

secretariaat:

Adviescommissie
Maatwerk Glastuinbouw
Solitaire Bedrijven
t.a.v. drs J.H.A.M Jansen
Postbus 1153
5200 BE 's-Hertogenbosch

Email: jhansen@brabant.nl
Tel. 073 6 81 2512

Naam bedrijf	:	Lavrijsen
Adres	:	Leijenstraat 4
Postcode en woonplaats	:	Reusel
Gewenste ontwikkeling	:	uitbreiding met 3,00 ha. glasopstanden
Werkbezoek commissie	:	18 februari 2009
Eindvergadering commissie	:	11 oktober 2011
Contactpersoon gemeente	:	de heer G. Linden
Code	:	200804
Vigerend bestemmingsplan	:	"Buitengebied '98"
In voorbereiding zijnd bestemmingsplan	:	"Buitengebied 2009" (ontwerpfase, medio 2009)

Eind-advies aan burgemeester en wethouders van de gemeente Reusel- De Mierden
Namens de commissie:

J.A.M. Vos,
Voorzitter Adviescommissie Maatwerk Glastuinbouw Solitaire Bedrijven

Datum : 22-12-2011

INHOUD

0 Voorgeschiedenis

- 1 Advies in eerste aanleg d.d. 2 juni 2009
- 2 Ingediende tegenprestatievoorstellen door de ondernemer
- 3 Beoordeling door de Adviescommissie
- 4 Advies aan burgemeester en wethouders
- 5 Verdere procedure
- 6 Slotopmerking

Bijlage 1 : locatie Leijenstraat te Reusel en Vooreind te Hulsel

Bijlage 2 : locatie Leijenstraat te Reusel en Vooreind te Hulsel

0 Voorgeschiedenis

Op 18 februari 2009 bracht de adviescommissie een werkbezoek aan het bedrijf van de familie Lavrijsen. De commissie bracht advies uit op 2 juni 2009.

In november 2010 is door GS een schrijven gericht aan alle aanvragers omtrent het definitief doorzetten van de aanvraag. U heeft daarop bevestigend geantwoord..

Daarbij is tevens gevraagd om de tegenprestatievoorstellen van de adviescommissie in te vullen. U heeft op 22 juli 2011 en op 5 oktober 2011 de daarop betrekking hebbende documenten overlegd. In de verdere procedure heeft de provincie er voor gekozen om alle aanvragen tegelijk voor te leggen aan GS en uiteindelijk aan PS.

1 Advies d.d. 2 juni 2009

De commissie formuleerde voorstellen voor door de ondernemer te nemen tegenprestatiemaatregelen. Delen van het daarop betrekking hebbende advies worden hier integraal weergegeven:

Draagkracht

De commissie adviseert de gevraagde uitbreiding aan de Leijenstraat te Reusel van 3,00 ha te beperken tot maximaal verdubbeling van de oppervlakte van de bestaande glasopstanden. Op deze wijze ontstaat een ruime strook waarin de gewenste ecologische verbindingzone langs het Hoevensche loopje gerealiseerd kan worden en waarmee er voldoende mogelijkheden resteren om tot een aanvaardbare landschappelijke inpassing in de omgeving te komen. Een overschrijding van het natuurlijke draagvlak van het gebied wordt zodoende voorkomen, en de aantasting van de landschappelijke draagkracht weegt in deze naar de mening van de adviescommissie afdoende op tegen de extra ruimtelijke kwaliteitswinst die volledige sanering van tuinbouwlocatie te Hulsel, zowel landschappelijk als wat betreft natuur, oplevert.

Ruimtelijke ordening

De commissie adviseert om de uitvoering en planologische veiligstelling van de ecologische verbindingzone en de landschappelijke inpassingen vast te leggen in een overeenkomst en daarin een termijn op te nemen. De inrichting van de ecologische verbindingzone en landschappelijke inpassingen kan vorm krijgen in een landschapsinrichtingsplan op tenminste bedrijfsniveau en bij voorkeur, zeker als ook stellingenteelt in de omgeving overwogen wordt, tevens voor de omgeving van het bedrijf c.q. het beekdalgedeelte met EVZ ter plaatse in relatie tot de omgeving.

