

Bijlage

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Heidehoek

Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Heidehoek

Code : B2062
Versie : XXXX 2019
Kenmerk : NL.IMRO.0269.BG146-ON01
Zaaknummer : 100144

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Heidehoek heeft na publicatie op 7 mei 2019 via de gebruikelijke weg (Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en de lokale Huis aan Huis courant) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van woensdag 8 mei 2019 gedurende zes weken (tot en met 18 juni 2019) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de provincie Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe op de hoogte gesteld. De omwonenden zijn door middel van twee informatiebijeenkomsten geïnformeerd over het voornemen om de huisvesting van arbeidsmigranten op een gedeelte Het voorliggend bestemmingsplan Wezep, Keizersweg 2 legt voor deze lokale ontwikkeling de juridisch-planologische basis vast in de vorm van regels en kaders.

Zienswijze(n) naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

(Europese) Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

De Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze zienswijzennota wordt als onderdeel van de besluitvorming door de gemeenteraad over het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de AVG zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de AVG van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet, in welke fase dan ook. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW-gegevens (NAW is naam, adres en woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de AVG. De werking van de AVG strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure bij een bestemmingsplan (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Omdat deze zienswijzennota elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de ontvangen zienswijzen gerubriceerd op zaaknummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen of andere persoonsgegevens bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is het document Overzicht indieners zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Heidehoek opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

Ingediende zienswijze(n)

Binnen de eerder genoemde gestelde termijn van zes weken zijn vijf zienswijzen binnengekomen. Deze zijn tijdig ingediend. Het betreffen de volgende vijf zienswijzen:

1. De zienswijze (dagtekening 18 juni 2019) is ingediend door de XXXX van het adres XXXXXX XX in Wezep. De zienswijze is per mailbericht bij de gemeente ingediend en ondertekend.
2. De zienswijze (dagtekening 18 juni 2019) is ingediend door de XXXX van het adres XXXXXX XX in Wezep. De zienswijze is per mailbericht bij de gemeente ingediend en ondertekend.
3. De zienswijze (dagtekening 17 juni 2019) is ingediend door de XXXX van het adres XXXXXX XX in Wezep. De zienswijze is per mailbericht bij de gemeente ingediend en niet ondertekend.
4. De zienswijze (dagtekening 26 juni 2019) is ingediend door de XXXX van het adres XXXXXX XX in Wezep. De zienswijze is per mailbericht bij de gemeente ingediend en niet ondertekend. Deze zienswijze is op 13 juni 2019 pro forma ingediend.

5. De zienswijze (dagtekening 17 juni 2019) is ingediend door XXXX van het adres XXXX in Groningen. De zienswijze is per post ingediend en ondertekend.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

De zienswijze is in zijn totaliteit beoordeeld. Dit houdt in dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd wel bij de beoordeling zijn betrokken.

Hierna volgt een weergave van de ingebrachte zienswijzen en daaronder is per zienswijze, of per onderdeel daarvan, de beoordeling door de gemeente cursief weergegeven.

Zienswijze 1

- 1.1 Indiener van de zienswijze geeft aan dat gemeente altijd heeft gezegd hier te handhaven en nu wordt er toch gelegaliseerd. Terwijl er geen sprake is van draagvlak.

Reactie gemeente:

In november 2017 is indiener van de zienswijze aanwezig geweest bij een informatiebijeenkomst. Daar is duidelijk aangegeven dat de gemeente voornemens is om medewerking te verlenen aan de legalisatie van de huisvesting van de arbeidsmigranten. Tijdens deze avond is door omwonenden aangegeven behoefte te hebben aan meer duidelijkheid voor de plannen van CêlaVita en wat er met het overgebleven campingterrein gaat gebeuren.

In april 2018 is er gecommuniceerd dat CêlaVita de komende jaren niet te wil uitbreiden en daarbij afziet van de aankoop van het perceel waar nu de parkeerplaats van De Heuvelruiters is gelegen.

Ook is destijds aangegeven dat wij aan het bekijken waren of wij het campinggedeelte alsnog kunnen aankopen om zo meer regie te hebben op de invulling.

Tot slot is het volgende aangegeven: "Op 20 maart 2018 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Heidehoek en is besloten de handhaving op te schorten tot in ieder geval 1 november 2018. Vooraf aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal er een informatiemoment zijn. Wij hopen dan ook de globale invulling van het campinggedeelte te kunnen presenteren."

In februari 2019 is de totaalvisie op het gebied gepresenteerd. Tijdens de gehouden informatiebijeenkomsten is inderdaad gebleken dat een aantal omwonenden moeite hebben met de legalisatie van de arbeidsmigranten. Het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vooraf aan de terinzagelegging ruim 180 adressen in de omgeving geïnformeerd over de start van de procedure.

Uiteindelijk zijn er zijn totaal vijf zienswijzen ingediend, waarvan één door de Gasunie. Wij concluderen hieruit dat het merendeel van omwonenden kunnen instemmen met wijze waarop de huisvesting van de arbeidsmigranten gelegaliseerd wordt.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 1.2 Indiener van de zienswijze geeft aan dat er sprake is van veel overlast voor omwonenden.

Reactie gemeente:

Er zijn de afgelopen jaren bij de gemeente slechts enkele klachten binnen gekomen over overlast van de arbeidsmigranten. Ook bij de politie is zijn er weinig meldingen. De politie heeft regelmatig contact

met de beheerder en die lijkt alles onder controle te hebben. De wijkagenten geven aan dat het rustig is. Er is goed contact tussen de politie en de beheerder van het park. Tevens is er geen toename van criminaliteit waargenomen door de wijkagent.

In de overeenkomst met de eigenaar zijn afspraken gemaakt over het beheer. Ook is er een convenant gesloten tussen de eigenaar en de gemeente. Om mee te denken bij dit convenant en inhoud te geven aan dit document is er een schriftelijke oproep gedaan aan omwonenden om zich te melden en deel te nemen aan een klankbordgroep. De klankbordgroep heeft samen met de gemeente en de eigenaar invulling gegeven aan dit convenant. Van de aangeschreven 180 adressen zijn er twee aanmeldingen geweest. Deze betrokkenen hebben deelgenomen aan deze klankbordgroep.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 1.3 Indiener van de zienswijze is van mening dat er sprake van waardevermindering van zijn eigendom.

Reactie gemeente:

Indien indiener van mening is dat er sprake is van planschade zoals vermeld in artikel 6.1 Wro kan indiener na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een verzoek om planschade doen. Deze kan men indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek. Daarna zal bekeken worden of er sprake is van planschade en of indiener recht heeft op een vergoeding. Dit is een aparte procedure die pas kan worden doorlopen na een besluit van de gemeenteraad over het bestemmingsplan en het plan ter inzage is gelegd. Binnen vijf jaar nadat de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan start kan het verzoek worden ingediend.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 1.4 Indiener van de zienswijze vraagt wat er met de groenstrook op de grens wordt gedaan.

Reactie gemeente:

Een groot deel van de groenstrook valt buiten het plangebied en is reeds bestemd tot 'Natuur – 1' en 'Agrarisch – 2'. Met de in dit plan besloten ontwikkeling wijzigt dit niet. De gronden blijven deze bestemming houden. Aangezien de gronden grotendeels buiten de grenzen van het plangebied vallen en niet in eigendom zijn van initiatiefnemer, is het niet mogelijk en toegestaan voor initiatiefnemer om de groenstructuren hier te veranderen. Het deel van de groenstrook dat binnen het plangebied valt, blijft ongewijzigd. Het plan voorziet immers uitsluitend in een planologische functiewijziging van de recreatiewoningen.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 1.5 Indiener van de zienswijze geeft aan dat er sprake is van meer criminaliteit in de omgeving.

Reactie gemeente:

Zie ook de reactie van de gemeente onder 1.2. De wijkagent geeft aan dat het rustig is. Er is goed contact tussen de politie en de beheerder van het park. Tevens is door de wijkagent geen toename van criminaliteit waargenomen. De gemeente deelt de mening van de reclamant niet.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 1.6 Indiener vraagt zich af of er gekeken is naar de mogelijkheid om de arbeidsmigranten op IJsselheide te huisvesten.

Reactie gemeente:

Het toekomstperspectief van IJsselheide is bekeken en daarvan is gesteld dat dit terrein behouden moet worden voor recreatie. Daarnaast ligt IJsselheide te ver van de centrale voorzieningen af waardoor de locatie voor het huisvesten van arbeidsmigranten niet geschikt is.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 1.7 Indiener van de zienswijze geeft aan dat er sprake is van een dunbevolkte omgeving waarbij huisvesting van een grote groep arbeidsmigranten als niet prettig wordt ervaren.

Reactie gemeente:

Hoewel wij kunnen ons voorstellen dat huisvesting van een grote groep als onprettig kan worden ervaren delen wij de mening dat de functie niet passend is in de dunbevolkte omgeving, niet. Zoals ook onder 1.2 en 1.5 is aangegeven, zijn er de afgelopen jaren maar weinig klachten of meldingen bekend. Daarnaast neemt het aantal personen dat op het park verblijft in de nieuwe situatie planologisch niet toe, gezien reeds 40 recreatiewoningen, 110 stacaravans, 1 trekkershut en 167 mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan. Er is zelfs sprake van een afname. Neem daarbij de ligging en inrichting van het terrein en de aanwezige voorzieningen op het terrein is het terrein zeer geschikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

Zienswijze 2

- 2.1 Indiener van de zienswijze geeft aan het niet eens te zijn met de permanente omzetting van de recreatieve bestemming naar een woonbestemming. Er is altijd aangegeven dat er sprake zou zijn van een tijdelijke situatie. Nu daarbij het voormalige campinggedeelte wordt omgezet komt de recreatieve bestemming niet meer terug.

Reactie gemeente:

Inderdaad is het in eerste instantie de bedoeling geweest om tijdelijk de situatie te legaliseren. Er zijn maar weinig geschikte locaties in de gemeente om deze specifieke vorm van huisvesting (al dan niet tijdelijk) te realiseren. Dit heeft geleid tot een gewijzigd inzicht. Er is ervoor gekozen om toch voor een langere periode de huisvesting van arbeidsmigranten te legaliseren. Waarbij in een overeenkomst is vastgelegd is dat na acht jaar de eigenaar en de gemeente om tafel gaan om te kijken naar de toekomst van het terrein. In het bestemmingsplan is specifiek de functie 'Wonen-Logiesverblijven' toegestaan. Met 'logies' wordt in de begripsbepaling (artikel 1.48) specifiek verstaan: 'het bedrijfsmatig aanbieden van tijdelijk (nacht)verblijf, aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben'. Deze bepaling geeft aan dat het hier gaat om een tijdelijke functie.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

Zienswijze 3

- 3.1 Indiener van de zienswijze geeft aan dat het bestemmingsplan niet voldoet aan één totaalvisie met draagvlak uit de omgeving.

