Gemeente Reusel-De Mierden

Collegevoorstel

		Paraaf afdelingshoofd	Paraaf portefeuillehouder	Paraaf secretaris
B&W-nummer:	BW19.0612			
Datum voorstel:	15-10-19	15-10-2019		
Datum vergadering	22 oktober 2019			
Opsteller:	Klaus Schmitt			
Afdeling:	Ontwikkeling en Dienstverlening			
Portefeuillehouder:	Wethouder P. van de Noort			

Onderwerp

Principeverzoek verplaatsing Wagricom naar Witrijt te Reusel

Te besluiten om

1. Alsnog (in afwijking van het besluit van 9 april 2019) – om bestuurlijke redenen – medewerking te verlenen aan het principeverzoek voor verplaatsing van Wagricom naar Witrijt te Reusel; Onder voorwaarde dat de initiatiefnemer:
2. Een bestemmingsplan laat opstellen ten behoeve van de ontwikkeling op basis van het Voorkeursmodel Bebouwingsvlak en ontsluiting perceel Witrijt onder de randvoorwaarden genoemd in 1.6;
3. Een anterieure overeenkomst met de gemeente sluit waarin in ieder geval wordt geregeld dat initiatiefnemer geen activiteiten meer mag uitvoeren aan de Lensheuvel na verplaatsing, waarin de landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling voor de toekomst wordt vastgelegd, waarin afspraken worden vastgelegd over initiatiefnemer als aanspreekpunt voor eventuele klachten vanuit de omgeving en waarin ook eventuele planschade wordt geregeld.

Communicatie	Openbaarheid	Bevoegdheid
■ Besluitenlijst B&W	X Openbaar	■ College
☐ Gemeenteblad	☐ Geheim *	☐ Voorstel in cie. Ruimte
☐ Staatscourant	☐ Vertrouwelijk	☐ Voorstel in cie. Inwoners
☐ D'n Uitkijk (korte verwijzing)		☐ Voorstel in Kempencommissie
☐ Anders, namelijk,		☐ Voorstel in raad
		☐ Informatienota voor de raad
(!) Zet het conceptbesluit in DROP vóórdat je het in de route brengt!		☐ Opinienota voor de raad

** alleen besluiten die vallen onder artikel 55 Gemeentewet 10 Wob*
*** kabinets- en personele aangelegenheden*

Routing

X Overleg gepleegd met:	Hans Hofman, Jack van Dijck, Okke Feekes, Mariëlle van der Hoff, Guus Stappaerts
☐ Opmerking / advies MT?:	
☐ Opmerking / advies OR?:	

Gemeente
Reusel-De Mierden

Bestuurlijke routing	Akkoord	Bespreken	Te bespreken onderwerpen
J. Eugster burgemeester (wnd.)			Samen DB
de heer P.J.M. van de Noort wethouder			
de heer M.P.M. Maas wethouder			Impact omgeving hoogte grootte v/h gebouw
de heer F.P.M. Rombouts wethouder			
Gemeentesecretaris			

Besluit		Toelichting
☐ Conform voorstel	Datum besluit:	zie Corsa
☒ Conform, inclusief	Datum besluit: 22-10-2019	
☐ Aangehouden	Datum besluit:	
☐ Niet conform	Datum besluit:	

B&W Nummer: BW19.0612

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

Mr. R.P.B.M. Brekelmans
secretaris

J. Eugster
burgemeester (wnd.)

Inleiding

Op 9 april 2019 heeft u besloten om geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek voor verplaatsing van Wagricom naar Witrijt 3 te Reusel en in overleg met Wagricom te komen tot verplaatsing van Wagricom naar bedrijventerrein Kleine Hoeven fase 1.
De argumenten om geen medewerking te verlenen waren:

- Het principeverzoek is in strijd met bestemmingsplan Buitengebied 2009;
- Het principeverzoek is in strijd met de Omgevingsvisie 2018;
- De omvang van de bebouwingsmassa en benodigde manoeuvreeroppervlakte die nodig zijn, passen niet in de aard en schaal van omliggend landschap en tasten de waarden van landschap, cultuurhistorie en natuur onevenredig veel aan;
- De aanwezigheid van een bedrijf als Wagricom op deze locatie, gelegen langs een doorgaande weg, kan leiden tot verkeersonveilige situaties;
- Verplaatsing heeft geen draagvlak in de omgeving;
- Verplaatsing naar bedrijventerrein Kleine Hoeven is mogelijk alternatief.

