

Toezicht en beheerplan

Huisvesting seizoenarbeiders

Camping den Aenstoot

Groenstraat 4 Kessel



Datum: 15 februari 2013
Status: definitief
Gewijzigd: 19 maart 2013

Inhoud

- Situatie Camping den Aenstoot, Groenstraat 4, 5995 RL Kessel
- Inleiding
- Doel:
 - voor de omgeving
 - voor de seizoenarbeiders/tijdelijke arbeidskrachten
 - voor de gemeente Peel en Maas
 - voor de eigenaresse / exploitant camping
- Contacten en informatie omwonenden
- Seizoenarbeiders / tijdelijke arbeidskrachten
- Vrije tijd, recreatiemogelijkheden en privacy
- Huis- en leefregels
- Toezicht op huis- en leefregels
- Toezicht op kwaliteit en onderhoud huisvesting
- Sancties opgesteld door de gemeente Peel en Maas
- Communicatie bij calamiteiten
- Klachten- en klachtenbehandeling van de omwonenden
- Veiligheidsvoorzieningen
- Preventieve maatregelen om mogelijke overlast te voorkomen
- Slot

Bijlagen:

- Huis- en leefregels
- Verblijf- en nachtregister
- Klachten registratieformulier

Situatie Camping den Aenstoot Groenstraat 4 Kessel

Aan de Groenstraat 4-4a en Keizersbaan 2 wordt door mevrouw Huijs een camping geëxploiteerd. Het verzoek heeft betrekking op de uitbreiding van Camping den Aenstoot met een vakantieappartement en het legaliseren en nieuwvestigen van huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten op een drietal locaties in de gemeente Peel en Maas. Voor het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten is in de voormalige gemeente Kessel een gebruiksvergunning verleend. Initiatienemer is derhalve voornemens om op het perceel, kadastraal bekend sectie G, nummer 79 (ged.) en sectie G, nummer 307 (ged.), plaatselijk bekend Groenstraat 4-4a en Keizersbaan 2 te Kessel haar Camping uit te breiden met een aantal activiteiten.

De begrenzing van het plangebied wordt aan de zuidzijde gevormd door de Groenstraat en de Rijksweg (N273), aan de westzijde door de Donk en de Middenpeelweg (N277) en aan de oostzijde door de Keizersbaan. De afstand van de dichtstbijzijnde ontwikkeling tot aan de as van de Rijksweg betreft ongeveer 200 meter. De afstand van de dichtstbijzijnde ontwikkeling tot aan de as van de Middenpeelweg betreft ongeveer 468 meter. De exacte ligging van de bedrijfslocatie weergegeven door middel van de rode omlijning in figuur 1.



Inleiding

Het toezicht en beheer plan is bedoeld om de omwonenden, de seizoenarbeiders / tijdelijke arbeidskrachten, de eigenaar/werkgever en de gemeente te informeren en te betrekken in de realisatie en het beheer van de huisvesting. De kwaliteit van wonen en verblijven van vooral de buurt en van de seizoenarbeiders is hierbij het uitgangspunt.

Doel

-voor de omgeving:

Informatie over het plan en de manier waarop de huisvesting gebruikt gaat worden. Inbreng van de omwonenden om het draagvlak voor de plannen te vergroten. Het wegnemen van mogelijke bezwaren van omwonenden.

- voor de seizoenarbeider / tijdelijke arbeidskrachten:

Een kwalitatief goede en veilige huisvesting. Voldoende mogelijkheden voor wonen, recreatie en privacy. Het naleven van huis en leefregels

- voor de gemeente:

Volgende waarborg dat het huisvestingplan voldoet aan het beleid Huisvesting tijdelijke arbeidskrachten regio Peel en Maas. Een goed toezicht en beheerplan waarbij de belangen van de omwonenden gewaarborgd zijn. Het voorkomen van bezwaren en klachten uit de buurt. Woongenot voor de werknemers.

