

Nota beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan "Herontwikkeling Glatt-terrein
2022, Putte "

datum: 30-08-2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Overzicht van ingekomen zienswijzen	5
3. Beantwoording van de zienswijzen	6
4. Aanpassing na zienswijzen	9

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Herontwikkeling Glatt-terrein2022, Putte" heeft ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na voorafgaande openbare bekendmaking vanaf 25 maart 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Het bestemmingsplan is gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl met het identificatienummer NL.IMRO.0873.BUITxBP223xHERZx37-ON01

Tijdens de periode van tervisielegging konden bij het college zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan worden ingediend. In de periode van tervisielegging zijn zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ontvangen.

Een overzicht van de ingediende zienswijzen vindt u in het volgende hoofdstuk. In hoofdstuk 3 en verder wordt verslag gedaan van de beantwoording van de zienswijze.

2. Lijst van ingekomen reacties

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022

Nr.	Indiener	Datum
1		29 april 2022
2		29 april 2022
3		4 mei 2022
4		5 mei/16 juni 2022
5		19 april 2022

In deze rapportage zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de 'anonymiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (Avg). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Woensdrecht.

3 BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk is een beantwoording van de zienswijzen opgenomen. Per zienswijze wordt een korte samenvatting gegeven, waarna wordt overgegaan op de beantwoording van elke reactie.

3.1 Zienswijze 1 (indiener 1)

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Aandacht wordt gevraagd voor een door de indiener van de zienswijze opgestelde alternatieve schets voor de landschappelijke inpassing welke reeds is ingebracht in het kader van de omgevingsdialoog. Verzocht wordt deze reactie met schets te verwerken in het vast te stellen plan.
2. Gepleit wordt de functie "parkeren" te verplaatsen naar de westzijde van het plan en de functie "groen" te leggen op de functie "parkeren" ten noorden van het plan
3. Verzocht wordt om een recreatiemogelijkheid aan te leggen binnen het eigen terrein. Daarvoor is een park aangegeven op de voorgestelde inrichtingsschets en een groen ontmoetingsplein tussen de gebouwen. Tevens wordt erop aangedrongen dat de eventuele overlast buiten de hekken een primaire verantwoordelijkheid is en wordt voor de eigenaar.
4. Verzocht wordt om duidelijkheid voor de verkeersbewegingen, wordt gepleit voor 1 ontsluiting in plaats van een dubbele ontsluiting en wordt aandacht gevraagd voor de verbinding van de arbeidsmigranten met het dorp in de vorm van een wandelpad.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders is als volgt:

1. Over de in de zienswijze opgenomen tekening is nader overleg geweest met de indiener van de zienswijze en twee omwonenden. Dit heeft geresulteerd in een aangepaste schets voor de landschappelijke inpassing. Deze heeft de instemming van de indiener van de zienswijze alsmede van de twee omwonenden. De schets is verwerkt in het vast te stellen plan.
2. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen. De functie "parkeren" wordt verplaatst naar de westzijde van het plan en ten noorden van de bebouwing zal de functie "groen" worden neergelegd.
3. Aan het verzoek om een recreatiemogelijkheid aan te leggen wordt tegemoet gekomen. Deze maakt onderdeel uit van de inrichtingsschets. Naar aanleiding van de zienswijze is een nader overleg georganiseerd tussen een drietal omwonenden, de initiatiefnemer en de gemeente. Op basis van dit overleg worden nadere randvoorwaarden opgesteld en besproken die van toepassing zullen zijn bij de daadwerkelijke uitvoering van het bestemmingsplan. Daartoe behoort eveneens een stelsel van afspraken over de verantwoordelijkheid van de eigenaar om overlast buiten de hekken te voorkomen.
4. In de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan is alsnog ingegaan op het aspect verkeersafwikkeling en is met verwijzing naar de eerdere onderbouwing op dit punt in het geldende bestemmingsplan, gekozen voor een T-aansluiting. Wij willen aansluiten bij het verzoek van de indiener van zienswijze 1 om te volstaan met 1 ontsluiting in plaats van een dubbele ontsluiting. De aanleg van een wandelpad is nader onderwerp van overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan

- a. De alternatieve schets voor de landschappelijke inpassing wordt overgenomen en maakt onderdeel uit van de toelichting en de regels
- b. De functie "parkeren" wordt verplaatst zoals is voorgesteld in de zienswijze

3.2 Zienswijze 2 (indiener 2)

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Bezwaar bestaat tegen de nieuwe beplanting in de vorm van hoge berkenbomen nabij het perceel C 1807. Deze zijn belemmerend voor de groei van het gewas

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. In de nieuwe inrichtingsschets welke wordt opgenomen als bijlage bij de regels wordt aandacht besteed aan dit aspect. Het inrichtingsplan zal voorzien in een deugdelijke groene afscheiding en zal als zodanig rekening houden met het belang van de indiener van zienswijze 2.

Conclusie:

- a. Het inrichtingsplan wordt aangepast zodat geen hoge bomen worden aangebracht en schaduwwerking wordt voorkomen

3.3. Zienswijze 3 (indiener 3)

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Er wordt met dit bestemmingsplan in strijd gehandeld met de toezeggingen om op landgoed Emmahoeve arbeidsmigranten toe te staan
2. De vraag wordt gesteld waarom de voorliggende locatie een betere zou zijn dan de locatie Emmahoeve. Gewezen wordt op het relatief kleinere bouwvlak dat nodig is voor de locatie Emmahoeve en de grotere oppervlakte (27 ja.)
3. Er is nog geen besluit genomen over een ingediend principe-verzoek om 20 extra woningen te bouwen terwijl de raad erop heeft aangedrongen het niet doorgaan van de huisvesting van arbeidsmigranten te compenseren door middel van het toestaan van woningbouw.
4. Het realiseren van een voorziening voor de huisvesting van arbeidsmigranten heeft een negatieve invloed op het realiseren van woningbouw op de locatie Emmahoeve.
5. Het vaststellen van het bestemmingsplan kan alleen in samenhang met de ontwikkeling van landgoed Emmahoeve worden gezien

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders is als volgt:

1. De vaststelling van het bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022, Putte staat op zichzelf. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op de locatie Emmahoeve. Ook is in het bestemmingsplan niet opgenomen dat het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan betekent dat niet meer elders kan worden voorzien in de grootschalige opvang van arbeidsmigranten en dat dit met uitsluiting van andere locaties de enige locatie zal zijn.
2. In de toelichting op het bestemmingsplan is onderbouwd waarom het plangebied (hierna: het Glatt-terrein) geschikt is voor de grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten. Meer specifiek is ingegaan op de vraag in hoeverre de ontwikkeling van een grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten zich verdraagt met het bepaalde in artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening. In het bestemmingsplan is geen uitspraak gedaan waarom deze locatie geschikter zou zijn dan een andere locatie bijvoorbeeld de locatie Emmahoeve. Wel is het zo dat de Ausgangssituatie van het Glatt-terrein anders is. Ter plaatse geldt namelijk de bestemming Cultuur en ontspanning, een stedelijke functie in het buitengebied met een aanzienlijk bouwvlak en aanzienlijke bouw mogelijkheden. Voor de locatie Emmahoeve is sprake van een relatief beperkt bouwvlak dat slechts de mogelijkheid van 4 woningen toestaat. Op basis van de Interim omgevingsverordening zou bij een grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
3. De vraag of en in hoeverre de raad verplicht zou zijn tot compensatie in de vorm van 20 woningen op het perceel van de Emmahoeve, is geen vraag die moet worden beantwoord bij de beoordeling van het thans voorliggende bestemmingsplan. Het betreft hier namelijk een geheel andere kwestie die geen verband houdt met het voorliggende bestemmingsplan. Er ligt namelijk geen formeel besluit tot afwijzing van de aanvraag voor de grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie Emmahoeve, het voorliggende bestemmingsplan moet niet als zodanig worden aangemerkt.
4. Het geldende bestemmingsplan kent aan landgoed de Emmahoeve de bestemming Natuur – landgoed toe. Binnen deze bestemming zijn 4 bouwvlakken aangegeven. Binnen die vier bouwvlakken mogen 4 bedrijfswoningen worden gerealiseerd. De locatie van de dichtstbijzijnde bedrijfswoning bevindt zich op een afstand van circa 500 meter. De ontsluiting ervan bevindt zich op een andere plaats op geruime afstand van de ontsluiting van het onderhavige plangebied. Wij zijn van mening dat met een dergelijke afstand er geen negatieve invloed is op de realisering van de geldende bestemming. Daarbij merken we op