Dit besluit is wel bekendgemaakt aan Wagricom maar verder vertrouwelijk behandeld. Over dit besluit hebben vervolgens gesprekken plaatsgevonden met Wagricom. De aanleiding hiervoor was de behoefte van uw college om het negatieve besluit mondeling toe te lichten en om stil te staan bij mogelijke alternatieven op het bedrijventerrein.
Naar aanleiding van deze gesprekken is de vraag opgekomen of er bereidheid is omwille van bestuurlijke redenen af te wijken van het besluit van 9 april 2019. Uit een gesprek bleek namelijk dat Wagricom niet naar het bedrijventerrein gaat en dat initiatiefnemer zijn bedrijf Wagricom, als hij niet in zijn geheel kan verplaatsen naar Witrijt, op twee locaties zal voortzetten, namelijk aan de Lensheuvel en de Witrijt (wonen en demoveld voor GPS op aangrenzende percelen).

De genoemde bestuurlijke redenen zijn drieledig:
1 Oplossen van het probleem Wagricom/Lensheuvel;
2 Fietsstraat Lensheuvel optimaliseren;
3 Mogelijkheid om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige 'ingang' tot de kern Reusel vanuit Turnhoutseweg.

Ambtelijk blijven wij van mening dat het verzoek om te komen tot verplaatsing naar locatie Witrijt in strijd is met gemeentelijke beleidskaders en dat de omvang van de bebouwingsmassa en benodigde manoeuvreeroppervlakte die nodig zijn niet passen in de aard en schaal van omliggend landschap. Met name de benodigde oppervlakte aan bebouwing is dusdanig groot van omvang dat het omliggende waarden van landschap, cultuurhistorie en natuur onevenredig veel aantast. Ook kan de aanwezigheid van Wagricom op deze locatie leiden tot verkeersonveilige situaties. De hierboven benoemde bestuurlijke redenen doen hier ons inziens niets aan af.

Beoogd doel

Een bestuurlijk besluit op het principeverzoek nemen dat enerzijds zoveel mogelijk recht doet aan de wensen van initiatiefnemer en anderzijds de aanwezige omgevingkwaliteiten van de locatie Witrijt zo min mogelijk aantast en zoveel als mogelijk rekening houdt met de opvattingen van bewoners Denestraat.

Argumenten

1.1 Het is wenselijk dat Wagricom verdwijnt uit de Lensheuvel
De locatie aan de Lensheuvel is te klein om het bedrijf Wagricom optimaal te kunnen exploiteren. Niet alleen zijn er interne logistieke problemen, maar ook de buitenopslag aan de Turnhoutseweg is voortdurend punt van aandacht. De huidige situatie aan de Lensheuvel leidt tot verkeersonveilige situaties. De locatie Witrijt 3 biedt de mogelijkheid om alle machines/voertuigen inpandig op te slaan en het interne logistieke proces te optimaliseren.

1.2 *De Lensheuvel kan een echte fietsstraat worden*
Door het verdwijnen van Wagricom kan de Lensheuvel worden afgesloten voor zwaar verkeer en daarmee eindelijk een echte fietsstraat worden. Dit zal de verkeersveiligheid ten goede komen.

1.3 *Mogelijkheid om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige 'ingang' tot de kern Reusel vanuit Turnhoutseweg*
Als Wagricom gaat verplaatsen dan kan de beeldkwaliteit van de toegang tot de kern Reusel via de Turnhoutseweg sterk worden verbeterd.

