

Nr	Reclamant	Samenvatting	Beantwoording	Conclusie
1	Gideonse-Law Postbus 10087 7301 GB Apeldoorn Namens Europarcs Limburg (Resort Limburg B.V.)	a) Reclamant meent dat de bestemmingswijziging van verblijfsrecreatie naar wonen voor arbeidsmigranten in strijd is met zowel gemeentelijk al provinciaal beleid; b) Reclamant geeft aan dat in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 juist aandacht wordt gevraagd voor versterking van recreatie en toerisme ter plaatse van het plangebied. Het plangebied betreft volgens reclamant noch stedelijk gebied noch stedelijke ontwikkelingszone en sluit aan bij ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme. Grootchalige huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie (tussen Golfbaan en Europarcs Limburg) staat volgens reclamant haaks op de beleidsdoelstellingen van de gemeente; c) Reclamant geeft aan dat het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014 haar standpunt onderstreept: uitgangspunt volgens reclamant is dat huisvesting plaats vindt in reguliere woningen in of nabij bestaand bebouwd gebied. Indien huisvestingsmogelijkheden binnen de reguliere woningvoorraad in bestaand bebouwd gebied niet voorhanden zijn, dient nagedacht te worden of andere bestaande bebouwing in of nabij bestaand bebouwd gebied geschikt kan worden gemaakt voor huisvesting (denk o.a. aan vrijkomende agrarische bebouwing). Pas als dit geen	a) Zie het antwoord onder punten b en c. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als deels als gegrond beoordeeld; b) In de Structuurvisie 2012-2025 'Ontwikkelen met kwaliteit', circa elf jaar geleden opgesteld, is reeds onderkend dat er steeds meer vraag is naar buitenlandse seizoensarbeiders en dat deze mensen deugdelijk gehuisvest dienen te worden. Er zijn in deze structuurvisie -gelet op de toenmalige vraag- vooral uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van het realiseren van tijdelijke en deels permanente huisvesting van seizoensarbeiders bij agrarische bedrijven. Sinds 2016 zijn er in Echt-Susteren ook andere verzoeken binnengekomen. Denk hierbij aan verzoeken voor het realiseren van logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten van niet-agrarische bedrijven in de regio en verzoeken om permanente logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten bij agrarische bedrijven en niet agrarische bedrijven te mogen realiseren. Om deze verzoeken te kunnen beoordelen heeft de gemeente, in aanvulling op de structuurvisie, specifiek beleid vastgesteld onder de noemer "Beleidsnotitie 'Huisvesting shortstay-arbeidsmigranten Echt-Susteren" . Dit beleidskader is in 2023 nogmaals geactualiseerd. In dit beleidskader wordt onderscheid gemaakt in een basispakket van voorwaarden voor goede arbeidsmigrantenhuisvesting in algemene zin (het Basisvoorwaardenpakket, afgekort BVP) en een aanvullend toetsingskader met specifieke voorwaarden voor bepaalde huisvestingstypen. Het BVP geldt in alle gevallen en bevat uitgangspunten betreffende de maximale verblijfsduur, voorzieningen, noodzakelijke oppervlakten, bouwkundige eisen, parkeren en vergunningen in het kader van de APV. Daarin is aansluiting gezocht bij de 'Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten' van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). De voorgestelde ontwikkeling aan de Hommelweg is gelegen in het buitengebied. In het buitengebied maakt de beleidsnotitie huisvesting van shortstay-arbeidsmigranten mogelijk in reguliere, bestaande woningen, in Voormalige (Niet-) Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB/VNAB) en in tijdelijke of nieuwe logiesgebouwen. Het voorliggende initiatief valt in de categorie overige leegstaande/vrijkomende bebouwing (dit valt binnen de afkorting VNAB). Het gaat om voormalige agrarisch bedrijfsgebouwen die al langere tijd geleden verbouwd zijn tot vakantieappartementen en voorzieningen t.b.v. een minicamping. Daarnaast vindt de voorgestelde ontwikkeling plaats binnen de bestaande bebouwing terplekke van de Hommelweg 1a t/m 1R. Er vindt derhalve geen extra versterking plaats. Hierdoor worden de omringende landschapswaarden door de voorgestelde ontwikkeling niet aangetast. Het initiatief is om deze redenen als passend binnen het gemeentelijke beleid beoordeeld. De zienswijze van reclamant op dit punt wordt gelet op deze uitleg als ongegrond beoordeeld; c) Dat de behoefte aan voldoende en geschikte huisvestigingslocaties voor internationale werknemers in Limburg (en ook in Echt-Susteren) groot is, is een understatement. Op basis van een factsheet van Onderzoeksbureau Decisio uit april 2022 blijkt dat in Limburg in 2020 ruim 51.000 arbeidsmigranten werkzaam waren. Sinds 2010 is dit aantal met ruim 13.000 gegroeid. De verwachting is dat dit aantal tot 2030 verder zal groeien met ca. 3 tot 4% per jaar. We zien vervolgens dat de gemeente Echt-Susteren een groot aandeel arbeidsmigranten 