Water

De commissie adviseert verder om het bij de uitbreiding van het bedrijf aan te leggen retentievoorziening voor regenwater tevens af te stemmen op het oppervlak bestaand glas en bedrijfsbebouwing.

Storting saneringsfonds en tegenprestatie

Vertrekpunt voor de storting in het provinciaal saneringsfonds vormt het aantal m² nieuw glas. De commissie acht een uitbreiding ter grootte van maximaal een verdubbeling van het bestaande oppervlak aan glasopstanden aanvaardbaar. Concreet betekent dit een uitbreiding van nieuw glas met maximaal 21.186 m².¹ Daar dient evenwel een aantal correcties op te worden toegepast:

- de ruimte in het bestemmingsplan (bedrijfsomvang tot 2,5ha)
- de ruimte tussen de bovengrens van het bestemmingsplan en de ondergrens van de provinciale maatwerkregeling (3.00ha)

Na toepassing van deze correcties wordt het uitgangspunt: 12.372 m². Dat komt overeen met € 105.162,-

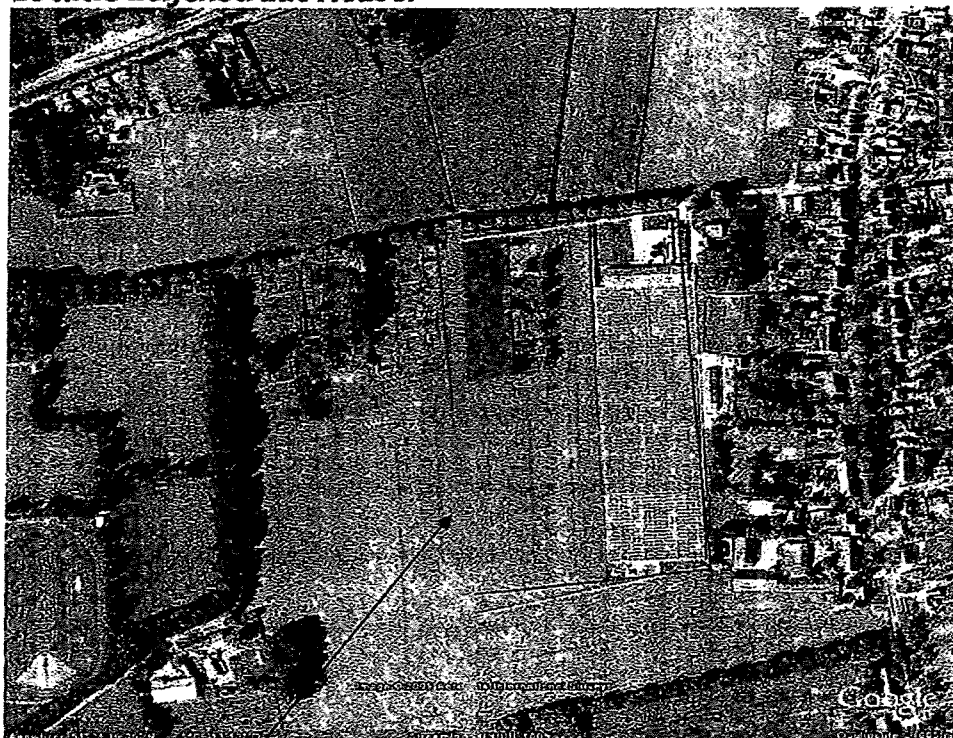
Op het bedrag van € 105.162,- kan door de ondernemer een aantal inspanningsverplichtingen in mindering worden gebracht:

- 1 de waardevermindering van de grond ten gevolge van het uitvoeren van de ecologische verbindingszone
- 2 de inrichting van de ecologische verbindingszone
- 3 maatregelen op het gebied van de landschapsinrichting aan de noord, west - en zuidzijde van de uitbreiding
- 4 eventuele extra maatregelen op het gebied van waterretentie (zoals t.b.v. de bestaande kas en bedrijfsbebouwing/-verharding)
- 5 eventuele extra maatregelen op het gebied van hergebruik van regenwater voor gietwater (in plaats van gebruik grondwater)
- 6 sanering glasopstand op de locatie Hulsel

De commissie wijst er op dat deze opsomming niet uitputtend is. De ondernemer heeft de mogelijkheid om nog eventuele andere/vergelijkbare tegenprestaties conform het definitieve (her) inrichtingsplan aan te reiken”.

