

Voor planmatige ontwikkelingen en ontwikkelingen die vallen onder categorie 2 of 3 is een 'tegenprestatie' vereist die bijdraagt aan de fysieke verbetering van de omgevingskwaliteiten. Voor categorie 2-ontwikkelingen is het uitgangspunt van deze tegenprestatie kwaliteitsverbetering van het landschap door bijvoorbeeld te voorzien in een goede ruimtelijke inpassing.

De definitie van landschappelijke inpassing luidt als volgt:

Het inpassen van een gebouw, of een gebruik in het landschap, op perceels- of clusterniveau, waarbij afstemming plaatsvindt op de structuur van het landschap door middel van de architectuur en/of de sloop, of situering van de gebouwen en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, dan wel de aanleg van andere landschappelijke elementen, zoals waterpartijen, of grondwallen.

In hoofdstuk 3 van de Notitie kwaliteitsverbetering zijn concrete eisen gesteld ten aanzien van het bovenstaande. De eisen die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling zijn hier onder (verkort) weergegeven:

1. de landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak wordt gerealiseerd op basis van een goed erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan, bestaande uit ontwerp-tekening en specificering van de werkzaamheden (...);
2. ingeval van bestaande groenstructuren of landschapselementen op het perceel, mogen deze worden meegeteld indien deze van toegevoegde waarde zijn voor de landschappelijke inpassing;
3. er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld tussen gemeente en initiatiefnemer over de realisatie en de instandhouding, het beheer en het onderhoud van het inpassingsplan;
4. het inpassingsplan wordt opgenomen in de verbeelding van de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan.

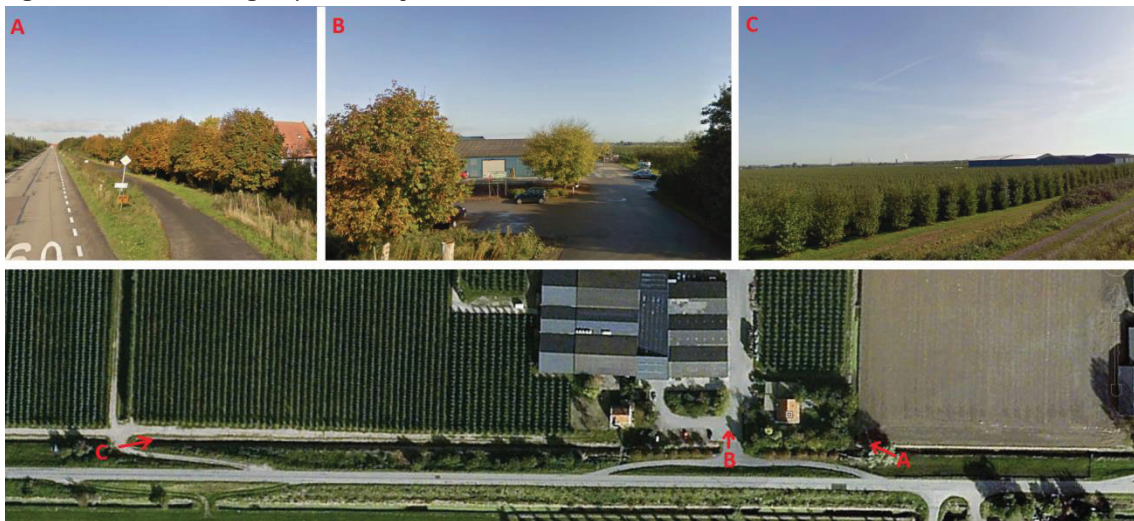
Westende Fruitteelt heeft percelen in het bezit waarop landschapselementen aanwezig zijn, welke niet planologisch verankerd zijn. Dit betreft een aantal percelen aan weerszijden van de Zwingelspaansedijk, te weten de percelen gemeente Fijnaart, Sectie N, nummers 280, 281, 282, 278 en 277. Op deze gronden staan zogenaamde windsingels en zijn houtwallen aanwezig. Verder zijn er nog twee windsingels in de directe omgeving aanwezig die op gronden van derden staan (dit betreft de twee windsingels ten zuiden van de Zwingelspaansedijk). De figuur op de volgende pagina bevat een overzicht van windsingels in de nabijheid van Westende Fruitteelt BV. Alle windsingels in de figuur ten noorden van de Zwingelspaansedijk staan op gronden die in het bezit zijn van Westende BV. Verder is in het figuur 'landschapsinpassingsplan' op pagina 11 is te zien waar de genoemde houtwallen aanwezig zijn.