Reactie gemeente:

Er is sprake van een totaalvisie voor het gebied. De planologische procedure om deze visie vast te leggen is echter geknipt. Tijdens de gehouden informatiebijeenkomsten is inderdaad gebleken dat een aantal omwonenden moeite hebben met de legalisatie van de arbeidsmigranten. Omdat de visie voor beide percelen bekend is, maar het wezenlijk over twee verschillende activiteiten gaat hebben we besloten deze apart in procedure te brengen.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 3.2 Indiener van de zienswijze geeft aan dat door de voorgenomen functiewijziging de in eigendom zijnde reactiewoning niet meer recreatief verhuurbaar is en dat een bestemmingswijziging naar wonen en planschade gepast zou zijn.

Reactie gemeente:

Op grond van de op dit moment geldende Structuurvisie Permanente bewoning recreatiewoningen 2018 is het mogelijk om de bestemming te wijzigen in "Wonen" mits aan alle voorwaarden hiervoor kan worden voldaan. Hiertoe dient men een principeverzoek in te dienen. Naar aanleiding daarvan kan de gemeente de principereedheid om mee te werken bepalen.

Indien indiener van mening is dat er sprake is van planschade zoals vermeld in artikel 6.1 Wro kan indiener na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een verzoek om planschade doen. Deze kan men indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek. Daarna zal bekeken worden of er sprake is van planschade en of indiener recht heeft op een vergoeding. Dit is een aparte procedure die pas kan worden doorlopen na een besluit van de gemeenteraad over het bestemmingsplan en het plan ter inzage is gelegd. Binnen vijf jaar nadat de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan start kan het verzoek worden ingediend.

- 3.3 Indiener van de zienswijze geeft aan dat er sprake is van een gedeeltelijk aanvraag voor het gedeelte waar de arbeidsmigranten op dit moment gehuisvest zijn. Zonder dat duidelijk is welke gevolgen dat heeft voor het overige gedeelte, waar het zonnepark, de manege, overige recreatiewoningen en bed and breakfast gelegen zijn.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

Reactie gemeente:

Zoals onder 3.1 is aangegeven is er sprake van een totaalvisie. Voor het campinggedeelte wordt ook een bestemmingsplan voorbereid. Om eventuele ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan zal er een voorbereidingsbesluit worden genomen.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 3.4 Indiener van de zienswijze geeft aan dat de functies in de omgeving dusdanig worden gewijzigd dat er sprake is van onevenredige schade.

Reactie gemeente:

Op dit moment zijn de gronden recreatief bestemd.. In de nieuwe situatie is er sprake van logiesverblijf. Het feitelijk gebruik verandert niet, namelijk een verblijfsfunctie. Uitsluitend de verblijfsduur van de personen verandert van tijdelijk (recreatief) naar een langere periode (arbeidsmigranten). Met het beoogde plan om de bestemming te wijzigen voor logiesverblijven is daarmee geen sprake van de toevoeging van een milieuhinderlijke bestemming. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige schade van functies in de omgeving. In onze opinie is er sprake van een evenredige toedeling van functies. In het onderzoek milieuzonering (SPA Ingenieurs, d.d. 9 september 2016, kenmerk: 21520544), welke is opgenomen als bijlage 5 van het bestemmingsplan, wordt dit onderschreven.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet over te nemen.

- 3.5 Indiener van de zienswijze geeft aan dat in het plan de berekeningen van de aantallen verkeersbewegingen foutief worden weergegeven. Indiener geeft aan dat er uit wordt gegaan van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen aantallen recreatieve objecten in plaats van hetgeen er daadwerkelijk aan recreatieve objecten heeft gestaan.

Reactie gemeente:

In het plan wordt voor de berekening van de nieuwe verkeersgeneratie uitgegaan van de nieuwe planologische mogelijkheden. Voor het berekenen van de huidige verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de vergunde aantallen. Bij de berekening van verkeersgeneratie mag uit worden gegaan van de maximale planologische mogelijkheden. In dit geval is voor de berekening van de huidige situatie echter uitgegaan van de vergunde situatie. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een significante toename aan verkeersbewegingen. Wanneer echter uit wordt gegaan van de planologische mogelijkheden in de huidige situatie zal juist blijken dat er sprake is van een afname van de verkeersgeneratie, aangezien niet alles wat planologisch mogelijk is ook vergund is.

In de huidige planologische mogelijkheden zijn namelijk 1 groepsaccomodatie, 167 mobiele kampeermiddelen, 40 recreatieverblijven, 110 stacaravans en 1 trekkershut mogelijk. In de nieuwe situatie zijn 38 logiesverblijven mogelijk binnen het plangebied. Wij zijn daarom van mening dat er planologisch gezien sprake zal zijn van een afname aan verkeersbewegingen in de nieuwe situatie.

Dat bepaalde functies (110 stacaravans, 1 trekkershut en 167 mobiele kampeermiddelen) nog steeds mogelijk zijn op de recreatieve gronden die in dit plan niet zijn betrokken doet aan vorenstaande niets af. Per saldo is er dan immers planologisch nog steeds sprake van een afname van 2 recreatieverblijven, gezien er nu 40 recreatieverblijven zijn toegestaan en in de nieuwe situatie 38 verblijven voor logies (zie ook de reactie onder 4.13). Bij de berekening in het bestemmingsplan zijn deze twee functies in de berekening van de verkeersgeneratie gelijk getrokken. De gemeente sluit hier bij aan. Redelijkerwijs kan niet worden verwacht dat een logiesverblijf meer verkeersgeneratie oplevert dan een regulier recreatieverblijf. In de toelichting is dit reeds voldoende gemotiveerd.

De gemeente deelt de mening van de indiener dan ook niet.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen. De plantoelichting zodanig aanpassen dat de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie beter in beeld is gebracht.

- 3.6 Indiener van de zienswijze geeft aan dat de veiligheid in het gedring is vanwege het rijgedrag van de arbeidsmigranten en dat er geen vertrouwen is in de gemeente als het gaat om handhavend optreden, gelet op het verleden.

Reactie gemeente:

Zie de reactie van de gemeente onder 1.2 en 1.5.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 3.7 Indiener is van mening dat de gemeente zonder draagvlak in de omgeving kiest voor het belonen van slecht ondernemerschap en het eigen belang boven de belangen van direct omwonenden/belanghebbenden en de omgeving.

Reactie gemeente:

Het is de taak van de gemeente om bij ontwikkelingen het algemeen belang af te wegen tegen het persoonlijk belang van omwonenden. Dat is in deze situatie gebeurt. Er is een groot algemeen belang, aangezien er sprake is van een grote behoefte aan passende huisvesting van arbeidsmigranten. In het kader van dit bestemmingsplan is onderzocht hoe de landelijke behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten zich tijdens de planperiode ontwikkelt (buRO bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Trends arbeidsmigratie, 0269-06-N01, Amersfoort, 23 december 2016) . Tevens blijkt op basis van prognoses van het CBS dat de landelijke behoefte aan arbeidsmigranten de komende 10 jaar (tevens de planperiode) stabiel blijft. Uit nader overleg met de vereniging Huisvesters Arbeidsmigranten en met behulp van interviews met grote werkgevers van arbeidsmigranten in Wezep blijkt eveneens dat de behoefte aan nieuwe en volwaardige huisvesting voor arbeidsmigranten de komende jaren onverminderd groot is. Tot slot is gebleken dat er geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden ten opzichte van de huidige situatie (zie ook 3.4). Geconcludeerd wordt dat de gemeente het algemeen belang op een goede manier heeft afgewogen tegen het persoonlijke belang.

Tijdens de gehouden informatiebijeenkomsten is inderdaad gebleken dat een aantal omwonenden moeite hebben met de legalisatie van de arbeidsmigranten. Het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vooraf aan de ter inzage legging ruim 180 adressen in de omgeving geïnformeerd over de start van de procedure.

Uiteindelijk zijn er zijn totaal vijf zienswijzen ingediend, waarvan één door de Gasunie. Wij concluderen hieruit dat het merendeel van omwonenden kunnen instemmen met wijze waarop de huisvesting van de arbeidsmigranten gelegaliseerd wordt.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 3.8 Indiener van de zienswijze vraagt om het bestemmingsplan niet eerder vaststellen voordat er één totaalvisie ligt die kan rekenen op draagvlak uit de omgeving.

Reactie gemeente:

Zoals onder 3.1 is aangegeven is er sprake van een totaalvisie. Onder 3.6 is ons inziens voldoende onderbouwd dat er volgens ons sprake is van voldoende draagvlak.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

Zienswijze 4

- 4.1 Indiener van de zienswijze is van mening dat er planologische waarborging moeten worden geboden om te voorkomen dat er problemen ontstaan met permanente bewoning. De nu opgenomen definitie van permanente bewoning brengt problemen met zich mee. Nu het hebben van een hoofdwoonverblijf in een recreatieverblijf als strijdig wordt gezien is de vestiging van arbeidsmigranten strijdig, want het zou geen recreatieverblijf moeten zijn. Indiener geeft tevens aan dat niet kan worden gewaarborgd dat arbeidsmigranten van de recreatieverblijven niet hun hoofdverblijf maken. De volgende waarborgen zouden minimaal opgenomen dienen te worden:
- Vaststellen hoe lang een arbeidsmigrant mag blijven;
 - Verplichte inschrijving in ander register dan de BRP waar arbeidsmigranten zich bij vestiging moeten inschrijven;
 - Voorwaarde stellen dat arbeidsmigrant daadwerkelijk werkzaam is in Nederland;
 - Vaststellen welke organisaties hun werknemers in het park mogen onderbrengen.

Reactie gemeente:

Zienswijze op dit punt deels overnemen. In het bestemmingsplan is bepaald dat permanente bewoning van de logiesverblijven niet mogelijk is. In de begrippen is onder logies het volgende verstaan: ‘het bedrijfsmatig aanbieden van tijdelijk (nacht)verblijf, aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben’. Een logiesverblijf is een gebouw dat specifiek is ingericht voor logies. Onder hoofdwoonverblijf wordt verstaan: ‘de plaats waar een persoon gedurende een jaar de meeste nachten doorbrengt, in combinatie met de plaats waar hij of zij, zijn of haar sociaal/maatschappelijk leven heeft’. Voorkomen moet worden dat een logiesfunctie als hoofdwoonverblijf in een recreatiewoning als vorm van strijdig gebruik wordt gezien.

