

Crijns Rentmeesters
T.a.v.: Bianca Goertz
Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren

Datum
Onderwerp
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Uw brief van
Bijlage(n)

- 4 DEC. 2012

Uw principeverzoek d.d. 8 juni 2012

Vrom/jj

-

8 juni 2012

-

Postadres

Postbus 290
5710 AG Someren

Bezoekadres

Wilhelminaplein 1
5711 EK Someren

Telefoon

0493 - 494 888

Telefax

0493 - 494 850

E-mail

gemeente@someren.nl

Website

www.someren.nl

Bankrelatie

Postbank 10.69.466
BNG 28.50.07947

Geachte mevrouw Goertz,

U heeft op 8 juni 2012 een principeverzoek ingediend voor uw client Thwan van Gennip, waarin u vraagt om de herontwikkeling van de Plantenkwekerij Van Gennip gelegen aan 't Eindje 6 te Lierop.

U vraagt ons in uw planvoorstel voor principemedewerking te verlenen om op een viertal punten af te wijken van het geldend bestemmingsplan:

- 1) uitbreiding van het bestemmingsvlak van 1,5 naar 1,78 hectare om de nieuwbouw van Koelcellen mogelijk te maken;
- 2) legalisatie van 32 hectare aan teeltondersteunende voorzieningen;
- 3) nieuwbouw van een permanente voorziening voor huisvesting 200 tijdelijke werknemers;
- 4) de landschappelijke inpassing plus extra ruimtelijke kwaliteitsverbetering, gekapitaliseerd op een bedrag van € 320.200,- doormiddel van natuurontwikkeling in de EHS gelegen aan de Broekkant te realiseren.

Wij zijn in principe bereid om medewerking te verlenen aan punt 1 en 4.

Voor punt 2 en 3 willen wij principemedewerking verlenen, waarbij aangetekend dient te worden dat een op een aantal voor de gemeente belangrijke zaken nadere afspraken dienen te worden gemaakt. Daarnaast zal bij het uitwerken van het in te dienen bestemmingsplan extra aandacht dienen te worden geschonken aan deze onderwerpen. In het vervolg van de brief gaan we verder in op deze specifieke onderwerpen.

Wij wijzen u er op dat een positieve principe-uitspraak niet per definitie wil zeggen dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad, of in de verdere juridisch planologische procedure geen onoverkomelijke problemen naar boven kunnen komen (bijvoorbeeld op basis van de uitkomsten van de nog uit te voeren onderzoeken). De principe-uitspraak is niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

Nadere motivering en aandachtspunten

Een nadere motivering in het kader van uw verzoek treft u aan in het hiernavolgende.

1) Uitbreiding bebouwing ten behoeve van bedrijfsvoering

Uw bedrijf legt zich toe op het telen van aardbeien, frambozen en het kweken van frambozen-, aardbeien- en aspergeplanten. Het is daarmee een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Een grondgebonden agrarisch bedrijf op die plek kan zijn bestemmingsvlak uitbreiden, mits de uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. Voor de beoogde bedrijfsuitbreiding van het bedrijf met koelcellen, een sorteerloods en een werktuigenloods is bij de Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen (AAB) advies gevraagd. De AAB gaf akkoord voor de beoogde uitbreiding.

Zowel in het bestemmingsplan buitengebied Someren als in de Provinciale Verordening ruimte staat de eis opgenomen dat de bebouwing landschappelijk dient te worden ingepast en dient te worden voldaan aan het 'verdien de ruimte principe'.

2) Legalisatie en realisatie van 32 hectare teeltondersteunende voorzieningen.

Ongeveer 14 hectare van de 32 hectare teeltondersteunende voorzieningen worden al jaren actief gedoogd. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied zijn de actief gedoogde teeltondersteunende voorzieningen opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied, overigens aangeduid als tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Ook het gros van de overige 18 hectare aan voorzieningen voor de teelt van aardbeien (stellingen) en frambozen (ondersteuning voor planten plus mogelijkheid tot het tijdelijk plaatsen van kappen tegen wind en neerslagschade) zijn inmiddels gerealiseerd. Daarmee gaat het hier daarmee feitelijk om een legalisatie van de teeltondersteunende voorzieningen. Het realiseren van de teeltondersteunende voorzieningen heeft een grote ruimtelijke impact. Wanneer uitbreiding wordt toegestaan dienen de velden goed landschappelijk te worden ingepast. Daarnaast dient er ook voor deze ontwikkeling een tegenprestatie te worden geleverd die extra ruimtelijke kwaliteit toevoegt.

