



BESTEMMINGSPLAN

“Broksteeg 1-3 en Molenaarstraat 2 Schaijk”

NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01

Ontwerp

Document: Bestemmingsplan “Broksteeg 1 – 3 en Molenaarstraat 2 Schaijk”

IDN: NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-OW01

Aanvrager: Gebr. Jonkergouw Beheer B.V.

Contactpersoon aanvrager: De heer W.M. Jonkergouw

Auteur: De heer ing. P.W.M. van de Ligt

Versie en datum:

Concept	5 maart 2021
Concept 2	21 mei 2021
Concept 3	4 juni 2021
Concept 4	11 april 2022
Concept 5	31 mei 2023
Concept 6	5 september 2023
Concept 7	9 oktober 2023
Ontwerp	30 oktober 2023
Vastgesteld	-

opgesteld door:



Bureau Leefomgeving B.V.
Schoolstraat 7
5961 EE HORST
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

in samenwerking met:



BarentsKrans
Postbus 30457
2500 GL DEN HAAG
070 – 376 06 06
info@barentskrans.nl
www.barentskrans.nl

INHOUDSOPGAVE

I INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	4
1.2 Ligging van de plangebieden	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
2 HUIDIGE SITUATIE DEELGEBIED 1	10
2.1 Algemeen	10
2.2 Ruimtelijke structuur	12
2.3 Functionele structuur	13
3 HUIDIGE SITUATIE DEELGEBIED 2	14
3.1 Algemeen	14
3.2 Ruimtelijke structuur	15
3.3 Functionele structuur	16
4 BEOOGDE SITUATIE	17
4.1 Achtergronden Tuinbouwbedrijf Jonkergouw	18
4.2 Motivering ontwikkeling bedrijf	19
4.3 Locatiestudie verplaatsing bedrijf	20
4.4 Inrichting van de nieuwe locatie	23
4.5 Huisvesting arbeidsmigranten	25
4.6 Ontmanteling huidige locatie	28
4.7 Toekomstige woningbouw op huidige locatie	29
4.8 Uitgangspunten en doelstellingen van het bestemmingsplan	31
4.9 Stedenbouwkundige / ruimtelijke effecten	34
4.10 Landschappelijke inpassing	37
5 BELEIDSASPECTEN	39
5.1 Rijksbeleid	39
5.1.1 Nationale Omgevingsvisie	39
5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	40
5.1.3 Ladder duurzame verstedelijking	41
5.2 Provinciaal beleid	43
5.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving'	43
5.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	44
5.3 Gemeentelijk beleid	48
5.3.1 (ontwerp) Omgevingsvisie Maashorst	48
5.3.2 Structuurvisie gemeente Landerd	50
5.3.3 Nota 'Kwaliteitsverbetering' gemeente Landerd	51
5.3.4 Beleid huisvesting van arbeidsmigranten Maashorst 2023	53

6 SECTORALE ASPECTEN	58
6.1 Milieuaspecten.....	58
6.1.1 Milieueffectrapportage.....	58
6.1.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit.....	61
6.1.3 Bedrijven en milieuzoneringen.....	62
6.1.4 Wegverkeerslawaaï.....	64
6.1.5 Luchtkwaliteit	65
6.1.6 Geur.....	68
6.1.7 Externe veiligheid.....	69
6.2 Water	73
6.2.1 Beleid waterschap.....	73
6.2.2 Huidige situatie watersysteem.....	74
6.2.3 Nieuwe situatie.....	75
6.2.4 Realisatie wateropgave	76
6.3 Kabels, leidingen en straalpaden	77
6.4 Natuur	77
6.5 Archeologie en cultuurhistorie	80
6.6 Verkeer en parkeren	82
6.6.1 Uitgangspunten	83
6.6.2 Beleid.....	83
6.6.3 Parkeren.....	83
6.6.4 Verkeersbewegingen	86
6.6.5 Onderzoek na reacties uit omgevingsdialoog.....	91
6.7 Gezondheid.....	91
6.7.1 Effect veehouderijen.....	91
6.7.2 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen.....	93
6.7.3 Hoogspanningslijnen	94
7 JURIDISCHE ASPECTEN.....	95
7.1 Toelichting op de verbeelding.....	95
7.2 Toelichting op de planregels.....	96
8 UITVOERBAARHEID.....	98
8.1 Economische uitvoerbaarheid	98
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	98
9 PROCEDURE.....	101

BIJLAGEN

Bijlage 1: ISL3a berekeningen omliggende veehouderijen

Bijlage 2: Advies veiligheidsregio

Bijlage 3: Reactie vooroverleg provincie

Bijlage 4: Reactie vooroverleg waterschap

Bijlage 5: Verslagen omgevingsdialoog

Separate bijlagen:

