



NOTITIE

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN

april 2016

opdrachtgever: Gemeente Kapelle



adviseur: Buro Ruimte & Groen - Borssele



INHOUD

A)	INLEIDING EN PROBLEEMSTELLING	3
B)	VISIE EN UITGANGSPUNTEN	7
C)	RICHTLIJNEN	9
D)	SAMENVATTING VOORSTEL	14

BIJLAGEN: UITGETEKENDE SITUATIES





INLEIDING EN PROBLEEMSTELLING

INLEIDING

AANLEIDING

Zuid-Beveland is van oudsher een belangrijke fruitteeltgebied. Kapelle ligt hier als 'de bloesem van Zeeland' middenin. In regio de Bevelanden, waar Kapelle onderdeel van uit maakt, worden in toenemende mate buitenlandse werknemers te werk gesteld in de agrarische sector, met name in de fruitteelt. Zij spelen een belangrijke rol in de economie van de regio. Landelijke is de verwachting dat de instroom van deze arbeidsmigranten de komende jaren nog zal toenemen. De verwachting voor de regio wijkt hier niet van af. De arbeidsmigranten hebben voor de periode dat ze hier komen werken een dak boven hun hoofd nodig. In de praktijk blijkt nog wel eens dat er slechte woonsituaties zijn of illegale praktijken of dat er problemen van openbare orde zijn. De gemeente Kapelle onderkent het belang van een goede huisvesting en wil zich sterk maken om te komen tot structurele oplossingen. Een belangrijk onderdeel hierbij is de landschappelijke inpassing aangezien het locaties betreft die allen in het buitengebied liggen.

OPGAVE

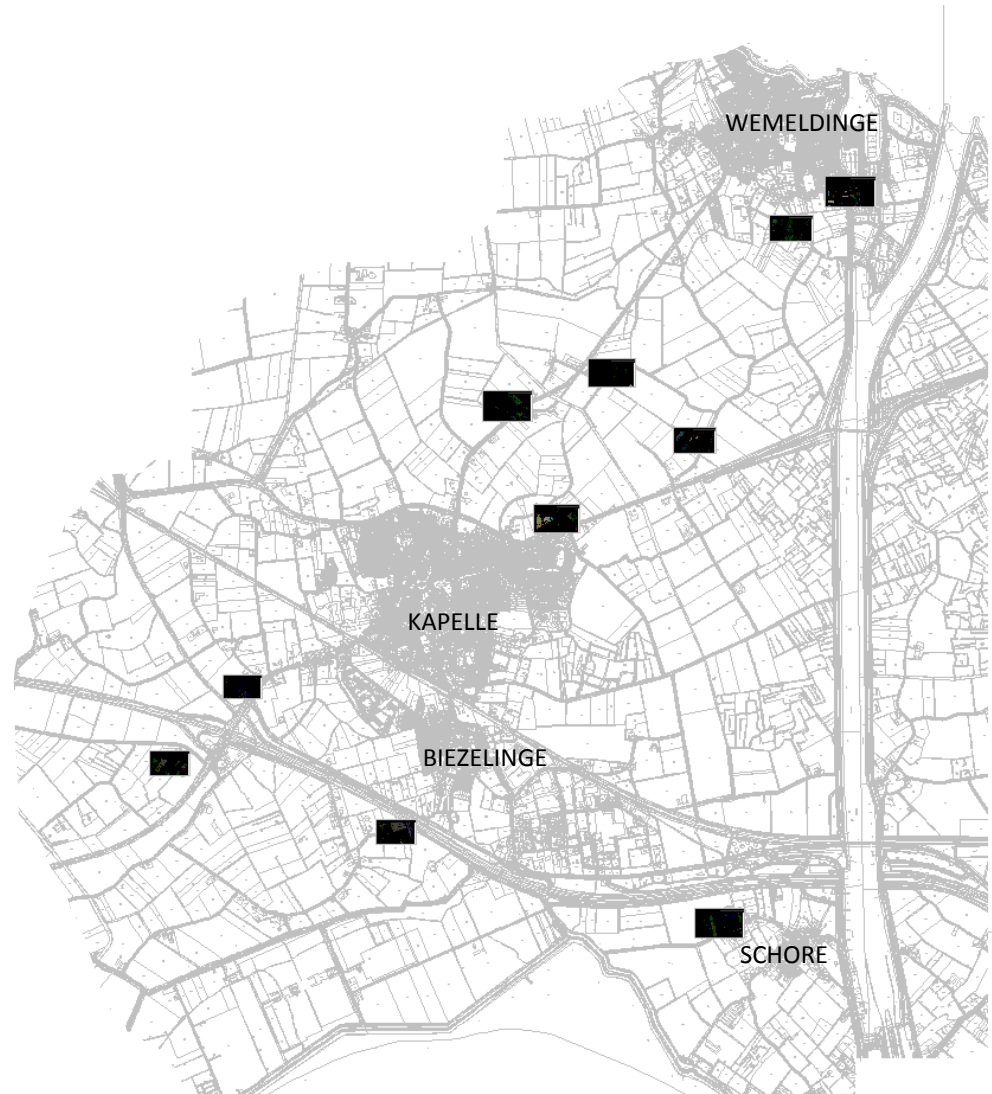
Kapelle is er trots op de bloesem van Zeeland te zijn en wil dit graag zo houden. Verrommeling van het buitengebied dient daarom zoveel mogelijk voorkomen te worden. Daarom wil de gemeente graag handvatten hebben voor de landschappelijk inpassing van de huisvesting voor arbeidsmigranten. Buro Ruimte & Groen is gevraagd hier een beleidsnotitie voor op te stellen.