1.4 *Pogingen initiatiefnemer om de inrichting van zijn plannen aan te passen, rekening houdend met reacties uit de omgeving en het omliggend landschap*
Met initiatiefnemer is de afspraak gemaakt dat uw college een heroverweging pas zal maken als er een nieuw inrichtingsplan wordt overgelegd waarin zichtbaar wordt wat de ondernemer gedaan heeft met de reacties van de omwonenden, woonachtig aan de Denestraat.
De ondernemer geeft aan dat hij de opmerkingen van de omwonenden zoveel als mogelijk een plek heeft gegeven in de inrichting van het perceel. Dit is gemotiveerd en onderbouwd in bijgaande Reactie Verplaatsing Wagricom BV d.d. 24-7-19 van Agra-Matic (Bijlage 1).Ten behoeve van het woon-en leefklimaat van omwonenden zijn onder andere de volgende aanpassingen aangebracht: aanpassen en buigen inrit, toevoegen robuuste groensingels langs randen bedrijfsgebouwen, hagen op het voorerf, toevoegen bomenweide voorgevel om zicht op gevel te breken en inpassen 6 parkeerplaatsen aan voorzijde bedrijfsgebouw.
Daarnaast zijn onder andere de volgende aanpassingen aangebracht in de bouwplannen: verlaging gebouwhoogte van 12 naar 10 meter, aanpassing zuidzijde goothoogte bedrijfsgebouw naar 6,6 meter, tussenruimte verkleind van 35 meter naar 26 meter, versterking van de westelijke voorgevel met meer houtelementen, minder glas in de westelijke voorgevel en toevoeging roldeuren aan oostzijde zuidelijke gevel om de dichte gevel te breken.

Op verzoek van de gemeente heeft de ondernemer op 11 september 2019 een presentatie gegeven over de inrichting van Witrijt aan buurtbewoners Denestraat en gemeente. Na deze presentatie is de vraag gesteld aan de bewoners of deze inrichting in voldoende mate tegemoet komt aan hun wensen.
De bewoners vinden het voorstel dat de initiatiefnemer heeft voorgelegd volstrekt onvoldoende en geven aan het gevoel te hebben dat de initiatiefnemer hen niet serieus neemt en enkel en alleen gaat voor het maximale bedrijfsbelang.
Tijdens de avond is gesproken over een mogelijk andere situering van de bedrijfsgebouwen. Deze situering zorgt volgens de omwonenden voor een aanzienlijke verbetering van hun uitzicht. Uit het gesprek hierover blijkt dat deze situering voor de bedrijfsvoering / logistiek geen problemen hoeft op te leveren.
Afgesproken is dat de initiatiefnemer zo snel als mogelijk schriftelijk reageert op het voorstel van de bewoners.
Voor de bevindingen van 11 september zie bijlage 2.

De reactie van de initiatiefnemer op het voorstel van de bewoners is op 27 september binnengekomen. Zie bijlage 3. Wagricom geeft aan het voorstel van de buurtbewoners niet te zien zitten en met de bedrijfsopzet zoals wordt voorgestaan door de buurtbewoners aan te lopen tegen de volgende ruimtelijke en bedrijfsmatige problemen:

1. Tussen de bestaande inrit en de kavelgrens aan de noordzijde zit slechts 5 meter, deze ruimte is onvoldoende voor landbouwvoertuigen of een auto en een landbouwvoertuig om elkaar te passeren. Hierdoor rijden inkomende en uitgaande landbouwvoertuigen klem, waardoor een van beide voertuigen achteruit zou moeten, met alle veiligheidsrisico's van dien voor het personeel en de bezoekers. Daarnaast zou er dan geen ruimte meer zijn voor een goede landschappelijke inpassing aan deze zijde van het bouwvlak. Op dit punt kunnen wij vanuit verkeersveiligheid op het terrein en landschappelijke inpassing dus niet voldoen aan de wensen van de bewoners van de Denestraat en is een zuidelijke inrit noodzakelijk. Wij zijn eerder al tegemoet gekomen aan de wensen om de inrit gebogen aan te leggen om lichthinder te voorkomen, hoewel dit landschappelijk gezien niet de meest logische vorm is.
2. Op basis van de CROW -normen (kennisinstituut voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer, en werk en veiligheid) heeft Wagricom minimaal 26 meter draaicirkel nodig tussen achtergevel hoofdgebouw en voorgevel kapschuur. Zodat machines in en uit de loods kunnen rijden. Als de loods met de rug tegen de achtergevel van het hoofdgebouw wordt geplaatst, betekent dit dat er achter de loods nog 26 meter brede erfverharding moet liggen. Het bouwvlak (waar de erfverharding binnen moet liggen) komt dan echt in het beekdal te liggen. Landschappelijk maar ook cultuurhistorisch gezien is dit ongewenst.

