvoertuigen per dag. De huidige verkeersintensiteiten op de Heimolen zijn dermate laag dynamisch (> +/- 1250 mvt/ per dag) dat deze nog ver onder de grens van 6.000 mvt/ per dag zitten. Gelet hierop zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.
- e. Dit is bij ons niet bekend. Het TAM-Omgevingsplan voorziet hier niet in. Indien er sprake is van activiteiten die niet zijn toegestaan dan kan hiervan melding worden gemaakt op basis waarvan handhavend kan worden opgetreden.
- f. Door de transformatie verandert de dynamiek op de locatie. Het gaat gepaard met een afname van zwaar landbouwverkeer van – en naar de locatie enerzijds en een toename van lichte vervoersbewegingen (auto's) anderzijds. In de motivering behorende bij het TAM-Omgevingsplan is op de relevante onderwerpen onderbouwd dat de planontwikkeling inpasbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonklimaat ter plaatse. In het bijzonder wijzen wij hier op de volgende onderdelen die in het plan zijn geborgd:
 - Verplichting tot gebruik van elektronische communicatiemiddelen (headsets) bij trainingsactiviteiten;

- Gedetailleerde regeling rondom de toegestane evenementen;
 - De opgenomen aanduiding in relatie tot de emissiepunten van de dierenverblijven ter voorkoming van geuroverlast;
 - De opgenomen aanduiding voor de percelen direct grenzend aan de woningen aan de Heimolen, waarbij in de regels geborgd is dat hier geen publieksaantrekkende activiteiten zijn toegestaan;
 - De verplichting tot het aanleggen en duurzaam in stand houden van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen op het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 2 bij het TAM-Omgevingsplan). Vanwege de juridisch-planologische geborgde landschappelijke inpassing en de al aanwezige hagen en ander groen in tuinen van omliggende woningen, zal geen sprake zijn van directe inkijk.
- g. Gelet op de aanleiding voor de voorgestane ontwikkeling (deelname Lbv+) en de planspecifieke eigenschappen van de planontwikkeling delen wij de zorg om precedentwerking niet.
- h. Wij verwijzen hier naar onze reactie zoals verwoord onder f. Voor wat betreft de mogelijke waardevermindering wordt gewezen op de mogelijkheid om hiervoor een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen. Dit verzoek wordt vervolgens conform de daarvoor geldende procedure beoordeeld en afgehandeld.

Conclusie

Wij komen tegemoet aan onderdeel b van de zienswijze door:

- *Er is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd en toegevoegd aan de motivering van het plan. De conclusies laten zien dat qua geluid sprake is van een acceptabele situatie. Het akoestisch onderzoek industrielawaai is als bijlage 15 opgenomen bij de motivering.*
- *In artikel 7.6 onder e wordt de volgende regeling voor de op- en afbouw opgenomen: 'de op- en afbouw van evenementen dient plaats te vinden binnen de voor het betreffende evenement toegestane tijdsvensters. Indien de laatste evenementendag eindigt op het uiterste toegestane eindtijdstip, mag de afbouw plaatsvinden op de daaropvolgende dag tussen 07.00 en 19.00 uur. Tijdens de op- en afbouw mogen geen geluidinstallaties worden gebruikt en mogen geen activiteiten plaatsvinden die naar aard en omvang gelijk zijn te stellen met het evenement zelf. De afbouwdag wordt niet aangemerkt als afzonderlijke evenementendag.'*

De overige onderdelen van de zienswijze vinden wij ongegrond en leiden deze niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 7

Samenvatting

Het plan bevat onvoldoende concrete, objectieve en handhaafbare planregels om te borgen dat deze activiteiten qua aard, schaal, intensiteit en ruimtelijke impact passend blijven binnen het landelijke karakter van de omgeving en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie paardenhouderij. Verzocht wordt het plan aan de vullen op onderstaande onderdelen:

- a. Aard en omvang van toegestane activiteiten
 - definitie en afbakening van 'clinique' en 'evenement', inclusief maxima voor bezoekersaantallen, frequentie, tijdstippen (uitsluitend daguren) en duur.
 - Maximaal 4 evenementen per kalenderjaar, maximaal 1 per kwartaal, met jaarlijkse vooraf gedeelde jaarkalender. Vast maximum aantal bezoekers per evenement.
 - Uitsluiting van feesten en gebruik als feestlocatie, waarbij tevens geldt dat de Grootmolenbeekseweg uitsluitend mag worden gebruikt voor paardentransport bij evenementen en expliciet niet voor landbouwverkeer, vrachtwagenverkeer of ander gemotoriseerd verkeer.
 - Uitsluiting van kampeer- en verblijfsrecreatie.
- b. Geluid, tijdstippen en hinderbeperking
 - Maximale geluidsniveaus passend bij landelijke omgeving; geen avond-, nacht- of vroege ochtendactiviteiten.
 - Uitsluiting van omroepinstallaties en geluidsversterking.