OPZET NOTITIE

Na een korte inventarisatie van de situatie en het bestaande beleid wordt een visie gegeven op de inpasbaarheid en worden randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld voor de huisvesting zelf, voor de toepasbaarheid in het landschap en worden aanwijzingen gegeven voor concrete landschappelijke inpassingsmaatregelen.

Hiermee is een handreiking richting gemeente gegeven om te komen tot een afgewogen beleid inzake huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied.

Bij het opstellen van deze notitie is gebruik gemaakt van de kennis en expertise van de gemeentelijke medewerkers C. Uitterhoeve, A. Lamper en E. Philipse. Tevens is overleg gepleegd met dhr. R. Louwes van Rho-adviseurs.



spreiding van de bij de gemeente Kapelle bekende locaties opvang arbeidsmigranten middels agrarische camping

HUIDIGE SITUATIE EN PROBLEEM

SITUATIE

Het gaat in deze notitie over de inpassing van huisvesting voor *seizoensgebonden arbeidsmigranten*. Deze arbeidskrachten zijn een korte periode, met name tijdens de oogstperiode, op een agrarisch bedrijf werkzaam. Hierbij gaat het om een piekbelasting van een aantal weken per agrarisch bedrijf. Een groot deel van deze arbeidskrachten gaat na de oogstperiode weer terug naar het land van herkomst om daar bijvoorbeeld weer te gaan studeren. Het streven is om deze groep arbeidskrachten zo veel als mogelijk te huisvesten op het agrarisch bedrijf. Voor deze seizoensgebonden arbeidsmigranten is onder andere huisvesting mogelijk op een agrarische camping en in een inpandige voorziening op het agrarisch bedrijfstak. In deze notitie wordt het fenomeen ‘*agrarische camping*’ nader uitgewerkt.

AGRARISCHE CAMPING

Op deze camping, bedoeld voor de opvang van arbeidsmigranten, die gelegen is binnen of aansluitend aan het bouwvlak van het bestemmingsplan, mogen onder voorwaarden stacaravans of woonunits worden geplaatst. Het gaat dan kort gezegd om:

- maximaal 5 eenheden (verplaatsbaar: stacaravans of woonunits)
- binnen het bouwvlak
- gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 250 m²
- bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m;
- voldoet aan de eisen van de betreffende gemeentelijke verordening en regelgeving;
- afstand tussen voorzieningen arbeidsmigranten en bedrijfswoning minimaal 5 m;
- voorzien in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak, bestaande uit een dichte beplantingsstrook van minimaal 10m breed met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten.

PRAKTIJK

In de praktijk blijkt dat 90% van de fruitteeltbedrijven waar arbeidsmigranten middels een agrarische camping worden opgevangen niet voldoet aan bovengenoemde criteria. Met name het laatste punt ten aanzien van de landschappelijke inpassing is daarbij een struikelblok. Realisatie van een dergelijke (10m) brede landschappelijke voorziening frustreert de bedrijfsvoering in hoge mate. Ook de eis om binnen het bouwvlak te blijven stuit soms op problemen aangezien de vorm van het bouwvlak niet altijd logisch samenvalt met de locatie van de agrarische camping. Betreffende bedrijven en brancheorganisaties geven richting gemeente aan dat deze regel niet werkbaar is in de praktijk.

De gemeente Kapelle wil daarom zoeken naar een regeling die enerzijds voorziet in een adequate landschappelijke inpassing maar die anderzijds de bedrijfsvoering niet te veel bemoeilijkt.

Bij de gemeente Kapelle zijn op dit moment zo’n 14 situaties bekend waar dit probleem speelt. Deze zijn als leidraad/voorbeeld gebruikt in deze notitie om concrete en op de praktijk gerichte handvatten te kunnen geven.

ONDERZOEKSVRAAG

De volgende onderzoeksvraag is geformuleerd:

Hoe kan de huisvesting voor seizoensgebonden arbeidsmigranten middels een agrarische camping landschappelijk gezien adequaat worden ingepast zonder dat dit een belemmering vormt voor de bedrijfsuitoefening.

BESTAAND BELEID: 2^e herziening bestemmingsplan buitengebied gemeente Kapelle, blz 118.

7.3.5 Huisvesting arbeidsmigranten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 7.2.1 voor het gebruik en/of bouwen van voorzieningen of het tijdelijk plaatsen van stacaravans en woonunits voor de huisvesting van de arbeidsmigranten, met inachtneming van de volgende regels:

- afwijking wordt verleend voor ten hoogste 5 stacaravans of woonunits;
- afwijking wordt verleend indien de huisvesting plaatsvindt op het bouwvlak;
- afwijking wordt verleend voor tijdelijke huisvesting voor het eigen agrarisch bedrijf waarbij geldt dat ten hoogste huisvesting geboden mag worden aan één arbeidsmigrant per hectare bij het bedrijf behorende agrarische gronden;
- de afwijking wordt buiten gebouwen uitsluitend verleend voor de plaatsing van verplaatsbare wooneenheden/woonunits en stacaravans ten behoeve van de huisvesting van aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden seizoensarbeiders, met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 250 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m;
- stacaravans of woonunits mogen buiten het seizoen blijven staan (niet gebruikt), mits voorzien is in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m;
- de gezamenlijke oppervlakte – inclusief sanitair, keukenvoorzieningen, verblijfs- en slaapruidten – van alle bouwkundige voorzieningen in gebouwen, woonunits en stacaravans voor huisvesting van arbeidsmigranten bedraagt gezamenlijk ten hoogste 500 m²;
- de gebouwde voorziening voldoet aan de eisen van de betreffende gemeentelijke verordening of andere van toepassing zijnde regelgeving;
- de afstand tussen nieuwbouw van bouwkundige voorzieningen voor arbeidsmigranten en de bedrijfswoning bedraagt ten minste 5 m;
- afwijking wordt verleend indien is aangetoond dat is voorzien in de aanleg en instandhouding van een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak, bestaande uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 m; alvorens afwijking te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;
- afwijking wordt verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- als de oppervlakte gebouwen met meer dan 20%, of meer dan 250 m² wordt vergroot, dient van dat meerdere ten minste eenzelfde oppervlak bestaande bedrijfsgebouwen behorend tot het agrarisch bedrijf of elders te worden gesloopt;
- huisvesting dient te voldoen aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) zoals deze gelden op het moment van ontvangst van de aanvraag.

LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

Het landelijk gebied van de gemeente Kapelle kenmerkt zich door voornamelijk oudlandgebied met een patroon van verdichte kreekruggebieden en open poelgebieden (Kapelse Moer, polder tussen Kattendijke, Goes en Kapelle). Langs de randen (Ooster- en Westerschelde) zijn enkele nieuwere polders met een open en grootschalig karakter aanwezig.

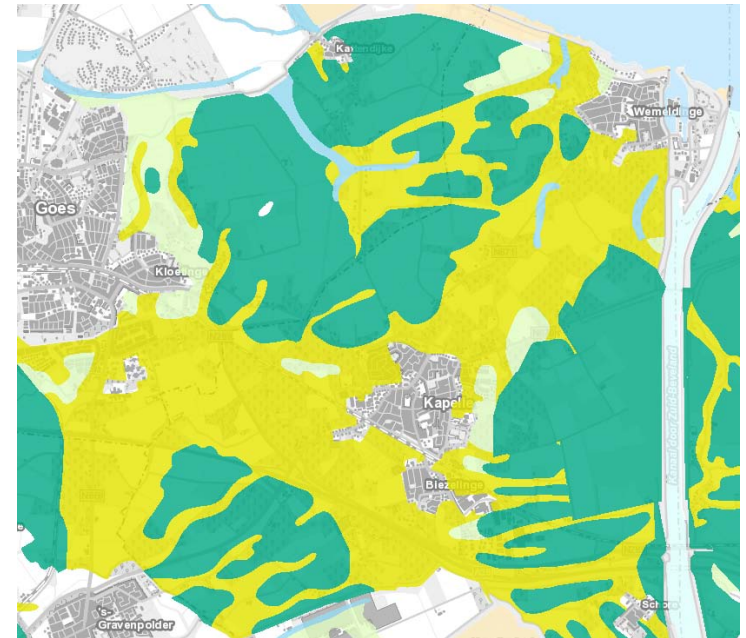
Het overgrote deel van de fruitteeltbedrijven bevindt zich in het oudlandgebied, van oudsher op de kreekruggronden (hoger, droger, zoeter). Alle dorpen en de verbindingen ertussen bevinden zich op de kreekruggen. Kenmerkend voor deze gebieden is de sterke verdichting door enerzijds bebouwing en anderzijds beplanting bestaande uit laanbomen, erfbeplantingen en uitgestrekte fruitteeltgebieden. Veel fruitboomgaarden zijn omgeven door (elzen)singels waardoor een vrij verdicht landschap ontstaan is.

Door de groene verdichting is bebouwing in het algemeen en huisvesting voor arbeidsmigranten minder goed zichtbaar vanuit de omgeving en de openbare weg.

Meestal is sprake van lage units (ca 3m hoog) die naast, achter of tussen bestaande bedrijfsbebouwing zijn gesitueerd. Zij vormen vaak een geheel met de reeds aanwezige bebouwing en erfinrichting. Van de 12 door de gemeente genoemde locaties zijn de meeste, met name in de zomer, redelijk uit het zicht door omringende boomgaardbeplantingen. Op een aantal plaatsen waar de units dichter bij de openbare weg liggen en beplanting ontbreekt zijn ze wel goed zichtbaar. Wellicht heeft dit ook te maken met de vrij sterke witte kleurstelling die in een groene omgeving domineert.