3. Het hoofdgebouw is in dit voorstel gespiegeld, de bedrijfswagens rijden nu aan de noordzijde van het hoofdgebouw de bebouwing in. Deze interne spiegeling is noodzakelijk om het hoofdgebouw zoveel als mogelijk naar het noorden te positioneren zoals de wens is van de Denestraat. Hierdoor wordt de zuidzijde de kern van het bedrijf waar de centrale ruimtes zitten waar aan machines wordt gewerkt. Aan de zuidzijde is dus een erfverharding noodzakelijk van 26 meter. Doordat in het voorstel van de Denestraat de U -opzet van het bedrijf wordt losgelaten, ontstaat er vrij zicht op de centrale bedrijfsruimte. Hierdoor ontstaat er naar ons idee meer geluid- en lichthinder voor de Denestraat dan in ons originele voorstel zoals de laatste keer gepresenteerd.
4. Een belangrijk uitgangspunt bij bedrijfsontwikkeling zijn efficiënte interne looplijnen. Oftewel het zo positioneren van de verschillende bedrijfsonderdelen dat de dagelijkse transportafstanden van mensen en materialen zo kort mogelijk zijn. De opslagloods is bedoeld voor de opslag van materialen. Aan de voorzijde van het bedrijf bevind zich de balie van het bedrijf waar klanten worden ontvangen. Bij het ophalen van goederen uit de loods, denk aan (grotere) onderdelen of materialen, zal er iemand van het magazijn mee moeten. De looplijn van magazijn naar loods is op deze manier niet efficiënt ingericht. Daarnaast wordt de loods ingericht voor het stallen van machines die moeten worden gemaakt, of gemaakt zijn. Ook voor deze interne transportbewegingen is de positie van de loods ongunstig.
5. Doordat er in het voorstel van de Denestraat niet meer gebruik gemaakt kan worden van een centraal plein van 26 meter breed waar het hoofdgebouw en de loods gebruik van kunnen maken, is er veel meer erfverharding nodig. Dit is in strijd met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en ook bedrijfsmatig gezien niet efficiënt.
6. Het is helder dat dit geen zichtlocatie is. Het is echter bedrijfsmatig gezien ook niet aanvaardbaar om het bedrijf geheel weg te stoppen. Wij zijn van mening dat de bedrijfsgebouwen qua opzet passen in de omgeving en het landschap en dat deze in combinatie met een zorgvuldige landschappelijke inpassing weldegelijk gezien mogen worden.

   Gezien bovenstaande bedrijfsmatige maar ook ruimtelijke bezwaren blijft Wagricom vasthouden aan de bedrijfsopzet zoals in het laatste overleg met de omgeving is gepresenteerd. Deze opzet is naar hun mening ruimtelijk gezien de beste opzet waarbij zij maximaal rekening hebben gehouden met de wensen van de omgeving door onder andere de erfverharding te verkleinen van 35 naar 26 meter breedte, de hoogte van het gebouw te verlagen en de inrit gebogen aan te leggen.
   Voor alle duidelijkheid betreft het hier de opzet zoals die is ingediend op 24 juli 2019 (Bijlage 1).

   De bijeenkomst met omwonden en Wagricom op 11 september heeft opgeleverd dat er een situering van de gebouwen kan plaatsvinden die de omliggende omgevingskwaliteiten minder aantast en ook het uitzicht vanuit de Denestraat verbetert.
   De argumenten die de initiatiefnemer noemt om deze opzet niet als uitgangspunt te nemen, vinden wij onvoldoende zwaarwegend. Wij denken dat met een andere situering van de gebouwen de bedrijfsbelangen in voldoende mate gediend kunnen worden en dat sprake kan zijn van een opzet die de omliggende omgevingskwaliteiten minder aantast en tegemoet komt aan een deel van de bezwaren van buurtbewoners Denestraat.

