Adviescommissie voor de bezwaarschriften Bergen op Zoom

Verslag hoorzitting d.d. 21 september 2026

Aanwezig:	de commissie	mevrouw	, voorzitter
		de heer	
		de heer	
	secretaris/notulist	mevrouw	
	namens B&W	de heer	
		de heer	
	bezwaarmakers	mevrouw	namens Stichting Dorpsraad Halsteren
		de heer	
		de heer	
		De heer	
	vergunninghouder	de heer	
		mevrouw	
		mr.	
		de heer	
	toehoorders	mevrouw	(BN/De Stem)

Aan de orde:

Bezwaarschriften ingediend door de Stichting Dorpsraad Halsteren en omwonenden, gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom d.d. 9 mei 2025 strekkende tot de verlening van een omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een hotel aan de Steenbergseweg nummer 1 te Halsteren.

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom. Zij geeft een korte toelichting op de werkwijze van de commissie en een samenvatting van de voorgeschiedenis.

De voorzitter geeft aan dat alle belanghebbenden in het bezit zijn van het verweerschrift van het college en daar kennis van hebben kunnen nemen. De voorzitter merkt op dat twee omwonenden, de heer of mevrouw en de heer of mevrouw ... hebben gemachtigd om namens hen het woord te voeren. Deze omwonenden zijn niet eerder als bezwaarmaker aangemerkt. De voorzitter merkt op dat deze bezwaarmakers zich zodoende op deze wijze buiten de bezwaartermijn melden.
antwoordt dat dit niet eerder heeft gezien. Hij beseft nu dat deze bezwaarmakers zich buiten de bezwaartermijn hebben gemeld en zij niet ontvankelijk zijn in hun bezwaren. Kennelijk is er een vergissing gemaakt met het verzamelen van de machtigingen. Mogelijkerwijs is dit niet op de juiste manier gedaan.

vraagt vervolgens of alle stukken die deel uitmaken van het bezwaardossier openbaar zijn.

De voorzitter legt uit dat het bezwaardossier voor belanghebbenden ter inzage ligt op het stadskantoor.

vraagt of hij alle stukken die hij in het kader van dit bezwaar heeft ontvangen, naar iedereen mag doorsturen.

De voorzitter antwoordt dat voor de bezwaarprocedure geldt dat de stukken zijn in te zien voor belanghebbenden bij het bestreden besluit. De voorzitter legt uit dat dit verschilt van bijvoorbeeld een verzoek om openbaarmaking van stukken op grond van de Wet open overheid.

De voorzitter vraagt naar het standpunt van het college over dit onderwerp.
antwoordt dat de stukken niet openbaar zijn, tenzij ze al eerder openbaar zijn gemaakt. Er kan een schriftelijk verzoek tot openbaarmaking worden gedaan op grond van de Wet open overheid.

vraagt hoe het zit met de positie van andere bezwaarmakers, Niet alle bezwaarmakers hebben de heer gemachtigd om namens hen het woord te voeren.
De voorzitter antwoordt dat de commissie daarover zal adviseren. De commissie concludeert uit het verweerschrift dat het college kritische noten heeft over de wijze waarop de commissie de ontvankelijkheid van bezwaarmakers heeft beoordeeld. Het college heeft het afstandcriterium anders beoordeeld dan de commissie, die een 300 meter grens aanhield. De voorzitter geeft aan dat ook over dat criterium weer zal worden geadviseerd.
antwoordt dat dit ook voor het college de juiste weg lijkt.

maakt daar een opmerking over; het gaat om meer topics dan alleen de zichtlijn. Het gaat ook om de omgeving; de rotonde waaraan De Ram ligt, het verkeersinfarct wat daar al is in de ochtend en de middag en wat zal verergeren. Daarbij gaat de gemeente ook nog het plan "Schans 5" ontwikkelen.

De voorzitter antwoordt dat de commissie daar begrip voor heeft, maar dat de ontwikkeling van "Schans 5" geen deel uitmaakt van het onderhavige besluit. Ze begrijpt dat het gaat om het bepalen van "gevolgen van enige betekenis".

De voorzitter vraagt of aanwezig is. Dat blijkt niet het geval.