Windsingels

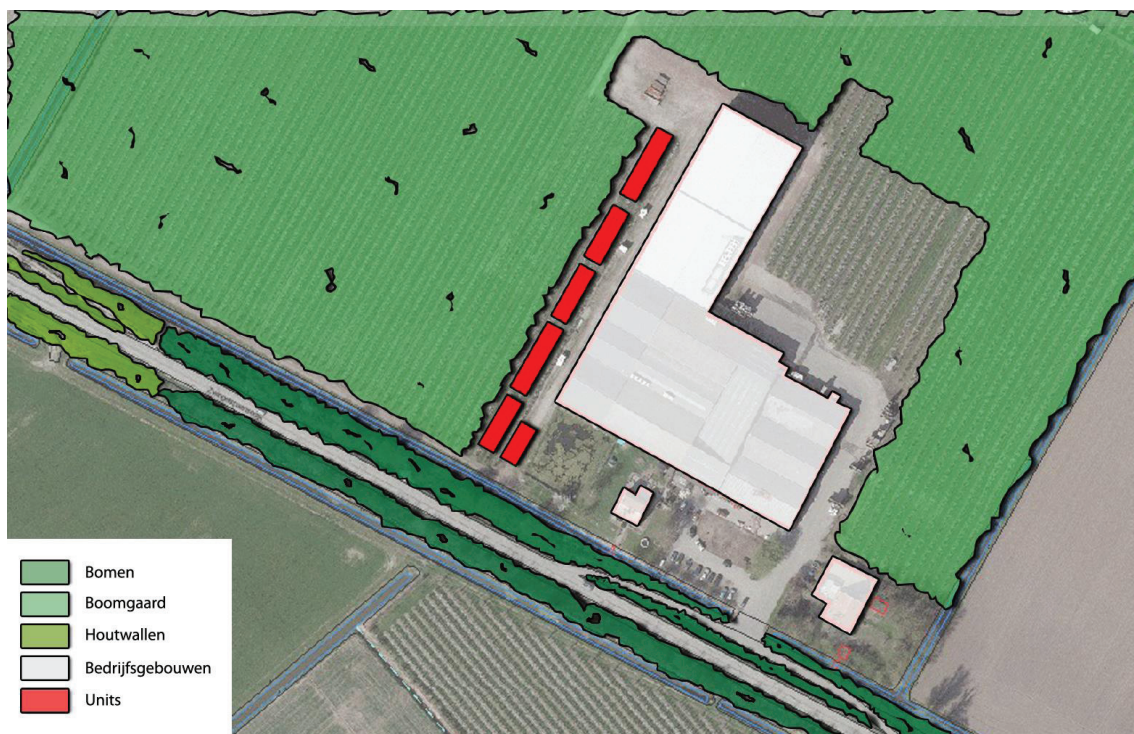
Voor Westende fruitteelt is het van belang dat de bomen en houtwallen die aanwezig zijn op de percelen die zij in eigendom hebben de wind, voor zover mogelijk, tegen houden. Het is voor Westende fruitteelt, gelet op deze functie, nimmer de bedoeling om de bestaande bomen en houtwallen te rooien. Vandaar dat in de privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en het bedrijf Van 't Westende is opgenomen dat deze percelen ten allen tijde voorzien moeten blijven van beplanting. Zie ook paragraaf 2.5.

De bomen ten behoeve van het tegen houden van de wind zorgen er tevens voor dat de achterliggende bebouwing geheel aan het zicht is onttrokken. Op het deel van de gronden waar geen bomen staan zijn houtwallen aanwezig met struikbeplanting. De boomgaard zelf reikt tot circa 3 m hoog. Door al het voornoemde is de beoogde locatie voor de plaatsing van de units is niet zichtbaar vanaf de Zwingelspaansedijk. Enkel ter plaatse van de erftoegangsweg is een deel van de bestaande bebouwing zichtbaar omdat daar geen bomen staan of beplanting aanwezig is. Zie voor onderbouwing van het bovenstaande de foto's in de figuur 'situatie Zwingelspaansedijk'.