- voor de eigenaresse / exploitant camping:

Het realiseren en beheren van huisvesting voor seizoenarbeiders/ tijdelijke arbeidskrachten op Camping den Aenstoot aan de Groenstraat 4-4a en Keizersbaan 2 te Kessel. Toezicht en beheer van huisvesting op de camping. Aanspreekpunt voor de seizoenarbeiders / tijdelijke arbeidskrachten en de omwonenden.

Situatie omgeving

De camping is sinds 1976 eigendom van Mevrouw Huys-Paar. Het bedrijfsgebouw is sinds 1990 in gebruik, aan de zuidzijde is in pandig een woonverblijf gerealiseerd voor 12 seizoenarbeiders waarvoor een gebruiksvergunning is afgegeven. Mevrouw Huys-Paar woont hemelsbreed 200 meter van dit bedrijfsgebouw. De locatie voor de verdere huisvesting is gepland in de noordoost hoek in de bedrijfsgebouwen welke een direct zicht hebben op het woonadres. Voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door de gemeente Peel en Maas van 11 maart 2013 of via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Contacten en informatie omwonenden

In de beheerfase zijn de “tijdelijke bewoners” er zich van bewust in welke omgeving zij wonen en aan welke regels zij zich te houden hebben. Mogelijke klachten van omwonenden kunnen direct worden doorgegeven aan mevrouw Huys-Paar. De contactgegevens zijn:

- Thea Huys - Paar telefoon: 077 - 4621681 email: info@denaenstoot.nl

Seizoenarbeiders / tijdelijke arbeidskrachten

De camping heeft inmiddels 20 jaar ervaring met seizoenarbeiders en de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. De meesten komen uit Polen. Ook de aanwezigheid van enkele echtparen en de mix van mannen en vrouwen geeft een goede ervaring. De taalbarrière wordt opgelost doordat de meesten gasten Duits en Engels spreken. Een vast omschreven bezoekersregeling is niet nodig. Een bezoekersregeling heeft het effect dat op bepaalde tijden een concentratie aan bezoekers zou kunnen plaatsvinden waardoor de kans op overlast groter zou kunnen zijn. De eigenaresse staat niet toe dat er grote feesten en partijen worden gehouden op de camping.

Vrije tijd, recreatiemogelijkheden en privacy

De vrije tijd is in de avonden en op zondag. TV kijken blijkt dan een favoriete tijdbesteding te zijn. Iedere woonruimte wordt uitgerust met een satelliet aansluiting, tv en internet. De huisvesting wordt zo ingericht dat privacy een belangrijk element is.

Huis- en leefregels

De huis- en leefregels worden opgesteld in de Nederlandse en Poolse taal. Iedere seizoenarbeider / tijdelijke arbeidskracht krijgt deze regels bij aanvang van de huur van de huisvesting en zal ervoor moeten ondertekenen dat hij/zij kennis heeft genomen van de regels en zich aan de regels houdt. Verder hangen de regels in iedere woonruimte. Daarbij wordt ook aangegeven dat de camping voor gasten die recreatief verblijven afgescheiden is van de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. Ook wordt aangegeven welke in- en uitrit van de camping zij dienen te gebruiken en welke zij niet mogen gebruiken. Indien men zich niet aan de regels houdt, worden er maatregelen genomen.

Toezicht op huis- en leefregels

De eigenaresse houdt toezicht op het naleven van de regels en moet de Nederlandse, Engelse of Duitse taal beheersen. Met name klachten van buiten of van de omwonenden moeten door de eigenaresse van Camping den Aenstoot serieus opgenomen worden en met de omwonenden worden besproken. Deze gesprekken dienen vastgelegd te worden middels bijgesloten (klachtenregistratieformulier). In geval van problemen zal de eigenaresse de desbetreffende persoon of personen aanspreken, eventueel waarschuwen en waar nodig maatregelen treffen. Bijhouden van een verblijf- en nachtregister met namen van de gehuisveste seizoenarbeiders / tijdelijke arbeidskrachten is noodzakelijk.