'nodig' heeft, evenals onze buurgemeenten Sittard-Geleen en Roermond (nog groter). In het kader van het waterbedeffect is er dus een grote behoefte aan huisvesting voor deze	De zienswijze leidt tot de volgende wijziging van het bestemmingsplan: - In de toelichting: aanpassing van paragraaf 4.2 Provinciaal beleid door opname van artikel 12.9 van de per 1-1-2024 geldende Omgevingsverordening Limburg en een motivering hoe wordt voldaan aan de in dat artikel gestelde voorwaarden; In de regels: Opname van een aanvullende regel die aangeeft dat huisvesting van arbeidsmigranten slechts is toegestaan gedurende 10 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan; Daarnaast is een nieuwe exploitatie-overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In die overeenkomst zijn, aanvullend op de eerder gemaakte afspraken, duidelijke en bindende afspraken gemaakt over revitalisering van het recreatieterrein na afloop van de tijdelijke huisvesting (10 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan) en over het gebruiken van een deel van de inkomsten vanuit het tijdelijk huisvesten van specifieke doelgroepen voor de revitalisering van het recreatieterrein.

		mogelijkheid biedt, kan worden uitgeweken naar recreatieverblijven op te saneren of te revitaliseren recreatieterreinen. Campings en recreatieterrein zijn volgens reclamant bedoeld voor toeristen en recreanten. De tijdelijke huisvesting van migranten, maakt een verblijf voor toeristen minder aantrekkelijk; d) Reclamant geeft aan dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de noodzaak om het plangebied te gebruiken t.b.v. de huisvesting van migranten en alternatieven dienaangaande; e) Ook is volgens reclamant niet voldaan aan overige provinciale ruimtelijke voorwaarden; f) Volgens reclamant is onvoldoende rekening gehouden met de ruimtelijke effecten van de voorgestelde ontwikkeling op het	doelgroep, ook binnen onze gemeente. Bij voorkeur vind deze huisvesting plaats binnen de reguliere huizenmarkt (sociale sector). De druk op deze huizenmarkt, en dan met name in de sociale sector, is echter ook enorm. Op dit moment lukt het niet om de reguliere doelgroepen hierbinnen te huisvesten (lange wachttijden). Er is dus behoefte aan huisvestingsvoorzieningen voor internationale werknemers buiten de reguliere huizenmarkt, om die markt daarmee ook met name beschikbaar te krijgen voor de reguliere doelgroepen. Voorliggend initiatief voorziet in die behoefte. In de voorbereiding op voorliggend bestemmingsplan heeft afstemming met de provincie Limburg over het initiatief plaatsgevonden. De provincie heeft vervolgens in een formele reactie d.d. 16 oktober 2023 op het aangeleverde voorontwerpbestemmingsplan aangegeven dat het plan geen provinciale belangen bevat en zij geen aanleiding zien om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen. Dit antwoord heeft zij herhaald ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan. Achteraf blijkt dat de provincie bij de beoordeling een fout heeft gemaakt en zij deze positieve reacties niet had mogen afgeven. Bij besluitvorming over voorliggend bestemmingsplan dienen de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg, die vanaf 1-1-2024 geldt, te worden betrokken. Dit betekent strikt formeel dat op grond van artikel 12.9 de tijdelijke huisvesting van short-stay internationale werknemers, woonurgente en statushouders op recreatieterreinen voor de duur van maximaal 10 jaar is toegelaten. Dat er in casu sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf (met nog aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen) doet hier niets aan af. Voorliggend initiatief kan voldoen aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 12.9 van de Omgevingsverordening: - Er is geen huisvesting mogelijk binnen de regio in bestaande woningen in of nabij het bestaand bebouwd gebied van het stedelijk gebied en landelijke kernen. Zie eerdere motivering op dit punt; - Er is geen huisvesting mogelijk binnen overige bebouwing in of nabij het bestaand bebouwd gebied van het stedelijk gebied en landelijke kernen; - Er vindt op het te revitaliseren recreatieterrein geen samenloop plaats met een bedrijfsmatige toeristisch-recreatieve exploitatie. Deze activiteiten worden immers stop gezet. Dit is ook in de exploitatieovereenkomst vastgelegd; - Er zijn duidelijke en bindende afspraken gemaakt over de revitalisering van het recreatieterrein na afloop van de tijdelijke huisvesting en een deel van de inkomsten vanuit het tijdelijk huisvesten van specifieke doelgroepen wordt gebruikt om de revitalisering van het recreatieterrein te bekostigen. Initiatiefnemer kiest in dit geval niet voor sanering na 10 jaar, maar voor een doorstart binnen de toeristisch-recreatieve sector. De ingediende zienswijze op dit onderdeel wordt als gegrond beoordeeld. Dit heeft als gevolg dat het bestemmingsplan gewijzigd zal worden