¹ Bron: inventarisatiedocument

Locatie Leijenstraat Reusel



Situering EVZ deel Hoevenssch Loopje

Locatie Vooreind te Hulsel



2 Tegenprestatievoorstellen ondernemer

De tegenprestatievoorstellen van de ondernemer (rapport Elsmann, d.d. 5 oktober 2011) zijn door de commissie beoordeeld in haar vergadering van 11 oktober 2011.

Vooraf wenst de commissie op te merken dat de tegenprestatie kan bestaan uit zowel een deel ruimtelijke inspanningen als een deel storting in het provinciaal fonds. Dit laatste is evenwel slechts aan de orde wanneer de commissie van mening is dat de ruimtelijke inspanningen niet toereikend zijn. Er is dus sprake van een volgorde waarbij eerst in de ruimtelijke inspanningen moet worden voorzien. Dat is immers voor het provinciaal bestuur het vertrekpunt voor het toepassen van de maatwerkregeling.

De ondernemer geeft de volgende raming voor de kosten van de tegenprestatie:

Sloop glasopstanden Hulsel	€ 52.000,-
Waardevermindering grond Hulsel	€ 52.000,-
Extra wateropvang/retentie	€ 2.650,-
Robuuste landschappelijke inpassing	€ 10.000,-
Totaal	€ 116.650,-

3 Beoordeling door de Adviescommissie

3.1 Afwijking

Het eerder ingediende plan bestond uit een substantiële uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf te Reusel tot nabij de Raamsloop en een algehele beëindiging van de bedrijfslocatie (glas en teeltvelden) in Hulsel. De commissie achtte de betreffende uitbreiding op de gevoelige locatie (beekdal Hoevensch loopje tevens EVZ) in Reusel met name aanvaardbaar omdat daarmee de bedrijfslocatie te Hulsel, ten gunste van overwegend natuur en landschap, langs de Raamsloop (tevens EVZ) aldaar, volledige beëindigd zou worden (win-win situatie).

In het nu voorliggende voorstel vindt slechts een gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging/verkleining plaats te Hulsel, waar ca. 2,5 ha trayvelden (in aangepaste vorm) met een te verkleinen agrarisch bouwblok (zonder glas) aanwezig blijven. Op de locatie te Reusel is de glasuutbreiding deels anders gesitueerd in combinatie met verlegging van het Hoevensch Loopje plus aangrenzende EVZ (zoekgebied). Verder is bij laatstgenoemde locatie in de toekomst, buiten de nu geprojecteerde circa 4.600 m² trayveld, geen stellingenteelt nodig, vanwege de omvang van de trayvelden in Hulsel.

De commissie heeft begrip voor de voornoemde veranderingen van de bedrijfsopzet op beide locaties vanwege de voornaamste redenen (planologisch, bedrijfseconomisch, grondverwerving) die daaraan ten grondslag liggen. De uitbreiding op de locatie Reusel kan, ook naar het oordeel van de commissie, thans niet anders geschieden dan met verlegging van het Hoevensch Loopje en met handhaving van het trayveld en een aangepaste bedrijfslocatie in Hulsel. Zij kan instemmen met deze afwijkingen van het oorspronkelijke plan omdat per saldo, gezien over de beide locaties, nog steeds sprake blijft van een aanzienlijke win-win situatie vanuit het oogpunt van de noodzakelijke bedrijfsontwikkeling enerzijds en natuurontwikkeling (EVZ) en landschap anderzijds.

Daarbij dient naar de mening van de commissie wel verzekerd te zijn dat op beide locaties zowel de benodigde robuuste landschappelijke inpassingen van de bedrijfslocaties als de realisering van de EVZ's, langs het Hoevensch Loopje te Reusel en de Raamsloop in Hulsel, ook in dit stadium al, via overeenkomst en zo (veel) mogelijk ook al planologisch, duurzaam veilig gesteld worden.