Toezicht op kwaliteit en onderhoud huisvesting

Het schoonhouden van de woonverblijven wordt door de seizoenarbeiders tijdelijke arbeidskrachten zelf bijgehouden. De buitenzijde, de camping en de omgeving wordt door eigenaresse zelf bijgehouden.

Sancties opgesteld door de gemeente Peel en Maas

Indien een "tijdelijke" bewoner zich niet aan de huis- en leefregels houdt of de normale in Nederland wettelijke vastgestelde regels en verordeningen overschrijdt dan zal de eigenaresse en de "tijdelijke" bewoners gesanctioneerd worden. De eerste keer zal aan beiden een officiële waarschuwing worden afgegeven (deze officiële waarschuwing wordt geregistreerd). Bij meerdere overtredingen wordt de eigenaresse een boete van € 1.000,00 per dag inclusief advocaatkosten opgelegd, wanneer binnen de herstelperiode geen actie is ondernomen. Deze maatregelen zijn geldig totdat exploitatievergunning aan de eigenaresse van Camping den Aenstoot is verleend.

Communicatie bij calamiteiten

In iedere woonruimte is een calamiteitenlijst in de Nederlandse en Poolse taal aanwezig. Op deze lijst staat vermeldt wie er gebeld moet worden in geval van calamiteiten, eigenaresse, ambulance, politie en brandweer:

- Thea Huys – Paar, eigenaresse 077 – 4621681
- Alarmnummer Brandweer, Ambulance en Politie 112

Klachten en klachtenbehandeling van de omwonenden

Indien er klachten of irritaties zijn uit de naaste omgeving dan zal de eigenaresse hiervoor het aanspreekpunt zijn. Dit kan persoonlijk, telefonisch of per e-mail. De eigenaresse of een aangestelde toezichthouder zullen 24 uur per dag, 7 dagen per week aanspreekbaar zijn. De moderne communicatiemiddelen maken dit mogelijk. Iedere omwonenden zal de contactgegevens ontvangen. Iedere klacht wordt persoonlijk besproken en binnen redelijkheid opgelost. Bijhouden van een klachtenregistratieformulier, zie bijlage, is verplicht. De eigenaresse meldt aan de klager dat de klacht is ontvangen, mocht deze bij iemand anders zijn gemeld. Indien de klacht is opgelost wordt dit ook aan de klager gemeld en daarbij wordt aangegeven welke actie op de klacht is ondernomen. De klacht dient binnen twee weken nadat de klacht is ontvangen afgehandeld te zijn. De melding kan middels een gesprek, telefonisch of via een e-mail.

Veiligheidsvoorzieningen

Brandblussers, rookmelders, noodverlichting en andere relevante door de brandweer en de gemeente gestelde eisen, ten aanzien van brandveiligheid, zijn in iedere huisvesting aanwezig. De brandweer heeft voor Camping den Aenstoot een gebruiksvergunning verleend. Een calamiteitenplan is op de camping voorhanden.

Slot

Door de mogelijke overlast en storende punten te benoemen en te erkennen is dit toezicht- en beheerplan een waarborg voor de inpassing van tijdelijke huisvesting op Camping den Aenstoot aan de Groenstraat 4-4a en Keizersbaan 2 te Kessel.