dat in het vigerende bestemmingsplan reeds sprake is van een stedelijke voorziening in de vorm van een groot vermaakcentrum dat in 2014 mogelijk is gemaakt.

5. Wij zijn van mening dat met de vaststelling van het bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de bestaande situatie en de bestaande belangen. Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt geen onevenredige inbreuk gemaakt op de bestemming Natuur – landgoed en de waarden die met het geldende bestemmingsplan worden beschermd.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan

3.4 Zienswijze 4

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Het alternatief van de indiener van zienswijze 4 voor tijdelijke huisvesting op het perceel van de Emmahoeve is ten onrechte niet betrokken in de afweging. Het bieden van grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten op het terrein van de Emmahoeve is een betere optie.
2. In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan is geen aandacht besteed aan een onderbouwing als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro waarbij getoetst dient te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is met name geen aandacht besteed aan een voldoende kwantitatieve onderbouwing.
3. Het aantal parkeerplaatsen dat wordt voorgeschreven is te laag.
4. Er kan ten behoeve van dit bestemmingsplan geen gebruik worden gemaakt van de afgegeven stilstofbeschikking aangezien het hier geen woningbouwproject betreft.
5. Er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de belangen van de indiener van zienswijze 4. De aanname dat sprake is van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap is ondeugdelijk. Ten onrechte wordt opgemerkt dat sprake zou zijn van een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot stikstof en is het bestemmingsplan inconsequent door enerzijds te stellen dat sprake is van woningen en anderzijds te stellen dat van geluidgevoelige woningen geen sprake is. Tenslotte wordt enerzijds opgemerkt dat vervoer door de werkgever per touringcar wordt geregeld maar staat verderop dat voor het verkeer gegenereerd door de toekomstige bewoners wordt uitgegaan van lichte motorvoertuigen.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders is als volgt:

1. Bij de opstelling alsmede bij de vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan is geen rekening gehouden met een alternatieve locatie. De locatie is op zichzelf gezien en beoordeeld op geschiktheid. De indiener van zienswijze 4 geeft blijkens de inhoud van de zienswijze aan dat het bieden van grootschalige huisvesting voor asielzoekers ook op het perceel Emmahoeve zou hebben gekund. Allereerst verwijzen wij naar de voorgeschiedenis van een eerdere aanvraag voor de locatie Emmahoeve. Op 13 februari 2021 is het initiatief gekomen voor de realisatie van drie tijdelijke gebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie Emmahoeve. De aanvraag is overigens ingediend door een andere ondernemer dan de indiener van zienswijze 4. Op 3 mei 2021 is de aanvraag buiten behandeling gelaten, aangezien niet tijdig de nodige gegevens waren ingediend. Op 6 mei 2021 heeft de raad een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen in overleg te gaan met de initiatiefnemer van het plan huisvesting arbeidsmigranten. Inzet van dit overleg is behoud van de landschappelijke waarden en het intrekken van de plannen voor de huisvesting van arbeidsmigranten op het landgoed Emmahoeve. In de overwegingen heeft de raad aangegeven van mening te zijn dat de locatie Emmahoeve vanwege de ligging in de natuur een minder geschikte locatie is voor het realiseren van een geconcentreerde huisvesting van arbeidsmigranten. In de motie is eveneens aangegeven dat de Glatt-locatie geschikter is voor dit doel. Wij constateren dat de initiatiefnemer geen rechtsmiddelen heeft ingesteld tegen het besluit van 3 mei 2021. Verder constateren wij dat de vertegenwoordiger van de eigenaar van de locatie Emmahoeve bij brief van 28 februari 2022 een verzoek heeft ingediend voor het realiseren van 20 woningen op deze locatie in plaats van de plannen voor grootschalige huisvesting. Daarmee heeft de eigenaar van de locatie er dus voor gekozen om af te zien van de plannen voor grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten zodat er geen sprake meer is van een alternatief op de locatie Emmahoeve. Desondanks willen wij toelichten dat wanneer