- c. Bebouwing en landschappelijke inpassing
 - Maximale nokhoogte paardenstal/binnenrijbak: 6 meter.
 - Uitvoering in hout, sedumdak en landschappelijke inpassing met bomenrij aan zijde Groot Molenbeek
- d. Gebruik omliggende gronden en ecologie
 - Geen gebruik van omliggende weilanden Groot Molenbeek voor springsport; uitsluitend begrazing, zoals eerder gecommuniceerd. Het gaat om grondstukken 406, 408, 400, 379, 376 etc.
 - Geen permanente bebouwing, wegen of (verharde) parkeerplaatsen op deze weilanden.
 - Behoud van leefgebied voor reeën, vossen en hazen en bescherming van jaarlijks broedgebied van buizerdpaar.
 - Aanleg van inheemse heggen en groenstructuren voor aaneengesloten groenbeeld en zichtonttrekking
- e. Parkeren, verkeer en ontsluiting
 - Parkeren uitsluitend op eigen terrein met vastgesteld maximum.
 - Verplicht integraal verkeersplan waarin ook bestemmingsverkeer van en naar de planlocatie, sluiptverkeer, landbouwverkeer en overig verkeer expliciet worden gereguleerd en in goede banen worden geleid, met waarborging van verkeersveiligheid en leefbaarheid.
- f. Indieners zijn geen voorstander van een ontsluiting langs de buisleidingenstraat en het eventueel afsluiten van de openbare weg die nu over de planlocatie loopt richting Grootmolenbeek.
 - Een ontsluiting via de buisleidingenstraat die uitkomt op de Huijbergsebaan levert slechts een vermindering van het verkeer naar de planlocatie op van nog geen 1% van het totale verkeer op de Heimolen. Voor bewoners rond het weiland levert dit een toename van verkeer door de natuur in hun achtertuinen van 100%.
 - Dagelijks verkeer langs deze ontsluitingsroute zou ecologische gevolgen kunnen hebben, die op z'n minst onderzocht moeten worden.
 - Het afsluiten van de openbare weg die vanuit Groot Molenbeek over de planlocatie loopt, kan, bij filevorming op de Heimolen, zorgen voor problemen voor de hulpdiensten.
 - De openbare weg die vanaf de Heimolen over de planlocatie richting Groot Molenbeek loopt is juist de enige toegangsweg waarbij de omgeving geen last heeft van het verkeer van en naar de planlocatie.
 - Gepleit wordt om ook het tijdelijk parkeerterrein naar de westzijde van de planlocatie te verplaatsen, zodat er niet tegen parkeerplaatsen in de natuur aangekeken hoeft te worden.

Beoordeling

- a. In artikel 7.2 is geregeld welke activiteiten ter plaatse zijn toegestaan. Het gaat hier om een gebruiksgeschiedte paardenpaardenhouderij, gericht op opleiding, instructie en africhting van paarden (en personen) ten behoeve van de paardensport met daarbij de volgende bijbehorende activiteiten/functies:
 - dagrecreatieve (paarden)sportactiviteiten;
 - paardensport gerelateerde evenementen met in achtneming van hetgeen beschreven in 7.6
 - dierenkliniek voor paarden en gezelschapsdieren;
 - ondersteunende horeca;
 - activiteiten gebonden detailhandel, gericht op verkoop van aan eventing gerelateerde producten;
 - (recreatieve) verblijfsvoorzieningen;
 - een bedrijfswoning;

De volgende passage is opgenomen in de definitie voor dagrecreatieve (paarden)sportvoorziening:

“Daarnaast zal bij de clinics gebruik worden gemaakt van communicatiesystemen zodat er geen overlast zal ontstaan in het kader van geluid.” Wat onder ‘clinics’ wordt verstaan is niet nader gedefinieerd. Wij zien aanleiding om dit verduidelijken door de definitie voor dagrecreatieve (paarden)sportvoorziening aan te passen en in de regels te borgen dat bij elke vorm van trainingsactiviteit met paard en ruiters het gebruik van headsets verplicht is.

Ondersteunende horeca wordt in artikel 2.80 van het plan gedefinieerd. Verder volgt uit artikel 7.2 onder c dat de horeca ondersteunend moet zijn aan de paardenhouderij gericht op opleiding, instructie en africhting van paarden (en personen) ten behoeve van de paardensport. Hiermee is voldoende duidelijk wat hieronder moet worden verstaan en is een zelfstandig horeconcept niet mogelijk. We wijzen ook op de in de regels opgenomen maximale oppervlakte van 200m².

