

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 5 september 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor huisvesting seizoenarbeiders aan de Dekeshorst 18 te Helden. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-HZ_WABO-2011-02754.

Project

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

- bouw (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie bijlage 1.
- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie bijlage 2.
- brandveiligheid gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder d Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie bijlage 3.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. Voor de motivering wordt verwezen naar de hiervoor vermelde bijlage(n).

Procedure

De aanvraag is ontvankelijk omdat die voldoet aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor).

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Op 30 november 2011 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 12 januari 2012 ontvangen.

Op 23 mei 2012 is de aanvraag aangevuld met een gewijzigde ruimtelijke onderbouwing.

Zienswijzen

Op grond van de artikelen 3:15 en 3:16 Awb en 3.12 lid 4 is het vanaf 29 maart 2012 gedurende 6 weken voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze op de ontwerpvergunning in te dienen. Wij hebben binnen de genoemde termijn twee zienswijzen ontvangen. Op 10 april 2012 van de heer Kirpestein van ARAG Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Hoenson, wonend op het adres Dekeshorst 16. Op 25 april 2012 van de heer van der Westen van Boskamp & Willems Advocaten namens de heer Roeven, wonend op het adres Dekeshorst 17.

Deze zienswijzen in bijlage 2 behandeld.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

Deze vergunning treedt in werking een dag na haar ter inzage legging. Deze vergunning is ter inzage gelegd op 26 juli 2012.

Deze vergunning is pas onherroepelijk:

- als de termijn voor het aantekenen van beroep is verstreken zonder dat een beroepsschrift is ingediend; dan wel
- als de (hoger) beroepsprocedure tegen deze vergunning geheel is afgerond.

Het eerder gebruik maken van deze vergunning is volledig voor risico van de vergunninghouder.

Bijgevoegde documenten

De in de inhoudsopgave vermelde documenten worden meegezonden met dit besluit en maken als gewaarmerkt stuk deel uit van deze vergunning.

Verplichtingen na verlening van deze vergunning

De volgende bescheiden dient de vergunninghouder nog aan te leveren.

- De stukken zoals vermeld in de bijlage bouw

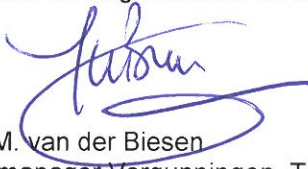
Voor het indienen van documenten kan gebruik gemaakt worden van www.omgevingsloket.nl.

Contact

De contactgegevens van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving voor het doen van kennisgevingen zijn: tel: 077- 306 66 66 of via e- mail: vergunningenhandhaving@peelenmaas.nl.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van Peel en Maas,



J.W.M. van der Biesen
teammanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Wat kunt u doen als u het niet eens bent met ons besluit?

U kunt dan **binnen 6 weken** na de dag van ter inzage legging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de rechtbank in Roermond, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Het beroepschrift moet tenminste de naam en het adres van de indiener, een dagtekening, een handtekening, een omschrijving van de bestreden beslissing en een motivering bevatten.

Als u een spoedeisend belang heeft bestaat de mogelijkheid om een voorlopige voorziening te verzoeken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank in Roermond, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Voor het indienen van een beroepschrift en voor een verzoek om een voorlopige voorziening brengt de rechtbank griffierecht in rekening. Meer informatie kunt u inwinnen bij de rechtbank, tel. (0475) 35 22 22.

U kunt ook digitaal beroep instellen/om een voorlopige voorziening verzoeken bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 26 juli 2012 voor de huisvesting van seizoenarbeiders aan de Dekeshorst 18 te Helden.