De gemeente is het niet eens met de stelling dat arbeidsmigranten van hun recreatieverblijf het hoofdverblijf zullen maken. In de regels van het bestemmingsplan zijn hier inderdaad geen bepalingen over opgenomen. Het bestemmingsplan regelt echter uitsluitend het ruimtelijk-planologische regime. De verblijfsduur van arbeidsmigranten, het opnemen van arbeidsmigranten in een register, de voorwaarde dat arbeidsmigranten daadwerkelijk werkzaam zijn in Nederland en het regelen welke organisaties hun werknemers in het park mogen onderbrengen, zijn geen ruimtelijk relevante zaken. Deze zaken worden middels een separate overeenkomst met de initiatiefnemer geborgd. De gemeente deelt de mening niet dat dit in het bestemmingsplan dient te worden vastgelegd.

Voorstel

In de begripsbepaling van het begrip ‘permanente bewoning’ dient te worden verduidelijkt dat het hebben van een logiesfunctie niet geldt als een hoofdwoonverblijf in een recreatiewoning. Op deze manier kan het hebben van een logiesfunctie niet worden gezien als het hebben van een hoofdwoonverblijf.

- 4.2 Indiener van de zienswijze geeft aan dat de toegestane oppervlakte van de logiesverblijven mag maximaal 2.000 m² mag bedragen en dat deze op voorhand wordt overschreden.

Reactie gemeente:

De maximale oppervlakte van 2.000 m² geldt voor de oppervlakte van de centrale voorzieningen ten behoeve van de logiesverblijven. Voor de logiesverblijven geldt dat er maximaal 38 objecten zijn toegestaan en dat een logiesverblijf maximaal 75 m² mag bedragen.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.3 Indiener van de zienswijze is van mening dat in het bestemmingsplan niet is gewaarborgd dat er in het Jachthuis maximaal 2 arbeidsmigranten worden gehuisvest.

Reactie gemeente:

In de toelichting is inderdaad aangegeven dat er in het Jachthuis maximaal 2 arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest. Het is ruimtelijk gezien niet relevant om dit vast te leggen. Het aantal personen dat in het jachthuis zal verblijven heeft namelijk geen significante negatieve effecten op de planologische uitvoerbaarheid van het plan. Het één en ander moet voldoen aan de SNF-voorwaarden (stichting normering flexwonen). Wanneer deze voorwaarden worden nageleefd, is er in het jachthuis de vestiging van maximaal 2 arbeidsmigranten mogelijk

Voorstel

Zienswijze op dit niet overnemen.

- 4.4 Indiener van de zienswijze geeft aan de weigeringsgrond in artikel 3.5.3 (onevenredige aantasting van het recreatieve grondgebruik) opmerkelijk is. Er is immers geen sprake meer van recreatief grondgebruik in de nieuwe situatie.

Reactie gemeente:

Dit schept inderdaad onduidelijkheid. Hier wordt bedoeld dat het grondgebruik ten behoeve van de logiesfuncties niet onevenredig mogen worden aangetast. In de omschrijving dient dit te worden verduidelijkt.

Voorstel

Zienswijze op dit punt overnemen. De omschrijving in artikel 3.5.3 wordt aangepast.

- 4.5 Indiener van de zienswijze geeft aan dat door er het ontbreken van een definitie van een kantine en het ontbreken van een maximale maatvoering er een zeer grote kantine kan ontstaan

Reactie gemeente:

Er is wel sprake van een maximale maatvoering voor centrale voorzieningen van maximaal 2.000 m². In het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2007" was de bestaande oppervlakte aan overige gebouwen (de centrale voorzieningen) als maximaal toegestaan. Ook in dit bestemmingsplan was er reeds geen sprake van een maximum oppervlakte per type 'overig gebouw'. De bestaande oppervlakte bedraagt reeds circa 1.600 m². In het nieuwe bestemmingsplan is er met een planologische toename van circa 400 m² geen sprake van een onevenredige toename aan planologische mogelijkheden ten behoeve van centrale voorzieningen zoals een kantine of een winkel. Tot slot gaat het hier om tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande accommodaties. Initiatiefnemer is niet beoogd om de centrale voorzieningen uit te breiden of te veranderen. De gemeente kan zich dan ook niet vinden in de reactie van de indiener.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 4.6 Indiener van de zienswijze geeft aan dat ook bij het toestaan van een winkelvoorziening geen beperking is opgenomen qua omvang.

Reactie gemeente:

Er is wel sprake van een maximale maatvoering (zie ook onder 4.2). Zie ook de reactie van de gemeente onder punt 4.5.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 4.7 Indiener van de zienswijze is van mening dat de bestemming “Wonen-logies” tegenstrijdig is. Zijnde wonen en recreatie.

Reactie gemeente:

In de bestemmingsomschrijving is duidelijk aangegeven dat het in dit geval gaat om de huisvesting van arbeidsmigranten in logiesverblijven. Recreatie is niet mogelijk gemaakt binnen de bestemmingsomschrijving, waarmee de gemeente van mening is dat voldoende duidelijk is wat met het bestemmingsplan beoogd wordt. Wel is de gemeente met initiatiefnemer eens dat er enkele onduidelikheden in het plan zijn opgenomen (begripsbepaling permanente bewoning en de weigeringsgrond onder artikel 3.5.3). Deze worden hersteld. Zie hiervoor de reactie bij de punten 4.1 en 4.4.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 4.8 Indiener van de zienswijze geeft aan dat uit de toelichting niet blijkt dat er sprake is van legalisatie van een jarenlange illegaliteit. Tevens geeft indiener aan dat het er op lijkt dat jarenlange illegaliteit wordt beloond.

Reactie gemeente:

In de inleiding staat het volgende “Door middel van dit bestemmingsplan wordt de huisvesting van 150 arbeidsmigranten gelegaliseerd...”. Tevens staat in de inleiding het volgende “Op het westelijk deel van de camping (zie afbeelding 1), waar voornamelijk chalets staan, zijn al enkele jaren arbeidsmigranten gehuisvest. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is dat niet toegestaan. In de toelichting is dan ook wel aangegeven dat er sprake is van legalisatie van jarenlange illegaliteit. De gemeente deelt de reactie van de indiener op dit punt niet.

Het is voor het bestemmingsplan niet relevant hoe lang er al sprake is van een illegaliteit. Er zijn maar weinig geschikte locaties in de gemeente om deze specifieke vorm van huisvesting (al dan niet tijdelijk) te realiseren. Daarnaast is er een groeiende behoefte aan woonverblijven voor arbeidsmigranten (zie ook zienswijze onder 3.7). Daarom is ervoor gekozen om toch voor een langer periode huisvesting te legaliseren. Er is hierbij geen sprake van het belonen van illegaal gebruik, maar van het dienen van het algemeen belang. Het gaat tot slot om tijdelijke huisvesting, waarbij in een overeenkomst is vastgelegd is dat na acht jaar de eigenaar en de gemeente om tafel gaan om te kijken naar de toekomst van het terrein.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.9 Indiener van de zienswijze geeft aan dat uit de toelichting blijkt dat het gebied ligt in het bosgebied maar dat bij de bepaling van geluidshinder het gebied beste bestempeld wordt als stadswijk. Dit neigt naar willekeur.

Reactie gemeente:

Het plangebied ligt in een bosgebied. Op basis van de provinciale omgevingsverordening is het plangebied ook als zodanig aan te merken, aangezien het onderdeel is van het nationale landschap. Tevens is dit op basis van de gemeentelijke structuurvisie het geval. Overigens is bij de beoordeling van de milieuzonering in het onderzoek van Spa Ingenieurs (bijlage 5 van de toelichting) uitgegaan van ligging in het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Op basis van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' wordt het buitengebied tevens aangemerkt als rustige woonwijk. Hiertoe zijn de grootst mogelijke richtafstanden gehanteerd. Dit sluit aan bij het gestelde dat het plangebied in een bosgebied ligt.

Wat betreft het akoestisch onderzoek naar wegverkeer en railverkeer dient te worden vermeld dat deze feitelijk gezien niet noodzakelijk is. Logiesfuncties zijn op basis van de Wet geluidhinder namelijk niet gelijk te stellen aan woningen en niet aan te merken als gevoelige bestemmingen. Toch is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. De gemeente deelt de mening van de indiener dat er sprake is van willekeur dan ook niet.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.10 Indiener van de zienswijze geeft aan dat op pagina 3 en 4 van de toelichting onjuiste info staat omtrent de geschiedenis. Er staat vermeld dat de camping dateert uit de jaren '80. De camping dateert echter uit 1953 met een uitbreiding in de jaren '70. Eveneens klopt de informatie niet dat het bedrijf destijds in toeristisch- recreatief opzicht niet levensvatbaar was. Tot en met 2004 was het een puur toeristisch bedrijf met slechts 7 toeristisch verhuurde chalets; ca 10 vaste plaatsen en de rest toeristische kampeermiddelen als caravans, vouwwagens en tenten.

Reactie gemeente:

De toelichting is hier op aangepast. De geschiedenis van de camping is juist opgenomen. De gemeente deelt de mening niet dat het bedrijf wel levensvatbaar was. Doordat het bedrijf niet levensvatbaar was is men overgegaan op huisvesting voor arbeidsmigranten. De toelichting hoeft hier niet op worden aangepast.

Voorstel

Zienswijze op dit punt deels overnemen

- 4.11 Indiener van de zienswijze geeft aan dat niet is gecontroleerd of maximaal 4 arbeidsmigranten worden gehuisvest. Daarnaast geeft indiener tevens aan dat er geen sprake is van een totaalplan.

Reactie gemeente:

Er is sprake van een totaalvisie van het gebied. De planologische procedure om deze visie vast te leggen is geknipt. Er zijn maximaal 150 migranten en maximaal 38 accommodaties toegestaan. Hiermee is geborgd dat er niet meer arbeidsmigranten worden gehuisvest.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.12 Indiener geeft aan dat onvoldoende is onderbouwd wat er gaat gebeuren met de extra gebouwen. Daarnaast geeft indiener aan dat niet wordt gecontroleerd of er maximaal 4 arbeidsmigranten per woning worden gehuisvest. Tot slot geeft indiener aan dat er geen sprake is van een totaalplan.

Reactie gemeente:

De oppervlakte aan extra gebouwen is zeer beperkt. Op dit moment zijn er namelijk 40 accommodaties toegestaan. In de nieuwe situatie betreft dit 38 accommodaties. Twee accommodaties zullen worden gesloopt. De centrale voorzieningen blijven gehandhaafd. Gemeente onderschrijft mening indiener dat niet duidelijk is omschreven wat er gaat gebeuren met de resterende gebouwen. Dit wordt in de toelichting aangepast in die zin dat zal worden vermeld dat deze gebouwen zullen worden gesloopt. In de regels zal de sloop worden geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Wat betreft de huisvesting van maximaal 4 arbeidsmigranten per accommodatie stellen wij dat zal worden voldaan aan de SNF-voorwaarden. Dit is geborgd in de anterieure overeenkomst. Hiermee is geborgd dat er voldoende woonruimte voor de arbeidsmigranten wordt gerealiseerd. Dit staat gelijk aan maximaal 4 personen per accommodatie. Tot slot stellen wij dat er wel sprake is van een totaalplan. Hiervoor wordt verwezen naar de reactie onder 4.11.

