

Zienswijzenverslag ontwerp omgevingsvergunning huisvesting arbeidsmigranten Groenstraat 4 te Kessel

Op 10 oktober 2012 hebben wij een aanvraag uitgebreide omgevingsvergunning, volgens artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. De aanvraag heeft betrekking op uitbreiding van Camping den Aenstoot met vakantieappartementen en het legaliseren en nieuwvestigen van huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten aan de Groenstraat 4 te Kessel. Op 22 november 2012 t/m 2 januari 2013 heeft de ontwerp omgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen, tegen het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen, in te dienen. Naar aanleiding hiervan zijn er op 10 december 2012 schriftelijk zienswijzen gediend.

Samenvatting zienswijzen

De ingediende zienswijzen luiden samengevat als volgt:

1. Bij de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten op een camping of recreatieve bestemming dient men een afdoende afscheiding te plaatsen tussen twee gebruiksvormen (campinggasten en tijdelijke arbeidsmigranten) die tijdelijk gehuisvest worden op de camping. Op papier wordt hier wel aandacht aan besteed maar feitelijk blijkt slechts sprake te zijn van de plaatsing van een beperkte afscheiding van Laurierplanten. Uw cliënten vinden de afscheiding volstrekt onvoldoende om te kunnen spreken van een adequate afscheiding tussen de beide functies.
2. Uw cliënten merken op dat het provinciale beleid als neergelegd in het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) strikte compensatie eist voor het toevoegen van onderhavige functie aan het buitengebied. Uitgaande van de bestaande situatie reeds meer dan 50 m² ingepast, dient er volgens uw cliënten ter compensatie van de functiewijziging extra natuur te worden gerealiseerd.
3. In het gemeentelijk beleid als neergelegd in het Reparatiebeleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten gemeente Peel en Maas wordt aangegeven dat het noodzakelijk is ter waarborging van een goed woon-/verblijfsmilieu dat er een exploitatievergunning noodzakelijk is. Daarbij wordt aangegeven dat de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) nog geen exploitatievergunningstelsel bevat, waardoor volgens uw cliënten een noodzakelijk waarborging voor een goed woon-/ en verblijfsklimaat ontbreekt.
4. Voorts hebben uw cliënten ernstige bezwaren tegen het huisvesten van 12 tijdelijke arbeidskrachten in een gedeelte van een gebouw wat op dit moment bestemd is tot recreatiewoning en slechtweervoorziening, gelegen direct achter het perceel Keizersbaan 1, de woning van uw cliënten. De ligging van het gebouw/recreatiewoning en de woning van uw cliënten is volgens uw cliënten zodanig dat zij ernstige overlast verwachten van het voorgestane gebruik. De overlast bestaat ondermeer uit het gebruik van de ontsluiting aangrenzend aan het perceel van uw cliënten. De bezwaren van uw cliënten betreffen met name het gebruik van de ontsluiting en het hekwerk in zijn algemeenheid, waarbij de bezwaren versterkt worden indien de ontsluiting ziet op de totale functie van huisvesting van tijdelijke werknemers. Ook zijn er bezwaren van uw cliënten op grond van aantasting van de privacy en geluidhinder, welke volgens uw cliënten niet zorgvuldig zijn afgewogen in de ruimtelijke onderbouwing.

Overwegingen

Hieronder puntsgewijs een reactie op de ingebrachte zienswijzen:

1. De provincie Limburg heeft de verantwoordelijkheid ten aanzien van landschappelijk inpassing overgedragen aan de gemeenten. Dit betekent dat het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) in deze niet leidend is maar het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas welke is vastgesteld op 11 november 2011 door de gemeenteraad. In het kwaliteitskader opgesteld door de gemeente Peel en Maas staan de uitgangspunten voor kwaliteitsverbetering omschreven. Hierin staat tevens vermeld wanneer er sprake is van een basiskwaliteit, welke voor onderhavig plan van toepassing is. 'Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak –al dan niet bestemmingsvlak- tot de referentiemaat in een agrarisch gebied (zonder waarden).