Vervolgens geeft de voorzitter het woord aan

antwoordt dat een schriftelijke toelichting heeft opgesteld. Die

toelichting wordt aan dit verslag gehecht.

stelt dat hoogte en omvang van het bouwplan een probleem opleveren. De bopa is geen vrijbrief om maar zo groot mogelijk te bouwen als je wil; het is enkel een mogelijkheid om een bouwwerk te verwezenlijken dat buiten de planregels valt. Die worden hier met 200% overstegen. De omvang neemt ook met 100% toe.
Dat is een substantiële vergroting van hetgeen er nu staat. Zeker als je kijkt naar wat omwonenden acceptabel vinden. Ook de rechter heeft aangegeven dat het verstandig is met elkaar in gesprek te gaan. Dat is geprobeerd, maar vergunninghouder bleek daar op dat moment geen behoefte aan te hebben. Omwonenden zien als oplossing een gebouw bestaande uit een begane grond met daarop twee verdiepingen. Dan nog ga je 50% over de regels heen, maar dat is voor omwonenden acceptabel. De heer heeft aangegeven dat hij zo hoog moet bouwen omdat hij anders niet uitkomt. Bezwaarmakers hebben een berekening gemaakt waarbij is uitgegaan van drie verdiepingen, en zijn daarbij uitgekomen op een bezettingsgraad van 80% op een gemiddelde ROI van 19% per jaar. Voor bedrijven als dat van is 10-15% een logisch cijfer. Niet wordt begrepen waarom zo hoog gebouwd moet worden. Een ander belangrijk punt is nut en noodzaak. Er wordt gezegd dat het noodzakelijk is om 300 Oekraïners te vestigen. Die mensen kunnen naar de mening van bezwaarmakers ook geplaatst worden op 4 locaties met een aantal van 75, verspreid over de gemeente. Het is niet zo dat al die mensen op 1 locatie in Halsteren moeten worden geplaatst. benoemt ook de bedrijven in de buurt die kamers bij willen huren. Hij heeft navraag gedaan bij een directeur van 1 van die bedrijven. Deze herinnerde zich de uitvraag niet, maar stelde wel altijd kamers nodig te hebben. Die mogelijkheid doet zich pas voor na afloop van de Oekraïne-opvang. De directeur had zich dat niet gerealiseerd. Ook wijst erop dat er binnenkort een Van der Valk hotel wordt gerealiseerd en dat is gezegd dat er dan voor Van der Valk wordt gekozen. Dat maakt dat nut en noodzaak wegvallen. De snapt vanuit het ondernemersstandpunt van dat deze zo groot mogelijk wil bouwen. Dat levert de meeste verdiensten op. Hij noemt een uitspraak van toenmalig premier Kok, die een dergelijk standpunt als exorbitante zelfverrijking definieerde.

Nu andere bezwaarmakers hier niets aan toe te voegen hebben, geeft de voorzitter het woord aan het college.

wenst in te gaan op de twee door genoemde punten: hoogte en omvang, nut en noodzaak. Voor wat betreft het eerste punt staat het plan de omvang toe. Het perceel mag volledig worden bebouwd. Op de plankaart is 35% aangegeven, maar in de tekst van het plan staat dat 100% mag worden bebouwd. Uit jurisprudentie en de recente rechterlijke uitspraak volgt dat de tekst van het plan leidend is. De omvang wordt niet overschreden. Voor wat betreft de hoogte hoort niet terug dat het college onjuiste afwegingen heeft gemaakt, wel een vurig pleidooi over hoe men kijkt naar de hoogte van het hotel. In de vergunning is echter voldoende gemotiveerd waarom omvang en hoogte vergunbaar zijn.
Voor wat betreft het punt nut en noodzaak is er door aanvrager onderzoek gedaan. Het college had geen reden dat onderzoek, bijvoorbeeld naar de bezettingsgraad, in twijfel te trekken, reden waarom de vergunning naar de mening van het college kon worden verleend.

De voorzitter gaat hierop door; de strijdigheid met de planregels betreft alleen de hoogte. Aan die hoogte is de hoeveelheid kamers gerelateerd. Uit de uitspraak van de rechtbank volgt dat het gebruik voor zowel longstay, shortstay en opvang binnen de planregels past en geen strijdigheid oplevert. Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan is een etfal-onderzoek uitgevoerd. De voorzitter vraagt zich af in hoeverre de opvang van Oekraïense - of andere - vluchtelingen is betrokken bij het uitgevoerde etfal onderzoek en hoe die opvang daarin tot uitdrukking komt.

antwoordt dat het college de aanvraag heeft beoordeeld als een aanvraag voor het gebruik van het hotel. De gedachte was dat er een vergunning nodig was voor het gebruik. Inmiddels is gebleken dat dit niet het geval is en dat het plan toestaat dat Oekraïners op die locatie mogen worden gehuisvest. Om die reden heeft het college dat gebruik niet afgewogen. Dat gebruik is destijds ook niet aangevraagd en lag om die reden buiten de scope van het college.