Voorstel

Zienswijze op dit punt deels overnemen

- 4.13 Indiener van de zienswijze is van mening dat het niet eerlijk is dat eigenaar A alles mag met de gronden op grond van het bestemmingsplan en eigenaar B niets.

Reactie gemeente:

Gemeente deelt de reactie van de indiener niet. Het klopt dat voor de Heidehoeksweg 7 aantallen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007". Destijds is beoogd hiermee de bestemming voor het gehele recreatieterrein vast te leggen. De gronden die nu buiten het nieuwe bestemmingsplan voor Heidehoek vallen, werden destijds gezien als onderdeel van het geheel. Dit is ook logisch, want anders zouden voor de percelen wel specifieke regels met betrekking tot recreatieve voorzieningen en mogelijkheden dan wel een andere bestemming zijn opgenomen. Dit is niet het geval. Daarnaast impliceert het feit dat er op deze gronden de aanduiding 'verblijfsrecreatie uitgesloten' geldend is, dat er wel andere recreatieve mogelijkheden mogelijk zijn op deze gronden.

In de nieuwe situatie blijft de bestemming 'Recreatie – 5' gelden voor deze gronden. Voor deze gronden geldt geen restrictie ten aanzien van recreatieve voorzieningen. Overigens is, zoals genoemd op de overige gronden wel de aanduiding 'verblijfsrecreatie uitgesloten' opgenomen, waarmee is geborgd dat er op deze gronden geen recreatieverblijven zijn toegestaan. Onder een recreatieverblijf wordt in de begrippen van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" bedoeld:

'een permanent aanwezig gebouw, geen stacaravan zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, die het hoofdwoonverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden uitsluitend voor recreatieve doeleinden'

Deze gronden mogen dus nog steeds worden gebruikt voor verblijfsrecreatie met mobiele kampeermiddelen en stacaravans. De verbodsbepaling gaat immers uitsluitend in op permanent aanwezig gebouwen, wat een stacaravan of een kampeermiddel niet is.

Nu het vigerend planologisch regime geldend blijft, betekent dit dat de gronden mogen worden aangewend voor de recreatieve voorzieningen, met uitzondering van verblijfsrecreatie in permanent aanwezige gebouwen. Dit is niet anders dan in het huidig planologisch regime reeds mogelijk is, met dien verstande dat de mogelijkheden nu zelfs planologisch worden vergroot. De genoemde aantallen recreatieve voorzieningen zijn nu namelijk niet meer mogelijk om de gronden behorend bij camping de Heidehoek (huidig plangebied), nu daar de bestemming is veranderd.

De afspraken met de bewoners van betreffende percelen omtrent een gezamenlijke bestemming vallen buiten de scope van onderhavig bestemmingsplan.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.14 Indiener van de zienswijze is van mening dat doordat bij de toekomstige situatie staat dat er een zonnepark komt dit het beeld geeft dat dit al besloten is.

Reactie gemeente:

Dit is ook het uitgangspunt en maakt deel uit van de totaalvisie voor het gebied. Voor het zonnepark ligt inmiddels een ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Beide functies zijn inderdaad tijdelijk. Voor wat betreft de arbeidsmigranten wordt na 8 jaar met eigenaar geëvalueerd over de verdere toekomst van het park. Het zonnepark valt buiten de scope van dit bestemmingsplan. Het is verder niet relevant om in dit kader op dit bestemmingsplan in te gaan.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.15 Indiener van de zienswijze geeft aan dat het omwonenden is beloofd dat er sprake zou zijn van een tijdelijke situatie maar dat door het ontbreken van een termijn er sprake is van een permanente situatie.

Reactie gemeente:

Een bestemmingsplan wordt voor een termijn van 10 jaar vastgesteld. In dit geval wordt na 8 jaar met eigenaar geëvalueerd en opnieuw gekeken hoe de toekomstige ontwikkeling van het terrein zal gaan worden vormgegeven (zie ook reactie onder punt 2.1). Dit wordt in een overeenkomst met de eigenaar vastgelegd. Voor het zonnepark loopt een separate procedure. In dit kader is het niet relevant hier op in te gaan.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.16 Indiener van de zienswijze geeft aan dat niet duidelijk is wat er gebeurt met de gebouwen die nu wel aanwezig zijn en nu gebruikt worden voor het huisvesting van arbeidsmigranten maar straks niet meer gebruikt kunnen worden voor deze doeleinden.

Reactie gemeente:

Deze gebouwen zullen worden verwijderd. In de toelichting zal dit worden verduidelijkt. In de regels zal de sloop van deze gebouwen worden geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Zie ook de reactie onder 4.12

Voorstel

Zienswijze op dit punt overnemen.

- 4.17 Indiener van de zienswijze is van mening dat het aantal verkeersbewegingen waarschijnlijk meer is dan uit de toelichting blijkt. Waarschijnlijk is er sprake van een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen, aangezien op de resterende recreatieve gronden nog verschillende functies mogelijk zijn die verkeersgeneratie met zich meebrengen. Tevens is het benodigde (groot)verkeer van leveranciers en dienstverleners niet benoemd. Ook is het grootvervoer van bussen die personen vervoeren van en naar de Heidehoek i.v.m. terugkeer naar of komst uit land van herkomst niet meegenomen. Bovendien zijn de aannames in de toelichting niet onderbouwd. Indiener van de zienswijze stelt dat een arbeidsmigrant waarschijnlijk meer dan verkeersbewegingen met zich meebrengt dan gesteld in de toelichting. Tot slot stelt indiener zienswijze dat de toegangsweg niet kan voorzien in een veilige situatie.

Reactie gemeente:

Gemeente onderschrijft de reactie van de indiener deels. De verkeersbewegingen die zijn te relateren aan de planologische mogelijkheden op de resterende gronden met een recreatieve bestemming dienen te worden meegenomen in de berekening. De berekening van de verkeersgeneratie in de toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast. Overigens dient te worden gesteld dat deze verkeersbewegingen nu reeds mogelijk zijn, gezien er op dit moment geen mobiele kampeermiddelen en stacaravans in het plangebied aanwezig zijn. Deze zouden planologisch gezien dan ook nu al op de betreffende (resterende recreatieve) gronden mogen worden gebouwd. In de nieuwe situatie verandert dit niet. Er is dus naar mening van de gemeente geen sprake van een aanzienlijke toename aan verkeersbewegingen. Zie ook de reactie onder 4.5.

Wat betreft het grootverkeer voor leveranciers en dienstverlening wordt gesteld dat dit verkeer in de huidige planologische situatie reeds aanwezig is, aangezien een recreatiepark ook bevoorraad zal moeten worden. Wat betreft het verkeer dat arbeidsmigranten haalt en brengt voor terugkomst/vertrek naar land van herkomst wordt gesteld dat dit beperkt is, gezien een arbeidsmigrant voor een langere tijd wordt gehuisvest. Er wordt niet verwacht dat dit significante negatieve effecten met zich meebrengt. De verblijfsduur van een recreant is over het algemeen korter, waardoor deze huidige planologische functie meer verkeersbewegingen op zal leveren.

Overigens is de gemeente van mening dat de ontsluitingswegen, betreffende de Heidehoeksweg en de Engelandsweg, gezien de inrichting en breedte van voldoende capaciteit is om de verkeersgeneratie om de verkeersgeneratie adequaat te kunnen verwerken. Wat betreft verkeersveiligheid en incidenten wordt verwezen naar de reactie onder 1.2.

Voorstel

Zienswijze op dit punt deels overnemen, waarbij de berekening van de verkeersgeneratie wordt aangepast. De huidige planologisch mogelijke verkeersbewegingen worden daarbij afgezet tegenover de nieuwe planologisch mogelijke verkeersbewegingen.

- 4.18 Indiener van de zienswijze is van mening dat de gemeente door het niet handhaven niet zorgt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving.

Reactie gemeente:

Gemeente deelt de reactie van de indiener niet. Er zijn reeds sinds langere tijd arbeidsmigranten gehuisvest op camping de Heidehoek. Tevens zijn er in de afgelopen jaren slechts enkele klachten binnengekomen over overlast. Ook bij de politie zijn er weinig meldingen bekend. Er is met initiatiefnemer een convenant gesloten om de leefbaarheid te borgen. Dit convenant is mede

opgesteld met omwonende. Er is per brief (180 adressen) gevraagd welke omwonende in de klankbordgroep zou willen deelnemen. En dat we de aanmeldingen graag tegemoet zien. Hierop zijn 2 aanmeldingen ontvangen. Deze hebben input geleverd voor het convenant.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 4.19 Indiener van de zienswijze is ook van mening dat legalisatie bijdraagt aan een gemeentelijke doelstelling en hierdoor geen onafhankelijke partij.

Reactie gemeente:

Er is geen sprake van vooringenomenheid. Zoals reeds in de reactie onder 3.7 is aangegeven is er sprake van een grote (maatschappelijke) behoefte aan de huisvesting van arbeidsmigranten. Met dit plan wordt hierin voorzien. Gezien het feit dat er een maatschappelijk belang is en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente besloten onder voorwaarden medewerking te kunnen verlenen. De gemeente heeft vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening deze afweging gemaakt. Er is in het geheel geen sprake van onafhankelijkheid.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 4.20 Indiener van de zienswijze is van mening dat er strijdigheid is met het rijksbeleid doordat de voorliggend bestemmingsplan en de komst van een zonnepark het nationaal landschap aantast en dit om geen enkele wijze wordt gecompenseerd.

Reactie gemeente:

In dit geval geldt dat de omzetting van recreatieverblijven naar logiesverblijven de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantast, omdat de bebouwing niet toeneemt en omdat de gebruiksintensiteit niet wezenlijk verandert. Daarnaast blijft al het aanwezige groen en andere landschapselementen behouden. Het gaat immers puur om een planologische wijziging. De opmerkingen met betrekking tot het zonnepark zijn in dit geval niet relevant gezien hiervoor een separate planologische procedure wordt doorlopen.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 4.21 Indiener van de zienswijze geeft aan er sprake is van een onjuiste aanname als het gaat om de afname van de bebouwing. Er wordt uitgegaan van de gemaximaliseerde mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

In dit geval is er planologisch gezien inderdaad sprake van een kleinere afname van bebouwing dan wordt geschetst in de toelichting. De toelichting wordt hierop aangepast. Het is echter gebruikelijk om te toetsen aan de planologische mogelijkheden en niet naar de feitelijke situatie. Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' zijn reeds 40 recreatieverblijven mogelijk. Deze zijn nu aanwezig. Dit aantal wordt gereduceerd naar 38. Zowel feitelijk als planologisch is er dan ook sprake van een afname aan bebouwing. De gemeente deelt de mening van de indiener dan ook niet.