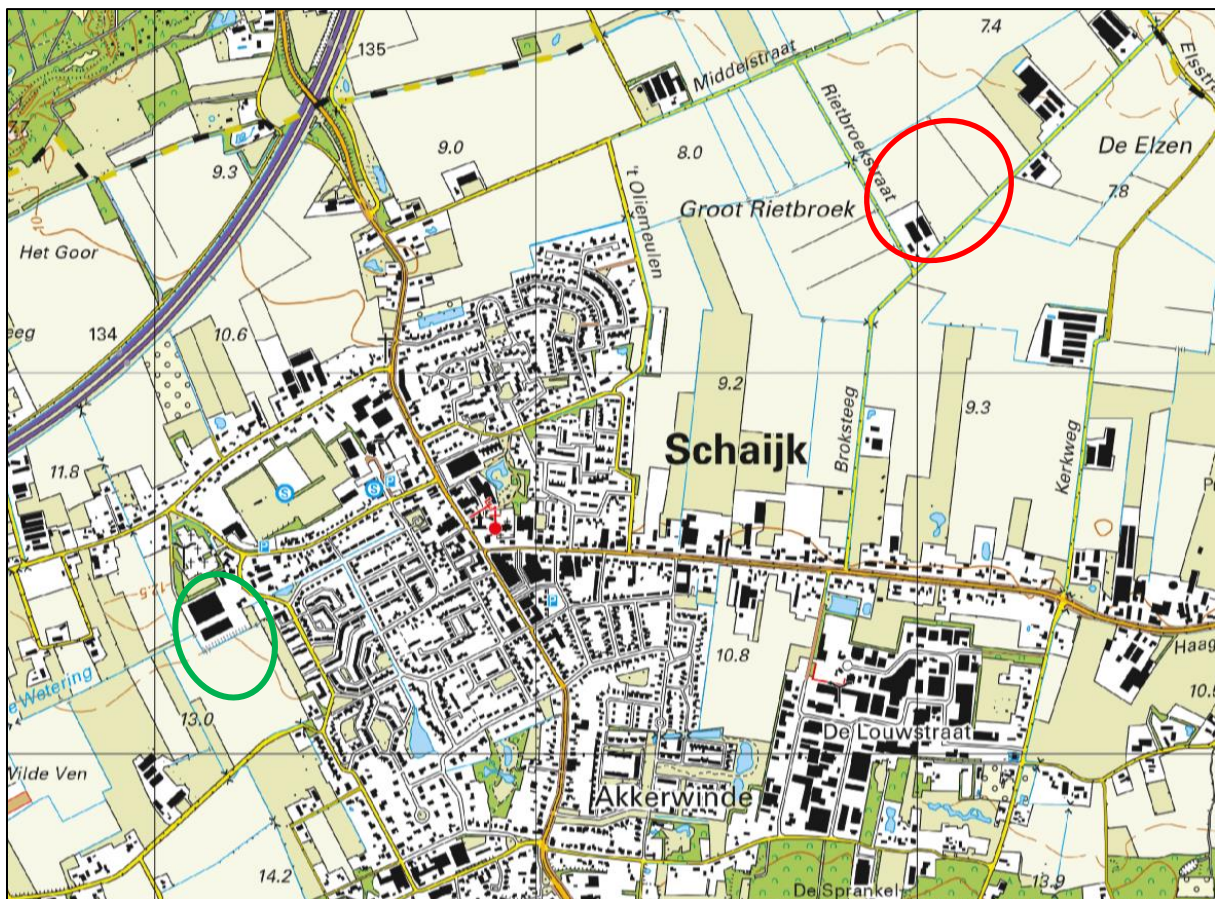
- Landschappelijk inpassingsplan (ViForis)
- Vormvrije mer-beoordeling woningbouwontwikkeling (Bureau Leefomgeving)
- Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek (Van Oort bodemonderzoek)
- Verkennend en aanvullend (water)bodemonderzoek (Van Oort bodemonderzoek)
- Akoestisch onderzoek industrielawaai (De Roever Omgevingsadvies)
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai (De Roever Omgevingsadvies)
- Onderzoek luchtkwaliteit (De Roever Omgevingsadvies)
- Infiltratieonderzoek (Van Oort bodemonderzoek)
- Waterhuishoudkundig plan (RoyalHaskoningDHV)
- Onderzoek stikstofdepositie (De Roever Omgevingsadvies)
- Quicksan flora en fauna (Buro Maerlant)
- Aanvullend vleermuis- en uilenonderzoek (Buro Maerlant)
- Archeologisch onderzoek (RAAP)
- Verkeerskundig onderzoek (IV Infra)

I INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Gebr. Jonkergouw Beheer B.V. (hierna: “Tuinbouwbedrijf Jonkergouw”) is voornemens hun bedrijf verder te ontwikkelen door uit te breiden én huisvesting van arbeidsmigranten zo veel mogelijk te concentreren op het eigen bedrijf.