3.2 Omvang uitbreiding

De voorgenomen uitbreiding in Reusel bedraagt thans 21.100m² (bij het advies in eerste aanleg werd uitgegaan van een uitbreiding van maximaal 21.186m²). Met inbegrip van de nog bestaande planologische ruimte in het bestemmingsplan en gerelateerd aan de ondergrens van de provinciale maatwerkregeling (3.00ha) komt een oppervlakte van 12.286m² in aanmerking voor tegenprestatie. Omdat verder 5.200m² te saneren glas op de locatie Hulsel wordt ingebracht, resteert er voor tegenprestatie uiteindelijk een oppervlakte van 7.086 m².

Tabel

Uitbreiding nieuw glas	21.000m ²
Minus: planologische ruimte	8.814m ²
Subtotaal	12.286m ²
Minus : sanering glas Hulsel	5.200m ²
Totaal tbv tegenprestatie in m ²	7.086m ²

3.3 Robuuste landschappelijke inpassing

In aansluiting op de kassen zal door de ondernemers een strook van 10 meter aan de zuid- en westzijde worden aangeplant als landschappelijke inpassing. Hiermee komt een naar de mening van de commissie een afdoende robuuste afscherming aan die zijden van de nieuw te bouwen kassen tot stand.

De commissie beveelt aan, conform ook haar eerder advies, om te bezien of aan de noordzijde, naast een smalle groenstrook direct langs de nieuwe kas, ook aanvullend langs de wegzijde, vanaf de huidige bedrijfsinrit tot en met het nieuwe trayveld, een aanvullende erfbeplanting aangelegd kan worden. Met groenblijvende haagbeplanting en/of bladverliezende beplanting in combinatie met een fijn gaasraster o.i.d. aan de binnenzijde kan volgens de commissie ongewenste bladinvall op het trayveld afdoende ondervangen worden.

3.4 Planologische bescherming

Uit een oogpunt van duurzaamheid vindt de commissie het gewenst dat de groenvoorzieningen, die voor een robuuste landschappelijke inpassing van de glasuitbreiding aan de west- en zuidzijde nodig zijn, ook van een passende planologisch bescherming/regeling worden voorzien via het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning. Dat kan in de vorm van een voorwaardelijke bestemming/regeling voor de nieuwe glastuinbouw in combinatie met een specifieke bestemming of aanduiding met regels voor de groenvoorziening, die de aanleg en het behoud van de groenvoorziening als zodanig planologisch vereist stelt. Een dergelijk niet-glastuinbouwbestemming/-regeling voor de groenvoorzieningen, is een vorm van tegenprestatie waarbij de waardevermindering van de grond (van agrarisch naar groen) verrekend mag worden.

3.5 Ecologische verbindingszone

In voormelde kostenraming (zie hierboven onder 2) wordt geen melding gemaakt van de bereidheid van de ondernemer, zoals vermeld op pag. 6 van het Rapport van Elsmann International Consultants (d.d. 4 oktober 2011) om de aankoop van grond veilig te stellen voor de toekomstige aanleg van de ecologische verbindingszone. De ondernemer zoekt naar mogelijkheden om in overleg met gemeente, waterschap en andere betrokkenen (natuurorganisaties e.d.) de ecologische verbindingszone op termijn te realiseren. De ondernemer stelt voor om de invulling van de EVZ feitelijk los te koppelen van de thans te realiseren landschappelijke inpassing en de concrete uit- en maatvoering van beide te laten bepalen door het Brabants Landschap.

De nu voorgestelde bedrijfsuitbreiding op de locatie Reusel kan niet anders geschieden dan met verlegging van het Hoevensch Loopje. Het Hoevensch Loopje vormt een Ecologische Verbindingszone (thans onderdeel van de Groen Blauwe Mantel) en is als zodanig een onomkeerbaar gegeven voor de landschappelijke en ecologische inrichting ter plaatse. De commissie kan dan ook alleen akkoord gaan met het uitbreidingsplan wanneer de ter beschikking stelling van de Ecologische Verbindingszone tenminste (via overeenkomst) juridisch geborgd wordt. Daarbij moet ook een termijn worden opgenomen. Eenzelfde borging is volgens de commissie ook vereist voor de grondruil ter realisering van de Ecologische Verbindingszone langs de Raamsloop in Hulsel. De commissie realiseert zich dat dit een zeer aanzienlijke extra kostenpost is en feitelijk tot meer overcompensatie leidt. De inschakeling van Brabants Landschap als onafhankelijke adviesinstantie voor de verschillende betrokken partijen in deze wordt door de commissie ten volle ondersteund.