vastgesteld. Zie laatste kolom voor de voorgesteld wijziging; d) Verwezen wordt naar het antwoord onder punt c. De behoefte aan voldoende en geschikte huisvestingslocaties voor internationale werknemers in de gemeente Echt – Susteren is enorm groot. Daarmee is er in voldoende mate aangetoond dat er een noodzaak is om ter plekke van het plangebied internationale werknemers te huisvesten. De zienswijze op dit onderdeel wordt als ongegrond beoordeeld; e) Deze grief wordt door reclamant niet nader gemotiveerd. Gelet op de beantwoording onder punt c. stellen wij ons op het standpunt dat voldaan wordt aan alle provinciale (ruimtelijke) voorwaarden. De zienswijze op dit punt wordt als ongegrond beoordeeld; f) De afstand tussen de voorgestelde ontwikkeling van een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten en de meest dichtbijzijnde	
--	--	--	--	--

		recreatieterrein van Europarcs Limburg. Reclamant wijst daarbij op het effect op de rust in de omgeving en de sociale effecten van de huisvesting van arbeidsmigranten: onregelmatige verkeersbewegingen, verkeersveiligheid, alcohol- en drugsgebruik, feesten, hangen/buurten in omgeving, mechanische geluidsoverlast etc.);	recreatiewoning op Europarcs Limburg is ruim 130 meter. De richtafstand voor een recreatiepark is 50 meter voor het onderdeel geluid. De richtafstand voor een migrantenhuisvestingsvoorziening is vergelijkbaar met een hotel en bedraagt 10 meter voor de onderdelen geluid en geur. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de geldende richtafstanden. Daarnaast kan ten aanzien van een deel van de genoemde aspecten (onregelmatige verkeersbewegingen, alcohol- en drugsgebruik, feesten, geluidsoverlast) ook worden gesteld dat deze reeds plaatsvinden op het recreatieterrein van reclamant. Hier staan immers enkele honderden recreatiewoningen die wekelijks worden verhuurd aan gezinnen, vriendengroepen, families etc. Dit kan zo nu en dan ook enige overlast met zich meebrengen. Het bevreemd ons dan ook dat reclamant juist een dergelijk aspect naar voren brengt. Ten einde overlast, in welke vorm dan ook, voor de omgeving te voorkomen, heeft de gemeente met de exploitant van voorliggende huisvestingsvoorziening een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten en daarin vastgelegd dat: - Ter plaatse van de huisvestingslocatie continu (24/7) beheer dient plaats te vinden vanuit de bedrijfswoning danwel vanuit een van de appartementen. De genoemde woning dan wel het appartement dient te worden bewoond door een beheerder. Het beheer zal daarnaast plaatsvinden met behulp van camerabewaking. De beheerder dient in het Nederlands dan wel Engels aanspreekbaar te zijn bij klachten van omwonenden; - Het terrein aan de Hommelweg 1B t/m 1R010 te Susteren (exclusief de bedrijfswoning op huisnummer 1A) rondom dient te worden voorzien van een hekwerk met een hoogte van 1,5 meter. Aan de voorzijde van het parkeerterrein dient daarnaast een elektronische slagboom met camerabewaking te worden geplaatst; Indien niet wordt voldaan aan deze voorwaarden, wordt een boete in rekening gebracht. Daarnaast gelden vanaf 1 januari 2024 enkele aanvullingen op de Wet goed verhuurderschap. Op grond van deze wet dient de verhuurder van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten zich te houden aan specifieke regels ter bescherming van arbeidsmigranten (voorkomen van uitbuiting). Op grond van deze wet kunnen gemeenten ook een verhuurvergunning verplicht stellen voor een exploitant die ruimtes verhuurt aan arbeidsmigranten. Hier wordt op dit moment door onze gemeente aan gewerkt. In een verhuurvergunning kunnen specifieke regels worden gesteld over hoe een verhuurder invulling moet geven aan goed verhuurderschap. Het stellen van huisregels en naleving daarvan maakt daar bijvoorbeeld onderdeel van uit. Deze verhuurvergunning zal in de loop van dit jaar de vergunning ‘huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten’ (exploitatievergunning) die een exploitant op dit moment nog dient aan te vragen, gaan vervangen. Beide vergunningen worden tegelijk met de omgevingsvergunning voor het bouwen verleend. Bij overtreding van de voorwaarden/regels zoals aangegeven in de exploitatievergunning dan wel de verhuurvergunning kan de gemeente een boete opleggen (in geval van de verhuurvergunning) dan wel deze vergunning intrekken. Op dat moment dient exploitant de door hem uitgeoefende huisvesting te beëindigen. Ter aanvulling kan nog het volgende worden aangegeven: - Afgelopen jaren verbleven er reeds ca. 40 migranten op Hommelhof. Er zijn in die periode nauwelijks tot geen klachten geweest; - Reclamant heeft in het recente verleden een deel van de huisjes op zijn recreatiepark Europarcs Limburg ook verhuurd gehad ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Op dat moment vond reclamant dat kennelijk geen probleem voor zijn overige (bestaande) recreatieve gasten.	