Het bedrijf is thans gevestigd op de Molenaarstraat 2 in Schaijk waar het reeds onder voorwaarden toestemming heeft gekregen van de gemeenteraad van de voormalige gemeente Landerd om op de huidige locatie de beoogde bedrijfsontwikkeling te verwezenlijken. De gemeente heeft hieropvolgend het bedrijf echter gevraagd na te denken over een totale verplaatsing naar het buitengebied. Het verdient namelijk de voorkeur de verdere ontwikkeling van het bedrijf niet op de huidige locatie te laten plaatsvinden vanwege de ligging van het bedrijf aan de rand van de bebouwde kom. Naar aanleiding van het verzoek van de gemeente heeft het bedrijf onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor een volledige verplaatsing van het bedrijf naar het agrarische buitengebied, waar de agrarische activiteiten beter op hun plaats zijn.



Afbeelding 1. Huidige locatie (groen omcirkeld) ten opzichte van de beoogde nieuwe locatie (rood omcirkeld)

Het bedrijf is in dat kader voornemens de beoogde bedrijfsontwikkeling niet op de huidige locatie te verwezenlijken maar het gehele bedrijf te verplaatsen naar de locatie Broksteeg 1-3, ten noordoosten van Schaijk. Op dit moment is op deze locatie een (verouderde) intensieve veehouderij gevestigd welke volledig kan worden gesaneerd. De locatie heeft daarmee voldoende potentie voor een volledige verplaatsing van het bedrijf. Enerzijds maakt de centrale ligging ten opzichte van de eigen landbouwgronden deze locatie ideaal en anderzijds ligt de locatie middenin primair agrarisch gebied (aangewezen als landbouwonwikkelingsgebied). Deze omgeving is daarmee veel beter geschikt voor een (grootschalige) agrarische bedrijfsvoering dan de huidige locatie aan de Molenaarstraat.

Een verplaatsing van het bedrijf betekent een aanzienlijke verbetering van het woongenot en verkeersveiligheid in de bebouwde kom van Schaijk. Daarnaast komt met een verplaatsing de huidige bedrijfslocatie vrij voor een passende herontwikkeling in de vorm van woningbouw. Op dit moment is woningbouw aan de westelijke zijde van Schaijk namelijk niet mogelijk vanwege de milieutechnische belemmeringen die de aanwezigheid van het bedrijf teweegbrengt, dit terwijl er wel nadrukkelijke behoefte bestaat aan nieuwe woningen.

De thans aanwezige bebouwing op de beoogde nieuwe locatie, bestaande uit verouderde agrarische bebouwing, heeft geen toevoegde waarde voor het bedrijf. Deze bebouwing dient in dat kader dan ook volledig te worden gesloopt, alsook de voeropslagen en aanwezige infrastructuur. Alleen de twee aanwezige bedrijfswoningen dienen behouden te blijven. Vanuit een volledig gesaneerde situatie is het de bedoeling de locatie opnieuw op te bouwen in de vorm van een bedrijfshal met kantoren, opslag- en verwerkingsruimten en machineberging, logiesgebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten en bijbehorende infrastructuur.

De verplaatsing van het bedrijf naar de nieuwe locatie is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Op de locatie is weliswaar een agrarisch bouwvlak aanwezig, deze is echter te beperkt van omvang om de verplaatsing van het bedrijf te faciliteren. Tevens is huisvesting van arbeidsmigranten in de beoogde omvang op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt het agrarisch bouwvlak op de locatie Broksteeg 1-3 uitgebreid tot een omvang van 6 ha zodat het van voldoende omvang is voor de verplaatsing van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw. Ook wordt door onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geboden tot het huisvesten van maximaal 200 arbeidsmigranten. Daarmee samenhangend dient de locatie aan de Molenaarstraat 2 te worden ontmanteld zodat het bedrijf hier niet langer actief mag zijn. Het ontmantelen zal in twee stappen geschieden; in de eerste stap worden alle agrarische bedrijfsactiviteiten uitgesloten, behalve het huisvesten van 40 arbeidsmigranten en het telen van landbouwgewassen op de vrijkomende gronden. De huidige bedrijfswoning (met huisnummer 2d) zal daarbij functioneel worden gewijzigd naar een burgerwoning. Daarna kan de tweede stap worden genomen; het realiseren van 50 nieuwe woningen. In onderhavig bestemmingsplan wordt de eerste stap geregeld; het agrarisch bouwvlak zal worden wegbestemd behalve ter plaatse waar de huisvesting van arbeidsmigranten reeds plaatsvindt en zoals in de huidige vorm zal worden voortgezet. De bedrijfswoning zal bestemd worden als burgerwoning door hier een woonbestemming aan toe te kennen. De tweede stap wordt mogelijk gemaakt door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Ligging van de plangebieden

Onderhavig bestemmingsplan omvat twee deelgebieden:

- Deelgebied 1: beoogde nieuwe locatie van het tuinbouwbedrijf aan de Broksteeg 1-3
- Deelgebied 2: huidige locatie van het tuinbouwbedrijf aan de Molenaarstraat 2

Beide deelgebieden worden hierna separaat beschreven.