Consideransen en voorschriften:

- Bijlage 1: bouw
- Bijlage 2: planologisch strijdig gebruik
- Bijlage 3: brandveilig gebruik

Bijgevoegde stukken:

- Gewaarmerkte aanvraag van 5 september 2011
- Verklaring van geen bedenkingen van de Raad van 7 februari 2012
- Bouwkundige tekeningen
 - o Bestaande situatie van 5 september 2011
 - o Vergunning aanvraag van 4 januari 2012
- Ruimtelijke onderbouwing van 23 mei 2012
- Landschappelijk inrichtingsplan, deel uitmakend van de ruimtelijke onderbouwing van 23 mei 2012, pagina 21
- Toezicht en beheerplan van 4 januari 2012
- Verzoek aanvullende gegevens van 23 december 2011
- Ingediende zienswijze en nota zienswijze
- Compensatieovereenkomst
- Planschadeovereenkomst

- Brochure: Een omgevingsvergunning ontvangen
- Brochure: Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid
- Brochure: Aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient uw aanvraag te voldoen aan:

- a. het Bouwbesluit 2003
- a. de Bouwverordening Peel en Maas
- b. het van toepassing zijnde bestemmingsplan
- c. de redelijke eisen van welstand.

Over deze toetsingscriteria overwegen wij als volgt:

- a. Bouwbesluit 2003
Over de toepassing van het Bouwbesluit 2003 heeft ons College een bouwbeleidsplan opgesteld. Met toepassing van dit beleid is geconcludeerd dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2003.
- b. Bouwverordening Peel en Maas
Over de toepassing van de Bouwverordening Peel en Maas heeft ons College een bouwbeleidsplan opgesteld. Met toepassing van dit beleid is geconcludeerd dat uw aanvraag voldoet aan de Bouwverordening Peel en Maas.
- c. Bestemmingsplan
Op de locatie 'Dekeshorst 18 te Helden' is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1991' van de voormalige gemeente Helden van toepassing. Het perceel heeft de hoofdbestemming "Agrarisch, agrarisch bedrijf". Binnen deze bestemming is het niet rechtstreeks mogelijk om het gewenste gebruik voor huisvesting van werknemers mogelijk te maken.
De aanvraag is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat het gebruik van bouwwerken voor permanente of tijdelijke bewoning, uitgezonderd de bedrijfswoning, als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° is noodzakelijk om deze aanvraag mogelijk te maken ('projectafwijkingbesluit'). Zie bijlage 2.
- d. Welstand
Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor geen welstandseisen gelden. Het plan is dan ook niet door de dorpsbouwmeester getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

2. Voorschriften

Bouwbesluit 2003

Het bouwwerk moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de voorziening voor gas naar de nieuw te plaatsen C.V.-installatie dient te voldoen aan bij ministeriële regeling aangewezen voorschriften;
- de nieuwe C.V. ruimte is een opstelplaats voor een verbrandingstoestel. Deze ruimte dient voorzien te worden van een voorziening voor de toevoer van verbrandingslucht en een voorziening voor de afvoer van rook die voldoet aan afdeling 3.13 en afdeling 3.14 van het Bouwbesluit;
- de in de details aangegeven isolatie dient te beschikken over een volgens NEN 1068 bepaalde warmteweerstand van ten minste $2,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.

Vuilwaterafvoer en hemelwaterafvoer:

De nieuw aan te brengen vuilwaterafvoeren mogen alleen op het bestaande riool worden aangesloten als deze uitsluitend worden gebruikt voor het lozen van huishoudelijk of daarmee vergelijkbaar bedrijfsafvalwater met een totale maximale capaciteit van 1 m3. per uur. Hemelwater kan niet op dit riool worden geloosd omdat ter plaatsen van de bouwlocatie een drukriolering aanwezig is.

Algemeen

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2003 en de Bouwverordening Peel en Maas en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de nog in te dienen documenten, zoals hierna vermeld, zijn overgelegd en goedgekeurd namens ons college.

De aanvraag, voor zover gericht op deze activiteit, maakt deel uit van deze vergunning.

KENNISGEVINGEN		
Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk	mondeling of schriftelijk met blauwe kaart	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Het gereedkomen van elk onderdeel van de betonwapening voorafgaande aan het betonstorten	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
De aansluiting van de riolering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Het in gebruik nemen van het bouwwerk of als het bouwwerk klaar is	mondeling of schriftelijk met rode kaart	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
NOG IN TE DIENEN DOCUMENTEN		
Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Statische berekening en tekeningen van de verdiepingsvloer	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het perceel Dekeshorst 18 is gelegen in het bestemmingsplan buitengebied 1991 van de voormalige gemeente Helden;
- het perceel is bestemd als bestemming 'Agrarische doeleinden A', aanduiding 'A agrarisch bedrijf';
- de locatie verbouwd en gebruikt gaat worden voor de huisvesting van 18 arbeidsmigranten;
- de aanvraag is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat het gebruik van bouwwerken voor permanente of tijdelijke bewoning, uitgezonderd de bedrijfswoning, als strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk is om deze aanvraag mogelijk te maken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening omdat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing is ingediend. Hieruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, . Er wordt afgeweken van beleid, maar in dit bijzondere geval is dit wenselijk.