Onderdeel van de transformatie naar een hoogwaardige paardensportlocatie is de mogelijkheid om gedurende het jaar evenementen te kunnen organiseren gericht op paardensport. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan biedt hiertoe de mogelijkheid en staat op de locatie ten hoogste 8 evenementen per jaar toe. Dit kunnen losse dagen zijn of aaneengesloten dagen. Artikel 7.6 uit het TAM-Omgevingsplan bevat een gedetailleerde regeling voor de paardensport gerelateerde evenementen, waarin het aantal (beperkt tot maximaal 8 dagen per jaar), het maximum aantal bezoekers (250), gebruik van geluidsinstallatie (bij maximaal 3 van de 8 evenementen), maximale geluidsniveaus (gelijk aan de normen die gelden voor kleinschalige evenementen zoals beschreven in de APV) en begin- en eindtijden van een evenement zijn opgenomen. Deze regeling biedt voldoende borging om te zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Van een gebruik als een reguliere feestlocatie kan derhalve geen sprake zijn. Ter verduidelijking nemen wij een verbod hiervoor op in de planregels.

- b. Evenementen worden acht maal per jaar gehouden, waarmee dit een incidenteel karakter heeft. Gelet op de verkeersintensiteiten op de Heimolen afgezet tegen de capaciteit van deze weg, kan het verkeer ook ten tijde van evenementen via de Heimolen afgewikkeld worden. Op basis van ontvangen signalen uit de buurt is bezien of er ten tijde van evenementen gebruik zou kunnen worden gemaakt van de alternatieve aanrijroute vanaf de Huijbergsebaan langs de buisleidingenstraat richting de planlocatie. Deze route heeft op die momenten de voorkeur en is dan te hanteren als ontsluitingsroute van en naar de locatie. In het kader van de anterieure overeenkomst zijn hierover afspraken gemaakt met initiatiefnemer. Ook de beheerder van de buisleidingenstraat heeft hiermee ingestemd. De reguliere aanrijroute en ontsluiting van de planlocatie verloopt via de bestaande in- en uitrit ter hoogte van Heimolen 40. Van verkeer- van en naar de planlocatie over de Grootmolenbeekseweg is derhalve geen sprake.

De regeling zoals opgenomen in de TAM-Omgevingsplan biedt geen mogelijkheid voor kamperen. Wel biedt de regeling als onderdeel van het hoogwaardige paardensportcentrum ruimte voor verblijfs- (recreatieve)voorzieningen waarvoor maximaal 200m² mag worden aangewend. Op de plattegrondtekening zoals opgenomen in bijlage 10 van de motivering van het TAM-Omgevingsplan is te zien hoe dit vorm krijgt. Het gaat hierbij om eenheden voor gasten die met hun paard gebruik maken van de faciliteiten en verblijfruimtes voor de stagiaires van het bedrijf. Wij achten dit qua aard en omvang passend bij het bedrijfsconcept. Ter verduidelijking nemen wij een kampeerverbod op in de planregels.

- c. *Maximale geluidsniveaus*

Geconstateerd is dat een akoestisch onderzoek industrielawaai geen onderdeel uitmaakt van het ontwerp dat ter inzage is gelegd. Mede naar aanleiding van de zienswijze is er een aanvullend akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in het rapport van Sain Milieuadvies 'Akoestisch onderzoek Heimolen 41 Bergen op Zoom (IL)'. Hierin zijn de maximale geluidsniveaus inzichtelijk gemaakt.

Uit dit onderzoek blijkt dat geluidsbelasting voldoet in de representatieve bedrijfssituatie op woningen van derden aan de richtwaarde. In de incidentele bedrijfssituatie (evenementen) is de geluidsbelasting hoger. In de dag- en nachtperiode wordt ook dan voldaan aan de richtwaarde. In de avondperiode wordt de richtwaarde beperkt overschreden. De overschrijding wordt (voornamelijk) veroorzaakt door het in werking hebben van een omroepinstallatie. Dit zal maximaal 3 keer per jaar voorkomen. In het onderzoek is (als worst-casebenadering) geen rekening gehouden met de richtwerking van de omroepinstallatie. Bij het opstellen van de luidsprekers dient hier rekening mee te worden gehouden (ofwel niet direct naar woningen toe richten). Met een zorgvuldige positionering van de luidsprekers zal het geluid lager uitvallen dan worst case is berekend.

Een overschrijding van de normstelling voor een incidentele bedrijfssituatie kan worden toegestaan. Omdat het bij een incidentele bedrijfssituatie gaat om activiteiten die beperkt voorkomen, is de invloed op het woon- en leefklimaat beperkt. Gezien de berekeningsresultaten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Mede gelet op het incidentele karakter van de evenementen, alsook de beperkte overschrijding, kan dit als aanvaardbaar worden beschouwd.