Wij stemmen in principe in met de realisatie van 32 hectare teeltondersteunende voorzieningen, onder de voorwaarde dat u in het bestemmingsplan specifiek omschrijft dat teeltondersteunende voorzieningen alleen binnen de daarvoor bedoelde differentiatievlakken zijn toegestaan en dat ter plaatse van de aanduiding teeltondersteunende voorzieningen alle andere bouwmogelijkheden worden uitgesloten. Ook de provinciale Verordening ruimte geeft aan dat door middel van deze methode de voorzieningen ruimtelijk worden geconcentreerd, wat wenselijk is. Daarnaast dient u de vorm van teeltondersteunende voorzieningen specifiek te omschrijven. Als laatste dient u de noodzakelijke periode vast te leggen waarbinnen tijdelijke teeltondersteunende onderdelen (de kappen) worden geplaatst. Als de kappen buiten de noodzakelijke periode worden geplaatst moet daarop kunnen worden gehandhaafd op basis van de bestemmingsplanregels.

Ontsluitingsweg achterzijde bedrijf naar de Mierloseweg

In uw principeverzoek stelt u voor om aan de achterzijde het bedrijf te ontsluiten om op die manier het Eindje van extra verkeer te ontlasten. Het is de bedoeling deze ontsluiting gebruikt gaat worden door de medewerkers; het is dus geen ontsluitingsroute voor goederen.

De ontsluitingsweg is niet opgenomen in uw principeverzoek, omdat deze weg geen eigendom van u is. Normaal gesproken vraagt een initiatiefnemer alleen nieuwe bestemmingen aan op het gebied waarvan hij eigenaar is. De weg is eigendom van de gemeente Someren. U heeft in het verleden met onze toestemming en op eigen kosten halfverharding op deze weg aangelegd.

De weg krijgt niettemin met de legalisatie van huisvesting van arbeidsmigranten en de uitbreiding van het bedrijf (ook juridisch planologisch) een ander karakter. De weg wordt feitelijk onderdeel van het bedrijf als tweede ontsluitingsweg. In de verdere bestemmingsplanprocedure zal de bestemming van de weg nader dienen te worden bekeken en uitgewerkt. In het kader van deze uitwerking dienen de afspraken die u heeft gemaakt met de gemeente over deze weg te worden geactualiseerd. Daarnaast dienen er afspraken te worden gemaakt over het beheer en onderhoud van de weg.

3) Huisvesting 200 arbeidsmigranten

U heeft in het principeverzoek onderbouwd dat in de pieken 200 arbeidsmigranten werkzaam zijn op het bedrijf. Op het bedrijf is een aantal permanente voorzieningen getroffen voor de arbeidsmigranten, waarvoor de benodigde bouwvergunningen verleend. Het gaat om een recreatieruimte, een kantine met kookgelegenheden, toiletten en douches. De vergunning is verleend in overeenstemming met de agrarische bestemming, echter het feitelijke gebruik van

het gebouw (arbeidsmigrantenhuisvesting) is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het slapen van de arbeidsmigranten geschiedt in tijdelijke mobiele units. Het plaatsen van de units is gemeld aan de gemeente en de gemeente controleert jaarlijks op brandveiligheid. Deze units dienen elk jaar van het terrein verwijderd te worden, in de praktijk gebeurt dit niet. De units staan buiten het bestemmingsvlak.

U vraagt nu om legalisatie van het gebruik van het gebouw waar de permanente voorzieningen zijn gerealiseerd. Daarnaast vraagt u om een uitbreiding van het gebouw, zodat u al uw tijdelijke werknemers in een gebouwde voorziening kan huisvesten. De slaapgelegenheden kunnen met een verdieping bovenop het gebouw met permanente voorzieningen voor arbeidsmigranten, worden gerealiseerd.