In het beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten is voorzien in een ruimtelijke en bedrijfsmatige koppeling tussen de huisvesting en de bedrijfswoning, onderhavig initiatief wijkt af van dit beleid. Er is weliswaar een bedrijfswoning gelegen op hetzelfde perceel, maar deze is feitelijk niet in gebruik als bedrijfswoning. Door het toestaan van onderhavig initiatief wordt afgeweken van de volgende voorwaarde als opgenomen in het beleid: "De huisvestingsvoorziening moet op het zelfde perceel als de bedrijfswoning worden gerealiseerd op een vanaf de openbare weg bereikbare plaats".

Onder voorwaarden wordt afgeweken van het bovenstaande als opgenomen in het geldende beleid. Er wordt voorzien in een koppeling tussen de woning gelegen op het perceel Dekeshorst 21 en de bedrijfsvoering inclusief huisvesting arbeidskrachten op het perceel Dekeshorst 18. Derhalve is de bedrijfswoning niet op hetzelfde perceel gelegen maar maakt wel deel uit van het bedrijf. Initiatiefnemer heeft immers ook bedrijfsgebouwen ter plaatse van Dekeshorst 21 die dienen ten behoeve van het bedrijf aan Dekeshorst 18. Voor het overige wordt voldaan aan alle voorwaarden als genoemd onder paragraaf 5.6.1. van het in januari 2011 gerepareerde beleid (Raadsvoorstel 2011-009 2) voor huisvesting van arbeidsmigranten:

- a. Het moet gaan om de huisvesting van de werknemers die op het bestaande agrarische bedrijf werkzaam zijn. Hiervan kan incidenteel ontheffing verleend worden, waarbij moet worden aangetoond voor welke werknemers de ontheffing wordt gevraagd (van welke ondernemer) en voor welke periode. Indien een bedrijf meerdere bedrijfslocaties heeft mag de huisvesting voor die locaties geconcentreerd op één bedrijfslocatie plaatsvinden.

Het bedrijf omvatte in 2011 de teelt van 7 hectare asperges, 25 hectare Chinese kool, 6 ha sla en 4 hectare spitskool. De arbeidsbehoefte van het bedrijf is dermate groot dat in het seizoen de gewenste huisvesting volledig benodigd is.

- b. De huisvestingsgelegenheden worden beschouwd als bij het bedrijf behorende bedrijfsgebouwen. *De ruimte die in gebruik wordt genomen is momenteel reeds vergund als bedrijfsruimte en is daarmee ook een bedrijfsgebouw.*
- c. De huisvestingsvoorziening moet op hetzelfde perceel als de bedrijfswoning worden gerealiseerd op een vanaf de openbare weg bereikbare plaats. *De woning behorende bij het bedrijf is in het verleden afgesplitst. Hierin zijn momenteel derden woonachtig. Strikt gezien is de woning waarin de bedrijfsvoerder woont en de locatie waar de werknemers zijn gevestigd niet op hetzelfde perceel gelegen. Daarmee wordt niet voldaan aan het gestelde in deze bepaling. In het ingenomen principestandpunt staat verwoord dat het College is voornemens is om medewerking te verlenen aan het plan onder de voorwaarden dat er een goed toezichtsplan wordt opgesteld en dat de ondernemer woonachtig blijft op de locatie Dekeshorst 21. Middels deze voorwaarden wordt gewaarborgd dat er goed toezicht wordt gehouden op de huisvestingsruimte. Hiermee kan, ondanks de woning op 140 meter afstand ligt, alsnog bereikt worden dat overlast voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt blijft. Dhr.*