Deelgebied I Broksteeg 1-3

De locatie Broksteeg 1-3 ligt ten noordoosten van Schaijk. Dit betreft een (half)open ontginningslandschap, gekenmerkt door grootschaligheid, lange rechte wegen voorzien van bomenrijen, een agrarisch grondgebruik met lange rechte watergangen en de aan de wegen verspreid gelegen agrarische bedrijven. Rondom de agrarische bedrijven is veelal een erfbeplanting aanwezig.

De beoogde nieuwe locatie ligt op de hoek van de Broksteeg en Rietbroekstraat en wordt aan de noordzijde begrensd door een watergang. De Broksteeg sluit in zuidelijke richting aan op de Pastoor van Winkelstraat, die de belangrijkste

oostelijke entree van Schaijk verzorgt. De Pastoor van Winkelstraat kenmerkt zich als een karakteristiek bebouwingslint, hoofdzakelijk bestaande uit woningen, op sommige plekken afgewisseld met agrarische bedrijven. In noordoostelijke richting sluit de Broksteeg aan op de Elsstraat, die via de Waterstraat, weer aansluit op de Haagstraat (verlengde Pastoor van Winkelstraat).

Thans is op de locatie zelf een intensieve veehouderij gevestigd. Deze intensieve veehouderij bestaat uit twee bedrijfswoningen met daarachter twee stallen, een werktuigenloods en voeropslagen. Rondom de locatie bevinden zich, op ruime afstand, andere agrarische bedrijven, veelal intensieve veehouderijen. De meest dichtbijgelegen rand van de bebouwde kom van Schaijk (weg 't Oliemeulen) ligt op een afstand van 700 meter ten westen van deze locatie. De Pastoor van Winkelstraat met de daaraan gelegen burgerwoningen ligt op circa 800 meter afstand ten zuiden van de locatie.

Deelgebied 2 Molenaarstraat 2

De locatie Molenaarstraat 2 ligt ten westen van Schaijk. Het gebied ten westen van Schaijk ligt ruimtelijk ingeklemd tussen de bos- en natuurgebieden van de Maashorst en Herperduin. In het open gebied tussen deze twee bos- en natuurgebieden bevinden zich van oudsher twee oost-west georiënteerde wegenstructuren; de Munstraat / Hoogheistraat / Munpad en Lage Baan / Zandstraat. Aan deze wegen bevindt zich de bebouwing. Van oorsprong betrof dit agrarische bebouwing. Tegenwoordig is de agrarische functie steeds verder naar de achtergrond verdrongen. De bebouwing bestaat nu voornamelijk uit woningen, afgewisseld met enkele agrarische bedrijven. De gronden achter de bebouwing werd voor agrarisch gebruik ontgonnen, deze functie heeft het nog steeds.

De huidige locatie ligt op de plek waar de Molenaarstraat aansluit op de Bossestraat, welke vervolgens weer aansluit op de Zandstraat. Op de hoek van de aansluiting van de Bossestraat op de Zandstraat ligt de lokale begraafplaats. Deze begraafplaats grenst aan de zuidzijde aan het bedrijfsterrein van het tuinbouwbedrijf.

De kern van Schaijk is tot tegen het tuinbouwbedrijf aangegroeid. Tussen de woningen en het bedrijfsterrein c.q. de landbouwpercelen bevindt zich een groene buffer.

Thans is op de locatie het tuinbouwbedrijf gevestigd in drie grote loodsen. Voor en tussen de loodsen is een ruim verhard erf aanwezig. In het noordelijk deel van het bedrijfsterrein bevindt zich de oorspronkelijke bebouwing van tuinbouwbedrijf; hier worden thans 40 arbeidsmigranten gehuisvest. Ten slotte ligt op de locatie een bedrijfswoning (met huisnummer 2d).

In westelijke en zuidelijke richting bevindt zich geen bebouwing. De onbebouwde percelen zijn in gebruik als landbouwpercelen. Dichtstbijzijnde bebouwing betreffen de twee agrarische bedrijven; Hegveld 1 op een afstand van 210 meter en Munpad 2 op een afstand van 300 meter.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Deelgebied I Broksteeg 1-3 Schaijk

De beoogde nieuwe locatie van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied Landerd" (vastgesteld d.d. 23 mei 2013) en het bestemmingsplan "Parapluplan wonen en parkeren Landerd" (vastgesteld d.d. 27 juni 2019). Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch – I' en daarbij deels voorzien van een bouwvlak met een oppervlakte van circa 1,23 ha met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2'.