er wel een plan zou worden ingediend voor grootschalige huisvesting op de locatie Emmahoeve, deze locatie in vergelijking met het Glatt-terrein minder voor de hand liggend is. De geldende bestemming voor het Glatt-terrein is Cultuur en ontspanning met de aanduiding "vermaakcentrum". In het plan is sprake van een groot bouwvlak van 4500 m². Het bestemmingsvlak en bouwvlak bevinden zich direct aan de Putseweg op een perceel grond waar gedurende decennia bedrijvigheid aanwezig is geweest in de vorm van een granietverwerkend bedrijf dat zich met name toelegde op de productie van grafzerken voor de nabijgelegen Joodse begraafplaatsen. Er is dus jarenlang sprake geweest van een stedelijke functie in het buitengebied. Waarden binnen dit gebied zijn dan ook niet aanwezig. Externe effecten op het direct omliggende gebied hebben jarenlang bestaan. In 2014 is het geldende bestemmingsplan van kracht geworden dat qua uitgangspunt gebaseerd is geweest op de bedrijvigheid en de hierop van toepassing zijnde bouwmogelijkheden van 6000 m². Voor de locatie Emmahoeve is de bestemming Natuur – landgoed toegekend. De bestemming strekt zich uit over een groot gebied (27 ha.) en is volledig als zodanig bestemd. De raad heeft bij de keuze van die bestemming het behoud van de landschappelijke waarden centraal gesteld. Bij de bepaling van de bouwmogelijkheden is voor de bedrijfswoning en de recreatiewoningen een specifiek aantal bouwvlakken toegekend op een als zodanig op de verbeelding aangegeven plaats. Bij een keuze voor een locatie voor grootschalige logiesvoorziening voor arbeidsmigranten is door de raad als uitgangspunt genomen dat de nieuwe functie wordt vergeleken met de geldende bestemming. Vergelijking van de planologische effecten van de bestemming Cultuur en ontspanning met die van het voorliggende bestemmingsplan leidt tot de conclusie dat de waarden van het omliggende gebied niet extra worden geschaad dan indien wordt uitgegaan van de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Bij vergelijking van de komst van een grootschalige voorziening voor arbeidsmigranten met de bestemming Natuur – landgoed kan de conclusie niet anders luiden dan dat de effecten op deze bestemming en het daarin gelegen gebied veel groter zijn dan wanneer uitgegaan wordt van de geldende bestemming. Tenslotte merken wij op dat bij realisering van het voorliggende bestemmingsplan de bestaande functie Cultuur en ontspanning volledig verdwijnt en wordt vervangen door een nieuwe bestemming. Bij de keuze voor een grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie Emmahoeve wordt de bestaande functie c.q. de bestaande gebruiksmogelijkheden niet vervangen maar wordt de nieuwe functie toegevoegd. Per saldo levert dat dus alleen maar een toevoeging op van planologische effecten. Wij menen dat met de vervanging van de functie Cultuur en ontspanning de bestaande stedelijke functie in het buitengebied wordt vervangen door een andere stedelijke functie die qua effecten voor de omgeving acceptabel is en niet leidt tot een groter effect voor de omgeving.