Rooyackers heeft schriftelijk verklaard dat hij woonachtig zal blijven op de locatie Dekeshorst 21 zolang de huisvestingsruimte in gebruik is. Het toezichtsplan is door initiatiefnemer opgesteld en ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. Hiermee wordt er aan de in het principestandpunt gestelde voorwaarde voldaan. Om de strijdigheid van deze bepaling op te heffen is de gemeente Peel en Maas voornemens om het beleid aan te passen. Hiertoe zal het College een voorstel aan doen aan de gemeenteraad. Deze zal het gewijzigde beleid vaststellen. Tevens zullen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan Buitengebied de locaties Dekeshorst 18 en 21 aan elkaar gekoppeld worden.

- d. De voorziening ligt op hetzelfde perceel als de woning en is vanuit de openbare weg goed bereikbaar. *De locatie is vanuit de openbare weg goed bereikbaar.*
- e. Als de behoefte aan huisvesting niet (meer) noodzakelijk blijkt moet er een passende alternatieve bestemming worden gezocht voor de bebouwing. Lukt dat niet, dan moet deze worden gesloopt, danwel worden hersteld in de situatie waarin geen bewoning kan plaatsvinden. *Mocht blijken dat de voorziening niet meer benodigd is dan kan deze omgezet worden naar een bedrijfsruimte.*
- f. Het maximale aantal te huisvesten mensen dient afgestemd te worden op de omvang en ligging van het bedrijf, de bereikbaarheid van de locatie en parkeervoorzieningen. *Zoals reeds onder punt a. aangegeven is de ruimte afgestemd op de arbeidsbehoefte binnen het bedrijf, de locatie is goed bereikbaar en er is ruim voldoende parkeervoorziening. Er worden ter plaatse van de huisvestingsvoorziening namelijk extra parkeerplaatsen gerealiseerd.*
- g. Er dient sprake te zijn van minimaal 1 toilet, 1 douche en 1 mini-keuken per 6 personen. *Er wordt huisvesting gecreëerd voor 18 personen. Er zijn 3 toiletten, 3 douches en 3 keukenblokken aanwezig na realisatie. Hiermee wordt voldaan aan deze bepaling.*
- h. Indien sprake is van nieuwbouw en inpandige verbouw van een huisvestingsgedeelte bij een bedrijf zijn woonunits niet meer toegestaan. *Er zijn geen units en deze komen er ook niet.*
- i. Er dient gezorgd te worden voor een goede landschappelijke inpassing (Limburgs Kwaliteitsmenu) van de te plaatsen verbouw en nieuwbouw. *Er is door aanvrager gekeken naar de mogelijkheden tot inpassing van het perceel. Deze is terug te vinden in de ruimtelijke onderbouwing.*
- j. Voor deze bebouwing is een exploitatievergunning noodzakelijk naast de planologische verankering. Om een dergelijke exploitatievergunning te kunnen verlenen dient in ieder geval voldaan te worden aan een aantal minimale voorwaarden. *Uit overleg tussen initiatiefnemer en gemeente is gebleken dat er geen exploitatievergunning aangevraagd hoeft te worden. Desondanks is er uitdrukkelijk aandacht besteed aan de genoemde punten. Er is voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.10 van de ruimtelijke onderbouwing. Tevens is er continu toezicht op het bedrijf. Tevens is er een communicatieprotocol en klachtenregistratie opgesteld en dit zal bijgehouden worden en is te allen tijde beschikbaar.*

Naast de hierboven genoemde bepalingen dient er eveneens getoetst te worden aan een aantal algemene bepalingen, deze worden genoemd onder punt 6 van het beleid.

Onderhavig plan voldoet daarmee met uitzondering van punt c. aan de bepalingen uit de beleidsnotitie voor huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. Er dient daarmee afgeweken te worden van het gemeentelijke beleid. De gemeente Peel en Maas is voornemens om het beleid aan te passen. Hiertoe wordt een raadsvoorstel uitgewerkt.

Voor een uitgebreide motivering wordt verwezen naar pagina 10 en verdere van de Ruimtelijke onderbouwing.