witte units in een groene omgeving



kreekruggenpatroon



verdichte fruitteeltgebieden



VISIE EN UITGANGSPUNTEN

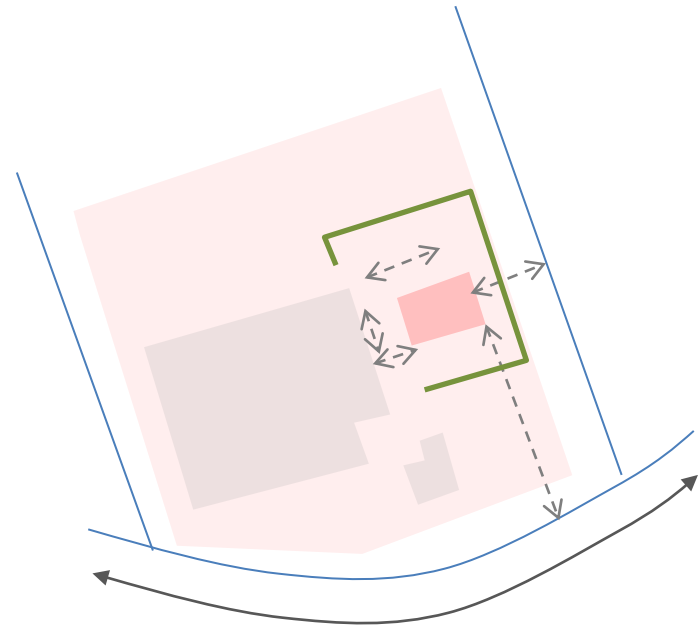
UITGANGSPUNTEN / OPLOSSINGSRICHTING

De gemeente Kapelle is op zoek naar een landschappelijk inpassingkader voor de huisvesting (middels een agrarische camping) van arbeidsmigranten. Een adequate landschappelijke inpassing is ook door de provincie Zeeland gewenst. Het inpassen van landschappelijk storende elementen en overgangen is nodig. Anderzijds moet dit de bedrijfsvoering niet frustreren.

Het gewenste kader moet bestaan uit:

- a) richtlijnen voor de **huisvestingselementen zelf**: hoogte, maximale afmetingen, kleur;
- b) richtlijnen voor **de locatie** van de elementen op het perceel in relatie tot het bouwvlak, bestaande bebouwing en perceelsgrens/openbare weg;
- c) richtlijnen voor de **(groene) inpassing en afscherming** van de elementen met eisen aan lengte, breedte, hoogte, sortiment, plantafstand en levermaat.

In de aanvraag voor huisvesting dient de initiatiefnemer op tekening (schaal 1:500) aan te geven waar de elementen geplaatst en hoe deze ingepast worden, rekening houdend met de aangegeven richtlijnen. Wat de inhoud van deze richtlijnen is wordt hierna omschreven.





RICHTLIJNEN

RICHTLIJNEN HUISVESTINGSELEMENTEN ZELF

De huisvestingselementen bestaan voornamelijk uit stacaravans en woonunits. Terughoudendheid in materiaal en vormgeving dient betracht te worden waarbij aansluiting gezocht kan worden bij de donkere kleurstelling van schuurtjes en opstallen zoals deze van origine op de Zeeuwse erven voorkomen. Dit mag overschilderd materiaal zijn of een donkere (hout)bekleding.

Er mogen maximaal 5 elementen (stacaravans of woonunits) geplaatst worden met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 250m². Afzonderlijke elementen dienen minimaal 5m uit elkaar geplaatst te zijn en ook minimaal 5m uit bestaande bebouwing. Zo wordt voorkomen dat nieuwe elementen aan bestaande worden geplakt. De eis van minimaal 5m komt ook voort uit de brandveiligheidseisen. De elementen mogen niet hoger zijn dan een begane grondlaag: maximaal 3,5 m.

De randvoorwaarden ten aanzien van de huisvestingselementen zelf op een rijtje:

- donkere kleurstelling, bv zwart, antraciet, donkergroen
- maximaal 5 elementen
- met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 250m²
- elementen minimaal 5m uit elkaar (eisen brandweer)
- en minimaal 5 m uit bestaande bebouwing
- maximale hoogte 3,5m



RICHTLIJNEN LOCATIE

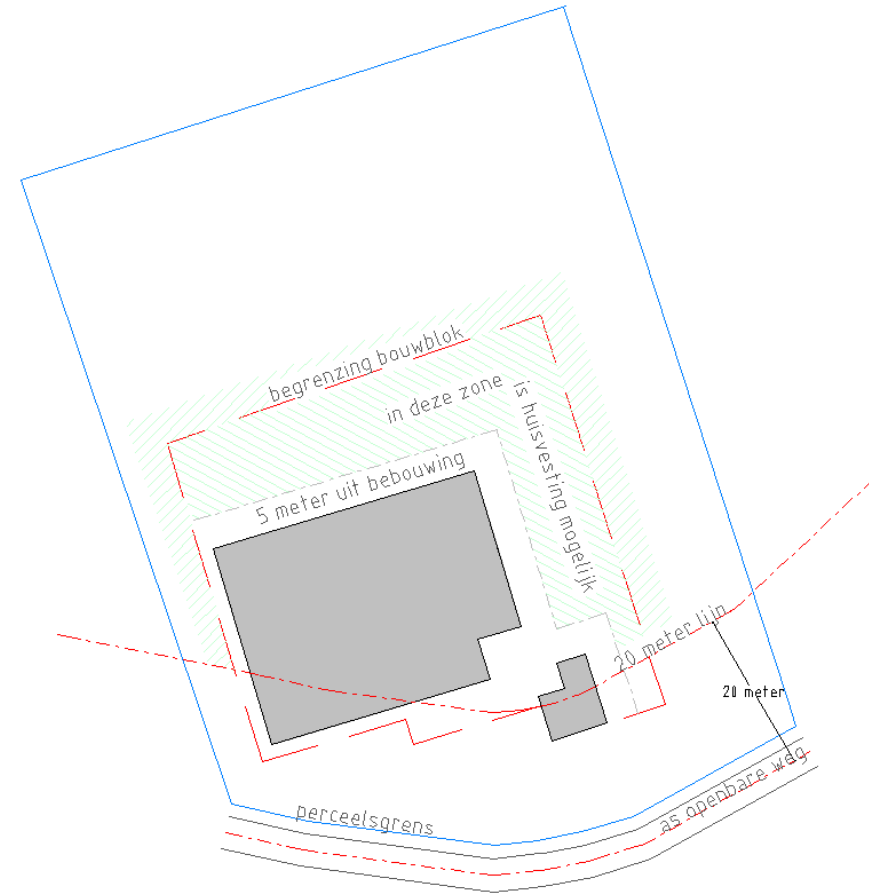
Daarnaast zijn een aantal richtlijnen voor de *locatie* van de huisvestingselementen opgesteld. Hierbij gaat het om de relatie tot de bestaande bebouwing, de perceelsgrenzen en de openbare weg.