--	--	--	--	--

		g) Reclamant vreest dat haar terrein regelmatig bezocht gaat worden door arbeidsmigranten (horeca, zwemmen, parkeren), doordat de toegangen tegenover elkaar liggen; h) Reclamant vreest planschade als gevolg van de ontwikkeling; i) Ten aanzien van het aspect geluid geeft reclamant aan dat onvoldoende rekening is gehouden met de geluidsbelasting van het planvoornemen op de recreatiewoningen van reclamant die gelegen zijn langs de Hommelweg; j) Reclamant mist ook verkeerstellingen die het verschil tussen de bestaande en nieuwe situatie in beeld brengen; k) Reclamant geeft aan dat aan de verkeersveiligheid onvoldoende aandacht is besteedt;	De zienswijze op dit punt wordt, gelet op bovenstaande uitleg als ongegrond beoordeeld; g) Tussen de entree van de planontwikkeling en de entree van Europarcs Limburg ligt een afstand van ruim 130 meter. Mocht reclamant problemen ondervinden van genoemde aard dan kan hij die bespreken met de beheerder van de huisvestingsvoorziening, welke passende maatregelen kan nemen. Ten aanzien van het onderdeel parkeren: Er worden ruim voldoende nieuwe parkeerplaatsen (96 stuks) gerealiseerd ter plaatse van de projectlocatie. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm. Van parkeeroverlast zal geen sprake zijn. Reclamant maakt op zijn beurt gebruik van een overloopparkeervoorziening aan de overzijde van de Hommelweg, de in eigendom is van de initiatiefnemer van de te realiseren huisvestingsvoorziening. Tenslotte zal reclamant ook zelf beheer dienen te voeren op haar eigen terrein en toezicht dienen te houden op badgasten. Bij overlast kan reclamant bezoekers verzoeken het recreatiepark te verlaten (het betreft immers privéterrein en geen openbaar gebied). De zienswijze op dit punt wordt gelet op deze uitleg als ongegrond beoordeeld; h) Indien reclamant planschade vreest kan hij hiertoe een planschadeverzoek indienen. Eventuele planschadekosten zullen door de gemeente op initiatiefnemer worden afgewenteld. De zienswijze op dit onderdeel wordt als ongegrond beoordeeld; i) Verwezen wordt naar het antwoord zoals opgenomen onder punt f. Er wordt ruimschoots voldaan aan de geldende richtafstanden. Daarnaast zijn recreatiewoningen zoals reclamant zelf ook al aangeeft geen geluidgevoelige objecten op grond van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf, niet bij de besluitvorming hoeven te worden betrokken. De zienswijze op dit onderdeel wordt als ongegrond beoordeeld; j) Conform het gemeentelijke verkeersmodel zijn er ca. 750 voertuigbewegingen per dag. Uitgaande van 47 appartementen t.b.v. de huisvesting van internationale werknemers, ontstaat een verkeersgeneratie van $47 \times 5 = 235$ voertuigbewegingen per dag. In de huidige situatie kent de projectlocatie (recreatieappartement) reeds een verkeersgeneratie van $19 \times 1,5 = 28,5$ bewegingen (seizoensrecreatie op het bestaande kampeerterrein buiten beschouwing gelaten). Theoretisch gezien gaat het hierdoor om een toename van 206,5 verkeersbewegingen per dag, wat het totaal aan geplande bewegingen op 956,5 laat uitkomen. Aangezien de huidige weginrichting eenvoudig 3.000 verkeersbewegingen per dag aankan, vormt deze beperkte toename geen probleem. De zienswijze op dit onderdeel wordt als ongegrond beoordeeld; k) Los van het feit dat deze zienswijze van reclamant niet nader is gemotiveerd, kunnen wij hierover het volgende aangeven: Gelet op het antwoord onder punt j. kan de Hommelweg het aantal verkeersbewegingen prima aan. Het aanleggen van een aparte voorziening voor voetgangers dan wel fietsers vormt daarbij géén standaard weginrichting. Volgens de “Duurzaam Veilig” - visie moeten op erftoegangswegen alle verkeersdeelnemers (voetgangers, fietsers en automobilisten, etc.) veilig van dezelfde rijbaan gebruik kunnen maken. Het aanleggen van andere voorzieningen staat haaks op de principes vanuit Duurzaam Veilig (herkenbaarheid). Er ontstaat daardoor een onduidelijke weginrichting, hetgeen ongewenst is. Naar aanleiding van een motie van onze Raad wordt er wel een nieuw wandelpad aangelegd vanaf de entree van recreatiepark Europarcs Limburg in de richting van de Weg bij Assendonk. Dit pad kan vrij liggend worden aangelegd waarbij toch in grote lijnen vigerend beleid wordt gevolgd. De zienswijze van reclamant wordt als ongegrond beoordeeld.	