De voorzitter vraagt of zij het goed begrijpt dat naar de mening van het college het voor de invloed op de omgeving en de ruimtelijke inpassing niet uitmaakt of er recreanten verblijven, medewerkers van bedrijven of vluchtelingen.

antwoordt dat dat inderdaad niet uitmaakt. Volgens de rechter hoeft geen onderscheid te worden gemaakt naar type gebruik of gebruikers. Dat ziet het college ook zo.

De voorzitter wijst op het wegvallen van de tijdslimiet. Eerst was er sprake van opvang voor een periode van een aantal jaren. Nu blijkt dat het hotel ook gebruikt mag worden voor shortstay en longstay is er geen sprake meer van een beperking in tijd.

antwoordt dat tot het moment dat de gemeenteraad anders beslist, er geen tijdslimiet geldt voor het gebruik van deze locatie.

De voorzitter vraagt een reactie van het college op de opmerking van bezwaarmakers over het spreiden van opvang over meerdere locaties.

antwoordt dat hij zich kan voorstellen dat opvang op meerdere locaties mogelijk is, maar ziet de relevantie van de opmerking niet.

De voorzitter vraagt of de gemeente vergunninghouder heeft verzocht om een groot hotel te bouwen om zo de doelstellingen van de gemeente voor wat betreft de opvang van vluchtelingen te kunnen realiseren.

antwoordt ontkennend. Er zijn contacten over de opvang en over afspraken over die opvang, maar hij is niet bekend met afspraken over één of meerdere locaties.

De voorzitter vraagt of vergunninghouder zelf in het penthouse gaat wonen, en of de bestemming wonen op de locatie in overeenstemming is met de planregels.

antwoordt dat een bedrijfswoning ter plaatse is toegestaan.

De voorzitter vraagt naar de bepaling in de planregels.

antwoordt dat dit volgt uit artikel 14 van het bestemmingsplan "Kom Halsteren", artikel 2 onder f waaruit volgt dat een woning met een inhoud tot 500 m³ is toegestaan. De bedrijfswoning voldoet aan die bepaling.

De voorzitter vraagt het college naar het begrip nieuwbouw. Is hier sprake van en zo ja, wordt aan de eisen voor nieuwbouw voldaan en zijn er ook gevolgen voor de fundering. De voorzitter vraagt of er in de bodem wordt gegraven en als dat zo is, of er dan wordt voldaan aan de regels voor de bestemming "archeologie".

antwoordt da dat moet opzoeken in de ruimtelijke

onderbouwing. Vervolgens stelt hij dat bij nieuwbouw geldt dat het gebouw volledig verdwijnt en er een volledig nieuw bouwwerk voor terugkomt. In dit geval wordt het gebouw niet volledig verwijderd. Een gedeelte van de fundering en van de begane grond blijft intakt. Om die reden is er geen sprake van nieuwbouw. Het nieuwbouw regime is dan ook niet van toepassing.

De voorzitter stelt als voorbeeld dat 20% van het gebouw blijft staan. , vraagt of er dan sprake is van nieuwbouw of verbouw.

wijst op het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en op een uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 4 maart 2024 (ECLI:NL:RBAMS:2024:1277). In spreektaal heeft men het over een nieuw gebouw, terwijl het Bbl dat als gedeeltelijk vernieuwen kwalificeert. Ook al wordt een groot deel van het gebouw vernieuwd, dan maakt dat nog niet dat het gaat om nieuwbouw in de zin van het Bbl. Uitgaande van verbouw, wordt aan alle daarvoor door het Bbl gestelde eisen voldaan.

De voorzitter vraagt of een deel van de fundering verdwijnt.

antwoordt dat dit klopt, maar dat dat niet afdoet aan de kwalificatie van de definitie verbouw uit het Bbl.

De voorzitter geeft aan hieruit te begrijpen dat ook als er veel wordt gesloopt en er heel weinig van de oude bouw blijft staan, dit een handige manier kan zijn om onder minder strenge eisen te kunnen vallen. Zij vraagt wat het kantelpunt is.

wijst nogmaals op de door hem genoemde uitspraak van de rechtbank Amsterdam. Hij verduidelijkt dat in dat geval maar een paar muren bleven staan, de rest was compleet nieuw. Toch hield de rechtbank vast aan de definitie van verbouw uit het Bbl, al was er voor de buitenwereld in het kader van normaal spraakgebruik sprake van nieuwbouw.