De volgende uitgangspunten worden in principe gehanteerd voor de locatie:

- plaatsing minimaal 20m vanaf as openbare weg (of fietspad);
- 5m uit bestaande bebouwing;
- plaatsing binnen of aansluitend aan bouwvlak.

Dit alles op voorwaarde van een deugdelijke landschappelijke inpassing van het geheel. Deze bestaat in basis uit een dubbele (elzen)haag aan drie zijden van de ontwikkeling zoals hierna verder wordt uitgewerkt.

In een aantal gevallen is het wenselijk, gezien de bestaande situatie, huisvestingselementen (deels) vóór de 20m-lijn te plaatsen. In dat geval gelden zwaardere eisen met betrekking tot de landschappelijke inpassing. Deze zullen hierna verder worden uitgewerkt.



RICHTLIJNEN INPASSING

Wanneer de elementen en de locatie voldoen aan de gestelde richtlijnen is plaatsing mogelijk onder voorwaarde van een adequate landschappelijke inpassing. In alle gevallen dient een jaarrond gesloten beeld nagestreefd te worden waarbij aan minimaal 3 zijden van de locatie een groene afscherming in de vorm van streekeigen beplanting wordt aangebracht.

In het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat de landschappelijke inpassing moet bestaan uit een dichte beplantingsstrook met opgaande streekeigen boom- en struiksoorten met een breedte van ten minste 10 m. Gezien de onwerkbare situatie die dit met zich meebrengt voor de betrokken bedrijven is gezocht naar een smaller alternatief waarmee toch een adequate inpassing is gegarandeerd.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- A) locaties gesitueerd op meer dan 20 meter (>20m) uit de as van de openbare weg;
- B) locaties gesitueerd binnen 20 meter (<20m) uit de as van de openbare weg.

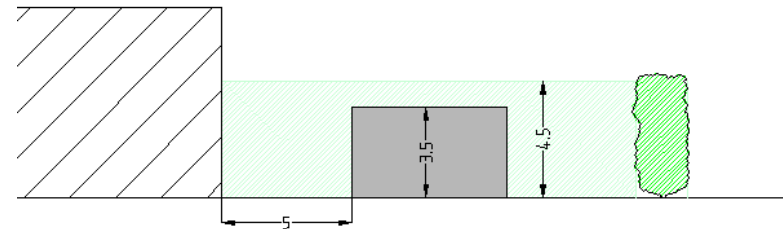
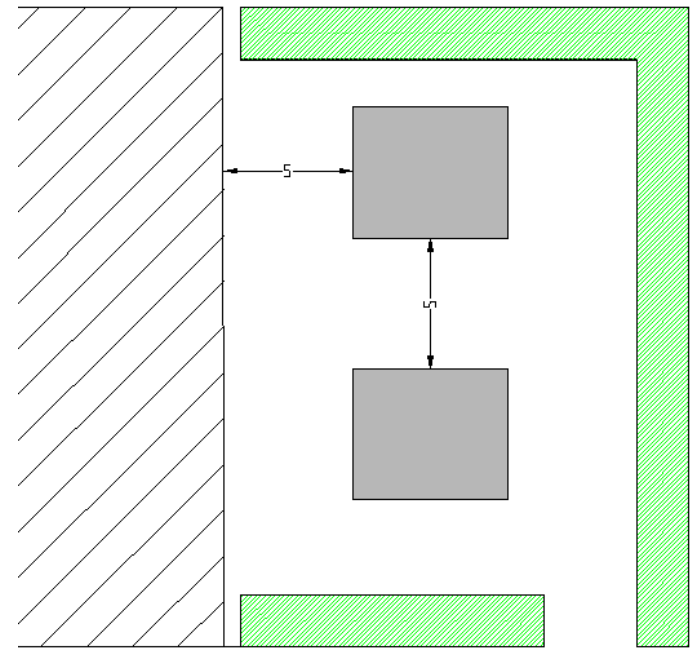
Voor laatstgenoemde locaties gelden strengere inpassingseisen gezien de zichtbaarheid vanaf de openbare weg.

In principe gelden de volgende **richtlijnen bij locaties op meer dan 20m** uit de as van de openbare weg:

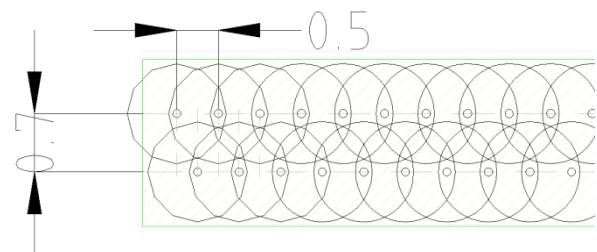
- hoge haag aan 3 zijden van de ontwikkeling, waarbij ten behoeve van de toegang een ruimte vrijgehouden mag worden;
- streekeigen element: (elzen)haag;
- sortiment: *Alnus glutinosa* (kleverige els), *Alnus cordata* (hartbladige els);
- dubbele plantrij: 2x2st/m1, verschoven verband, 0,7 m uit elkaar;
- *alternatief*: *Carpinus betulus* (haagbeuk) of *Ligustrum vulgare* / *ovalifolium* (liguster)
- dubbele plantrij: 2x3st/m1, verschoven verband, 0,5 m uit elkaar;
- eisen plantmateriaal: bos/haagplantsoen in levermaat 120-150;
- uiteindelijke hoogte en breedte: 4m hoog, breedte 2m (alternatief: 1,5m breed).