3.6 Storting in het provinciaal saneringsfonds

Waardevermindering

De commissie is van mening dat de tegenprestatie in de vorm van waardevermindering van 5.200m² te saneren glas in Hulsel, op eenzelfde manier als de waardevermeerdering van de uitbreiding met nieuw glas ingebracht moet worden; de afwaardering van grond in Hulsel en de sloopkosten laat de commissie daarom buiten beschouwing.

Storting provinciaal fonds

Gelet op het bovenstaande resteert voor overige tegenprestatie(s) nog een netto glasuitbreiding van 7.086m², corresponderend met een bedrag van $7.086 \times € 8,50 = € 60.231,-$. De kosten van wateropvang, robuuste landschappelijke inpassing en aanmerkelijke grondwaardevermindering ter plaatse van de groenvoorziening in geval van een specifieke groenbestemming en medewerking door de ondernemer aan het tot stand brengen van de Ecologische Verbindingszone (EVZ) bedragen veel meer dan voormeld bedrag van € 60.231,-. Tegenprestatie in de vorm van storting in het provinciaal saneringsfonds komt niet aan de orde.

4 Advies aan burgemeester en wethouders

De commissie is op grond van de door haar aangegeven berekening van de tegenprestaties van mening dat in dit geval door de initiatiefnemer geen bedrag hoeft te worden gestort in het provinciaal fonds.

De commissie formuleert daarbij wel de voorwaarde dat de robuuste landschappelijke inpassing van een passende planologisch bescherming/regeling worden voorzien wat betreft de voorwaarden voor aanleg alsmede een duurzame instandhouding op termijn.

Verder formuleert de commissie uitdrukkelijk de voorwaarde dat de wilsuiking van de ondernemer, om de grond die noodzakelijk is voor de aanleg van de EVZ langs de bovenloop van het Hoevensch Loopje aan te kopen daarmee 'veilig' te stellen dat deze grond beschikbaar is voor de vervolggesprekken met waterschap, gemeente en andere betrokkenen, ook juridisch (via een overeenkomst) wordt geborgd. Bij die borging moet ook een termijn worden opgenomen. Dezelfde voorwaarde ten aanzien van juridische borging dient volgens de commissie ook als voorwaarde gesteld te worden aan de voorgestelde grondruil ten behoeve van de EVZ langs de Raamsloop te Hulsel.

Bij voorkeur dient een en ander zo mogelijk aanvullend ook planologisch verzekerd te worden, via een passende wijzigingsbevoegdheid (van Agrarisch met (potentiële) natuurwaarde naar Natuur) of een (eind)bestemming Natuur.

De commissie stemt in met het voorstel van de ondernemer om de invulling van de EVZ feitelijk los te koppelen van de thans te realiseren landschappelijke inpassing. De commissie stemt daarbij ook in om over de concrete uit- en maatvoering van die zone te laten adviseren door het Brabants Landschap.

5 Verdere procedure

Nadat de eindadviezen van de Commissie Maatwerk Glastuinbouw aan de diverse gemeenten zijn verzonden, zullen GS de maatwerkcasussen samen met de eindadviezen voorbespreken met de Statencommissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen (ROW). Afhankelijk van de uitkomsten van deze bespreking starten GS de voorbereidingen voor afronding van de besluitvorming over deze casussen. Bij deze voorbereiding vindt er afstemming plaats met de gemeenten. GS streven er naar om de besluitvorming voor zomer 2012 af te ronden.

6 Slotopmerking

De exacte omvang van de tegenprestatie(s) kan door onvoorziene omstandigheden in de praktijk (zoals eigendomsverwerving en inrichtingsmaten in het veld) afwijken.