1.5 *Beleidsmatig kan het initiatief in de provinciale Verordening ruimte passen*

Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied en Omgevingsvisie 2018. Het bestemmingsplan is oud en aan herziening toe. De omgevingsvisie moet verder geconcretiseerd worden.
In het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) d.d. 20 december 2018, aangevuld bij advies van 28 februari 2019, is aangegeven dat het initiatief op de Witrijt mogelijk kan passen binnen de kaders, vastgesteld in de provinciale Verordening ruimte. Geconstateerd wordt dat als wordt uitgegaan van de provinciale definitiebepaling van agrarisch technisch hulpbedrijf dit inderdaad het geval kan zijn.
Door de Verordening Ruimte als uitgangspunt te nemen van nieuw beleid kan geconstateerd worden dat een verplaatsing naar Witrijt in beleidsmatige zin aan de orde kan zijn.

1.6 *Onevenredige aantasting omgevingskwaliteiten*
Verschillende gesprekken met initiatiefnemer hebben geleid tot inzichten die maken dat gesteld kan worden dat er sprake kan zijn van een situering van de bebouwing die het omliggend landschap minder schaadt, in voldoende mate tegemoet kan komen aan de opmerkingen van de buurtbewoners Denestraat en kan passen binnen de bedrijfsopzet van initiatiefnemer.
Hoewel sprake is van een onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteiten kan geconstateerd worden dat bij een situering van de bebouwing binnen de aangegeven contouren zoals aangegeven op de prent van bijlage 4, sprake is een inrichting waarbij de omgevingskwaliteiten aanzienlijk minder worden aangetast. Voorgesteld wordt de benodigde bebouwingsmassa op te richten binnen het in bijlage 4 aangegeven bebouwingsvlak

Van belang is de resterende gronden zo in te richten dat voor deze gronden sprake gaat zijn van een kwaliteitsverbetering voor landschap en natuur zoals aangegeven in bijlage 4.

Verder is relevant dat uitgegaan wordt van, in ieder geval, de volgende randvoorwaarden:
- Gebouwen geen industriële uitstaling. Uitstraling passend in landelijk gebied;
- De hoogte van de bebouwing moet in overleg gemaximeerd worden;
- Inrit zoals aangegeven op bijlage 4;
- Geen zichtlocatie;
- Geen buitenopslag;
- De bebouwing moet qua omvang in overleg gemaximeerd worden;
- Geen reclame -uitingen;
- Zorgdragen voor geen lichtoverlast;
- Geen detailhandel;
- Parkeren moet in overleg geregeld worden.

1.7 *De aanwezigheid van een bedrijf als Wagricom op deze locatie kan leiden tot verkeersonveilige situaties*
Met het verplaatsen van Wagricom naar de Witrijt zal het verkeer op de randweg toenemen als gevolg van landbouwverkeer. Gesteld kan worden dat op elke andere locatie sprake zal zijn van verkeersbewegingen naar en van dit bedrijf.
De ontsluitingsweg naar de Witrijt is niet berekend op het verwerken van elkaar passerende landbouwvoertuigen. Eventuele aanpassingen aan de infra die nodig blijken te zijn, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voorgesteld wordt de inrit te situeren zoals aangegeven in bijlage 4.
Het zou kunnen zijn dat door een ontsluiting zoals voorgesteld in bijlage 4 de inrit vanwege de situering van een bestaande loods te smal is. Voorgesteld wordt deze loods dan te verwijderen zodat er voldoende breedte ontstaat om te komen tot een voor de bedrijfsvoering goede inrichting.

2.1 *Voor het initiatief wordt een bestemmingsplan ingediend*
Het bestemmingsplan zal worden gebaseerd op randvoorwaarden, genoemd onder 1.6.