Uitsluiting omroepinstallaties en geluidsversterking

Het gebruik van geluidsinstallaties wordt voor maximaal 3 dagen per jaar toegestaan. In het akoestisch onderzoek industrielawaai is beschreven dat de omroepinstallatie uitsluitend ingezet wordt om berichten om te roepen, en niet voor het ten gehore brengen van muziek.

- d. In het ontwerp TAM-Omgevingsplan is voor de maximale bouwhoogte van 11 meter aangesloten bij wat gebruikelijk is. De opgenomen bouwhoogte is ontleend aan het voor de locatie voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied Oost 2020". In zoverre is er sprake van een voortzetting van reeds toegekende bouwmogelijkheden. Wij zien geen aanleiding dit in te beperken. Verder zien wij, aanvullend aan de criteria die volgen uit de Nota ruimtelijke kwaliteit, geen noodzaak tot het opleggen van eisen met betrekking tot de uiterlijke verschijningsvorm van te realiseren bebouwing.

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Zie hiervoor bijlage 2 zoals opgenomen bij het ontwerp TAM-Omgevingsplan. Dit plan voorziet onder meer in een inpassing aan de noordzijde van de planlocatie. De inpassing bestaat ter plaatse uit enkele bomen en een knip- en scheerhaag. Middels de in artikel 7.5.1. opgenomen voorwaardelijke verplichting is de aanleg en duurzame instandhouding hiervan geborgd.

- e. *Ecologische waarden*

De in de zienswijze genoemde gronden maken geen onderdeel uit van het TAM-Omgevingsplan. Hiervoor zijn dan ook geen wijzigingen voorzien. Het uitgevoerde flora- en fauna onderzoek laat zien dat er geen aantasting plaatsvindt en dat de voorgestane ontwikkeling inpasbaar is.

Landschappelijke inpassing

Wij verwijzen in dit kader naar het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 behorende bij het TAM-Omgevingsplan en de borging hiervan middels de in artikel 7.5.1. opgenomen voorwaardelijke verplichting.

- f. *Parkeren*

Het perceel van initiatiefnemer is voldoende groot om parkeren op eigen terrein te faciliteren. Voor de reguliere activiteiten zijn de parkeerplaatsen weergegeven op de plattegrondtekening zoals opgenomen op bijlage 10 behorende bij de bijlagen bij de motivering. Bij evenementen vindt het parkeren plaats op een agrarisch perceel dat dan tijdelijk dienst doet als parkeerterrein. Dit is geborgd door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – parkeerplaats'. Het aantal bezoekers van een evenement is gemaximaliseerd op 250 personen per dag. De gronden met de voornoemde aanduiding zijn van voldoende omvang om in het aantal benodigde parkeerplaatsen te kunnen voorzien. Parkeeroverlast voor de omgeving wordt daarmee niet verwacht.

Verkeersplan

Het initiatief zorgt niet voor een dusdanige verkeerstoename dat daarmee de capaciteit van de weg wordt overschreden. In de motivering voor het TAM-Omgevingsplan zijn de vervoersbewegingen voor de bestaande situatie alsook de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat het aantal zware vervoersbewegingen aanzienlijk afneemt maar dat het aantal lichte vervoersbewegingen toeneemt. Bezien op een jaargemiddelde dag (zonder evenementen) blijft de toename relatief beperkt. De Heimolen is aan te duiden als een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/h. De laagste normering voor een dergelijke weg voor de verkeersintensiteiten kent een grens van 6.000 motorvoertuigen per dag. De huidige verkeersintensiteiten op de Heimolen zijn dermate laag dynamisch ($> \pm 1250$ mvt/ per dag) dat deze nog ver onder de grens van 6.000 mvt/ per dag zitten. Gelet hierop zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen om deze ontwikkeling mogelijk te maken en is er geen noodzaak tot het opstellen van het gevraagde verkeersplan.

- g. Wij benadrukken, zoals eerder aangegeven, dat de primaire en reguliere ontsluiting van de planlocatie verloopt over de Heimolen via de bestaande in- en uitrit ter hoogte van Heimolen 40. Ten tijde van evenementen (maximaal 8 dagen per jaar) is er in afstemming met de beheerder van de buisleidingenstraat overeengekomen om het autoverkeer vanaf de Huijbergsebaan langs de buisleidingenstraat naar de planlocatie te laten rijden. Gezien het incidentele karakter hiervan is dit aanvaardbaar.

Een eventuele afsluiting van de zandweg als openbare weg tussen Groot Molenbeekseweg en de Heimolen wegen wij af als onderdeel van de in de recent vastgestelde de Nota Mobiliteit beschreven ambitie om te komen tot een alternatieve landbouwroute. Op dat moment zullen wij de gevolgen van deze route inclusief nieuwe mogelijkheden voor hulpdiensten bezien.