- de aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing bevat die voldoet aan de eisen die artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht en de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening daaraan stellen;
- de verklaring van geen bedenkingen in de zin van artikel 6.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hierna integraal is opgenomen;
- er een planschadeovereenkomst wordt afgesloten met de aanvrager,
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen de huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- De in de inhoudsopgave vermelde stukken maken deel uit van deze vergunning.
- De aanvrager dient, zolang de huisvestingsruimte in gebruik is, woonachtig te blijven op de locatie Dekeshorst 21. Indien de aanvrager voordat het gebruik van de huisvestingsruimte beëindigd wordt, de woning Dekeshorst 21 metterwoon verlaat, handelt hij in strijd met dit voorschrift. Dit kan aanleiding vormen om deze vergunning (direct) in te trekken.
- De aanvrager en de huisvestingsruimte dienen te (blijven) voldoen aan het beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten zoals hierboven vermeld.
- Zienswijze 1.1: De ruimten en terras aan de oostzijde van het perceel worden aangemerkt als bedrijfsbebouwing en maken daarmee onderdeel uit van bedrijf. Deze ruimten mag op de door de aanvrager aangegeven bedrijfstijden gebruikt worden, daarbuiten niet.

3. Zienswijzen

Wij hebben binnen de wettelijke termijn twee zienswijzen ontvangen. Op 10 april 2012 van de heer Kirpestein van ARAG Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Hoenson, wonend op het adres Dekeshorst 16. Op 25 april 2012 van de heer van der Westen van Boskamp & Willems Advocaten namens de heer Roeven, wonend op het adres Dekeshorst 17. Wij zijn inhoudelijk op deze zienswijzen ingegaan in de bijgevoegde Nota zienswijze.

De ingediende zienswijzen, alsmede de Nota zienswijze worden hier als integraal ingevoegd beschouwd en maken onderdeel uit van dit besluit.

Het brandveilig in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder d Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

1. Overwegingen

De activiteit betreft:

Het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen;

Naar aanleiding van de door u op 6 december 2011 bij ons ingediende aanvraag "brandveilig gebruik bouwwerken" als onderdeel van de omgevingsvergunning voor het in gebruik nemen van een gedeelte tot logiesgebouw verbouwde ruimte ten behoeve van het gebruik van het bouwwerk als logies is deze getoetst met betrekking tot het brandveilig gebruik.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat met het oog op brandveilig gebruik van het gebouw de vergunninghouder moet voldoen aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken zijnde artikel 2.1.1 t/m 2.10.1. Deze bepalingen kunt u op internet terugvinden via de website "wetten.nl" welke te openen is met onderstaande link; http://wetten.overheid.nl/BWBR0024379/geldigheidsdatum_02-12-2010#Hoofdstuk2

Geconstateerd is dat de in de aanvraag vermelde wijze van gebruik van het bouwwerk in relatie tot de beoogde gebruiksfunctie brandveilig gebruik is, mits aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het "Besluit brandveilig gebruik bouwwerken" voldaan is.

Hoewel u dient te voldoen aan alle relevante bepalingen uit het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken, zoals hiervoor vermeld, wijzen wij u hierbij op enkele voor u direct relevante bepalingen.

Aankleding in een besloten ruimte

De aankleding in de besloten ruimte mag geen brandgevaar opleveren.

Deuren, ramen en luiken met brandwerende functie

Zelfsluitende constructieonderdelen mogen niet in geopende stand worden vastgezet

Branddoorslag en brandoverslag bij doorvoeren

Na het aanbrengen van kabel-, leiding- of andere doorvoeren in een brandwerende scheiding, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van de scheidingsconstructie op adequate wijze gecontroleerd.

Aanvullende behandeling constructieonderdelen

Onderdelen van de bouwconstructie als bedoeld in het Bouwbesluit die uitsluitend met een aanvullende behandeling kunnen voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot brandveiligheid zijn voorzien van een geldig document waaruit blijkt dat deze aanvullende behandeling adequaat is toegepast.