Hiermee wordt afgeweken van de 10m strook. Dit is mogelijk omdat:

- a) Het gekozen beplantingstype (geschoren haag) een veel dichtter beeld geeft dan een los uitgroeiende beplanting waardoor een smaller element evenveel afscherming geeft;
- b) Dit element beter aansluit bij de streekeigenheid van het gebied waar boomgaarden met omringende elzenhagen domineren;
- c) Er sprake is van een met groen verdicht landschapsbeeld (boomgaarden/elzenhagen) in de huidige situatie wat al een groene inbedding geeft voor nieuwe ontwikkelingen.



principe inpassing locaties op min 20m uit as van de openbare weg.



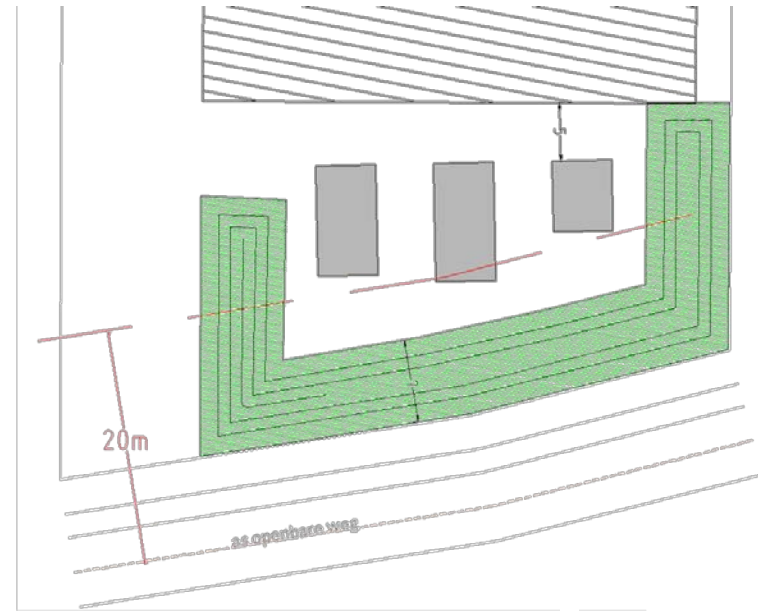
plantprincipe bij toepassing elzenhaag: dubbele plantrij: 2x2st/m1, 0,7 m uit elkaar.

Bij een situering **binnen de 20 metergrens** gelden strengere eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing:

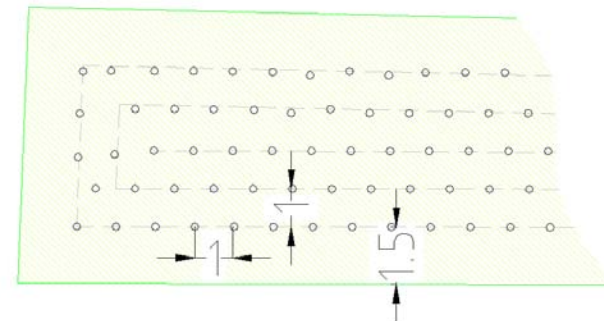
- situering direct aansluitend aan bouwblok
- beplantingsstrook van 7m breed met een beplanting struikvormers (enkele boomvormers zijn ook toegestaan);
- aan minimaal 3 zijden van de ontwikkeling waarbij ten behoeve van de toegang een ruimte vrijgehouden mag worden;
- streekeigen sortiment met soorten als *Acer campestre* (veldesdoorn), *Ligustrum vulgare* / *ovalifolium* (liguster), *Cornus sanguinea* (kornoelje), *Viburnum opulus*, etc.
- 5 planrijen, 1 st/m1, rijen 1m uit elkaar, randafstand 1,5m;
- eisen plantmateriaal: bosplantsoen in levermaat 120-150;
- uiteindelijke hoogte: struweel 4m hoog.

Ook hier wordt (iets) afgeweken van de 10m strook (7m). Dit is mogelijk omdat:

- Het gekozen beplantingstype door het toepassen van een dicht plantverband (1x1m) en halfwintergroene soorten (liguster) een veel dichter beeld geeft;
- Er sprake is van een met groen verlicht landschapsbeeld (boomgaarden/elzenhagen) in de huidige situatie wat al een groene inbedding geeft voor nieuwe ontwikkelingen.



principe inpassing locaties binnen de 20m-grens



plantprincipe: 5 planrijen: 1st/m1, rijen 1m uit elkaar, verschoven verband, randafstand 1,5m.