3.1 *Deze ontwikkeling moet wegens maatschappelijke meerwaarde gepaard gaan met een robuuste landschappelijke kwaliteitsimpuls*
De basis hiervoor wordt gevonden in bijgaande Voorkeursmodel Bebouwingsvlak en ontsluiting perceel Witrijt.

4.1 *Deze ontwikkeling moet omgevingsmeerwaarde bieden*
De meerwaarde van dit plan ligt met name in de omgeving van de Lensheuvel.
Door een deel van het plangebied in te richten en te beheren conform bijgaande Voorkeursmodel Bebouwingsvlak en ontsluiting perceel Witrijt, wordt ook een meerwaarde aan de omgeving Witrijt toegevoegd.

5.1 *Door het aangaan van de anterieure overeenkomst (AO) stelt u op voorhand de economische uitvoerbaarheid veilig*
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeente de economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling regelt (artikel 6.12 Wro). Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan door de gemeenteraad. De raad kan hiervan afwijken als

het kostenverhaal op een andere manier geregeld is. Met het aangaan van de anterieure overeenkomst verhalen we alle kosten op de initiatiefnemer. In de AO maken we onder meer afspraken over de te voeren planologische procedure door de gemeente, het kostenverhaal en locatie-eisen. Bij het kostenverhaal gaat het om de eventuele deskundigenkosten, exploitatiekosten voor de herinrichting van het openbaar gebied en de eventuele planschade. Verder is van belang dat in de AO in ieder geval het volgende wordt geregeld:

- dat initiatiefnemer geen activiteiten meer mag uitvoeren aan de Lensheuvel na verplaatsing;
- dat de landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling voor de toekomst wordt vastgelegd;
- dat afspraken worden vastgelegd over initiatiefnemer als aanspreekpunt voor eventuele klachten vanuit de omgeving.

Consequenties

1.1 Bij geen principemedewerking missen we de kans om het probleem Wagricom/Lensheuvel op te lossen, de fietsstraat Lensheuvel te optimaliseren en de rommelige ingang tot de kern Reusel vanuit de Turnhoutseweg te herstellen.

1.2 Het principeverzoek is in strijd met het bedrijventerreinenbeleid
Het beleid is om niet-agrarische bedrijven bij voorkeur te laten vestigen op een bedrijventerrein. In dit specifieke geval is het echter om bestuurlijke redenen gewenst om af te wijken van dit beleid.

5.1 Het opnemen van afspraken over initiatiefnemer als aanspreekpunt voor eventuele klachten vanuit de omgeving kan niet worden afgedwongen middels een anterieure overeenkomst; dit is een maatschappelijk onderwerp.

Financiën

Initiatiefnemer heeft in een eerder stadium reeds leges betaald voor het in behandeling nemen van het principeverzoek.

Samen Doen

Gedurende het traject is verschillende keren gesproken met buurtbewoners, Wagricom en buurtbewoners, Wagricom en gemeente.
Ook zijn gedurende het traject de voorzitters van de 4 raadsfracties benaderd. Dit om hen mee te nemen in dit proces en hen te vragen of het zinvol is door te gaan met gesprekken over een mogelijke verplaatsing naar Witrijt.

Vervolg

Stemt u in met dit voorstel? Dan brengen we de initiatiefnemer hiervan op de hoogte, evenals de omwonenden (en ook de fractievoorzitters van de 4 raadsfracties). Vervolgens laat de initiatiefnemer het bestemmingsplan opstellen ten behoeve van de ruimtelijke procedure. Hier maken eventueel benodigde onderzoeken onderdeel van uit. Aansluitend sluiten wij een anterieure overeenkomst en brengen we het ontwerp in procedure.

Bijlagen

1 Aangepast plan Verplaatsing Wagricom BV d.d. 24-7-19 van Agra-Matic (Corsa 19.12109)
2 Bevindingen gesprek bewoners Denestraat, Wagricom en gemeente 11 september (Corsa 19.14419)
3 Reactie van initiatiefnemer op inrichtingsschets buurtbewoners Denestraat (19.15576)
4 Voorkeursmodel Bebouwingsvlak en ontsluiting perceel Witrijt (Corsa 19.15577)

Ter inzage

n.v.t.