Voorstel

Zienswijze op dit punt deels overnemen.

- 4.22 Indiener van de zienswijze is van mening dat er onterecht wordt gesproken over transparante besluitvorming en dat er geen sprake is van draagvlak.

Reactie gemeente:

Tijdens de gehouden informatiebijeenkomsten is inderdaad gebleken dat een aantal mensen bezwaar hadden tegen de plannen. Het bestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vooraf aan de ter inzage legging ruim 180 adressen in de omgeving geïnformeerd over de start van de procedure. Uiteindelijk zijn er zijn totaal vijf zienswijzen ingediend, waarvan één door de Gasunie. Wij concluderen hieruit dat het merendeel van omwonenden kunnen instemmen met wijze waarop de huisvesting van de arbeidsmigranten gelegaliseerd wordt. Tot slot wordt vermeld dat de omwonenden gedurende het proces op de hoogte zijn gehouden van de plannen en de wijzigingen in het proces. De gemeente deelt de mening van de indiener dan ook niet.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 4.23 Indiener van de zienswijze is van mening dat de kwaliteit en veiligheid van de omgeving onvoldoende is gewaarborgd.

Reactie gemeente:

Er zijn de afgelopen jaren bij de gemeente slechts enkele klachten binnen gekomen over overlast van de arbeidsmigranten. Ook bij de politie is zijn er weinig meldingen. De politie heeft regelmatig contact met de beheerder en die lijkt alles onder controle te hebben. De wijkagenten geven aan dat het rustig is. Er is goed contact tussen de politie en de beheerder van het park. Tevens is er geen toename van criminaliteit waargenomen door de wijkagent. De gemeente deelt de mening van de indiener dan ook niet.

- 4.24 Indiener van de zienswijze geeft aan dat er met de arbeidsmigranten en zonnepark op hoogwaardige grond geen sprake is van een vitaal platteland. Bovendien zou de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik uitgaan van hergebruik, transformatie en revitalisering van bestaande voorraad aan gebouwen boven het benutten van open plekken in stedelijk gebied.

Reactie gemeente:

Er is in dit geval sprake van transformatie van bestaande bebouwing. Hiermee wordt een passende vervolgfunctie gegeven aan een voormalig vakantiepark. Het initiatief draagt daarmee juist bij aan een vitaal platteland. Wat betreft de ladder wordt opgemerkt dat aan de uitgangspunten van de ladder wordt voldaan. De ladder is uitgewerkt in paragraaf 3.2.1 van de toelichting. Er is sprake van een concrete behoefte en de ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Het huidige bestemmingsplan maakt namelijk reeds een omvangrijk recreatiepark mogelijk en voorziet daarmee in een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van dienstverlening. Hetgeen op basis van artikel 1.1.1. eerste lid, onder h van het Bro kan worden aangemerkt als stedelijk gebied.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 4.25 Indiener geeft aan het gebied aangemerkt als stadswijk omdat dit beter uitkwam met de geluidsoverlast. Bij de toets aan de ladder zou hier vanaf worden geweken.

Reactie gemeente:

Zoals blijkt uit de toets aan de ladder, is uitgegaan van ligging in bestaand stedelijk gebied. Zie ook de reactie onder 4.24. Bij de toetsing of het initiatief passend is in de omgeving is niet uitgegaan van ligging in een stadswijk, zoals indiener van de zienswijze stelt. Er is juist uitgegaan van ligging in een rustige woonwijk'.

De definitie van 'stedelijk gebied' in het kader van het Bro is echter niet te vergelijken met de definitie van 'stedelijk gebied' in het kader van milieuzonering. Overigens is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening juist beter om uit te gaan van ligging in een rustige woonwijk, gezien er dan grotere richtafstanden worden gehanteerd (worst-case-scenario). De gemeente deelt de mening van de indiener dan ook niet.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 4.26 Indiener van de zienswijze vraagt zich af of het wenselijk is dat er 150 arbeidsmigranten op het park worden gehuisvest. Dit zou gezien de totale vraag voor de Noord-Veluwe uit verhouding zijn.

Reactie gemeente:

Zoals blijkt uit de reactie onder 3.7 is er een grote behoefte aan geschikte locaties voor arbeidsmigranten. Tevens is gebleken (zie reactie onder 2.1) dat het zeer moeilijk blijkt om geschikte locaties voor arbeidsmigranten te vinden. Op basis hiervan is de gemeente van mening dat het maatschappelijk gezien wenselijk is om op dit park arbeidsmigranten te huisvesten. De gemeente deelt de mening van de indiener dan ook niet.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.27 Indiener van de zienswijze geeft aan dat er onterecht uitgegaan wordt dat er geen sprake is van een grootschalige ontwikkeling. Door niet de gehele Recreatie 5 te wijzigen ontstaat er een toename van mogelijkheden op het resterende gebied met de recreatie -5 bestemming. Tevens is indiener van mening dat er sprake is van een aantasting van de Groene ontwikkelingszone, het Nationale landschap en het Natura 2000-gebied. Het plan is daarmee niet volgens de indiener niet in overeenstemming met de provinciale omgevingsverordening.

Reactie gemeente:

De ontwikkeling die in dit plan wordt mogelijk gemaakt, vind plaats binnen bestaande bebouwing. Er is zelfs een afname van bebouwing, doordat in de nieuwe situatie 38 accommodaties zijn toegestaan, waar dat in de huidige situatie 40 accommodaties betreft. Wat betreft de mogelijkheden op de resterende gronden wordt gesteld dat deze nu ook al mogelijk zijn. Op dit moment staan er binnen het park geen stacaravans of andere mobiele kampeermiddelen, waardoor op de bedoelde gronden dit nu reeds planologisch mogelijk is. In de nieuwe situatie verandert dit niet. Er is dus ook geen sprake van een grootschalige stedelijke ontwikkeling.

Bovendien is er geen sprake van ruimtelijke ingrepen ten aanzien van groenstructuren of andere landschappelijke en beeldbepalende elementen. Er is dan ook geen sprake van een achteruitgang van de kwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone of het Nationaal landschap de Veluwe.

Voor wat betreft Natura 2000 geldt dat er een stikstofonderzoek met behulp van de Aerius-calculator (release september 2019) is uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van significante negatieve effecten ten aanzien van Natura 2000 gebied. Er is dan tevens geen sprake van aantasting van de kwaliteiten en kenmerken van Natura 2000 gebied. Het stikstofonderzoek wordt als bijlage bij

de vastgestelde versie van het bestemmingsplan gevoegd. De resultaten van het onderzoek worden verwerkt in de toelichting.

Voorstel

Zienswijze op dit punt deels overnemen. Het bestemmingsplan is gewijzigd in die zin dat de resultaten van het stikstofonderzoek zijn verwerkt.

- 4.28 Indiener van de zienswijze geeft aan dat het plan in strijd is met de Structuurvisie 2030 van de gemeente Oldebroek. In de structuurvisie staat namelijk vermeld dat de gemeente de identiteit van haar prachtige buitengebied wil bewaren. Tevens is aangegeven dat afbeelding 9 van de toelichting onvoldoende is onderbouwd en daarom niet bruikbaar ter onderbouwing van het plan.

Reactie gemeente:

Het plangebied ligt op basis van de structuurvisie binnen het Centraal Veluws Natuurstelsel (CVN). Voor dit gebied geldt dat het beleid er op is gericht om behoud en kwaliteitsverbetering van bestaand areaal aan bos en heide.

Zoals in de structuurvisie en in de plantoelichting is aangegeven dat het CVN-gebied op regionaal niveau is bepaald langs de rand van het bosgebied. Wanneer er gedetailleerder wordt gekeken, blijkt binnen het CVN op enkele plaatsen sprake te zijn van verregaande versterking, bijvoorbeeld bij recreatiecomplexen of bedrijvigheid. Onderhavig plangebied betreft één van de dergelijke recreatiecomplexen. De gemeente wil hier niet automatisch het strenge CVN-beleid van toepassing verklaren, maar daar op een iets genuanceerder wijze mee omgaan. In dit geval wordt voor dit recreatiepark een functiewijziging doorgevoerd waarbij de oppervlakte aan bebouwing zelfs afneemt. Het bestaande groen en natuur blijft behouden. Er zijn dan ook geen grote ruimtelijke consequenties. De gemeente is daarom van mening dat het plan in overeenstemming is met de structuurvisie. Tot slot wordt vermeld dat het plangebied met de rode cirkel is weergegeven in afbeelding 9. Hiermee is duidelijk zichtbaar dat het plangebied binnen het bos- en natuurgebied ligt. De gemeente deelt de mening van de indiener dan ook niet.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.29 Indiener van de zienswijze stelt dat de gemeente genuanceerd omgaat met het feit dat het gebied binnen het CVN ligt vanwege het belang dat de gemeente in de ontwikkeling heeft. De gemeente zou haar eigen argument gebruiken als argument voor de ontwikkeling.

Reactie gemeente:

Zoals in de structuurvisie staat vermeld, is het ruimtelijk acceptabel om flexibel om te gaan met dergelijke versterkende gebieden binnen het CVN, omdat de kwaliteiten hier reeds minder aanwezig zijn dan in de rest van het CVN. Zoals vermeld gaat het daarnaast aan een afname van bebouwing, waarmee de ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de structuurvisie. Tevens is er geen sprake van een eigenbelang, maar van een maatschappelijk belang om voldoende ruimte te vinden voor arbeidsmigranten. Voor een nadere beschrijving van het maatschappelijk belang wordt ook verwezen naar paragraaf 3.7. De gemeente deelt de mening van de indiener dan ook niet.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.30 Indiener geeft aan dat de toekomstvisie Oldebroek 2030 niet ingaat op de huisvesting en dat dit als nalatigheid van de gemeente wordt beschouwd.