De locatie van het tijdelijke parkeerterrein is gezien de opzet van het bedrijfsconcept (bebouwing en oefen- en trainingsfaciliteiten en de ligging van de primaire ontsluiting en de situering van omliggende woningen logisch. Mede gelet het incidentele gebruik hiervan (8 dagen per jaar) is dit als aanvaardbaar beschouwd.

Conclusie

Wij komen tegemoet aan de onderdeel a en b van de zienswijze door:

- *Er is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd en toegevoegd aan de motivering van het plan. De conclusies laten zien dat qua geluid sprake is van een acceptabele situatie. Het akoestisch onderzoek industrielawaai is als bijlage 15 opgenomen bij de motivering.*
- *Artikel 2.28 Dagrecreatieve (paarden)sportvoorziening wordt als volgt aangepast: een speciaal aangelegd terrein, niet overdekt met eventing-hindernissen ten behoeve van trainingsactiviteiten. Bij alle vormen van trainingsactiviteit is het gebruik van communicatiesystemen (headsets) verplicht, zodat er geen overlast zal ontstaan in het kader van geluid. Evenementen zijn toegestaan met in achtneming van artikel 7.6 van deze planregels.*
- *Artikel 7.2 onder h. wordt als volgt aangepast: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - geluid uitstraling uitgesloten' alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - dagrecreatieve (paarden)sportvoorzieningen' is het niet toegestaan om zonder een (elektronisch) communicatiesysteem trainingsactiviteiten te verzorgen.*
- *Artikel 20.3 'Strijdig gebruik' wordt als volgt aangevuld:
Onder m: het gebruik van gronden en gebouwen als feestlocatie (bruiloften, bedrijfsfeesten en dergelijke).
Onder n: het (laten) plaatsen van kampeermiddelen en het gebruik van gronden als kampeerterrein.*

De overige onderdelen van de zienswijze vinden wij ongegrond en leiden deze niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 8

Samenvatting

- a. De opgenomen regeling voor evenementen en de hierbij gehanteerde geluidsnormen is te ruim. Gevraagd wordt deze te herzien naar wat voorheen gebruikelijk was, t.w. van 09:00h tot 17:00h. Het is reeds bekend en gepubliceerd door deskundigen dat bij langer dan 6 uur achtereen gehoorschade kan ontstaan bij 70dB(A) - 83 dB(C).
- b. Indiener geeft aan geen veranderingen te willen aan de omgeving en hun uitzicht.
- c. Onduidelijk is waar de ondersteunende horeca gaat plaatsvinden. Verzocht wordt dit in ieder geval in een afgesloten gebouw te laten plaatsvinden in verband met geluidsoverlast.
- d. Indiener geeft aan voorstander te zijn van het creëren van een ontsluitingsroute langs de buisleidingenstraat vanuit de Huijbergsebaan.
- e. Indiener geeft aan begrip te hebben voor de planontwikkeling, maar wil niet de dupe worden van de gevolgen die het plan met zich meebrengt.

Beoordeling

- a. Artikel 7.6 uit het TAM-omgevingsplan bevat een gedetailleerde regeling voor de paardensport gerelateerde evenementen, waarin het aantal evenementen (beperkt tot maximaal 8 dagen per jaar), het maximum aantal bezoekers (250 personen), gebruik van geluidsinstallatie (bij maximaal 3 van de 8 evenementen), maximale geluidsniveaus (gelijk aan de normen die gelden voor kleinschalige evenementen zoals beschreven in de APV) en begin- en eindtijden van een evenement zijn opgenomen. Deze regeling biedt voldoende borging

om te zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het kunnen houden van evenementen is een belangrijk onderdeel van het hoogwaardige paardensportconcept.