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied Landerd”, begrenzing plangebied in rood weergegeven

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie. Ter plaatse van het bouwvlak is één agrarisch bedrijf toegestaan in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij. Door de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ is er echter wel een intensieve veehouderij toegestaan. Het bouwvlak mag, onder voorwaarden, volledig worden bebouwd ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.

Naast de agrarische bestemming geldt voor de locatie ook de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ en de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied’ en ‘wro-zone – omgevingsvergunning cultuurhistorische openheid’. In het als zodanig aangewezen landbouwontwikkelingsgebied is het toegestaan voor intensieve veehouderijen zich te vestigen op een bestaand agrarisch bouwvlak.

In onderhavig bestemmingsplan wordt de huidige agrarische bestemming gehandhaafd. Omschakeling van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde veehouderij is op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds toegestaan. Om te voorkomen dat er in de toekomst echter een nieuwe intensieve veehouderij zich op de locatie vestigt wordt de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ van het bouwvlak verwijderd.

Het bouwvlak heeft thans een te beperkte omvang om het volledige bedrijf te kunnen faciliteren. Het bouwvlak wordt in dat kader uitgebreid tot een omvang van 6 ha. Om het huisvesten van arbeidsmigranten mogelijk te maken wordt de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten’ aan (een deel van) het bouwvlak toegekend. Met de verplaatsing van het bedrijf bevat het bestemmingsplan tevens een voorwaardelijke verplichting waarmee de landschappelijke inpassing van de locatie en het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gewaarborgd.

Deelgebied 2 Molenaarstraat 2 Schaijk

De huidige locatie van het tuinbouwbedrijf maakt onderdeel uit van dezelfde bestemmingsplannen; het bestemmingsplan “Buitengebied Landerd” en het bestemmingsplan “Parapluplan wonen en parkeren Landerd”. Op basis van het vigerende

bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch – 2' en daarbij deels voorzien van een bouwvlak met een oppervlakte van circa 1,4 ha met de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal huisvestingsplaatsen: 40'.