De voorzitter vraagt naar het percentage nieuwbouw in het onderhavige geval.

kan geen percentage geven. Hij sluit zich aan bij het door gestelde. Het gaat of om volledige nieuwbouw, of om doorbouw op iets wat al bestaat. Van dat laatste is hier sprake. Al kan dat gevoelsmatig anders zijn, omdat in dit geval heel veel nieuw wordt gebouwd.

De voorzitter vraagt naar de parkeerbehoefte, meer in bijzonder als gevolg van het te exploiteren restaurant. De hiervoor geldende parkeernota, waar deze vergunning op is gebaseerd, gaat uit van buitenmuren. Het restaurant lijkt over meer oppervlakte te beschikken dan de oppervlakte waar de parkeerbehoefte op is gebaseerd. Dat is relevant omdat in de toekomst het restaurant mogelijk ook toegankelijk kan worden voor mensen van buiten het hotel. Als dat zo is, zijn er meer parkeerplaatsen nodig.

antwoordt dat de norm voor een 3 sterren hotel is aangehouden. Daar hoort de eetzaal bij. Alles bij elkaar opgeteld komt het college op een behoefte van 74 parkeerplaatsen. Er worden er 75 gerealiseerd.

vraagt bezwaarmakers naar de bezwaargrond die ziet op de provinciale instructieregel, meer in het bijzonder de strijdigheid met de Omgevingsverordening Noord-Brabant, met name omdat de locatie zich bevindt in landelijk gebied.

antwoordt dat het plan wordt gerealiseerd in een landelijke omgeving

en daarmee afwijkt van de Omgevingsverordening. Er mag niet hoger dan 7 meter worden gebouwd in landelijk gebied, anders dan in bijvoorbeeld grootstedelijk gebied.

. vraagt naar de toetsing aan de regels uit de Omgevingsverordening door de provincie.

antwoordt dat de provincie om advies is gevraagd in het kader van het adviesrecht, niet in het kader van het instemmingsrecht. In de ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de instructieregels uit paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening en op de richtlijn va 15% uit artikel 5.78 van de Omgevingsverordening. Die richtlijn ziet op niet-agrarische activiteiten en dat artikel is door de provincie betrokken bij de toetsing. Het college heeft hier geen opmerkingen over gehad.

vraagt of het klopt dat het college die beoordeling niet zelf heeft gedaan.

antwoordt dat het college heeft onderbouwd waarom het plan voldoet aan de instructieregels van de provincie. Hoofdstuk 7 van de ruimtelijke onderbouwing gaat over dat onderwerp. Op grond van het adviesrecht is het plan voorgelegd aan de provincie, die had uiteindelijk geen opmerkingen.

. . . vult aan dat het plan getoetst moet worden aan de Omgevingsverordening, maar dat het in dit geval niet gaat om nieuw ruimtebeslag. Hij wijst ook op de semantische discussie over de aanwijzing landelijk gebied of stedelijke omgeving. Hij stelt dat beiden elkaar niet uitsluiten. Zo doen bijvoorbeeld niet alle locaties uit een stedelijke omgeving strikt stedelijk aan.

vraagt naar de bezwaargrond van bezwaarmakers, die gaat over de onbruikbaarheid van vier parkeerplaatsen. Zij zouden niet te bereiken zijn, omdat ze in hoeken zijn gesitueerd.

is niet bekend met deze grond. Het college weet wel dat de parkeerplaatsen op tekening in werkelijkheid groter zijn dan de minimale normen die hiervoor gelden. Er moet kunnen worden in- en uitgereden. Dat is mogelijk omdat ook de weg langs de parkeerplaatsen in werkelijkheid ruimer is dan is ingetekend. Er is genoeg ruimte om op alle parkeerplaatsen te kunnen parkeren. Het is een feit van algemene bekendheid dat het niet ongebruikelijk is dat in parkeergarages een keer terug moet worden gestoken bij het inparkeren. Het college heeft geen informatie ontvangen waaruit zou moeten blijken dat niet wordt voldaan aan de zogenaamde CROW-normen.

De voorzitter geeft aan dat vergunninghouder nog mag reageren.

antwoordt dat alle specifieke punten uit de bezwaren zijn besproken en geeft aan dat de architect nog graag iets wil aanvullen over de wijze van totstandkoming van het bouwplan.

vindt de opgeworpen schijn van samenwerking tussen initiatiefnemer en gemeente om te komen tot het aantal kamers niet prettig. In eerste instantie ging het om een groter plan, waarvan ook een congresruimte en een spa deel uitmaakten. In samenspraak met de stedenbouwkundige van de gemeente is nagegaan wat acceptabel is. Er is gekeken naar de bomenlijn en de groene aanplant om op basis daarvan volume en hoogte te bepalen. Daaruit is het aantal kamers naar voren gekomen. Verder stelt dat het niet gaat om 300 opvangplaatsen, maar om 200 opvangplaatsen. Er is gekeken naar wat op de locatie kan, niet andersom.