Structuurvisie arbeidsmigranten

De gemeenteraad van Someren heeft op 17 december 2008 de structuurvisie arbeidsmigranten vastgesteld. In deze structuurvisie zijn beleidsregels gesteld voor vestiging van tijdelijke werknemers. Bovendien is deze structuurvisie goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten. Daarmee hebben zij zich aan de structuurvisie geconformeerd. Dit betekent dat uw initiatief getoetst is aan de Structuurvisie van de gemeente Someren (en niet aan de regels van de provincie). In de structuurvisie staat als meest wenselijke manier van huisvesten opgenomen: huisvesting in bedrijfsgebouwen binnen het bestaande agrarische bouwblok ten behoeve van het ter plaatste gevestigde bedrijf.

Prioriteit wordt verder gegeven aan brandveiligheid en leefbare woonsituaties. Verder komen de ruimtelijke impact, de handhaafbaarheid, impact op de woningbouwvoorraad, impact op andere beleidsvelden zoals toerisme en recreatie, maatschappelijk draagvlak, regionale afstemming en bedrijfsmatige noodzaak aan de orde. Het aantal te huisvesten arbeiders wordt bepaald door de daadwerkelijke behoefte van het bedrijf en de ruimte die het bedrijf heeft binnen zijn bebouwingsvlak. Een bouwvlak mag niet worden uitgebreid om de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken.

De plannen van de initiatiefnemer voldoen aan alle huisvestingseisen t.o.v. leefbaarheid en brandveiligheid. Zo zijn er voldoende sanitaire voorzieningen, recreatieruimte en parkeerplaatsen.

Ondanks dat het gebouw substantieel vergroot wordt, is de ruimtelijke impact van het gebouw beperkt omdat ervoor wordt gekozen in verdieping te bouwen. Het gebouw van ongeveer 7 meter hoog ligt vanuit 't Eindje achter de bestaande loodsen en is vanaf die zijde niet te zien. Ook vanaf de Mierloseweg is de nieuwe huisvesting (zeker na aanplanting van de landschappelijke inpassing) niet zichtbaar.

Binnen het bestaande bouwvlak is niet voldoende ruimte is om 200 arbeidsmigranten te huisvesten. Daarmee voldoet de uitbreiding niet aan het gemeentelijk beleid, omdat bouwblokuitbreiding ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten niet is toegestaan.

Wij hebben toch besloten in principe in te stemmen met de huisvesting van 200 arbeidsmigranten op de huidige locatie om de volgende redenen:

- Als niet wordt ingestemd met bouwblokuitbreiding ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten, kan er na aanpassing van de plannen nog steeds een verdieping bovenop de huidige voorzieningen gebouwd worden voor circa 100 arbeidsmigranten. Een dergelijk aangepast plan past wel binnen de structuurvisie arbeidsmigranten. Ook 100 arbeidsmigranten huisvesten heeft een grote impact.
- U woont zelf op korte afstand van de locatie en kunt er daardoor ook zelf op toezien dat de huisvesting geen overlast veroorzaakt.
- Op de locatie worden al jaren arbeidsmigranten tijdelijk gehuisvest, dit wordt op een nette manier gedaan. Deze units worden al jaren buiten het bouwblok geplaatst wat ook strijdig is met het bestemmingsplan. Tot op heden is er geen overlast van de huisvesting bekend.
- Uit het ingediende ondernemersplan blijkt dat het hier voor een groot gedeelte gaat om seizoensarbeid. Daarmee gaat het echt om tijdelijke werknemers, deze komen niet in aanmerking voor de reguliere woningvoorraad.
- U heeft in piekperiodes 200 arbeidsmigranten aan het werk. Nu zijn deze mensen voor een groot gedeelte op de locatie in tijdelijk units en op allerlei locaties binnen en buiten de gemeente gehuisvest. Dit zorgt voor meer verkeersbewegingen en minder controle op de ruimtelijke impact op de andere locaties.