- b. Wij hebben begrip voor de zorgen die er zijn op het moment dat er veranderingen plaatsvinden in de directe woonomgeving van mensen. Wij zijn echter van mening dat de voorgestelde transformatie inpasbaar is op de locatie en niet leidt tot een onevenredige aantasting van de woonomgeving. Dit is uitvoerig onderbouwd in de bij het TAM-Omgevingsplan behorende motivering en geborgd door het opnemen van maatregelen in de planregels. Verwezen wordt naar onze reactie op Zienswijze 6 onder f.
- c. De ondersteunende horeca word gevestigd in de nieuw op te richten bebouwing en mag maximaal 200m² bedragen. Op de plattegrondtekening zoals opgenomen in bijlage 10 van de motivering van het TAM-Omgevingsplan is aangegeven waar de ondersteunende horeca is voorzien.
- d. In de motivering voor het TAM-Omgevingsplan zijn de vervoersbewegingen voor de bestaande situatie en de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat het aantal zware vervoersbewegingen (landbouwverkeer) aanzienlijk afneemt en dat het aantal lichte vervoersbewegingen (auto's) toeneemt. Op een gemiddelde dag (uitgaande van reguliere bedrijfsvoering zonder evenementen) blijft de toename beperkt. De Heimolen is aan te duiden als een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/h. De laagste normering voor een dergelijke weg voor de verkeersintensiteiten kent een grens van 6.000 motorvoertuigen (mvt) per dag. De huidige verkeersintensiteiten op de Heimolen zijn dusdanig laag (> +/- 1250 mvt/ per dag) dat deze nog ver onder de grens van 6.000 mvt/ per dag zitten. Gelet hierop zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Evenementen worden acht maal per jaar gehouden, waarmee dit een incidenteel karakter heeft. Gelet op de verkeersintensiteiten op de Heimolen afgezet tegen de capaciteit van deze weg, kan het verkeer ook ten tijde van evenementen via de Heimolen afgewikkeld worden. Op basis van ontvangen signalen uit de buurt is bezien of er ten tijde van evenementen gebruik zou kunnen worden gemaakt van de alternatieve aanrijroute vanaf de Huijbergsebaan langs de buisleidingenstraat richting de planlocatie. Deze route heeft op die momenten de voorkeur en is dan te hanteren als ontsluitingsroute van en naar de locatie. In het kader van de anterieure overeenkomst zijn hierover afspraken gemaakt met initiatiefnemer. Ook beheerder van de buisleidingenstraat heeft hiermee ingestemd. De reguliere aanrijroute en ontsluiting van de planlocatie verloopt via de Heimolen. Gelet op hetgeen gesteld onder b is de Heimolen hiervoor geschikt.

- e. Het is goed te lezen dat er begrip is voor de transformatie die gepaard gaat met de planontwikkeling. Verder verwijzen wij naar onze reactie onder b.

Conclusie

De zienswijze vinden wij ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 9

Samenvatting

- a. Verwarring over begrippen. Gevraagd wordt naar de mogelijkheid om in het Omgevingsplan enkel de relevante begripsbepalingen en functieomschrijvingen op te nemen die van toepassing zijn op het faciliteren van de planontwikkeling. In het plan is bijvoorbeeld onder punt 2.59 Horeca opgenomen en onder punt 2.80 Ondersteunende horeca. Welk punt is hier van toepassing? Indiener gaat ervan uit dat er slechts sprake mag zijn van ondersteunende horeca, ondergeschikt aan de hoofdfunctie. De begripsomschrijving van een dierenkliniek ontbreekt, terwijl dit in artikel 7.3.1 wel is opgenomen en maximaal 1200 m² mag bedragen.
- b. Indiener geeft aan positief te zijn over het voornemen om de ontsluiting van de planlocatie te laten plaatsvinden via de weg langs de buisleidingenstraat, die uitkomt op het gedeelte van de Huijbergsebaan waaraan geen woningen gelegen zijn. Zij zien graag opgenomen dat het bestemmingsverkeer voor de planlocatie van deze ontsluitingsweg gebruik moet gaan maken, zodat de nu al zeer drukke Heimolen niet nog meer belast wordt.

- c. Indieners wensen gelijktijdig met de planontwikkeling de alternatieve landbouwrouten ten uitvoer te brengen, om hiermee een einde te maken aan de Heimolen als sluiproute voor landbouwverkeer, waarbij eveneens wordt gepleit om de openbare weg die vanuit Groot Molenbeek over de planlocatie loopt, in ieder geval openbaar te houden voor fietsers en wandelaars.
- d. In het plan worden bepalingen gemist over stemgeluid van bezoekers. Voorgesteld wordt om minimale afstanden op te nemen tot de locaties voor evenementen en omliggende woningen.

Beoordeling

- a. De in de Ontwerpwijziging opgenomen begripsbepalingen zijn 1-op-1 overgenomen uit het voor de locatie geldende bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020. Hierdoor zijn er ook begrippen opgenomen die niet relevant zijn voor de onderhavige planontwikkeling. Om tegemoet te komen aan de zienswijze passen wij de begripsbepalingen zodanig aan dat hierin enkel de voor de planontwikkeling relevante begrippen staan opgenomen.

Uit artikel 7.2 onder c volgt dat de horeca ondersteunend moet zijn aan de paardenhouderij gericht op opleiding, instructie en africhting van paarden (en personen) ten behoeve van de paardensport. Hiermee is duidelijk wat hieronder moet worden verstaan en is een zelfstandig horecaconcept niet mogelijk. We wijzen ook op de in de regels opgenomen maximale oppervlakte voor ondersteunende horeca van 200m². Het opnemen van een definitie van dierenkliniek is niet noodzakelijk nu hier in de planregels (artikel 7.2 sub c onder 3 in combinatie met artikel 7.3.1 sub d onder 1) al op ingegaan wordt.