Reactie gemeente:

De toekomstvisie, is net als de structuurvisie, een visie op hoofdlijnen. Hierin wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente op hoofdlijnen bepaald. Het is niet vreemd dat een dergelijke visie niet ingaat op vrij specifieke problematiek zoals de opvang van arbeidsmigranten. Er is in het geheel geen sprake van nalatigheid van de gemeente of het bewust weglaten van dit thema. Bovendien is de toekomstvisie opgesteld in 2011. Toentertijd was de vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten nog niet zo groot als op dit moment het geval is. In de meer recente Omgevingsvisie (december 2018) wordt wel op dit thema ingegaan. De gemeente deelt de mening van de indiener dan ook niet.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.31 Indiener geeft aan dat het initiatief niet in overeenstemming is met de Omgevingsvisie, aangezien voor Wezep geldt dat deze kern zich recreatief kan ontwikkelen als recreatieve poort naar de Veluwe. Tevens is het plan niet in overeenstemming met visie (IDee-kaart) voor de Veluwe. Tot slot stelt indiener dat de in de omgevingsvisie voorgeschreven beloningsplanologie tot verbetering van het recreatieve aanbod haaks op deze ontwikkeling staat. Er wordt namelijk recreatie onttrokken.

Reactie gemeente:

Het klopt dat de doelstelling van Wezep onder andere is om te worden tot recreatieve poort van de Veluwe. Dit wil echter niet zeggen dat alle huidige recreatieve voorzieningen hiervoor behouden dienen te worden. Het onderhavige park is in dezelfde visie aangemerkt als één van de parken waar de kwaliteit onder druk staat. De doelstelling is om de kwaliteit van deze parken te verbeteren. Het toestaan van permanente bewoning is in sommige situaties een kans om tot deze kwaliteitsverbetering te komen, maar een stevige kwaliteitsimpuls voor de verblijfsrecreatie verdient de voorkeur. In dit geval is ervoor gekozen om voor (in eerste instantie een termijn van 8 jaar) permanente bewoning voor arbeidsmigranten toe te staan. Op deze manier wordt verpaupering van het terrein voorkomen, want er is een concrete vervolgfunctie. Na deze termijn zal samen met initiatiefnemer verder worden gekeken naar een toekomstbestendige invulling van het terrein. Er is dan ook geen sprake van het geheel onttrekken van verblijfsrecreatie. Wat betreft de Veluwe is het beleid erop gericht de kenmerken van het Natura 200-gebied niet aan te tasten. In dit geval is er geen sprake van aantasting van het Natura 200-gebied. zie hiervoor de reactie onder 4.41.

Wat betreft de beloningsplanologie stellen wij dat permanente bewoning in sommige situaties een kans is om tot kwaliteitsverbetering te komen. Op onderhavig park is gebleken dat recreatieve functies op dit moment niet haalbaar en rendabel zijn. Met het initiatief wordt een algemeen belang gediend en wordt voorkomen dat het park komt te verpauperen, doordat het een passende gebruiksfunctie krijgt. De gemeente deelt de mening van de indiener dan ook niet.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.32 Indiener van de zienswijze geeft aan dat het gestelde onder de woonvisie niet strookt met het gestelde in de inleiding. In de inleiding wordt namelijk gesteld dat de gemeente in de Beleidsnota Flexibele huisvesting arbeidsmigranten vermeld dat huisvesting voor 300 arbeidsmigranten wordt gerealiseerd. In de woonvisie staat vermeld dat op basis van de 'Regionale intentieverklaring huisvesting

arbeidsmigranten' het de taak is van de gemeente om 200 arbeidsmigranten te huisvesten.

Reactie gemeente:

De gemeente gaat uit van een structurele behoefte van 200 arbeidsmigranten die in de piekperioden op kan lopen tot 300 arbeidsmigranten. Dit betekent dat de gemeente bereid is om huisvesting te verlenen aan maximaal 300 arbeidsmigranten. In de toelichting zal dit worden verduidelijkt.

Voorstel

Toelichting op basis van deze zienswijze aanpassen.

- 4.33 Indiener van de zienswijze geeft aan dat de gemeente zich niet houdt aan de door henzelf gestelde voorwaarden en bij overtreding verzuimd om tot handhaving over te gaan. Omwonenden hebben hierbij geen zekerheid dat de voorwaarden worden nageleefd en er bij overtreding wordt opgetreden.

Reactie gemeente:

De voorwaarden zullen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Tevens wordt er een convenant gesloten tussen initiatiefnemer, gemeente en omwonenden om de leefbaarheid te borgen. Hierbij is naar mening van de gemeente voldoende gewaarborgd dat de regels zullen worden nageleefd. Er is geen reden om hier op voorhand aan te twijfelen. De gemeente zal toezien op de regulering van de gestelde voorwaarden. De gemeente deel de mening van de indiener dan ook niet.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.34 Indiener van de zienswijze geeft aan dat onttrekking van de recreatie afbreuk doet aan het toeristisch recreatieve product in de gemeente Oldebroek. Daarnaast zal de rekening voor het legaliseren van de arbeidsmigranten bij de verkeerde partij vallen, namelijk de overige recreatieondernemers in de gemeente.

Reactie gemeente:

Zoals in de toelichting wordt vermeld, is het gedeelte waar de arbeidsmigranten worden gehuisvest in toeristisch-recreatief opzicht niet levensvatbaar. Het gestelde dat het wegvallen van de toeristenbelasting zal worden gecompenseerd door dit bij de andere ondernemers berust niet op waarheid. Een gemeente legt een toeristenbelasting op aan mensen die niet officieel in een plaats wonen maar er wel overnachten. De reden achter deze belasting is het feit dat toeristen, net als inwoners, gebruik maken van bepaalde voorzieningen in een gemeente. Met dit geld kan de gemeente voorzieningen onderhouden en eventueel verbeteren. Wanneer er minder toeristen verblijven, is er minder geld nodig voor onderhoud en verbeteren van de voorzieningen. Gezien er in dit geval sprake is van een afname van toerisme, is er logischerwijs minder toeristenbelasting nodig. Het zal dan ook niet worden gecompenseerd bij andere recreatieondernemers.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.35 Indiener geeft aan dat de maximum verblijfsduur van arbeidsmigranten 24 maanden betreft. Dit is niet in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. Tevens is 24 maand volgens de indiener erg lang.

Reactie gemeente:

De verblijfsduur van arbeidsmigranten op een park betreft geen ruimtelijk aspect dat in het bestemmingsplan dient te worden geborgd. De verblijfsduur wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer en in het huurcontract. Hiermee is de maximale verblijfsduur voldoende geborgd. De gemiddelde verblijfsduur van een arbeidsmigrant ligt tussen de 1 en 10 maand. In specifieke gevallen kan dit echter langer zijn. Om flexibiliteit mogelijk te houden is daarom 24 maand opgenomen als maximale verblijfsduur. De gemeente deelt de mening van de indiener niet.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.36 Indiener is van mening dat er stimulerende maatregelen ten behoeve van het groepsvervoer zouden moeten worden genomen.

Reactie gemeente:

Zoals in 2.4.2 al aangegeven carpoolen arbeidsmigranten veel, omdat dit kosten bespaart en ze vaak bij dezelfde werkgever werkzaam zijn. Het stimuleren van groepsvervoer is daarom niet nodig. Bovendien is, zoals ook in paragraaf 2.4.2 aangetoond, er geen sprake van een onevenredige toename van verkeersintensiteit. Zie hiervoor ook de reactie onder 4.5.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.37 Indiener is van mening dat het afwijken van de maximum verblijfsperiode van arbeidsmigranten van 3 jaar is meegenomen in het de beleidsnotitie 'flexibele huisvesting arbeidsmigranten' teneinde dit plan mogelijk te maken. Bovendien worden omwonenden onevenredig geschaad.

Reactie gemeente:

Het gestelde van de zienswijze klopt niet. Huisvesting voor een periode van 3 jaar is niet rendabel. Hiermee zou het park alsnog leeg komen te staan, wat niet ten goede zal komen van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien zijn er op korte termijn onvoldoende alternatieven om deze arbeidsmigranten te huisvesten. Zoals in de toelichting van het plan onder paragraaf 4.12 is aangegeven is er voor de komende 10 jaar een constante aan huisvesting voor arbeidsmigranten. Op basis van deze feiten is de overweging gemaakt om de huisvesting langer dan 3 jaar mogelijk te maken. Er is in het geheel geen sprake van vooringenomenheid bij het opstellen van de beleidsnotitie 'flexibele huisvesting arbeidsmigranten'. Tot slot wordt vermeld dat er geen sprake is van schenden van belangen van omwonenden. Zoals in de reactie in onder andere 1.2 en 3.4 is vermeld, blijkt dat er de afgelopen jaren weinig klachten bekend zijn en er milieutechnisch gezien geen sprake is van aantasting van de belangen van omwonenden.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.38 Indiener geeft aan dat de termijn dat de arbeidsmigranten al illegaal worden gehuisvest niet is meegenomen. Er zou de afgelopen jaren daarmee voldoende verdiend zijn. Omwonenden zouden dan ook niet langer met de problemen opgezadeld dienen te worden.

Reactie gemeente:

Het is, zoals ook in de reactie onder 2.1 is vermeld, altijd de bedoeling geweest om de situatie te legaliseren. Er zijn maar weinig geschikte locaties in de gemeente om deze specifieke vorm van

huisvesting (al dan niet tijdelijk) te realiseren. Dit heeft geleid tot een gewijzigd inzicht. Er is ervoor gekozen om toch voor een langere periode de huisvesting te legaliseren. Er is, zoals gebleken onder 3.7, sprake van een constante behoefte aan de opvang van arbeidsmigranten. Met het plan wordt dan ook een algemeen belang gediend. Of er al dan niet genoeg verdiend is, is ruimtelijk gezien niet relevant. Tot slot wordt vermeld dat er weinig klachten bekend zijn de afgelopen jaren. De stelling dat omwonenden met een probleem worden opgezadeld wordt dan ook niet gedeeld.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.39 Indiener geeft aan dat aan de nieuwe lange periode geen termijn is gesteld. Hiermee is niet duidelijk hoelang de arbeidsmigranten op het park zullen verblijven.

Reactie gemeente

Zie de reactie onder 4.15

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.40 Indiener geeft aan dat de waarborg van tijdelijkheid terzijde wordt geschoven. Ook vraagt indiener waarom de termijn van 3 jaar terzijde wordt geschoven en er een andere harde deadline is gekozen. Ook geeft indiener aan zich af te vragen of deze deadline wordt nageleefd en of aan de gemaakte afspraken wordt voldaan.

Reactie gemeente

Zoals al eerder aangegeven is een termijn van 3 jaar te kort om het initiatief rendabel te krijgen. De termijn van 8 jaar is redelijker. Na deze 8 jaar wordt opnieuw geëvalueerd over de toekomst van het park. De gemeente deelt de mening van de indiener dat de afspraken niet zullen worden nageleefd niet. De gemeente zal er op toezien dat de afspraken nageleefd worden. Dit is zowel in de anterieure overeenkomst als in het convenant opgenomen.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.41 Indiener vraagt zich af of de gemeente zicht heeft op de huurregistratie.