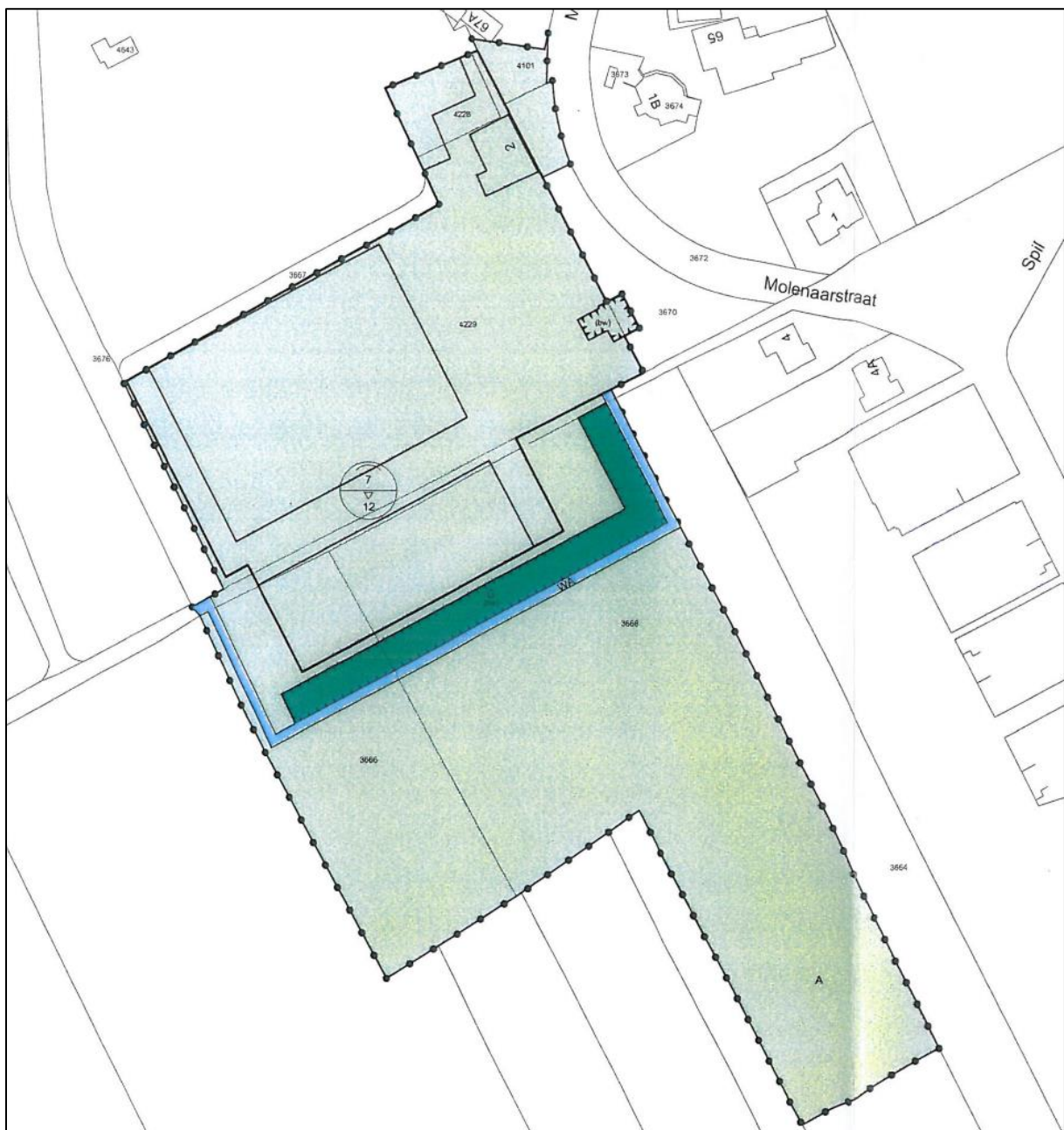


Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Landerd", begrenzing plangebied in rood weergegeven

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie. Ter plaatse van het bouwvlak is één agrarisch bedrijf toegestaan in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij. Het bouwvlak mag, onder voorwaarden, volledig worden bebouwd ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. Ten behoeve van het agrarische bedrijf mogen ter plaatse maximaal 40 arbeidsmigranten worden gehuisvest. Er is één bedrijfswoning toegestaan binnen het bouwvlak.

Naast de agrarische bestemming geldt voor een deel van de locatie ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie I' en voor de gehele locatie de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Op 20 september 2012 is het bouwvlak door middel van een projectbesluit met circa 4.000 m² vergroot zodat de zuidelijk gelegen loods kon worden gerealiseerd. Tegelijkertijd is destijds de maximale goot- en bouwhoogte verhoogd, is de watergang, die de zuidelijke grens van het bedrijfsterrein vormde, verlegd en is een groenstrook aan de zuidelijke zijde van het bedrijfsterrein gerealiseerd.



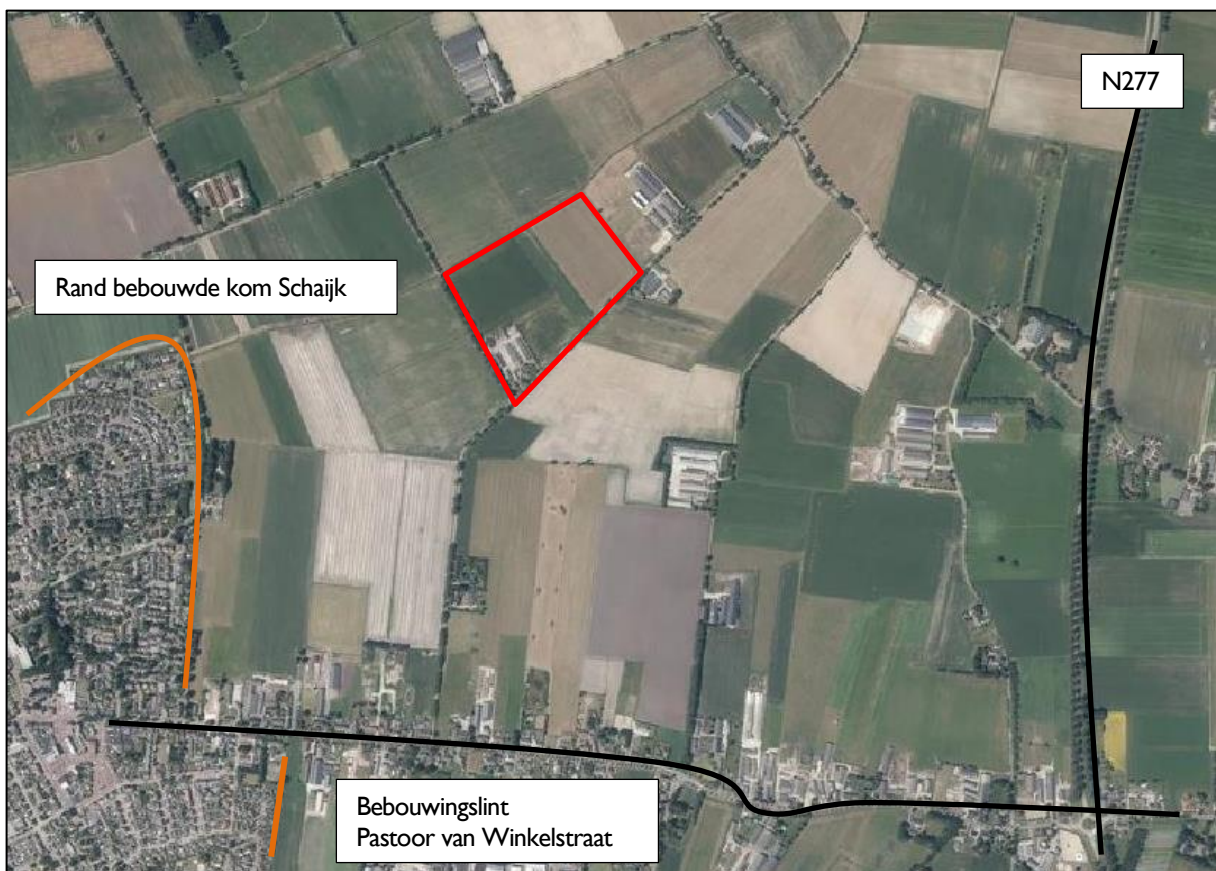
Afbeelding 4. Plankaart behorende bij projectbesluit