--	--	--	---	--

		l) Reclamant besluit zijn betoog met het verzoek om het plan niet vast te stellen en verzoek de Raad de recreatiesector te versterken in plaats van te verzwakken.	l) Wij stellen ons op het standpunt dat de voorgestelde ontwikkeling geen negatieve effecten hoeft te hebben op het recreatieterrein van reclamant. Er is voldoende scheiding en afstand tussen beide voorzieningen aanwezig. Het wonen in de nieuw te realiseren appartementen (binnen bestaande bebouwing) vindt daarbij vooral op het achterterrein plaats aan de Hommelweg 1. Er zal daarnaast ruim voldoende parkeerruimte op eigen terrein worden aangelegd (niet zichtbaar vanaf de openbare weg), de reeds aanwezige goede landschappelijke inpassing zal duurzaam in stand dienen te worden gehouden en middels goede huisregels en permanent beheer kan de exploitant van de te realiseren huisvestingsvoorziening overlast zoveel als mogelijk voorkomen. Uiteindelijk kan de gemeente ingrijpen (intrekking exploitatievergunning / verhuurvergunning) mocht er sprake zijn van ontoelaatbare overlast.	
2	Reclamant 2	Reclamant geeft aan dat de gemeente behoefte heeft aan huisvestingsvoorzieningen voor jongeren en ouderen die op zoek zijn naar begeleid woningen en niet naar een tijdelijke huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten met een winstoogmerk voor enkele individuen. Reclamant wijst daarbij op het jarenlange illegale gebruik van de recreatieappartementen, welke door voorliggende planontwikkeling worden uitgebreid en gelegaliseerd.	Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 1 onder punt c. Juist door medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief, creëren we ruimte binnen de reguliere huizenmarkt voor andere doelgroepen (denk o.a. aan starters). Voorliggende planontwikkeling betreft inderdaad deels een legalisatie van bestaand afwijkend gebruik en enkele zonder omgevingsvergunning gerealiseerde appartementen. Doordat sprake is van een legalisatie, zijn extra legeskosten van toepassing (boete). De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld.	De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan
3	Reclamant 3	a) Reclamant is van mening dat het huisvesten van arbeidsmigranten in de groene en hoogwaardige recreatieve omgeving niets toevoegt en afbreuk doet aan de doelstellingen van dit gebied; b) Reclamant geeft aan dat de planontwikkeling het beeldbepalende pand (hoeve) terplekke zal aantasten, waardoor het kenmerkende karakter zal verdwijnen; c) Reclamant geeft aan dat de Hommelweg de toename van extra verkeer niet aan kan. Dit zal leiden tot verkeersonveiligheid voor met name wandelaars en fietsers; d) Reclamant geeft aan dat een toename van het aantal gebruikers problemen zal veroorzaken voor de bestaande nutsvoorzieningen (bestaande riolering dat werkt via pompen naar het hoofdriool en waterleiding aan de Hommelweg heeft in zomermaanden vaak drukverlies); e) Reclamant vraagt zich af hoe verstandig het is om personen te huisvesten op korte afstand van enkele aardgas-	a) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 1, onder punt l. De huisvesting vindt daarnaast plaats binnen bestaande bebouwing. Er is derhalve geen sprake van extra versterking van het buitengebied. Een deel van deze bestaande bebouwing verkeert op dit moment in slechte staat. Door medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief zal een kwaliteitsimpuls worden gegeven aan deze bebouwing. Dit heeft een positief effect op de omgeving. Daarnaast is er binnen en rond de locatie Hommelweg 1 reeds veel robuuste beplanting aanwezig, ter omzoming én als erfbeplanting binnen de (huidige) camping. Dit struweel bestaat voornamelijk uit bomen als zomereiken, Noorse esdoorn, ruwe berken en struikvormers als hazelaar en veldesdoorn. Door de volwassen omvang, is reeds sprake van een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing en verharding ter plekke. Onderhoud en instandhouding van deze beplanting is in voorliggend bestemmingsplan en anterieure overeenkomst geborgd. Gelet op deze uitleg wordt dit deel van de zienswijze als ongegrond beoordeeld; b) Initiatiefnemer dient bij de planontwikkeling rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden van de hoeve. Dit is ook planologisch geborgd in de regels van voorliggend bestemmingsplan. Het bouwplan zal, in het kader van de noodzakelijke omgevingsvergunning, daarvoor aan de kwaliteitscommissie moeten worden voorgelegd voor advies. De