- b. Het initiatief zorgt niet voor een dusdanige verkeerstoename dat daarmee de capaciteit van de weg wordt overschreden. In de motivering voor het TAM-Omgevingsplan zijn de vervoersbewegingen voor de bestaande situatie alsook de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat het aantal zware vervoersbewegingen (landbouwverkeer) aanzienlijk afneemt en dat het aantal lichte vervoersbewegingen (auto's) toeneemt. Bezien op een jaargemiddelde dag (zonder evenementen) blijft de toename relatief beperkt en zullen de intensiteiten opgaan in het heersende verkeersbeeld. De Heimolen is aan te duiden als een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/h. De laagste normering voor een dergelijke weg voor de verkeersintensiteiten kent een grens van 6.000 motorvoertuigen per dag. De huidige verkeersintensiteiten op de Heimolen zijn dermate laag dynamisch (> +/- 1250 mvt/ per dag) dat deze nog ver onder de grens van 6.000 mvt/ per dag zitten. Gelet hierop zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Evenementen worden acht maal per jaar gehouden, waarmee dit een incidenteel karakter heeft. Gelet op de verkeersintensiteiten op de Heimolen afgezet tegen de capaciteit van deze weg, kan het verkeer ook ten tijde van evenementen via de Heimolen afgewikkeld worden. Op basis van ontvangen signalen uit de buurt is bezien of er ten tijde van evenementen gebruik zou kunnen worden gemaakt van de alternatieve aanrijroute vanaf de Huijbergsebaan langs de buisleidingenstraat richting de planlocatie. Deze route heeft op die momenten de voorkeur en is dan te hanteren als ontsluitingsroute van en naar de locatie. In het kader van de anterieure overeenkomst zijn hierover afspraken gemaakt met initiatiefnemer. Ook beheerder van de buisleidingenstraat heeft hiermee ingestemd. De reguliere aanrijroute en ontsluiting van de planlocatie verloopt via de Heimolen. Gelet op hetgeen gesteld onder b is de Heimolen hiervoor geschikt.

- c. Er bestaat geen verband tussen de met dit plan voorgestane ontwikkeling en de wens om te komen tot een alternatieve landbouwroute langs de Groot Molenbeekseweg richting viaduct over de A4, die de Heimolen moet ontlasten van landbouwverkeer. De onderhavige planontwikkeling en de hiermee samenhangende transformatie draagt juist bij aan een afname van het landbouwverkeer op de Heimolen. Vanwege het ontbreken van dit verband is er geen aanleiding / noodzaak om de onderhavige planontwikkeling afhankelijk te maken van de totstandkoming van de alternatieve landbouwroute. De legitimiteit hiervoor ontbreekt. De wens om te komen tot een alternatieve landbouwroute volgt een separaat spoor /proces en is opgenomen in de op 18 december 2025 door de gemeenteraad, vastgestelde Nota Mobiliteit. Strategie met aanpak zit met planning en duiding in deze nota verwerkt. Verwezen wordt naar hetgeen hierover is opgenomen in de Nota Mobiliteit (paragraaf 4.2.5 en het uitvoeringpakket).

Er bestaat geen noodzaak om in relatie tot de voorliggende planontwikkeling de ontsluitingssituatie te wijzigen zoals voorgesteld. Het voorstel dat gedaan wordt in de zienswijze wegen wij af als onderdeel van de wens om te komen tot een alternatieve landbouwroute. Een en ander zoals is opgenomen in de op 18 december 2025 door de gemeenteraad, vastgestelde Nota Mobiliteit. De genoemde zandweg transformeren is denkbaar. Echter vergt dit nauwe afstemming met perceeleigenaar en provincie Noord Brabant. De betreffende zandweg is openbaar en staat op de Wegenlegger. Deze wordt vastgesteld door de provincie en dient in samenspraak herzien te worden.

- d. Geconstateerd is dat een akoestisch onderzoek industrielawaai geen onderdeel uitmaakt van het ontwerp dat ter inzage is gelegd. Mede naar aanleiding van de zienswijze is er een aanvullend akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in het rapport van Sain Milieuadvies 'Akoestisch onderzoek Heimolen 41 Bergen op Zoom (IL)'. Hierin zijn de maximale geluidniveaus inzichtelijk gemaakt.