2 HUIDIGE SITUATIE DEELGEBIED I

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is een beschrijving van de beoogde nieuwe locatie gegeven. Hierbij komen de aanwezige ruimtelijke en functionele structuur van deze locatie en de omgeving aan bod.

Dit deelgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Maashorst ten noordoosten van de kern Schaijk, aan de Broksteeg 1-3. Schaijk maakt onderdeel uit van de gemeente Maashorst, gelegen in het noordoosten van de provincie Noord-Brabant. Schaijk telt ruim 7.200 inwoners.



Afbeelding 5. Luchtfoto Broksteeg 1-3 en wijde omgeving, begrenzing plangebied in rood weergegeven

Dit deelgebied maakt onderdeel uit van het ontginningslandschap, welke het agrarische gebied ten noorden van Schaijk karakteriseert. Thans is op de locatie een intensieve veehouderij gevestigd. De inrichting bestaat uit twee bedrijfswoningen met daarachter twee stallen, een werktuigenloods en voeropslagen. Op basis van een milieuvergunning d.d. 16 januari 1997 mogen binnen de inrichting 480 vleeskalveren A4.100 en 100 vleesstieren A6.100 worden gehouden. Totale vergunde ammoniakemissie bedraagt 2.210 kg NH₃/jaar, de vergunde geuremissie bedraagt 20.648 OU/m³ en de vergunde fijn stofemissie bedraagt 32.840 kg PM₁₀/jaar.

Het resterende deel van dit deelgebied betreffen onbebouwde agrarische gronden, in gebruik voor akkerbouw.



Afbeelding 6. Luchtfoto Broksteeg 1-3 en directe omgeving, begrenzing plangebied in rood weergegeven

De huidige bebouwing binnen het deelgebied concentreert zich op de hoek van de Broksteeg en Rietbroekstraat. Beide wegen vormen respectievelijk tevens de zuidelijke en westelijke grens van het plangebied. Beide wegen worden begeleid door een wegbeplanting. Voor het overige vormt de erfbeplanting rond het huidige bedrijf de enige vorm van opgaande beplanting binnen het plangebied. De noordelijke grens van het deelgebied wordt gevormd door een rechte watergang, welke de waterhuishouding van het agrarische gebied verzorgt. Aan de oostelijke zijde grenst het deelgebied aan andere onbebouwde agrarische gronden. Verder in oostelijke richting bevindt zich een intensieve veehouderij. Aan de overzijde van de Broksteeg, tegenover de intensieve veehouderij, bevindt zich een grondgebonden agrarisch bedrijf.



Afbeelding 7. Impressie Broksteeg (richting het oosten)



Afbeelding 8. Impressie Rietbroekstraat (richting het noorden)

2.2 Ruimtelijke structuur

Het deelgebied ligt in het gebied “Groot Rietbroek”, welke grofweg het gebied ten noordoosten van Schaijk omvat. Dit laaggelegen gebied betreft een rivierkleigebied. De waterstaatkundige toestand was voorheen de remmende factor in de ontwikkeling van het gebied. De eerste nederzettingen ontstonden op de overgang naar de hoger gelegen heidegronden (het bebouwingslint van de Pastoor van Winkelstraat). Na het sluiten van de Beerse Overlaat in 1942 kon de waterhuishouding van het gebied beter worden geregeld en is het gebied planmatig ontgonnen voor een agrarisch gebruik.



Afbeelding 6. Open landschap Groot Rietbroek



Afbeelding 7. Erfbeplanting rond agrarische bedrijven

De grootschalige ontginning van het gebied is nog steeds duidelijk herkenbaar in het huidige landschap. Het landschap is open en grootschalig van opzet. De (water)wegenstructuur is rechtlijnig en rationeel uitgevoerd. De wegen worden daarbij begeleid door wegbeplanting.