Al het voorgaande overwegende staan wij in principe positief ten opzichte van de huisvestingsplannen voor arbeidsmigranten. Wij willen u er wel op wijzen dat de gemeenteraad heeft aangegeven, dat zij begin 2013, het bestaand arbeidsmigrantenbeleid gaat evalueren. Deze evaluatie zou kunnen leiden tot een aanpassing van het arbeidsmigrantenbeleid. U dient rekening te houden met de mogelijkheid dat uw verzoek tot huisvesting van 200 arbeidsmigranten ter plaatse in de toekomst niet meer in het beleid pas.

4) de landschappelijke inpassing plus extra ruimtelijke kwaliteitsverbetering gelegen aan de Broekkant

De uitbreiding van het bouwvlak en het differentiatievlak ten behoeve van de bedrijfsuitbreiding en de teeltondersteunende voorzieningen zijn mogelijk, mits goed landschappelijk ingepast en voldoende ruimtelijk gecompenseerd. Daarnaast dient de uitbreiding ruimtelijk gecompenseerd te worden.

U heeft de landschappelijke inpassing duidelijk uitgewerkt in het ingediende plan. Uw plan houdt rekening met het gemeentelijk Beeldkwaliteitplan en de provinciale landschapspakketten zoals ze worden gehanteerd in het Groen Blauw stimuleringskader. Het plangebied ligt binnen het kampenlandschap. De beplanting dient hierop te aangepast worden. Verder dient de landschappelijke inpassing de nieuwe bebouwing en vooral de teeltondersteunende voorzieningen aan het gezicht te onttrekken.

Naast landschappelijke inpassing dient vanwege de bouwblokuitbreiding ook benodigde kwaliteitsverbetering plaats te vinden, het zogenaamde 'verdien de ruimte principe'. U hebt, om op objectieve wijze vast te stellen wat u aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering dient in te brengen om de ontwikkeling van zijn plannen mogelijk te maken, aangehaakt bij de provinciale handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap. U heeft voor de ontwikkeling de bestemmingswinst in beeld gebracht. Analooq aan de handreiking is 20% van de waardevermeerdering van de grond als basisinspanning voor kwaliteitsverbetering bepaald. Dit is gebeurd door een beëdigd rentmeester. De bestemmingsplanwinst is bepaald op € 1,6 miljoen. De minimale basisinspanning is daarmee gewaardeerd op €320.000,-. De initiatiefnemer stelt voor om een agrarisch perceel van 3,8 hectare als natuur te ontwikkelen. Het perceel aan de Winkelstraat ligt in de nabijheid van het Eindje 6 en is aangemerkt als ecologische hoofdstructuur (EHS). De kosten van deze natuurontwikkeling zijn geraamd op € 333.000,- en daarmee wordt voldaan aan de gevraagde basisinspanning.

Om deze extra landschappelijke kwaliteitsverbetering ook in het bestemmingsplan te borgen, dient u dit agrarisch perceel in dezelfde bestemmingsplanprocedure mee te nemen en de met bestemming Natuur aan te duiden.

Procedure

Om de nieuwe bestemming en het bijbehorende gebruik juridisch-planologisch te verankeren, zal een postzegelbestemmingsplan moeten worden opgesteld. Ten aanzien van het postzegelbestemmingsplan moeten diverse (milieutechnische) onderzoeken worden uitgevoerd. De kosten voor het opstellen van het plan en de

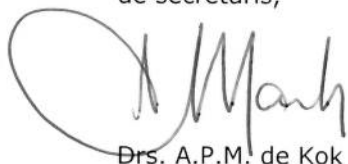
bijbehorende onderzoeken, komen voor uw rekening. Daarnaast zal een planschadeovereenkomst met u worden gesloten, waardoor is gewaarborgd dat eventuele tegemoetkomingen in de planschade op u kunnen worden verhaald. Ook kunnen in een overeenkomst eventuele nadere afspraken over de ontsluitingsweg en landschappelijke kwaliteitsverbetering en inpassing worden vastgelegd.

De leges voor het in procedure brengen van een postzegelbestemmingsplan bedragen op grond van de legesverordening 2010 € 4.630,-. Deze kosten komen ook voor uw rekening.

Als u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met dhr. J. Janssen van de afdeling Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieu.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Someren,
de secretaris, de burgemeester,



Drs. A.P.M. de Kok



A.P.M. Veltman