Uit dit onderzoek blijkt dat geluidsbelasting voldoet in de representatieve bedrijfssituatie op woningen van derden aan de richtwaarde. In de incidentele bedrijfssituatie (evenementen) is de geluidsbelasting hoger. In de dag- en nachtperiode wordt ook dan voldaan aan de richtwaarde. In de avondperiode wordt de richtwaarde beperkt overschreden. De overschrijding wordt (voornamelijk) veroorzaakt door het in werking hebben van een omroepinstallatie. Dit zal maximaal 3 keer per jaar voorkomen. In het onderzoek is (als worst-casebenadering) geen rekening gehouden met de richtwerking van de omroepinstallatie. Bij het opstellen van de luidsprekers dient hier rekening mee te worden gehouden (ofwel niet direct naar woningen toe richten). Met een zorgvuldige positionering van de luidsprekers zal het geluid lager uitvallen dan worst case is berekend.

Een overschrijding van de normstelling voor een incidentele bedrijfssituatie kan worden toegestaan. Omdat het bij een incidentele bedrijfssituatie gaat om activiteiten die beperkt voorkomen, is de invloed op het woon- en leefklimaat beperkt. Gezien de berekeningsresultaten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Mede gelet op het incidentele karakter van de evenementen, alsook de beperkte overschrijding, kan dit als aanvaardbaar worden beschouwd.

Op basis van de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) mogen er geen immissiewaarden worden vastgesteld ten aanzien van het stemgeluid. Wel is het toegestaan om maatregelen op te nemen die het geluid kunnen voorkomen en/of beperken. Hier is in het TAM-Omgevingsplan invulling aan gegeven door een maximum te stellen aan het aantal bezoekers en de tijd waarbinnen evenementen mogen worden gehouden. Het Besluit kwaliteit leefomgeving schrijft voor dat geluidwaarden in een Omgevingsplan niet van toepassing zijn op onversterkt menselijk stemgeluid. Wel is het nodig te beoordelen of het geluid in de toekomstige situatie 'aanvaardbaar' is. Vanuit deze aanvaardbaarheidseis is het inzichtelijk maken van het stemgeluid wel van belang. Om te kunnen beoordelen of met de beoogde ontwikkeling sprake zal zijn van een aanvaardbare geluidsituatie, is stemgeluid meegenomen in het akoestisch onderzoek industrielawaai. .

In dit verband wijzen wij ook op de in de regels opgenomen verplichting voor het gebruik van communicatiemiddelen (headsets) tijdens trainingsactiviteiten en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – publieksaantrekkende voorzieningen uitgesloten' die opgenomen is voor de gronden direct grenzend aan de woningen langs de Heimolen.

Conclusie

Wij komen tegemoet aan de onderdelen a en d van de zienswijze door:

- *De begripsbepalingen zoals opgenomen in artikel 2 van de planregels zijn aangepast, waarbij enkel de voor deze Omgevingsplanwijziging relevante begrippen zijn opgenomen.*
- *Er is een akoestisch onderzoek industrielawaai inclusief stemgeluid uitgevoerd en toegevoegd aan de motivering van het plan. De conclusies laten zien dat qua geluid sprake is van een acceptabele situatie. Het akoestisch onderzoek industrielawaai is als bijlage 15 opgenomen bij de motivering.*

De overige onderdelen van de zienswijze vinden wij ongegrond en leiden deze niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 10

Samenvatting

Deze zienswijze komt overeen met hetgeen gesteld wordt in de zienswijze zoals weergegeven onder 7. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Beoordeling

Verwezen wordt naar onze reactie op de zienswijze onder 7.

Conclusie

Verwezen wordt naar onze reactie op de zienswijze onder 7.

Bijlage B: Ambtshalve wijzigingen

Wijziging Omgevingsplan TAM-IMRO “Heimolen 41”

Een aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerp TAM-Omgevingsplan wordt ambtshalve doorgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op deze wijzigingen.

Regels

Artikel 3 Toepassingsbereik

In lid 3 is het nummer van het GML-bestand vervangen in: NL.IMRO.0748.TAM001-0301.

Deze nummering volgt de gebruikelijke systematiek voor de gemeente Bergen op Zoom.

Artikel 20.1.1 Parkeernormen

In dit artikel wordt ‘Nota Parkeernormering Bergen op Zoom’ vervangen door ‘Nota Parkeernormen Bergen op Zoom 2025’. Hierdoor wordt verwezen naar de nu meest recente versie.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 bij de regels, zijnde de ‘Nota Parkeernormering Bergen op Zoom’ wordt vervangen door de ‘Nota Parkeernormen Bergen op Zoom 2025’.

Motivering

De motivering is waar nodig geactualiseerd.

Bijlagen bij de motivering

Waar nodig zijn onderzoeken geactualiseerd.

Mede naar aanleiding van een nagekomen reactie van enkele omwonenden is de quickscan flora en fauna aangevuld met een nadere beschouwing van de externe werking van de ontwikkeling op de relevante soorten.

Gemeente Bergen op Zoom
Ruimtelijke Ontwikkeling & Vergunningverlening
Juli 2026

VASTSTELLING