De voorzitter vraagt of er interne verbouwingen nodig zijn voor het geval er geen vluchtelingen in het hotel worden opgevangen.

antwoordt dat alle kamers zowel voor opvang als voor junior suite te gebruiken zijn, zowel voor recreatie als voor zakelijke gasten. Onderzocht is of de grootte van de kamers voldoende is om ook na een periode van opvang te gebruiken. Er is een haalbaarheidsonderzoek gedaan. Er blijkt van een grote vraag naar hotelkamers. Er zijn plannen om een Van der Valk hotel te realiseren, maar daar is men al jarenlang mee bezig. Dat gegeven is dan ook niet bij het haalbaarheidsonderzoek betrokken, wel is gekeken naar levensvatbaarheid van het hotel als een opvangperiode eindigt.

De voorzitter vraagt naar een reactie van vergunninghouder.

antwoordt dat zijn vergunningaanvraag al geruime voordat sprake was van opvang van Oekraïners was verstuurd. Vervolgens is hem een aanbesteding gegund. Zonder die gunning had hij junior suites gerealiseerd voor het bedrijfsleven. Het gebruik maakt hem niet uit, hij is ondernemer en baat zijn hotel uit op de manier waarop het kan. Daarbij geldt ook dat hij contracten na moet komen. benadrukt dat zijn aanvraag was ingediend voor het contract dat hij met de gemeente sloot in het kader van opvang.

De voorzitter vraagt of bezwaarmakers willen reageren.

antwoordt dat het college gebruik voor 200 Oekraïense vluchtelingen geen probleem lijkt te vinden, maar dat hij wel een groot verschil ziet met zakelijke kamerverhuur. Die mensen gaan in het weekend naar huis. Vluchtelingen blijven.

De voorzitter benoemt dat het Van der Valk hotel aanhaalde. Er zijn ook veel Van der Valk hotels in Nederland waar opvang voor vluchtelingen wordt geboden. Daaruit blijkt dat het gebruik inwisselbaar is.

beaamt dat, maar is toch van mening dat hier sprake is van een andere situatie, vooral in het weekend. Hij vraagt zich af of het onderzoek door vergunninghouder naar de behoefte deugdelijk is gedaan. Het onderzoek is niet door een gespecialiseerd bureau gedaan. Zonder deugdelijk onderzoek kan er geen groot hotel worden gebouwd.

De voorzitter antwoordt dat het college niet toetst aan verdiencapaciteit, maar aan de bouwregels en ruimtelijke aanvaardbaarheid.

merkt op dat het hotel in theorie leeg kan komen te staan en dan kan verwaarlozen.

De voorzitter bevestigt nogmaals dat het in de vergunningprocedure niet om economische haalbaarheid gaat.

heeft over de vraag of het gaat om nieuwbouw of verbouw jurisprudentie opgezocht, in die kwestie ging het echter om fiscale rechtspraak. De casus lijkt wel hetzelfde. In die casus bleef de keuken staan, de rest was nieuw. Het gaat om het feit dat als je een nieuwe fundering moet leggen, het dan om nieuwbouw gaat. Het maakt dan niet uit hoeveel er dan blijft staan. Hij noemt als voorbeeld een schuur waarvan een klein gedeelte blijft staan. Ook daar bleek van nieuwbouw. vraagt de aandacht van de commissie voor dit vraagstuk.

uit zijn zorgen over de samenwerking tussen college en vergunninghouder. Hij hoort het college niets benoemen wat anders zou hebben gemoeten, ook in het kader van een gekozen bestuur, dat de inwoners vertegenwoordigt. Hij vindt dat zorgwekkend. Vergunninghouder heeft een gesprek gehad met een wethouder. Iedereen is belanghebbende, misschien wel de hele gemeente. Er is sprake van een Oostblok-achtig hotel qua architectonische voorstelling, een industrieel pand, ook daar heeft hij zorgen over.

De voorzitter geeft het woord aan , die namens de Stichting Dorpsraad Halsteren graag een betoog wil voorlezen. Dat betoog wordt aan dit verslag gehecht en maakt er deel van uit.

De voorzitter reageert naar aanleiding van het betoog dat de gemeenteraad inderdaad adviesrecht heeft. Dat betekent dat de commissie voorwaardelijk zal adviseren.