Brandmeldinstallatie/Programma van Eisen

Het gebouw moet zijn voorzien van een brandmeldinstallatie met niet-automatische bewaking volgens het door ons goed te keuren Programma van Eisen (PvE-nummer invullen)

Controle brandmeldinstallatie

U als gebruiker moet er zorg voor dragen dat het beheer, de controle en het onderhoud van de installatie voldoet aan NEN 2654.

Deuren, ramen en luiken met rookwerende functie

Zelfsluitende constructieonderdelen mogen niet in geopende stand worden vastgezet

Rookdoorgang bij doorvoeren

Na het aanbrengen van kabel-, leiding- of andere doorvoeren in een brandwerende scheiding, wordt de weerstand tegen rookdoorgang van de scheidingsconstructie op adequate wijze gecontroleerd.

Noodverlichting.

De controle en het onderhoud vinden ten minste eenmaal per jaar op adequate wijze plaats.

Brandslanghaspel en pompinstallatie

- Een voorgeschreven brandslanghaspel is aangesloten en wordt in stand gehouden.
- Controle en onderhoud van een brandslanghaspel vindt eenmaal per jaar op adequate wijze plaats.

Wijziging gebruik

Voor de volledigheid willen wij er op attent maken dat indien u – al dan niet van tijdelijke aard - het bouwwerk in gebruik wil nemen met een andere gebruiksfunctie, u dit middels een nieuwe aanvraag of melding aan ons kenbaar dient te maken.

2. Voorschriften

Brandcompartimentering

De woonkamers op de begane grond zijn brandwerend (WBDBO 30 minuten) gescheiden ten opzichte van de verkeersruimte en verdieping. Hiermee is de logiesfunctie (bestaande uit verdieping en verkeersruimte) gelegen in één brandcompartiment met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 250 m².

Brandmeldinstallatie

Buiten de volgens het Gebruiksbesluit geëiste brandmeldinstallatie met niet-automatische bewaking is het gebouw voorzien van onderling gekoppelde brand/rookmelders aangesloten op het lichtnet, zoals aangegeven in het ingediende plan.

Onderhoud brand/rookmelders

De werking van de in het gebouw aanwezige brand/rookmelders moet jaarlijks op adequate wijze onderhouden en als nodig gerepareerd worden.

De aanvraag, voor zover gericht op deze activiteit, maakt deel uit van deze vergunning.

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde Rooijakkers T.W.J.
Dekeshorst 21
5988 NX HELDEN

Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
T (077) 306 66 66
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl

Datum 22 december 2011

Contactpersoon
Joost van Bree

Zaak Z-HZ_WABO-2011-02754
Document 1894/2011/65665

VERZONDEN

Uw kenmerk
Onderwerp verzoek aanvullende gegevens
Bijlage(n)

23 DEC 2011

Geachte heer Rooijakkers,

Op 5 september 2011 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het huisvesten van seizoenarbeiders op Dekeshorst 18 te Helden. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-HZ_WABO-2011-02754. Wij verzoeken u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Beoordeling Dekeshorst 18

De onderbouwing moet voldoen aan onze handreiking.

Pagina 7

3.2.5. Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten.

Er wordt aangegeven dat er enkele voorwaarden van de provincie zijn, maar er wordt onvoldoende onderbouwd dat hier aan voldaan wordt. Er wordt niets gezegd over: het communicatieprotocol en klachtenregistratie. Er wordt ook geen verwijzing gemaakt naar "de afspraken" omtrent beheer ter voorkoming van overlast.

Dus niet voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Pagina 8

3.3.2 en 3.3.3 Structuurplan wordt dadelijk structuurvisie.

Pagina 9

Wat wordt er aangelegd voor de parkeervoorziening? Nieuwe / extra verharding? In dat geval veranderd ook de waterparagraaf. Hoeveel parkeerplaatsen worden er gerealiseerd voor 18 medewerkers?

Paragraaf 3.3.4

Het hele plan valt of staat bij deze paragraaf; er moet beter gemotiveerd worden waarom we afwijken van beleid.

Tevens klopt het niet wat onder punt c. gezegd wordt.