Ook bij functiewijziging van een gebouw zoals de vestiging van een kleinschalige logeerinrichting of huisvesting van buitenlandse werknemers binnen de bestaande bebouwing is er sprake van basiskwaliteit. Dat wil dus zeggen dat de bebouwing en de verharding waar de functiewijziging plaatsvindt moet worden ingepast.

Basiskwaliteit wil zeggen dat *nieuwe bebouwing en verharding* goed ingepast moet worden. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur –al dan niet bestemmingsvlak- waar de functiewijziging plaatsvindt.

Als basis voor inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijk' (landschappelijke inpassing of ander groen/natuur) dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak, inclusief het reeds aanwezige landschappelijk groen op het erf. Onderhavig plan voldoet hier ruimschoots aan. Daarbij zal de nieuw aan te planten Laurierhaag 1.80 meter dienen te bedragen met een breedte van 50 tot 80 cm. In het nog op 12 maart 2013 vast te stellen beleid "huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten gemeente Peel en Maas staat omschreven dat er voor huisvesting op campings wordt gesteld een minimale fysieke scheiding om het overlopen van het ene in het andere gebied onmogelijk te maken. De Laurierhaag voldoet hier aan. Daarbij is voor een Laurierhaag gekozen omdat deze plantsoort brandvertragend werkt, wat een advies is vanuit de brandweer.

2. Deze vraag is reeds beantwoord / gemotiveerd onder punt 1.
3. De aanpassing van de APV waaronder de toevoeging van het exploitatievergunningstelsel wordt op 12 maart 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Totdat deze termijn is afgerond is het inderdaad niet mogelijk een exploitatievergunning te verlenen. Tot deze tijd heeft de exploitant van de camping een toezicht- en beheersplan inclusief huis- en leefregels opgesteld. De huis- en leefregels worden in verschillende talen beschikbaar gesteld. In het toezicht- en beheersplan worden duidelijk regels gesteld waaraan voldoende dient te worden en welke sancties volgen bij het veroorzaken van overlast. Het toezicht- en beheersplan alsmede de huis- en leefregels sluiten wij als bijlage aan dit verslag toe. De exploitatievergunning wordt verleend zodra de APV in werking is.

De bezwaren tegen de huisvesting van 12 tijdelijke arbeidskrachten bestaat met name uit het feit dat de tijdelijke arbeidskrachten / recreanten gebruik maken van de ontsluitingsweg met hekwerk naast de woning van uw cliënten. De weg die wordt gebruikt om de betreffende woning / gebouw te bereiken en welke naast de woning van uw cliënten ligt is in eigendom van de camping, welke zij gewoon kunnen gebruiken. Ook ligt er een rechterlijke uitspraak van de rechtbank Roermond, procedurenummer AWB 09/1823, gedateerd 13 december 2000, waarin de rechter onder punt 2.16 een uitspraak doet dat het gebruik van het pad, voor zover dit voortvloeit uit het gebruik in overeenstemming met de recreatieve bestemming is toegestaan. Gezien de tijdelijke huisvesting in het achterste gedeelte van het gebouw is gerealiseerd en de tuin goed omheind is, is er een sprake van aantasting van de privacy.

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. De wetten en regels zijn in het leven geroepen tegen het bestrijden en voorkomen van geluidshinder als gevolg van wegverkeer, railverkeer en industrielawaai. Geluidsoverlast van menselijk stemgeluid hoort hier niet bij. Bij geluidsoverlast van menselijk stemgeluid of van muziek kan een verzoek tot handhaving worden ingediend. Bij constatering van de overlast kan op grond van de opgestelde toezicht- en beheersplan en binnenkort de exploitatievergunning maatregelen getroffen worden.

Conclusie

Gelet op voornoemde overwegingen hebben wij geconcludeerd dat de, bij brief van 10 december 2012, ingediende zienswijzen geen aanleiding geven om de aanvraag omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo te heroverwegen. Wij verklaren derhalve de zienswijzen ongegrond en zullen de procedure tot verlening van de omgevingsvergunning verder voortzetten.