

Omgevingsdialoog ontwikkeling huisvesting arbeidsmigranten Hommelhof

De initiatiefnemer van voorliggende ontwikkeling heeft op 20 november 2023 een informatieavond georganiseerd. Geïnteresseerden zijn via een publicatie in het lokale weekblad uitgenodigd om in de kantine van de Hommelhof kennis te nemen van de plannen. Tevens zijn enkele direct belanghebbenden persoonlijk op de hoogte gesteld van de plannen.

De informatieavond is goed bezocht door zowel omwonenden, eigenaren van vakantiewoningen op het nabijgelegen recreatiepark en bestaande bewoners van de appartementen. Tijdens de informatieavond zijn de plannen en ontwerptekeningen toegelicht. Tevens zijn vragen genoteerd. In het volgende overzicht zijn de binnengekomen vragen opgenomen. Tevens is de reactie opgenomen.

Wat doet de initiatiefnemer / de gemeente met de bestaande bewoners? Kan worden gekozen voor natuurlijk verloop van de bestaande huurders?

De initiatiefnemer en de gemeente dienen voorafgaand aan de besluitvorming door de gemeenteraad afspraken te maken over zaken als kostenverhaal en termijnen waarbinnen de plannen moeten zijn gerealiseerd. Op dit moment is nog geen overeenstemming over een regeling voor de huidige bewoners die niet vallen onder de definitie van arbeidsmigrant en dus zowel in de bestaande situatie (recreatieve bestemming) als in de beoogde situatie illegaal woonachtig zijn op het complex. De momenteel woonachtige arbeidsmigranten mogen in de beoogde situatie blijven wonen, maar de duur van de bewoning is beperkt tot maximaal 3 jaar.

Waarom is gekozen voor de bestemming 'Wonen – Huisvesting arbeidsmigranten' en niet voor een deel reguliere bewoning? De behoefte aan reguliere bewoning is ook heel erg groot.

De locatie van de Hommelhof is planologisch gezien suboptimaal voor reguliere bewoning. De gemeente Echt-Susteren voorziet nieuwe woningbouwinitiatieven in de kernen of aansluitend aan bestaande bebouwingslinten of bebouwingsclusters. Dit is in overeenstemming met het beleid van provincie Limburg. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn verouderde recreatieterreinen geschikt, mits wordt voldaan aan het provinciale beleid. Dit betekent onder andere dat de recreatieve activiteiten moet worden beëindigd.

Er wordt aandacht gevraagd voor de handhaving van de regels.

Inherent aan het bieden van verblijf aan groepen mensen is dat enige mate van overlast kan ontstaan. Bij de Hommelhof worden strikte huisregels gevoerd. Na twee waarschuwingen wordt het huurcontract ontbonden. Toezicht wordt gehouden door een huismeester die op het terrein woont en door de initiatiefnemer. De huismeester woont op het complex en kan adequaat ingrijpen indien dit nodig mocht zijn. Het aantal klachten van omwonenden is in de bestaande situatie beperkt, juist door het strikt hanteren van regels en het adequate toezicht.

Er wordt aandacht gevraagd voor de groene inpassing van de projectlocatie.

De functieverandering van recreatie naar wonen voor arbeidsmigranten beperkt zich tot de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing wordt verbouwd tot huisvesting. De bestaande terreinen van de camping krijgen een agrarische bestemming. De aanwezige hagen en groenelementen zijn op de verbeelding opgenomen door middel van de aanduiding 'Overige zone – landschapselementen'. Behoud van de aanzienlijke oppervlakte aan landschapselementen is hierdoor gewaarborgd.

De Hommelhof wordt beschouwd als een beeldbepalend pand. Bevat het bestemmingsplan voldoende waarborgen om de bestaande hoeve te behouden en te voorkomen dat deze ingrijpend wordt verbouwd, bijvoorbeeld door een etage toe te voegen?

Op de 'Lijst met beeldbepalende panden en beeldbepalende schoorsteen' is de hoeve Hommelweg 1a opgenomen. De huidige functies omschreven als 'boerderijcamping'. Als toelichting is vermeld: 'ontginning ca 1900; Hommelhei'. In het bestemmingsplan is de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen ter plekke van de oude hoeve. De cultuurhistorische waarde is daarmee geborgd in het bestemmingsplan.

Bestaat de kans dat de Hommelhof een asielzoekerscentrum gaat worden?

De beoogde wijziging van het bestemmingsplan heeft betrekking op een wijziging naar de bestemming 'Wonen – Huisvesting arbeidsmigranten'. Deze bestemming laat geen asielzoekerscentrum toe. Een asielzoekerscentrum is op basis van de huidige en beoogde bestemming niet toegestaan. De initiatiefnemers hebben tevens geen plannen voor een asielzoekerscentrum.

Omwonenden vragen aandacht voor de verkeerssituatie. De Heidestraat / Susterderweg wordt ook gebruikt voor schoolgaande jeugd.

De verkeersafwikkeling is een onderdeel van de ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat de verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling via het bestaande wegennet kan worden afgewikkeld. Aandacht voor verkeersveiligheid is altijd belangrijk. De Hommelweg en de Heideweg – Susterderweg zijn voorzien van fietssuggestiestroken en diverse snelheidsremmende voorzieningen (drempels en wegverspallingen). Tevens zijn de wegen verlicht door middel van lantaarnpalen. De verkeersveiligheid is als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet in het geding.

Uit de tekeningen blijkt dat alle bestaande loodsen / opslagruimten worden gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Is er ook aandacht voor de opslag van machines/ materialen voor het onderhoud van het grote perceel?

Conform de bestaande plansystematiek is ervoor gekozen om in het nieuwe bestemmingsplan alle gebouwen binnen één bouwvlak op te nemen. Binnen de begrenzing van dit bouwvlak bevinden zich nog enkele onbebouwde terreinen (erfverharding tussen de gebouwen). De ruimte binnen het bouwvlak wordt voldoende geacht voor een bijgebouw om een maaier/tuingereedschappen te stallen.