De voorzitter merkt verder op dat ook uit dit betoog blijkt dat bezwaarmakers graag met vergunninghouder in gesprek waren gegaan. Zij vraagt of vergunninghouder daarvoor open staat.

. antwoordt dat na afloop van de zitting bij de rechtbank bleek dat partijen zo ver uit elkaar liggen dat dit niet eenvoudig is. Los daarvan zou een aanpassing in de richting van bezwaarmakers tot een wezenlijke wijziging van het bouwplan en dus tot een nieuwe procedure leiden. Het eerder uitgebrachte advies door de commissie was beperkt tot een ander aspect. Voor een gesprek is het relevant om de inhoud van het advies te kennen. Daarbij komt nu nog het adviesrecht van de raad. Vergunninghouder wil eerst die uitkomsten afwachten voordat er eventueel aanpassingen worden doorgevoerd met nieuwe procedures tot gevolg.

geeft aan dat tijdens de zitting bij de rechtbank door bezwaarmakers is gesteld dat er geen bezwaren zijn tegen het hotel op zich. Er was dus ruimte voor een gesprek, ondanks de enorme tegenstellingen.

De voorzitter vraagt hoeveel bouwlagen voor ogen heeft.

antwoordt zich te kunnen vinden in drie bouwlagen.

De voorzitter vraagt of er een toehoorder is die nog wenst te reageren.

Een toehoorder stelt dat er naar het totaalplaatje moet worden gekeken. Het doet er niet toe of het gaat om een parkeerplek meer of minder. Het gaat erom hoe het gebouw zich tot de omgeving verhoudt. Het lijkt erop of er alles aan wordt gedaan om het plan er per onderwerp doorheen te krijgen, maar het gaat om het totaaleffect.

De voorzitter antwoordt dat alle onderdelen in samenhang gezien wel uitmaken of een plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Van die toets maken bijvoorbeeld welstand en parkeerdruk ook deel uit.

De voorzitter geeft nogmaals aan dat de commissie voorwaardelijk zal adviseren, met het oog op het adviesrecht van de gemeenteraad. Dit dossier staat daar geagendeerd voor 29 oktober a.s.

vult ten aanzien van het vraagstuk verbouw of nieuwbouw nog aan dat van de huidige 780m2, 200m2 in stand blijft. Dat geeft een percentage van 25% aan bestaande bouw die blijft bestaan.

vraagt naar het advies aan het college in het kader van het informeren van de gemeenteraad.

De voorzitter bevestigt dat de commissie het college adviseert. Het college kan het advies op zijn beurt voorleggen aan de gemeenteraad.

vraagt naar de twee bedrijfswoningen waar eerst sprake van was.

antwoordt dat de provincie twee bedrijfswoningen niet toestond. Om die reden wordt er maar 1 bedrijfswoning gerealiseerd.

Voldoende gehoord en niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de vergadering.

Aldus opgemaakt,

Bergen op Zoom, 21 september 2026.

De adviescommissie voor de bezwaarschriften Bergen op Zoom,

de voorzitter

de secretaris A.J.A. de Bie

Pleitnotitie bezwarencommissie maandag 21 september 2026

Geachte voorzitter, leden van de bezwarencommissie,

Mijn naam is . en ik spreek vandaag namens Stichting Dorpsraad Halsteren, in mijn functie als dagelijks bestuurslid.

Ik wil vooraf één ding duidelijk maken: **de Dorpsraad is niet tegen een hotel.** Onze bezwaren richten zich tegen de **hoogte en de bouwmassa van het aangevraagde bouwplan** en tegen de wijze waarop daarover is besloten.

(1. Terugblik)

Voordat ik daarop inga, wil ik kort terugblikken op de rechtszaak bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant van 4 juni 2026.

Die uitspraak is voor de behandeling van onze bezwaren van groot belang. De rechtbank heeft namelijk vastgesteld dat het college bij de oorspronkelijke vergunningverlening de Omgevingswet op een drietal essentiële punten niet juist heeft toegepast.

Allereerst had de gemeenteraad van Bergen op Zoom categorieën vastgesteld waarin bij een BOPA een bindend advies van de raad noodzakelijk is. In dit geval wordt met **meer dan 20 procent afgeweken van de maximale bouwhoogte** uit het omgevingsplan.

De rechtbank stelde bovendien vast dat, gelet op de omgevingsdialoog, te verwachten was dat verschillende belanghebbenden bedenkingen zouden hebben, waardoor de uitgebreide procedure de voorkeur had gehad op grond van artikel 16.65 lid 4 Omgevingswet.