Situatie Zwingelspaansedijk (fotomateriaal: Google Maps/Google Earth)

De figuur toont aan dat vanuit geen enkel standpunt vanaf de dijk de locatie te zien is waar de units (gedurende het plukseizoen) geplaatst zullen worden. Bij foto 'c' is weliswaar geen bomenrij te zien die het zicht belemmert, maar vanuit deze hoek zijn de tijdelijke units niet zichtbaar vanwege de hoogte van de aanwezige beplanting (boomgaarden). De units met hun geringe bouwhoogte komen hier niet boven uit. Bovendien zijn hier inmiddels ook bomen aangeplant. De situatie zoals te zien in bovenstaande figuur is schematisch weergegeven in de onderstaande figuur, welke gezien kan worden als het landschapsinpassingsplan zoals genoemd in de eisen '1' en '2' van de Notitie kwaliteitsverbetering. Zie bijlage 4 van dit document. Dit landschapsinpassingsplan wordt ook opgenomen in anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Westende Fruitteelt BV (zie ook paragraaf 2.5)



Landschapsinpassingsplan

De zaken 'bomen', 'boomgaard' en 'houtwallen' in de figuur 'landschapsinpassingsplan' betreffen de bestaande groenstructuur die zorgt voor de landschappelijke inpassing. Er is een anterieure overeenkomst gesloten over de instandhouding, het beheer en het onderhoud van deze zaken.

Vanaf de Zwingelspaansedijk (vanuit het zuiden) zullen de units dus niet zichtbaar zijn. Vanuit de richting van het Hollands Diep (noorden) is er vanwege de grote afstand ook geen zicht op de ontwikkeling. De afstand tot de dichtstbijzijnde weg in deze richting (Blauwe Hoefsweg) bedraagt namelijk circa 1,5 km, en bovendien ligt de boomgaard van Westende hier nog tussen. Vanuit het oosten zijn de units niet zichtbaar omdat ze vanuit deze richting achter de bestaande bebouwing liggen. Er is maar één richting waar vanuit de units *mogelijk* zichtbaar zijn, en dat is vanuit het westen, vanaf de Tonsedijk. Deze dijk ligt op circa 670 m afstand van de locatie. Vanwege de hogere ligging van de dijk is men in staat om, in tegenstelling tot foto 'c', over de beplanting heen te kijken en mogelijk de daken van de units te zien. Vanwege de afstand en het zeer beperkte zicht is er vanaf deze locatie echter ook geen sprake van 'landschappelijke invloed'.

Met inachtneming van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de bestaande groenstructuren en landschapselementen op het perceel de beoogde ontwikkeling volledig aan het zicht onttrekken. Er is dus geen sprake van een landschappelijke invloed. Hierdoor kan afgezien worden van de eis onder '1' en is er sprake van het bepaalde onder '2': de bestaande groenstructuur verzorgt de landschappelijke inpassing. Conform het bepaalde onder '3' is er een anterieure overeenkomst gesloten met Westende Fruitteelt BV, waarin opgenomen is dat zij zorg draagt voor de instandhouding, het beheer en het onderhoud van de bomen en houtwallen (windsingels) en de beplanting op de gronden van de boomgaard. Zie ook paragraaf 2.5. In de overeenkomst is ook opgenomen dat het verboden is de voornoemde groenstructuren te kappen, rooien dan wel te verwijderen.

In deze ruimtelijke onderbouwing, alsmede in de diverse gesloten overeenkomsten, is bepaald voor welke windsingels de zorgplicht voor de instandhouding, het beheer en het onderhoud geldt. Deze windsingels zijn aangeduid in de figuur 'Windsingels'. In de overeenkomst in bijlage 2, artikel 6.2 is dit wettelijk verankerd.

Uiteraard moet ook in acht worden genomen dat de units niet permanent aanwezig zijn. Door middel van een overeenkomst tussen de gemeente en Van 't Westende (zie hiervoor ook bijlage 2) is gegarandeerd dat de units uitsluitend binnen de periode van 1 augustus tot 31 oktober aanwezig mogen zijn. Binnen deze periode zijn de units ten hoogste 6 weken daadwerkelijk op het terrein aanwezig.