Er is geen zichtgarantie op de locatie. Gronden die tussen de percelen van Dekeshorst 21 en 18 liggen zijn niet in eigendom van Rooijakkers, en daarmee is er geen 'werkelijk' zicht op de locatie, hier kan ook geen garantie over afgegeven worden.

Er wordt niet voldaan aan de gestelde voorwaarde en dat moet worden opgenomen in het stuk! De huisvestingsvoorziening moet op het zelfde perceel als de bedrijfswoning worden gerealiseerd. Daar is hier geen sprake van, daarom gaan we afwijken van het beleid. Om aan deze intentie te voldoen worden de bouwblokken van Dekeshorst 21 en 18 aan elkaar gekoppeld.

Punt i; is nog niet akkoord, zie 'inpassingsplan'.

Punt J; beter motiveren. Parkeren, er word voldoende

Pagina 14

Graag opnemen wanneer archeologie beleid is vastgesteld.

Pagina 17

Paragraaf 5.12 Opnemen dat er geen anterieure overeenkomst nodig is omdat er geen sprake is van een bouwplan.

Pagina 18

Paragraaf 6.1. De procedure klopt niet. Het is een omgevingsvergunning, geen bestemmingsplan: laatste alinea, bevoegd gezag is college, zienswijze worden ook daar ingediend. De bevoegdheid is niet gedelegeerd, maar gegeven bij wet. Graag hier ook nog iets op nemen over verklaring van geen bedenkingen.

Pagina 19

Schrappen hoofdstuk conclusies, staat ook niet in ons handboek.

Water

Er zijn geen opmerkingen. De ontwikkeling vindt plaats in een bestaand gebouw. Er wordt geen extra verharding aangelegd. Er behoeft geen extra hemelwater te worden geïnfiltreerd.

Externe Veiligheid

Ruimtelijke onderbouwing is wel summier, maar is akkoord. Er zijn geen belemmeringen.

Bodem

In de ruimtelijke onderbouwing is bij 'bodem' aangegeven dat in overleg met de gemeente Peel en Maas is besloten dat een bodemonderzoek niet nodig is omdat het om een in pandige verbouwing gaat. Dit is echter nooit aangegeven. Op de locatie is een bodemonderzoek uitgevoerd in 2002 en dit onderzoek kan worden gebruikt, dat is akkoord. In de ruimtelijke onderbouwing zou bij 'bodem' dus opgenomen kunnen worden:

Op de locatie is in december 2002 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (CBB, 3000432; 20 december 2002). Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen milieuhygienische belemmeringen bestaan voor de geplande huisvesting van buitenlandse werknemers.

Inpassingsplan

Inpassingsplan moet uit de bijlage worden gehaald en worden toegevoegd aan het hoofdrapport. Moet een gemengde haag zijn van inheemse soorten → Dan akkoord

Inheemse soorten voor in de haag.

20 % Acer campestre
20 % Carpinus betulus
20 % Rhamnus frangula
20 % Ligustrum vulgare
20 % Cornus sanguinea
4 Planten per meter onderling gemengd door elkaar.

Toezihtsplan

In zijn geheel is het toezihtsplan niet concreet genoeg.

Het plan moet met een andere instelling geschreven worden. "wat zou ik willen als buurman". Hoe voorkom je overlast? De doelstelling moet scherper.

Het gaat erom dat er iets wordt toegestaan wat beleidsmatig niet past. Omdat dit wel te doen, om het mogelijk te maken in overeenstemming met de buurt en met de gemeente stellen we acceptabele regels op.

Algemene opmerkingen:

- E-mailadres klopt niet, in een eerdere mail was het adres t&vrooyakkers@xs4all.nl.
- Is het huisvesten van mensen die elkaar kennen en echtparen een meerwaarde? Dit kan juist overlast in de hand werken. Wat is de verhouding op het totaal aantal te huisvesten mensen?
- Waarom wordt een bezoekersregeling niet nodig geacht? Een bezoekersregeling is een middel om overlast te voorkomen en te beperken.
- Wat wordt verstaan onder feesten en partijen?
- Waaruit bestaat het sanctiebeleid?
- Sanctiebeleid is niet luk op stuk en te vrijblijvend.
- Sanctiebeleid: wat wordt verstaan onder "verdere overtreding"? Is dit de tweede overtreding?