Reactie gemeente

Zoals al eerder aangegeven zal de gemeente de gemaakte afspraken waarborgen, waaronder de verblijfsduur van arbeidsmigranten. In het convenant is opgenomen dat de huisvestingsadministratie voldoet aan de SNF voorwaarden. Tevens is er een nachtregistratie aanwezig.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 4.42 Indiener van de zienswijze vraagt zich af of de gemeente een spoedinspectie door SNF heeft laten uitvoeren. Indiener vraagt zich vervolgens af waarom dit wel of niet is gedaan.

Reactie gemeente

Het al dan niet uitvoeren van de inspectie is ruimtelijk niet relevant in dit kader, gezien het nu gaat om het legaliseren van de situatie. In het vervolg zal de gemeente de naleving van de gestelde regels

in de overeenkomst en het convenant inspecteren. In dit convenant staat ook duidelijk omschreven dat alles aan de SNF voorwaarden moet voldoen.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.43 Indiener geeft aan dat handhaving van de regels niet of nauwelijks geregeld wordt in het bestemmingsplan, terwijl het beleid geen grondslag vormt voor handhaving.

Reactie gemeente

De handhaving van de regels is geborgd in het bestemmingsplan. Hierin staat omschreven wat er wel en niet mag op het gebied van ruimtelijk relevante onderwerpen. De overige onderwerpen worden middels de anterieure overeenkomst en het convenant geregeld..

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.44 Indiener geeft aan dat één van de punten van de beleidsnotitie ‘flexibele huisvesting arbeidsmigranten’ (punt 2.5) niet wordt genoemd in de toelichting. Tevens wordt niet aan dit punt voldaan. Er wordt opvang voor veel meer dan 50 personen gerealiseerd.

Reactie gemeente

De gemeente onderschrijft de reactie van de indiener dat dit punt niet is behandeld in de toelichting. De toelichting zal hierop worden aangevuld. Inhoudelijk wordt gesteld dat de gemeente de voorkeur heeft voor kleinschalige vormen tot maximaal 50 personen. Zoals al eerder aangegeven blijkt het echter zeer moeilijk geschikte locaties voor arbeidsmigranten te vinden. Onderhavige locatie is inderdaad groter, echter worden de arbeidsmigranten in bestaande bebouwing gehuisvest. Vanwege het feit dat geschikte huisvesting schaars is, de ruimtelijke impact beperkt en er tevens weinig klachten bekend zijn ten aanzien van onderhavige locatie, acht de gemeente het redelijk om op deze locatie maximaal 150 arbeidsmigranten te huisvesten. De gemeente deelt inhoudelijk de reactie van de indiener niet. Wel zal de toelichting op dit punt worden aangevuld.

Voorstel

Zienswijze op dit punt deels overnemen. Punt 2.5 van de beleidsnotitie ‘flexibele huisvesting arbeidsmigranten’ is in de toelichting behandeld.

- 4.45 Indiener geeft aan dat de eigenaar er zelf voor heeft gezorgd dat de camping niet meer toeristisch-recreatief kan worden geëxploiteerd.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan voorziet in een functie waarmee het maatschappelijk belang wordt gediend. Tevens is aangetoond dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Zie ook de reacties onder 3.4 en 3.7. De ontwikkelingen die in het verleden op het recreatiepark plaatsvonden, zijn in dit kader ruimtelijk niet relevant.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.46 Indiener geeft aan dat in het verleden een boomsingel is verwijderd waar beschermde soorten aanwezig waren.

Reactie gemeente

Uit de natuurtoets (Quickscan natuurtoets, Spa Ingenieurs, d.d. 13 september 2016) is gebleken dat er geen sprake is van aantasting van beschermde soorten aangezien er geen sprake is van fysieke ingrepen. Of er in het verleden al dan niet een bossingel is gekapt, is in het kader van dit plan niet relevant. Er dient enkel in beeld te worden gebracht wat de huidige ontwikkeling voor gevolgen met zich meebrengt ten aanzien van soortenbescherming.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.47 Indiener geeft aan dat het gebied niet grenzend aan, maar in Natura 2000-gebied ligt. Een vervolgtraject ten aanzien van Natura 2000 zou hoe dan ook gemaakt moeten worden. Tevens geeft indiener dat ten onrechte de som van 150 eenheden naar 38 eenheden wordt gemaakt, aangezien deze niet allemaal aanwezig zijn.

Reactie gemeente

Het gebied ligt niet in, maar aangrenzend aan Natura 2000-gebied. In dit geval is door SPA ingenieurs een stikstofberekening met behulp van de Aerius-calculator uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er zowel in de aanleg als gebruiksfase geen sprake is van significante negatieve effecten ten aanzien van Natura 2000-gebied. De gemeente deelt de mening dat er ten onrechte uit is gegaan van de som van 150 naar 38 eenheden. Dit zal in de toelichting worden aangepast.

Voorstel

Zienswijze op dit punt deels overnemen

- 4.48 Indiener geeft aan dat er beschermde dieren zoals de vleermuis, boommarter, specht, uil, roofvogels en eekhoorn zijn gesignaleerd in het plangebied.

Reactie Gemeente

Zie reactie onder 4.46

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 4.49 Indiener geeft aan dat er niet grondig onderzoek is gedaan in het kader van luchtkwaliteit en externe veiligheid. Er rijden chloortreinen op een korte afstand van het plangebied over het spoor.

Reactie Gemeente

De gemeente deelt de reactie van de indiener van de zienswijze niet. Er is in dit geval een quickscan externe veiligheid uitgevoerd door SPA Ingenieurs (zie bijlage 4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Hieruit blijkt dat vanwege de geringe bebouwing langs de spoorlijn Amersfoort-Zwolle het plaatsgebonden risico en groepsrisico niet relevant is. Dit is in het kader van het vigerend bestemmingsplan reeds het geval. Met het nieuwe planologische regime wijzigt dit niet. De bestemmingsvlakken blijven gelijk en de personendichtheid neemt zelfs af.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.50 Indiener geeft aan dat de geluidbelasting bij 17 van de 37 logiesverblijven hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde. Daarnaast is de gezondheidsscreening bij 7

logiesverblijven matig tot onvoldoende. De problemen zouden ten onrechte van de hand zijn gewezen aangezien arbeidsmigranten er slechts korte periode verblijven. Ten eerste moet de gezondheid worden gewaarborgd. Ten tweede moet worden gewaarborgd dat de arbeidsmigranten er ook daadwerkelijk kort aanwezig zullen zijn.

Reactie gemeente

Logiesverblijven zijn geen gevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder en daarmee niet gelijk te stellen aan woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï uitgevoerd (Spa ingenieurs, bijlage 3 van de toelichting). Hieruit blijkt dat de voorkeurswaarde wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 68dB wordt niet overschreden. Aangezien het niet gaat om geluidsgevoelige objecten is een hogere waarde niet nodig. Het feit dat voor de objecten, wanneer ze wel geluidsgevoelig zouden zijn geweest, onder de maximale geluidsnorm voor het verlenen van een hogere waarde blijven, geeft echter aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De geluidbelasting is daarmee aanvaardbaar. De maximale verblijfsduur wordt middels een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente vastgelegd. De gemeente deelt de mening van de indiener niet.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.51 Indiener geeft aan dat het plan matig tot onvoldoende scoort in de gezondheidseffectenscreening. Daarnaast heeft het park geen sleutelkuis en is daarmee onvoldoende bereikbaar voor hulpdiensten en er is tevens onvoldoende beschikking over bluswater. Er zijn daarom vraagtekens bij de SKIA gecertificeerde bureaus waar de Heidehoek mee werkt.

Reactie gemeente

Zoals blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken (bijlage 2 tot en met 5 van de toelichting) is er sprake van een situatie die milieutechnisch in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Er is dan ook geen sprake van een onvoldoende gezondheidseffectenscreening. De benodigde voorzieningen voor bluswater zullen worden getroffen. Het plan is tevens wel goed bereikbaar voor hulpdiensten. Ruimtelijk gezien veranderd er namelijk niets ten opzichte van de huidige situatie en in de huidige situatie zijn er geen calamiteiten ten aanzien van de bereikbaarheid van hulpdiensten bekend. Er is tot slot geen reden te twijfelen aan de gecertificeerde bureaus waar de Heidehoek mee werkt. In het onderzoek, uitgevoerd door SPA, zijn een aantal aangedragen gewenste voorzieningen opgenomen (blusvoorzieningen, sleutelkuis etc.) Dit komt ook terug in de SNF-voorwaarden.. Deze kent de onderdelen ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening, brandveiligheid en goed werkgeverschap. Op deze wijze is dit voldoende geborgd.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 4.52 Indiener geeft aan dat voor de aanleg van leidingen destijds geen bodemonderzoek is uitgevoerd en dat dit illegale gedrag nu wordt beloond.

Reactie gemeente

In dit geval gaat het om een planologische wijziging waarbij geen bodemingrepen worden uitgevoerd. Het is daarom ruimtelijk juist om geen bodemonderzoek uit te voeren. Of er in het verleden al dan niet illegaal kabels zijn gelegd is in dit kader niet relevant. Dit vormt geen reden om nu alsnog een bodemonderzoek te eisen.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 4.53 Indiener geeft aan dat de gasleiding op het terrein een probleem is ten aanzien van externe veiligheid.

Reactie gemeente

Zoals blijkt uit het door Spa Ingenieurs uitgevoerde onderzoek (bijlage 4 van de toelichting) is er geen sprake van een onaanvaardbare situatie. In het onderzoek is vermeld dat in het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" reeds een risico-inventarisatie externe veiligheid is uitgevoerd.

Onderdeel hiervan is geweest een risicoberekening voor de gastransportleidingen A-510 en A-510-03 waarvan de resultaten zijn weergegeven in een notitie (kenmerk: 66912927-GCS 09.M.50175 FMB). Hieruit blijkt dat het plaatsgebonden risico voor de leidingen in de nabijheid van het plangebied niet groter is dan 10⁻⁶ per jaar. Ook blijkt uit de GR-berekeningen dat de FN-curve ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

In de genoemde notitie is uitgegaan van een dichtheid van 575 personen voor de gehele camping (seizoensgebonden) in de nachtperiode. In de beoogde nieuwe situatie neemt het aantal logiesverblijven af van 110 bestemde logiesverblijven naar 48. Dit leidt automatisch tot een afname in personendichtheid (zie hoofdstuk 3) en dientengevolge tot een lager GR.

De gemeente deelt de reactie van de indiener dan ook niet.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.54 Indiener geeft aan dat er een foutieve berekening is opgenomen ten aanzien van externe veiligheid. De stelling dat de bestemmingsvlakken niet wijzigen en het aantal personen niet afneemt klopt niet.