Het bepaalde in artikel 3.2 van de Verordening Ruimte staat de ontwikkeling dus niet in de weg.

Wonen (artikel 7.7)

In dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan in het gemengd landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- en burgerwoningen en recreatiewoningen niet toestaat. Tevens dienen regels opgenomen te worden ter voorkoming van zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen.

Op grond van het bovenstaande is het niet mogelijk de functie van een bedrijfsgebouw om te zetten naar een woonfunctie, bijvoorbeeld ten behoeve van de permanente opvang van (wisselende groepen) arbeidsmigranten. Wel is een tijdelijk gebruik van bedrijfsbebouwing voor het huisvesten van bijvoorbeeld arbeidsmigranten mogelijk voor de piekopvang in een aantal maanden per jaar. Dit kan worden geregeld door middel van een omgevingsvergunning voor een planologische gebruiksactiviteit voor een bepaalde termijn op grond van artikel 2.1, tweede lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Daarnaast bevat artikel 7.10 van de verordening mogelijkheden tot het toekennen van een logiesfunctie aan een bedrijfsgebouw. Op deze manier kan een meer permanente opvangmogelijkheid gerealiseerd worden.

Er is er geen sprake van de realisatie van nieuwe bedrijfs- of burgerwoningen. Ook gaat de beoogde ontwikkeling niet uit van het toekennen van een woonfunctie aan bedrijfsgebouwen of recreatiewoningen. In voorliggend geval gaat het om de plaatsing van prefab units ten behoeve van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten tijdens het plukseizoen. De prefab units zelf (de bebouwing) zijn mogelijk binnen de regels van het vigerende plan. Deze worden overigens buiten het plukseizoen weer van het terrein van Westeinde verwijderd.

Het *gebruik* van de units ten behoeve van tijdelijke huisvesting is op grond van het bovenstaande toegestaan op basis van een omgevingsvergunning voor een planologische gebruiksactiviteit voor een bepaalde termijn (artikel 2.1, lid 2 Wabo) of artikel 7.10 van de verordening.

Hiermee is de beoogde ontwikkeling in lijn met de Verordening ruimte 2014

Conclusie

Het provinciaal beleid staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

2.2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Moerdijk 2030 (2011)

De gemeenteraad heeft op 9 juni 2011 de 'Structuurvisie Moerdijk 2030' vastgesteld. De structuurvisie is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Moerdijk. De visie (het wensbeeld) loopt tot 2030. Bij de structuurvisie is een uitvoeringsparagraaf gevoegd. Deze uitvoeringsparagraaf heeft een looptijd tot 2020 en kan iedere twee jaar worden herzien.

Op de structuurvisiekaart is het projectgebied aangewezen als agrarisch gebied. De algemene doelstelling is behoud en versterking van de agrarische functie.



Uitsnede structuurvisie Moerdijk 2030. Het projectgebied ligt ter plaatse van de rode cirkel.

Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk (2009)

Doelstelling

De doelstelling van deze beleidsnotitie is het op een gedegen en verantwoorde wijze reguleren van de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Moerdijk, opdat de leefomstandigheden van de te huisvesten arbeidsmigranten van een deugdelijk niveau zijn, de veiligheid voldoende is gewaarborgd en de huisvesting niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de omgeving. De gemeente biedt hiertoe enerzijds de ruimtelijke en juridische kaders, waarin huisvesting van arbeidsmigranten als legaal en passend kan worden aangemerkt. Anderzijds stelt het de gemeente in staat te handhaven bij huisvesting, die niet correspondeert met deze beleidsrichting.

De huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Moerdijk is niet nieuw. Toch is door de toetreding van de Oost-Europese landen tot de Europese Unie de toestroom van arbeidsmigranten, evenals de huisvestingsbehoefte, sterk gestegen. In de praktijk is sprake van onvoldoende huisvestingsaanbod of sluit het huidige aanbod onvoldoende aan op de vraag. Op termijn zal de gemeente meer en meer streven naar het bieden van structurele huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten. In overleg met de woningcorporaties, uitzendbureaus en relevante marktpartijen, kunnen mogelijkheden voor huisvesting binnen de gemeente inzichtelijk worden gemaakt.