De rechtbank heeft vervolgens gekeken naar de gevolgen voor de fysieke leefomgeving en naar de te verwachten bedenkingen van belanghebbenden. Daarbij noemt de rechtbank onder meer het **bouwvolume en de verkeersaantrekkende werking** van een dergelijk groot hotel. De Dorpsraad stelt vast dat de huidige weg dit niet aan kan.

De conclusie van de rechtbank was vervolgens helder: het college had de uitgebreide procedure van toepassing **kunnen** verklaren en **bindend advies van de gemeenteraad had niet achterwege mogen blijven.**

En dat is voor ons vandaag bijzonder relevant. De rechtbank zegt namelijk óók dat het bindend advies van de gemeenteraad in deze zaak juist betrekking moet hebben op het onderdeel waarvoor van het omgevingsplan wordt afgeweken namelijk **de maximale bouwhoogte en de daarbij behorende bouwmassa.**

En precies dáár liggen vanaf het begin de belangrijkste bezwaren van de Dorpsraad.

Het omgevingsplan staat op deze locatie een maximale bouwhoogte van 7 meter toe. Het aangevraagde hotel wordt 22 meter hoog. Dat is geen beperkte afwijking: het gebouw wordt 15 meter hoger (214%) dan de planregel toestaat en is daarmee ruim drie keer zo hoog als de maximale bouwhoogte uit het omgevingsplan.

Voor de Dorpsraad is dat geen detail. **Dit is vanaf het begin de kern van ons ruimtelijke bezwaar.**

Daarbij is voor een andere belanghebbende moeilijk te begrijpen dat de gemeente bij een ander bouwplan zelfs een overschrijding van de toegestane hoogte met enkele centimeters niet accepteerde, terwijl hier wordt gesproken over een afwijking van **15 meter**. Wij vragen niet om verschillende gevallen juridisch gelijk te stellen. Wij vragen de commissie wel hoe deze zeer grote afwijking zich verhoudt tot de wijze waarop de gemeente haar eigen regels voor bouwhoogte elders toepast (zie bijlage 1).

(2. De "Knip")

Het tweede punt waarom de dorpsraad van mening is dat **deze hoogte en deze omvang** niet noodzakelijk en ruimtelijk aanvaardbaar zijn, is de zogenaamde **Knip.** Onder de nieuwe Omgevingswet moet er een onderscheid gemaakt worden tussen de bouwtechnische activiteit en de ruimtelijke eisen die in omgevingsplan staan, de zogenaamde **Knip.** Dat een gebouw technisch uitvoerbaar is betekent nog niet dat deze hoogte en bouwmassa op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

(3. Dialoog met de belanghebbenden)

Het derde punt dat de Dorpsraad belangrijk vindt: **de dialoog met de belanghebbenden.** Tijdens de behandeling bij de bestuursrechter is nadrukkelijk aandacht geweest voor de verhouding tussen het college, de initiatiefnemer en de belanghebbenden.

Wij hebben de oproep van de rechtbank tijdens de zitting begrepen als een duidelijke aansporing om met elkaar in gesprek te gaan.

Daarom begrijpen wij niet waarom dat gesprek vervolgens niet daadwerkelijk tot stand komt. Wij zouden graag van het college vernemen: **wat is de reden dat men niet met de belanghebbenden in gesprek wil over een oplossing?**

Dat vinden wij temeer van belang omdat de Dorpsraad geen principieel bezwaar heeft tegen een hotel. Er zou dus juist ruimte moeten bestaan om te onderzoeken of een plan mogelijk is dat enerzijds economisch uitvoerbaar is en anderzijds qua **hoogte, bouwvolume en gevolgen voor de omgeving** beter aansluit bij Halsteren.

Het gaat ons om een zorgvuldige ruimtelijke afweging; niet om het tegenhouden op zich.

De bestuursrechter heeft het college opgedragen om uiterlijk **1 november 2026 een nieuwe beslissing op de bezwaren te nemen**, met inachtneming van de uitspraak en nadat het vereiste bindende advies van de gemeenteraad is gevraagd.

Geachte commissie,

Wij vragen u daarom bij uw advisering drie zaken zwaar te betrekken: de zeer grote afwijking van **7 meter naar bijna 22 meter** en de daarbij behorende bouwmassa en de positie die de gemeenteraad en belanghebbenden in een zorgvuldige besluitvorming behoren te krijgen.

De Dorpsraad benadrukt nogmaals: wij zijn niet tegen een hotel. Wij vragen om een hotel dat qua hoogte en omvang past bij deze locatie en bij het dorp Halsteren.