zienswijze wordt gelet op deze uitleg als ongegrond beoordeeld; c) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 1 onder de punten j en k. De zienswijze wordt gelet op deze uitleg als ongegrond beoordeeld; d) Het is bekend dat we regelmatig storingen ervaren bij de gemalen op de Hommelweg en Heidestraat. De afdeling Riool & Water investeert momenteel in de renovatie van enkele gemalen. Het gemaal op de Heidestraat is zeer recent gerenoveerd. Onze verwachting is dat hierdoor het aantal storingen zal verminderen. Desalniettemin hebben de storingen geen verband met het aantal gebruikers (de gemalen draaien zelden tegelijk). Een toename van het aantal gebruikers op het riool zal de problemen dus niet verergeren. De zienswijze wordt gelet op deze uitleg als ongegrond beoordeeld; e) In paragraaf 5.5 van voorliggend bestemmingsplan is een uitgebreide toelichting opgenomen over Externe Veiligheid. Op onderhavige locatie is	De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan

		transportleidingen en een bovengronds onderhoudsstation van Gasunie.	recreatieve bebouwing aanwezig ten behoeve van een recreatiebedrijf. Daarmee is reeds sprake van een 'kwetsbaar object'. In de beoogde situatie wordt deze recreatieve bebouwing ingezet ten behoeve van de huisvesting van internationale werknemers. Daarmee voorziet onderhavig planvoornemen niet in het realiseren van een nieuw kwetsbaar object. Wel neemt de personendichtheid binnen het invloedsgebied toe. Om die reden is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in de omgeving. Hieruit is gebleken dat op een afstand van circa 230 meter van het plangebied vijf ondergrondse hogedruk aardgasleidingen liggen. De planontwikkeling valt daarmee buiten de 100% letaliteitszone, maar wel binnen de 1% letaliteitszone. Daarnaast valt het plangebied ook niet binnen een PR 10-6 contour. Om deze reden dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden en dient advies gevraagd te worden aan het bestuur van de veiligheidsregio. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden. Deze aspecten zijn in de toelichting van het plan onderbouwd. Daarnaast heeft de Veiligheidsregio Noord-Limburg op 10 oktober 2023 een positief advies afgegeven met betrekking tot de veiligheidsrisico's. De zienswijze op dit punt, wordt gelet op deze uitleg, als ongegrond beoordeeld.	
4	Diverse bewoners buurtschap Heide (ondertekend door 174 huishoudens, deels ook woonachtig in Echt)	a) Reclamanten vrezen grote maatschappelijke en sociale impact als gevolg van vestiging grote groep arbeidsmigranten in een kleine wijk. Eerdere huisvesting van Polen en Bulgaren op vakantiepark Hommelheide (Europarcs Limburg) leidde tot vernieling, diefstal en verrommeling van straten en tuinen. Ook leidt het gedrag van deze groep mensen tot een gevoel van onveiligheid voor vrouwelijke inwoners en wandelaars (senioren en jonge gezinnen); b) Reclamanten geven aan dat voorliggende planontwikkeling leidt tot een kwalitatieve en kwantitatieve afname van de recreatieve mogelijkheden van het gebied. Ook zal de ontwikkeling negatieve impact hebben op de golfbaan en vakantiepark Europarcs Limburg; c) Volgens reclamanten worden illegale activiteiten beloond doordat exploitant zonder omgevingsvergunning diverse recreatieappartementen heeft gerealiseerd. Voorliggende planontwikkeling biedt daarnaast ruimte om aanvullend extra appartementen te realiseren en om een paardenstal om te mogen bouwen tot beheerderswoning (object op Hommelweg 1a); d) Reclamanten geven aan dat het verdwijnen van de parkeervoorziening aan de voorzijde van Hommelhof, die in het hoogseizoen wordt gebruikt als overloop parkeervoorziening t.b.v. Europarcs Limburg zal leiden tot parkeeroverlast langs de Hommelweg;	a) Tot op heden (afgelopen jaren) waren er reeds ca. 40 arbeidsmigranten gevestigd in de bestaande appartementen op Hommelhof. Dit heeft in die periode weinig tot geen klachten opgeleverd. De samenstelling van de arbeidsmigranten is ook anders dan de arbeidsmigranten die in het verleden gehuisvest waren op Hommelheide (Europarcs Limburg). Initiatiefnemer richt zich op langer verblijvende arbeidsmigranten. 