2. In de toelichting op het bestemmingsplan in paragraaf 3.1 ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ¹ is ingegaan op de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval wordt de functie Cultuur en ontspanning zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan vervangen door de functie Horeca met de aanduiding specifieke vorm van horeca – logies. Vergelijking tussen beide bestemmingsplannen leert dat het bestemmingsvlak kleiner is geworden. Het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan is 4500 m², het bouwvlak in het voorliggende bestemmingsplan is 5600 m². In beide bestemmingsplannen is opgenomen dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd. In het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal 231 verblijfseenheden mogen worden gebouwd en dat de maximale oppervlakte van verblijfseenheden 7000 m² mag zijn. Vergelijking tussen de twee bestemmingsplannen leert dat het bouwvlak weliswaar groter is geworden maar dat de bouwmogelijkheden voor wat betreft de verblijfseenheden zijn beperkt. Voor alle duidelijkheid zal het bouwvlak op de verbeelding maximaal 4500 m² worden, met handhaving van het maximale aantal. De maximale hoogte zal alsnog op de verbeelding worden aangegeven. Dat betekent dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat strikt genomen de laddertoets dus niet vereist is. In rechtsoverweging 7.2 van voornoemde uitspraak is opgenomen dat is opgenomen dat Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk

¹ ECLI:NL:RVS:2017:1724

maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 20 april 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:1075](#) (Amersfoort)). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak van 1 juni 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:1503](#) (Zundert)). Zoals hiervoor aangegeven is de ruimtelijke uitstraling van de mogelijkheden die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen niet groter of substantieel anders dan de ruimtelijke uitstraling die onder het geldende bestemmingsplan mogelijk was. Daarbij baseren we ons op de verkeersgeneratie, het aantal geparkeerde auto's, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, water, effecten op het Natura 2000-gebied en archeologie en cultuurhistorie. Indien de functiewijziging wel als nieuwe stedelijke ontwikkeling zou moeten worden aangemerkt, blijkt uit de onderbouwing van paragraaf 3.1.1 van de toelichting dat de behoefte aan een grootschalige huisvesting in de gemeente Woensdrecht evident is. Op grond van het gemeentelijke beleid van 3 juli 2019 wordt een terughoudend beleid gevoerd voor het bieden van logies en huisvesting van meer dan 2 arbeidsmigranten per woonhuis. Gelet op het feit dat veel behoefte is aan logiesvoorziening voor arbeidsmigranten, dient een alternatief te worden geboden in grootschalige voorzieningen die voldoen aan de daaraan te stellen kwaliteitseisen zoals SNF-certificering en afspraken over een goed beleid. Dat deze behoefte bestaat is evident. Dat blijkt ook uit het regionale beleid. De actuele situatie in de gemeente Woensdrecht is dat 2300 geregistreerde arbeidsmigranten ingeschreven staan. De gemeente heeft inmiddels besloten dat op de recreatieparken maximaal 50 % van de plaatsen bezet mag worden door arbeidsmigranten. Dat gevoegd bij de regel dat in de bebouwde kom maximaal 2 arbeidsmigranten per woning mogen worden gehuisvest, betekent dat er ook kwantitatief voldoende kan worden onderbouwd dat sprake is van een actuele behoefte. In de bebouwde kommen is voor deze grootschalige functie geen mogelijkheid en dus is de keuze gevallen op een stedelijke bestemming in het buitengebied.