SAMENVATTING VOORSTEL

SAMENVATTING VOORGESTELD BELEID

VOORWAARDEN TEN AANZIEN VAN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De randvoorwaarden ten aanzien van de **huisvestingselementen zelf**:

- donkere kleurstelling, bv zwart, antraciet, donkergroen
- maximaal 5 elementen
- met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 250m²
- elementen minimaal 5m uit elkaar
- en minimaal 5 m uit bestaande bebouwing
- maximale hoogte 3,5m

De volgende uitgangspunten worden in principe gehanteerd voor de **locatie**:

- plaatsing minimaal 20m vanaf as van de openbare weg (of fietspad);
- 5m uit bestaande bebouwing
- adequate landschappelijke inpassing

In principe gelden de volgende richtlijnen ten aanzien van de **landschappelijke inpassing**:

- hoge haag aan 3 zijden van de ontwikkeling, waarbij ten behoeve van de toegang een ruimte vrijgehouden mag worden;
- streekeigen element: (elzen)haag;
- sortiment: *Alnus glutinosa* (kleverige els), *Alnus cordata* (hartbladige els);
- dubbele plantrij: 2x2st/m1, 0,7m uit elkaar;
- *alternatief*: *Carpinus betulus* (haagbeuk) of *Ligustrum vulgare/ovalifolium* (liguster)
- dubbele plantrij: 2x3st/m1, verschoven verband, 0,5 m uit elkaar;
- eisen plantmateriaal: bos/haagplantsoen in levermaat 120-150;
- uiteindelijke hoogte en breedte: 4m hoog, breedte 2m (alternatief: 1,5m breed)

Bij een *situering binnen de 20 metergrens* gelden strengere eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing:

- beplantingsstrook van 7m breed met een beplanting van struikvormers (boomvormers wel toegestaan)
- beplanting in 5 planrijen;
- aan minimaal 3 zijden van de ontwikkeling waarbij ten behoeve van de toegang een ruimte vrijgehouden mag worden;
- streekeigen sortiment met soorten als *Acer campestre* (veldesdoorn), *Ligustrum vulgare/ovalifolium* (liguster), *Conus sanguinea* (kornoelje).
- eisen plantmateriaal: bosplantsoen in levermaat 120-150;
- uiteindelijke hoogte struweel: 4m hoog.

IMPLEMENTATIE IN BELEID

De hoofdzaken van deze notitie dienen verankerd te worden in het gemeentelijk beleid. De volgende zaken zijn daarbij van belang voor een juiste uitvoering:

1. Er dienen heldere **afspraken** gemaakt te worden tussen gemeente en ondernemer over te nemen maatregelen ten aanzien van de landschappelijke inpassing;
2. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning kan dit in een **privaatrechtelijke overeenkomst** worden vastgelegd;
3. Door de gemeente dient **gecontroleerd** te worden of de ondernemer zich aan de gemaakte afspraken houdt, waar nodig dient **handhavend opgetreden** te worden;
4. Bij bestaande situatie geldt een **overgangstermijn** om over te schakelen naar de gewenste situatie: **vóór 1 januari 2018** dienen de maatregelen gerealiseerd te zijn.



Buro Ruimte & Groen

Plein 19

4454 AS Borssele

0113-354074

info@ruimte-groen.nl

www.ruimte-groen.nl



BIJLAGE

UITGETEKENDE SITUATIES

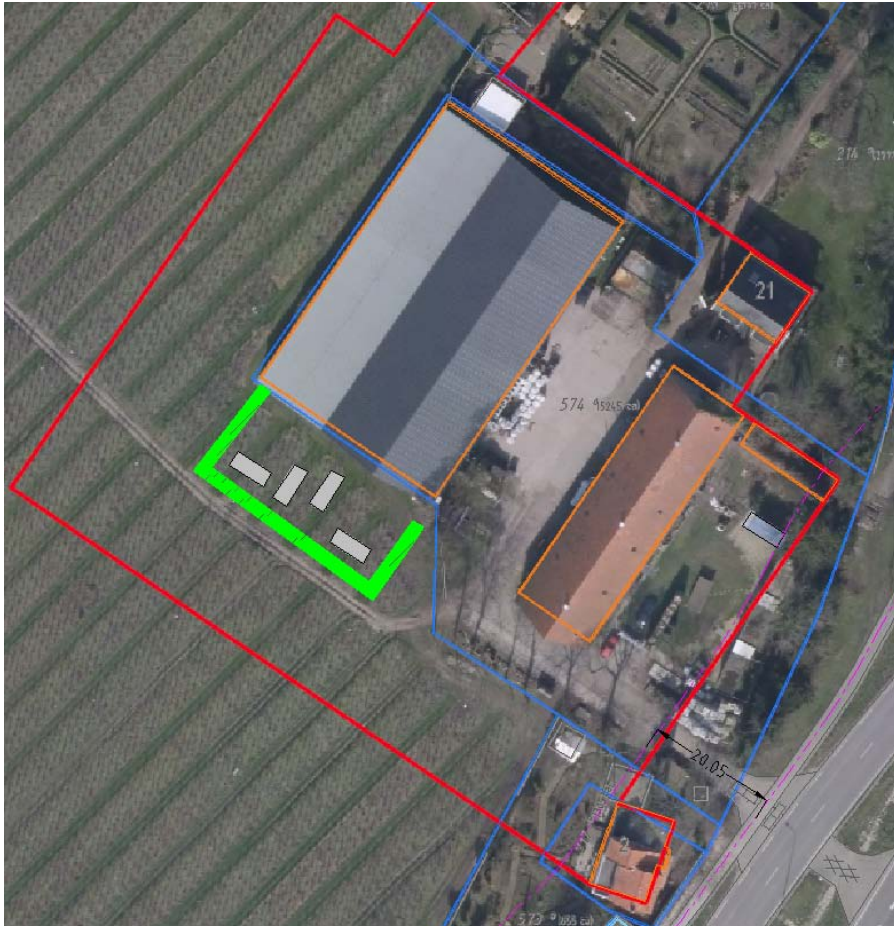
- EEWEG 6 – SCHORE
- EVERSDIJKSEWEG 18A - KAPELLE
- DIJKWELSEWEG 21 – KAPELLE
- POSTWEG 29A - KAPELLE
- LURPSEWEG 5 - KAPELLE
- WEMELDINGSE ZANDWEG 12 – KAPELLE
- WEMELDINGSE ZANDWEG 15 – KAPELLE
- Klapweg 1-3 - KAPELLE
- ZWAAKSEWEG 7 - WEMELDINGE