Dank u wel.

Belangrijkste Bezwaren

Belanghebbenden

- De motivatie om bepaalde belanghebbenden uit te sluiten snijdt geen hout. Het afwijzen alleen op zichtlijnen en dan ook nog volkomen arbitrair kan niet de enige grondslag zijn. De rotonde nabij Hotel de Ram is nu al 's ochtends en 's avonds tijdens de spits een verkeersinfarct. Alle bewoners van de Schans, Molenwieken en de Beek moeten hierlangs om de snelweg te bereiken of om terug naar huis te gaan. Het toevoegen van honderden Oekraïners gaat alleen maar om nog meer overlast zorgen. Daar bovenop is de gemeente van zins Schans V te ontwikkelen hetgeen alleen al tot een verkeerstoename zal leiden.
- Wat betreft de zichtlijnen Daansbergen 26,28,30,32,44,46 en 48 kijken recht over de sportvelden op Hotel de Ram die voor sommigen nu al zichtbaar is laat staan als het 22 meter hoog is. Voor de huizen aan de Olmenstraat nummers 49,51,53,55,57 en 59 geldt dat ze allen gemakkelijk vanuit hun tuin, de kruin van de boom op de hoek bij de ingang van het hotel kunnen zien. Het geplande hotel zal nog boven deze kruin uitsteken.
- Wat betreft privacy zal vanuit de bovenste etage al deze tuinen zichtbaar zijn, zeker in de herfst en winter als de bomen hun bladeren hebben verloren.

Hoogte en Omvang

- In tegenstelling tot wat er wordt aangevoerd is niet alleen de hoogte maar ook de omvang excessief afwijkend van wat de omgevingsvergunning toestaat. De hoogte overstijgt maar liefst met 200% wat toegestaan is. Wat betreft de omvang wordt er met een bebouwingspercentage van 70% met 100% afgeweken van de omgevingsvergunning.
- Overleg met de bezwaarmakers heeft geleid tot een overeenstemming tot het bouwen van een Hotel met drie verdiepingen (begane grond, 1e en 2e verdieping) met een maximale hoogte van 10 tot 12 meter. Dit geeft al een overschrijding van 50%. Wat betreft de omvang lijkt ook hier een overschrijding van 50% alleszins redelijk. Deze opvattingen hebben we al eens mondeling met gedeeld. Wij hebben getracht een meeting met op te zetten, zoals op voorspraak van ons ook door de rechtbank werd aangeraden, om dit toe te lichten, deze heeft dit uiteindelijk afgewezen hangende de uitspraak van de commissie.
- heeft aangevoerd dat het gebouw zo hoog moet omdat het anders niet uit kan. Dit is pertinent onwaar. Wij hebben een berekening gemaakt op basis van drie verdiepingen en komen met een bezettingsgraad van 80% (makkelijk te halen met het huisvesten van Oekraïners) uit op een gemiddelde ROI van 19% per

jaar over een periode van 15 jaar. Voor bedrijven geld een ROI van 10-15% al als zeer goed. Break-even ligt bij een bezettingsgraad van ongeveer 60%.

Nut en Noodzaak

- beweert dat hij perse 300 Oekraïners moet huisvesten. Dit is niet noodzakelijk als we kijken naar de oorspronkelijke vraag van de gemeente. Hierin wordt gesteld dat de gemeente 300 Oekraïners wil huisvesten al dan niet in groepen van minimaal 75 personen. Navraag bij de Gemeente vertelt ons dat er meerdere locaties zijn waar Oekraïners gevestigd kunnen worden. Op basis hiervan blijkt er geen dwingende noodzaak een hotel van de voorgestelde grootte te bouwen.
- beroept zich op een onderzoekje naar bedrijven in de omgeving die belangstelling zouden hebben om kamers bij het hotel af te nemen. Dit onderzoek is niet door een onafhankelijk bureau gedaan en navraag bij één van de bedrijven geeft bij ons de indruk dat het ondeugdelijk was. De directeur die door was benaderd gaf eerst aan dat hij de uitvraag niet herinnerde. Na wat uitleg onzerzijds kwam hij hier op terug met de opmerking dat zij af en toe kamers nodig hadden. Toen ik opmerkte dat dit pas mogelijk is als de oorlog in Oekraïne voorbij is was hij al een stuk minder enthousiast. Toen wij aangaven dat er ook over een paar jaar een van der Valk hotel gebouwd zal worden en waar dan de voorkeur naar zou uitgaan, koos hij voor de van der Valk. Ook hier blijkt geen noodzaak