3. Het aantal parkeerplaatsen dat is voorgeschreven, is onderbouwd aan de hand van de CROW-normen. Er is uitgegaan van de CROW-norm voor kamerbewoning. Op basis hiervan geldt een norm van 0,2 parkeerplaats per kamer. In het bestemmingsplan alsmede op de inrichtingstekening is de mogelijkheid aanwezig om meer parkeerplaatsen te maken mocht hier toch behoefte aan zijn.
4. Inmiddels is de afgegeven beschikking op grond van de Wnb onherroepelijk. De rechtmatigheid staat daarmee vast. Er is geen enkele aanleiding waarom de afgegeven stikstofbeschikking zou moeten worden ingetrokken. In de aanvraag om de beschikking is volstrekt duidelijk aangegeven dat het hier om de huisvesting van arbeidsmigranten gaat. De huisvesting van arbeidsmigranten wordt ook wel flexwonen genoemd. In het bestemmingsplan is een beperking opgenomen voor een maximale termijn van 6 maanden, de zogenaamde short stay. Op grond van de systematiek van het SVBP dient een dergelijke vorm van huisvesting niet te worden vastgelegd als bestemming Wonen maar als bestemming Horeca en te worden beschreven als het bieden van logies. Dat neemt niet weg dat het in dit geval in de aard van de zaak gaat om een tijdelijke vorm van wonen (flexwonen) waarbij het wonen beperkt is tot een maximale termijn.
5. Ten opzichte van de huidige situatie zal sprake zijn van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Feitelijk is de kwaliteit van het aanzien van het perceel al vele jaren een doorn in het oog van velen. Het perceel is reeds een groot aantal jaren geleden door de Provincie genomineerd als "lelijkste plek van Brabant". Met een nieuwe invulling in de vorm van steden gebouwen en een verzorgd ingericht perceel conform de inrichtingsschets die bij het bestemmingsplan behoort, zijn wij van mening dat sprake is van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Wij merken op dat naar aanleiding van het overleg met de indieners van zienswijze 1 er een aangepaste inrichtingsplan is opgesteld. De voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de stikstofbeschikking, achten wij niet noodzakelijk, de desbetreffende passage is daarom verwijderd uit de toelichting. De Wet natuurbescherming biedt voldoende mogelijkheden om naleving hiervan te kunnen borgen. Voor wat betreft de geluidgevoeligheid van de gebouwen

is met verwijzing naar de relevante jurisprudentie onderbouwd dat de eisen van de Wet geluidhinder niet van toepassing zijn. Het betreft hier namelijk short stay voor maximaal 6 maanden. Tenslotte is in de toelichting aangegeven dat een lage parkeernorm en een lage verkeersgeneratie in dit geval kan worden gemotiveerd op grond van de CROW-normen (de norm voor kamerbewoning) omdat het vervoer van en naar de werkkring van de desbetreffende bewoners per touringcar zal plaatsvinden.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan:

De maximale bebouwingsoppervlakte wordt teruggebracht tot 4500 m²

De passage in de toelichting met betrekking tot een voorwaardelijke verplichting tot naleving van de stikstofbeschikking wordt verwijderd.

3.5 Zienswijze 5

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Verzocht wordt de initiatiefnemer erop te wijzen dat een 200 mm transportdistributieleiding is gelegen binnen het plangebied op ongeveer 1 meter buiten het bouwvlak. De initiatiefnemer heeft de verplichting om leidingen binnen 1,5 meter van het graafgebied positief te lokaliseren. Verder wordt opgemerkt dat de waterleiding voor het deel waar het parkeerterrein wordt gerealiseerd, onder gesloten verharding zou komen te liggen.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders is als volgt:

1. Conform het verzoek van indiener van de zienswijze 5 wordt de initiatiefnemer op zijn verplichting gewezen en voor zover de waterleiding onder het parkeerterrein is gelegen verzocht om ter plaatse open verharding toe te passen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

4. AANPASSINGEN N.A.V. ZIENSWIJZEN

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het plan.

- a. De alternatieve schets voor de landschappelijke inpassing wordt overgenomen en maakt onderdeel uit van de toelichting en de regels
- b. De functie "parkeren" wordt verplaatst zoals is voorgesteld in de zienswijze
- c. Het inrichtingsplan wordt aangepast zodat geen hoge bomen aan de noordzijde grenzend aan het agrarisch perceel worden aangebracht en schaduwwerking wordt voorkomen
- d. De maximale bebouwingsoppervlakte wordt teruggebracht tot 4500 m²
- e. De passage in de toelichting over de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de stikstofbeschikking wordt verwijderd