Reactie gemeente

Gemeente deelt reactie indiener niet. Planologisch gezien neemt het aantal personen wel degelijk af, aangezien er nu 40 recreatieverblijven, 110 stacaravans en 167 mobiele kampeermiddelen toegestaan zijn. Daarnaast klopt tevens de stelling dat de bestemmingsvlakken niet wijzigen. In zowel de huidige als nieuwe situatie is het gehele plangebied namelijk voorzien van een bouwvlak.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.55 Indiener geeft aan dat er een foutieve berekening is gemaakt. De chloortreinen in combinatie met defensie en de gasleiding is niet meegenomen. Daarnaast wordt er gesteld dat een klein deel van het park minder goed bereikbaar is, omdat dit alleen via een zandweg te bereiken is.

Reactie gemeente

Gemeente deelt reactie indiener niet. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is het plan verantwoord. Zie hiervoor bijlage 4 van de toelichting. Tevens wordt in dit rapport gesteld dat de bereikbaarheid van het park over het algemeen goed is, met uitzondering van een klein deel via de zandweg. Dit heeft echter geen negatieve effecten ten aanzien van de bereikbaarheid. In het rapport van Spa Ingenieurs worden aanbevelingen gedaan teneinde de bereikbaarheid te verbeteren, te

denken valt aan verbeteren infrastructuur, aanbrengen sleutelkluis, duidelijke plattegrond. Initiatiefnemer zal deze voorzieningen treffen ook conform de SNF-voorwaarden.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 4.56 Indiener van de zienswijze geeft aan dat er een put van meer dan 50 cm diep wordt gegraven en dat dit aanleiding geeft tot archeologisch onderzoek.

Reactie gemeente

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is onderzoek nodig bij werkzaamheden dieper dan 0,50 centimeter in combinatie met een oppervlakte van meer dan 100 m². Hier is bij het aanleggen van de put geen sprake van. De oppervlakte is vele malen kleiner. De gemeente deelt de mening van de indiener dan ook niet.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 4.57 Indiener is van mening dat er geen mensen zouden mogen worden gehuisvest voordat de benodigde maatregelen ten aanzien van bereikbaarheid en externe veiligheid zijn gerealiseerd.

Reactie gemeente

Zoals blijkt uit het onderzoek van Spa Ingenieurs is er in het kader van externe veiligheid sprake van een acceptabele situatie. De voorgestelde maatregelen om de bereikbaarheid en veiligheid te waarborgen zullen worden vastgelegd.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 4.58 Indiener is van mening dat er een foutieve berekening is gemaakt ten aanzien van milieuzonering. De gemeente heeft dit gedeelte getypeerd als een stadswijk vanwege de toegestane geluidshinder van Celavita/Plukon. Bovendien correspondeert de aangegeven functiescheiding niet met de werkelijkheid. Er is namelijk sprake van een veelheid aan functies in het gebied: industrie, wonen, (ruiter)sport, recreatie, natuur, defensie en de randen kennen wel veel verstoring door verkeer; (provinciale) wegen, A28 en spoorlijn omsluiten het gebied.

Reactie gemeente

Bij de beoordeling van de milieuzonering in het onderzoek van Spa Ingenieurs (bijlage 5 van de toelichting) is uitgegaan van ligging in het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Op basis van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' wordt het buitengebied tevens aangemerkt als rustige woonwijk. Hiertoe zijn de grootst mogelijke richtafstanden gehanteerd. Dit kan daarom worden gezien als worst-case scenario. Aan deze afstanden wordt voldaan. Ten aanzien van de kazerne werken richtafstanden, gezien de veelzijdigheid aan functies, niet. Hiertoe is specifiek ingezoomd naar de activiteiten teneinde de milieubelasting in beeld te brengen. Ten aanzien van beide functies is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. De gemeente deelt de mening van de indiener dan ook niet.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.59 Indiener van de zienswijze is van mening dat niet wordt gegarandeerd dat de huisvesting op termijn zal worden beëindigd. Er is verzuimd met omwonenden in gesprek te gaan hierover.

Reactie gemeente

Een bestemmingsplan wordt voor een termijn van 10 jaar vastgesteld. In dit geval wordt na 8 jaar met eigenaar geëvalueerd en opnieuw gekeken hoe de toekomstige ontwikkeling van het terrein zal gaan worden vormgegeven (zie ook reactie onder punt 4.5). Er is geen aanleiding te twijfelen aan deze termijn. Dat de migranten er daadwerkelijk al langer aanwezig zijn is in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant. Tot slot wordt gesteld dat er voor omwonenden meerdere inloopavonden zijn geweest, tevens wordt een convenant tussen gemeente en initiatiefnemer opgesteld waarbij omwonenden betrokken zijn teneinde de leefbaarheid te borgen. De gemeente is daarmee van mening dat omwonenden in voldoende mate zijn ingelicht en betrokken over/bij de plannen.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 4.60 Indiener van de zienswijze twijfelt aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarnaast wordt niet voldaan aan de belofte voor een totaaloplossing.

Reactie gemeente

Initiatiefnemer heeft voor eigen rekening en risico de gronden tot ontwikkeling gebracht. Hieraan zijn voor de gemeente Oldebroek geen kosten verbonden. Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld van een particulier. Wat betreft de totaaloplossing is deze wel aanwezig in die zin dat het recreatiepark voor arbeidsmigranten en het overige deel ten behoeve van het zonnepark wordt ontwikkeld. Dit wordt gezien als het totaalplan. Wat betreft de arbeidsmigranten wordt over 8 jaar geëvalueerd over de toekomst van het park. In het bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

- 4.61 Indiener geeft aan dat er geen maatschappelijk draagvlak aanwezig is. Omwonenden hebben niet ingestemd en er is geen sprake van een totaalplan.

Reactie gemeente

Zie reactie onder 1.1 en 3.1. Omwonenden zijn voldoende geïnformeerd. Er zijn 180 adressen aangeschreven en uiteindelijk zijn er maar 5 zienswijzen binnengekomen, waarvan één van de Gasunie. De gemeente concludeert hiermee dat er sprake is van maatschappelijk draagvlak. Wat betreft het totaalplan is er wel degelijk sprake van een totaalplan, enkel de procedure is opgeknapt. Belanghebbenden kunnen op beide plannen hun zienswijzen indienen.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen

- 4.62 Indiener geeft aan dat er sprake is van planschade als gevolg van het plan.

Reactie gemeente

Indien indiener van mening is dat er sprake is van planschade zoals vermeld in artikel 6.1 Wro kan indiener na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een verzoek om planschade doen. Deze kan men indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek.

Daarna zal bekeken worden of er sprake is van planschade en of indiener recht heeft op een vergoeding. Dit is een aparte procedure die pas kan worden doorlopen na een besluit van de gemeenteraad over het bestemmingsplan en het plan ter inzage is gelegd. Binnen vijf jaar nadat de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan start kan het verzoek worden ingediend.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

Zienswijze 5

- 5.1 Indiener van de zienswijze (Gasunie) geeft aan dat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' samen valt met enkele andere bestemmingen (zoals enkelbestemming Wonen-Logiesverblijf). Op basis van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient een onderlinge rangorde te worden aangegeven. Dit is nu niet het geval. Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de gastransportleiding te waarborgen, verzoekt Gasunie om een bepaling op te nemen, zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt. Hiertoe is door Gasunie een tekstvoorstel aangedragen.

Reactie gemeente

De gemeente onderschrijft de reactie van de Gasunie. Het tekstvoorstel zal worden overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Voorstel

Zienswijze op dit punt overnemen

- 5.2 Gasunie verzoekt in artikel 4.3 (afwijken van de bouwregels) het woord 'onevenredig' te schrappen en aan te vullen met 'en geen kwetsbare object wordt toegelaten'. Het huidige artikel 4.3 biedt namelijk teveel beoordelingsvrijheid, die niet door artikel 14 derde lid van het Bevb wordt geboden. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Tevens wordt gevraagd 'positief advies' te veranderen in 'schriftelijk advies', aangezien de Gasunie schriftelijk advies geeft.

Reactie gemeente

De gemeente onderschrijft de reactie van de Gasunie. De gevraagde aanpassing wordt doorgevoerd in de planregels van het bestemmingsplan.

Voorstel

Zienswijze op dit punt overnemen

- 5.3 Gasunie verzoekt om artikel 4.4.1 aan te vullen/uit te breiden met de volgende werkzaamheden (vetgedrukt):
- **Het aanleggen van wegen of paden** en het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - Het aanbrengen/**rooien** van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting.
- Tevens verzoekt Gasunie om de maatvoering van 0,3 meter in het vergunningenstelsel in artikel 4.4 te schrappen. Deze regeling is namelijk onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen.

Reactie gemeente

De gemeente onderschrijft de reactie van de Gasunie. De gevraagde aanpassing wordt doorgevoerd in de planregels van het bestemmingsplan.

Voorstel

Zienswijze op dit punt overnemen

- 5.4 Gasunie vraagt om in artikel 4.4.2 het woord 'onevenredig' te verwijderen.

Reactie gemeente

De gemeente onderschrijft de reactie van de Gasunie. De gevraagde aanpassing wordt doorgevoerd in de planregels van het bestemmingsplan.

Voorstel

Zienswijze op dit punt overnemen

- 5.5 Gasunie vraagt om de volgende bepaling op te nemen als een vorm van strijdig gebruik in de specifieke gebruiksregels:
het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

Reactie gemeente

De gemeente onderschrijft de reactie van de Gasunie. De gevraagde aanpassing wordt doorgevoerd in de planregels van het bestemmingsplan

Voorstel

Zienswijze op dit punt overnemen

Ambtshalve wijzigingen

- De plankaart is aangepast o.b.v. de overlapping met het andere (ontwerp) bestemmingsplan Buitengebied Zonnepark Heidehoeksweg. De begrenzing wordt zodanig aangepast dat het op elkaar aansluit i.p.v. elkaar overlapt.
- In de toelichting is de onderbouwing van de verkeersparagraaf (hoofdstuk 2.4.2) aangepast.
- In de toelichting is in hoofdstuk 2 de geschiedenis van het plan tekstueel aangepast.
- In de toelichting is de toetsing aan de beleidsnota 'flexibele huisvesting arbeidsmigranten' aangepast en volledig gemaakt.
- In de toelichting is het stikstofonderzoek verwerkt. Het stikstofonderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- In de regels is de definitie van permanente bewoning aangescherpt.
- In de regels is de definitie van artikel 3.5.3 onder b aangescherpt, zodat duidelijk is dat het gaat om grondgebruik ten behoeve van de logiesfunctie.
- In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen teneinde te borgen dat de te slopen bouwwerken daadwerkelijk worden gesloopt.
- In de regels is de dubbelbestemming "Leiding-Gas" aangepast naar aanleiding van het tekstvoorstel voortkomend uit de ingediende zienswijze op dit punt.