Huis- en leefregels Camping den Aenstoot Groenstraat 4 Kessel

- De huisvesting wordt volledig gemeubileerd en ingericht ter beschikking gesteld.
- Het schoonhouden van de tijdelijke huisvesting gebeurt door de bewoners zelf. Dit wordt wekelijks gecontroleerd.
- Afval moet gescheiden ingezameld worden in de daarvoor beschikbare containers
- Iedere bewoner wordt geregistreerd in het verblijfregister.
- Drankmisbruik wordt niet toegestaan.
- Roken is in de tijdelijke huisvesting verboden. Roken mag alleen buiten. Sigarettenpeuken moeten worden gedeponereerd in de daarvoor aanwezige voorzieningen.
- Drugs en soft drugs zijn verboden.
- Radio's of andere geluidsbronnen zijn buiten het gebouw of op het parkeerterrein niet toegestaan.
- Op het terras, in de tuin en op de parkeerplaats mag voor 07.00 's morgens en na 22.00 's avonds geen storend geluid worden gemaakt. (zingen, lachen, hard praten, muziek)
- Na 23.00 uur dient het stil te zijn.
- Wassen van kleding en huishoudtextiel gebeurt door de bewoners zelf.
- Nieuwe bewoners krijgen instructie over veiligheidspunten.
- Ieder houdt zich aan de verkeersregels die in Nederland gelden.
- In de buurt wordt rustig en veilig gereden.
- Parkeren van auto's moet op eigen terrein gebeuren.
- Houd de buurt netjes en schoon.
- Op het niet naleven van deze regels staat een straf:
De eerste keer zal een officiële waarschuwing aan de exploitant en "tijdelijke" bewoner worden gegeven (deze wordt geregistreerd). Bij meerdere overtredingen wordt de exploitant een boete van € 1.000,00 per dag inclusief advocaatkosten opgelegd, wanneer binnen de herstelperiode geen actie is ondernomen.

Regulamin pobytu w domu przy ulicy Groenstraat 4 w Kessel

- dom jest całkowicie umeblowany i przygotowany do mieszkania i tak oddany do użytku
 - utrzymanie porządku, przy czym sprzątanie w domu, wokół domu i na tarasie jest obowiązkiem mieszkańców. Kontrole będą wykonywane co tydzień.
 - śmieci muszą być posegregowane i wyrzucone do do tego wskazanych kontenerów
 - każdy mieszkaniec jest zarejestrowany w rejestrze mieszkańców
 - nadużywanie alkoholu jest surowo wzbronione!
 - palenie papierosów jest na terenie całego domu surowo wzbronione! Palić można tylko i wyłącznie na tarasie lub na parkingu. Popioły należy wrzucać do do tego wskazanych popielniczek/pojemników
 - używanie (soft - i hard-) narkotyków jest surowo wzbronione. Używanie narkotyków będzie karane!
 - używanie radia lub innych głośnych 'aparatów' jest poza domem; więc na podwórku i na tarasie, wzbronione!
 - na tarasie, w ogrodzie i na parkingu obowiązuje cisza nocna od 22.00 do 07.00. Wzbroniona jest : muzyka, ale także: śpiewanie, głośne śmianie się i głośne rozmawianie
 - po 23.00 obowiązuje całkowita cisza nocna, w domu i poza domem!
 - okna i drzwi należy zamykać, przede wszystkim przed wyjściem do np. pracy!
 - pranie ubrań i pościeli należy do obowiązków mieszkańców
 - nowi mieszkańcy otrzymają instrukcję dotyczącą bezpieczeństwa na terenie domu
 - każdy z mieszkańców zobowiązany jest do dopasowania się do obowiązującego w Holandii prawa drogowego
 - koło domu należy jechać wolno i bezpiecznie, na drodze bocznej nie szybciej jak 15 km/h
 - parkowanie samochodów tylko i wyłącznie na posesji koło domu
 - używanie telefonu podczas jazdy jest w Holandii surowo wzbronione
 - należy razem zadbać o czystość i porządek w- i koło domu!
- Nie dostosowanie się do powyższych reguł będzie miało konsekwencje:**
- Pierwszy raz: oficjalne ostrzeżenie mieszkańca (zostanie to zarejestrowane). Przy częstszych wykroczeniach zostanie na mieszkańca nałożona kara w wysokości € 1000 za dzień pobytu, inclusive kosztu adwokata. Także jeśli ewentualne szkody nie zostaną naprawione w podanym okresie czasu.