40% daarvan is vrouw en een groot aantal betreft koppels die voor langere periode verblijven. Daarnaast wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 1 onder punten f en l. Deze zienswijze wordt hiermee als ongegrond beoordeeld; b) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 1 onder de punt l en zienswijze 3 onder punt a. Het verdwijnen van de minicamping en recreatieappartementen op de planlocatie zal daarnaast slechts in zeer beperkte mate leiden tot afname van de kwantitatieve en kwalitatieve recreatiemogelijkheden van het gebied. De appartementen worden reeds sinds langere tijd bewoond door niet-recreanten. Daarnaast is de minicamping inmiddels sterk verouderd en is deze toe aan een kwaliteitsverbetering. In de huidige staat draagt de camping dan ook weinig bij aan het toeristische profiel van onze gemeente / de regio. De stelling dat de Golfbaan en Europarcs Limburg negatieve gevolgen zullen ervaren van de plantontwikkeling wordt niet nader door ruimtelijke argumenten gemotiveerd. Deze zienswijze wordt gelet op bovenstaande uitleg als ongegrond beoordeeld; c) Verwezen wordt naar de beantwoording op zienswijze 2. Exploitant heeft in het verleden zonder omgevingsvergunning recreatieappartementen gerealiseerd. Zowel hiervoor als voor de nieuw te realiseren appartementen dient exploitant alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen. Bovenop de reguliere legeskosten voor deze omgevingsvergunning, zal exploitant een boete dienen te betalen voor het zonder omgevingsvergunning uitvoeren van bouw- en gebruiksactiviteiten. Illegaliteit wordt dus niet beloond. Ten aanzien van de beheerderswoning op Hommelweg 1a: Dit pand is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied reeds bestemd als bedrijfswoning. Hier is dus geen sprake van een verandering o.i.d. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; d) Ten behoeve van de migrantenhuisvesting zal een nieuwe parkeervoorziening op eigen terrein worden gerealiseerd (97 parkeerplaatsen). Er is derhalve geen sprake van het verdwijnen van de "overloopparkeervoorziening t.b.v. Hommelheide / Europarcs Limburg". Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond;	De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan

		e) Verplaatsingen van de migranten te voet en per fiets richting het winkelcentrum van Susteren over de Hommelweg zal leiden tot verkeersonveilige situaties. Er is geen trottoir en de Hommelweg is slecht verlicht; f) Reclamanten verwachten overbelasting van het pompgemaal richting het hoofdriool aan de Heidestraat als gevolg van de planontwikkeling; g) Reclamanten verwachten dat de bestaande bewoners van de appartementen op Hommelhof (woonurgenten) als gevolg van de voorgestelde ontwikkeling hun appartement moeten verlaten. Voor deze groep is er volgens reclamanten geen geschikte huisvesting voorhanden; h) Het is volgens reclamanten niet redelijk om een omgeving te belasten met huisvesting van arbeidsmigranten, terwijl die omgeving zelf geen gebruik maakt van migranten. Reclamant pleit voor huisvesting nabij BML en VDL Nedcar Born; i) Reclamanten geven aan dat 3 weken voorafgaand aan de terinzagelegging van voorliggende ontwerpbestemmingsplan, er een Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren (IOP) ter inzage is gelegd, met voor deze locatie nog gewoon een recreatieve bestemming. Voorliggende bestemmingswijziging staat haaks op het IOP; j) Reclamanten vragen waarom voorliggend plan meer ontwikkelingsruimte (plek voor 120 arbeidsmigranten) biedt, dan de voorgestelde ontwikkeling die uitgaat van de huisvesting van maximaal 90 arbeidsmigranten;	e) Verwezen wordt naar beantwoording van zienswijze 1 onder de punten l en k. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond; f) Verwezen wordt naar beantwoording van zienswijze 3 onder punt d. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; g) We zijn ons er van bewust dat de doelgroep ‘spoedzoeker’ groeit. De landelijke woningmarkt is hier echter (nog) niet op ingericht, daarmee ligt er een extra volkshuisvestelijke opgave. We onderzoeken de mogelijkheden voor deze doelgroep, denk daarbij aan bijv. flexwonen en/of doorstroomlocaties, maar ook binnen nieuwe woningbouwinitiatieven. Zowel bij particuliere- als corporatieprojecten worden eventuele mogelijkheden voor deze doelgroep in kaart gebracht. Voor bestaande bewoners die noodzakelijkwijs zouden moeten vertrekken als gevolg van de voorgestelde ontwikkeling zullen ruime overgangstermijnen (vanuit gemeentelijk beleid) worden gehanteerd. Dit biedt bestaande bewoners ruimte om andere woonruimte te zoeken. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; h) Verwezen wordt naar beantwoording van zienswijze 1 onder punt c. Ter aanvulling het volgende: Door de komst van extra arbeidsmigranten (bovenop de CBS-prognose) kan de potentiële beroepsbevolking in de periode tot 2040 in Nederland blijven groeien, waardoor personeelstekorten in bepaalde sectoren kunnen worden verminderd. Denk hierbij o.a. aan invulling van banen binnen de zorg, horeca,bouw, onderwijs, agrarische sector, schoonmaakbranche, transportsector etc. Een beperking van het aantal migranten leidt tot openstaande vacatures en daarmee tot een afname van de dienstverlening op diverse vlakken. Dit treft Nederland als geheel. Tevens blijkt het grootste deel van de arbeidsmigranten op de Hommelhof werkzaam te zijn binnen de gemeente Echt-Susteren. We kunnen het standpunt van reclamanten in deze dan ook niet volgen. Dit onderdeel van de zienswijze wordt hiermee als ongegrond beoordeeld; i) De gemeente Echt-Susteren wil goed voorbereid zijn op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daarom heeft zij besloten vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet de vigerende en onherroepelijke ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en nog niet in bestemmingsplannen opgenomen verleende omgevingsvergunningen) samen te voegen in één consoliderend bestemmingsplan. Bestemmings-, wijzigings- of uitwerkingsplannen die nog niet onherroepelijk zijn bij vaststelling van dit plan, zijn niet in dit plan meegenomen. Op deze manier zijn bestemmingen geanalyseerd en samengevoegd, regelingen op elkaar afgestemd en zoveel mogelijk verduidelijkt zonder de rechten van de gebruikers van gronden te beperken. Hiermee is een eerste stap gezet in de ontwikkeling van een omgevingsplan, waarbij geheel nieuwe regelingen moeten worden opgesteld die voldoen aan de eisen van een juiste toedeling van functies aan locaties conform de uitgangspunten van de Omgevingswet. Op het moment dat het IOP ter inzage is gelegd als ontwerp-plan, was op de projectlocatie de geldende bestemming nog gewoon Recreatie – Verblijfsrecreatie. Die bestemming is om die reden ook gewoon opgenomen in het IOP. Voor de migrantenhuisvesting is voorliggend apart postzegelbestemmingsplan gemaakt. Dit overschrijft bij vaststelling de Recreatieve bestemming. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; j) De Beleidsnotitie “Huisvesting shortstay-arbeidsmigranten Echt-Susteren” biedt maximaal ruimte voor huisvestingsvoorzieningen tot 120 slaapplekken voor internationale werknemers. Dit maximum aantal is opgenomen om naar	
--	--	---	---	--

		k) Er is geen inzicht gegeven in de levensvatbaarheid van voorliggend initiatief middels een bedrijfsplan. Daarmee is er geen zicht op de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan; l) Reclamanten vragen zich af hoe de gemeente controleert dat het gaat om de huisvesting van arbeidsmigranten, hoe zij zicht houdt op de verblijfsduur en wat de sancties zijn bij overschrijding van de duur dan wel verhuur aan andere doelgroepen.	de toekomst toe nog enige ruimte te hebben voor doorgroei (ook al heeft exploitant aangegeven niet meer dan 90 personen te willen huisvesten); k) Er is door exploitant een bedrijfsplan opgesteld. Dit maakt geen onderdeel uit van het ontwerp-bestemmingsplan. Uit dit bedrijfsplan blijkt dat de ontwikkeling levensvatbaar is. De behoefte aan huisvestingsvoorzieningen voor internationale werknemers is zoals gezegd nu en in de komende tientallen jaren enorm groot. De economische uitvoerbaarheid komt dan ook niet in het geding. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond; l) Net als bij iedere andere onderneming zal de gemeente periodiek controles uitvoeren op deze locatie. Daarnaast dient exploitant een nachtregister bij te houden. Hieruit kan worden afgeleid welke personen in de appartementen verbleven en hoelang zij verbleven. Daarnaast dienen internationale werknemers zich bij de gemeente in te schrijven indien zij langer dan 4 maanden op een locatie verblijven. Dit zal voor alle personen die zich gaan huisvesten op deze locatie gelden (exploitant richt zich om personen die minimaal 2 jaar verblijven). Exploitant zal zijn huurders dan ook attenderen op de inschrijverplichting en hierop toezien. Bij klachten zal de gemeente controles uitvoeren en indien nodig optreden. In het strengste geval kan de gemeente de exploitatievergunning / verhuurvergunning van exploitant intrekken, waarna exploitant zijn bedrijfsvoering dient te staken (zie ook het antwoord op zienswijze 1 onder punt f. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
--	--	---	--	--