- In de leefregels staan zaken die niets met overlast te maken hebben.
- Wat is drankmisbruik?
- Wel/geen bezoek of zelf uitgaan/thuiskomen na bepaalde tijd?
- Regels laten open dat groepsoudste niet aanspreekbaar is als dat nodig is (nogmaals: wat is drankmisbruik)?
- Storend geluid is ook onversterkte muziek.
- Ramen/deuren sluiten en gesloten houden?
- Sanctiebeleid is geen onderdeel van de leefregels.
- Hoe wordt de oplossing van klachten teriggekoppeld aan de klager?
- Slotconclusie: toezichtsplan bevat te weinig waarborgen en is te vrijblijvend.

Het bouwplan is niet akkoord op de volgende punten:

Daglichttoetreding

1) In het renvooi is aangegeven dat in de woonkamers 2.8 m2 daglichtoppervlakte nodig is. Echter met de op tekening aangegeven kozijnen kan maximaal 2.15 m2 gehaald worden. De woonkamers kunnen echter wel voldoen aan het Bouwbesluit door middel van de krijtstreepmethode. Dit is dan ook geen weigeringsgrond, maar een algemene opmerking;

2) In het renvooi is aangegeven dat in de slaapkamers 1.1 m2 daglichtoppervlakte nodig is. Echter met de op tekening aangegeven kozijnen (dakramen) kan in slaapkamers 1, 2, 3, 5, 6 en 7 maximaal 0.75 m2 gehaald worden. Dit is voor dat de conform de NEN 2057 benodigde reductiefactoren verrekend zijn. De dakramen liggen aannemelijk niet rechtstreeks aan het verblijfsgebied (daar waar de vrije hoogte minimaal 2,6 meter is). De slaapkamers 1, 2, 3, 5, 6 en 7 voldoen dan ook ruim niet aan de gestelde daglichteisen. De tekeningen dienen hierop aangepast te worden.

De volgende voorwaarden dienen aan de vergunning te worden verbonden:

- De voorziening voor gas naar de nieuw te plaatsen C.V. dient te voldoen aan bij ministeriële regeling aangewezen voorschriften;
- De nieuw aan te brengen vuilwaterafvoeren mogen alleen op het bestaande riool worden aangesloten als deze uitsluitend worden gebruikt voor het lozen van huishoudelijk of daarmee vergelijkbaar bedrijfsafvalwater met een totale maximale capaciteit van 1 m3 per uur. Hemelwater kan niet op dit riool worden geloosd omdat ter plaatsen van de bouwlocatie een drukriolering aanwezig is;
- De nieuwe C.V. ruimte is een opstelplaats voor een verbrandingstoestel. Deze ruimte dient voorzien te worden van een voorziening voor de toevoer van verbrandingslucht en een voorziening voor de afvoer van rook die voldoet aan afdeling 3.13 en afdeling 3.14 van het Bouwbesluit;
- De in de details aangegeven isolatie dient te beschikken over een volgens NEN 1068 bepaalde warmteweerstand van ten minste 2,5 m² K/W.

Onderbreken beslistermijn

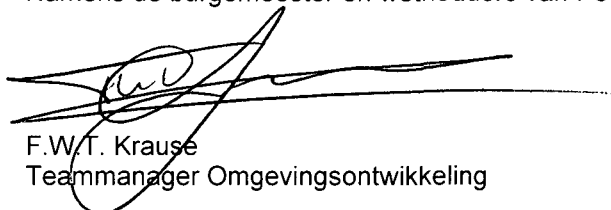
De termijn waarbinnen wij op uw aanvraag dienen te beslissen wordt opgeschort met ingang van de verzenddatum van deze brief (artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht). De beslistermijn gaat weer lopen op de dag waarop wij de gevraagde gegevens hebben ontvangen, maar uiterlijk op 2 februari 2012.

Nadere informatie

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar Joost van Bree. E-mailadres: Joost.van.bree@peelenmaas.nl of telefoonnummer: 077- 306 66 66.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van Peel en Maas,



F.W.T. Krause
Teammanager Omgevingsontwikkeling