EEWEG 6 - SCHORE



EVERSDIJKSEWEG 18A - KAPELLE



optie verplaatsing buiten 20m zone



optie handhaving huidige locatie

DIJKWELSEWEG 21 - KAPELLE



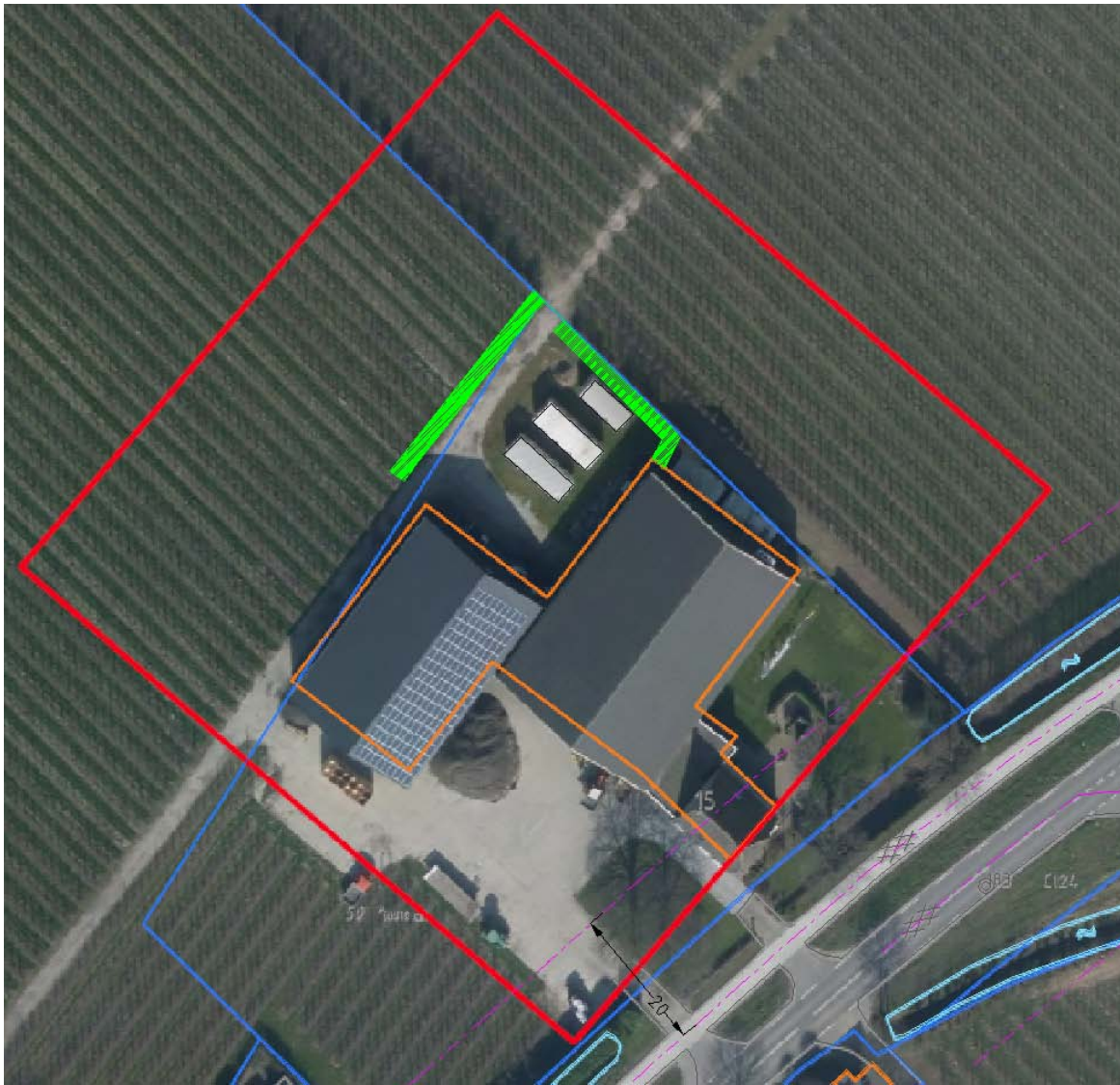
POSTWEG 29A - KAPELLE



LURPSEWEG 5 - KAPELLE



WEMELDINGSE ZANDWEG 12 - KAPELLE



WEMELDINGSE ZANDWEG 15 - KAPELLE



KLAPWEG 1-3 - KAPELLE



ZWAAKSEWEG 7 - WEMELDINGE



Buro Ruimte & Groen

Plein 19

4454 AS Borssele

0113-354074

info@ruimte-groen.nl

www.ruimte-groen.nl