Verspreid aan de wegen bevinden zich diverse agrarische bedrijven. Deze bedrijven worden omzoomd door erfbeplanting. Samen met de wegbeplanting vormt deze erfbeplanting de enige opgaande beplanting in het gebied.

2.3 Functionele structuur

Het deelgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Maashorst. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door de agrarische functie. Verspreid over het buitengebied zijn agrarische bedrijven gelegen, waaronder (intensieve) veehouderijen. Ook in Groot Rietbroek en dus de directe omgeving van het plangebied bevinden zich op enige afstand voornamelijk (grootschalige) intensieve veehouderijen.

Onbebouwde gronden tussen de agrarische bedrijven zijn in gebruik als landbouwpercelen.

De dorpsrand van Schaijk, met de woonwijken, bevindt zich op een afstand van circa 700 meter ten westen van het plangebied. Het bebouwingslint van de Pastoor van Winkelstraat bevindt zich op een afstand van circa 800 meter ten zuiden van het plangebied.



Afbeelding 8. Luchtfoto huidige bebouwing

3 HUIDIGE SITUATIE DEELGEBIED 2

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is een beschrijving van de huidige locatie gegeven. Hierbij komen de aanwezige ruimtelijke en functionele structuur van deze locatie en de omgeving aan bod.

Het deelgebied is weliswaar formeel gelegen in het buitengebied van Schaijk, maar grenst met twee zijden aan de bebouwde kom. In oostelijke richting grenst het aan een woonwijk, in noordelijke richting aan de lokale begraafplaats.



Afbeelding 9. Luchtfoto Molenaarstraat 2 en wijde omgeving, begrenzing plangebied in rood weergegeven

Het deelgebied maakt onderdeel uit van het ontginningslandschap, welke het agrarische gebied ten westen van Schaijk karakteriseert. Thans is op de locatie een grootschalig tuinbouwbedrijf gevestigd. De inrichting bestaat uit een bedrijfswoning, drie grote loodsen, gebouwen voor het huisvesten van arbeidsmigranten en erfverharding.

De oorspronkelijke bebouwing van het bedrijf, waaronder de woonboerderij, bevindt zich in de noordelijke punt van het deelgebied. In deze bebouwing worden thans arbeidsmigranten gehuisvest. Nieuwe, grootschalige bebouwing is gerealiseerd aan de westelijke zijde van het deelgebied. Tussen deze bebouwing en de Molenaarstraat is de (nieuwe) bedrijfswoning gerealiseerd en is voor de verder rest verhard als erf.

De Molenaarstraat betreft de buitenste woonstraat van de bebouwde kom. Moderne, systematische woningbouw heeft tot aan de Molenaarstraat en de oostelijke zijde van het bedrijf plaatsgevonden. Het noordelijke deel van de

Molenaarstraat, ter plaatse van waar het bedrijf ligt, wordt begeleid door een opgaande wegbeplanting. Tegenover de entree van het bedrijf ligt de molen “De Onderneming” waaraan de Molenaarstraat zijn naam ontleedt.

In noordelijke richting grenst het deelgebied aan de begraafplaats, welke wordt omzoomd door een houtsingel. De zuidelijke grens van het bedrijf wordt gevormd door een watergang die om het bedrijfsterrein is aangelegd. In westelijke en zuidelijke richting bevinden zich onbebouwde agrarische gronden.



Afbeelding 10. Luchtfoto Molenaarstraat en directe omgeving, begrenzing plangebied in rood weergegeven

3.2 Ruimtelijke structuur

Het deelgebied ligt in het gebied “t Mun”, welke grofweg het gebied ten westen van Schaijk omvat. 't Mun ligt ingeklemd tussen de bos- en natuurgebieden van de Maashorst en Herperduin.

In het open gebied tussen deze twee bos- en natuurgebieden bevinden zich van oudsher twee oost-west georiënteerde wegenstructuren; de Munstraat / Hoogheistraat / Munpad en Lage Baan / Zandstraat. Aan deze wegen bevindt zich de bebouwing. Van oorsprong betrof dit agrarische bebouwing. De gronden achter de bebouwing werd voor agrarisch gebruik ontgonnen. Deze structuur is nog steeds duidelijk herkenbaar. Langs de wegen is sprake van bebouwing in de vorm van bebouwingslinten met achter de bebouwing de open agrarische gebieden.

3.3 Functionele structuur

Het deelgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Maashorst, in de kernrandzone van de kern Schaijk. Op de aansluiting van de Molenaarstraat met de Bossestraat is sprake van een klein cluster van bedrijvigheid met daarnaast de lokale begraafplaats. Ten noorden van de Bossestraat bevinden zich de lokale sportvelden.

In oostelijke richting, in de bebouwde kom van Schaijk, bevinden zich uitsluitend woningen, welke zijn gelegen in een planmatig opgezette woonwijk.

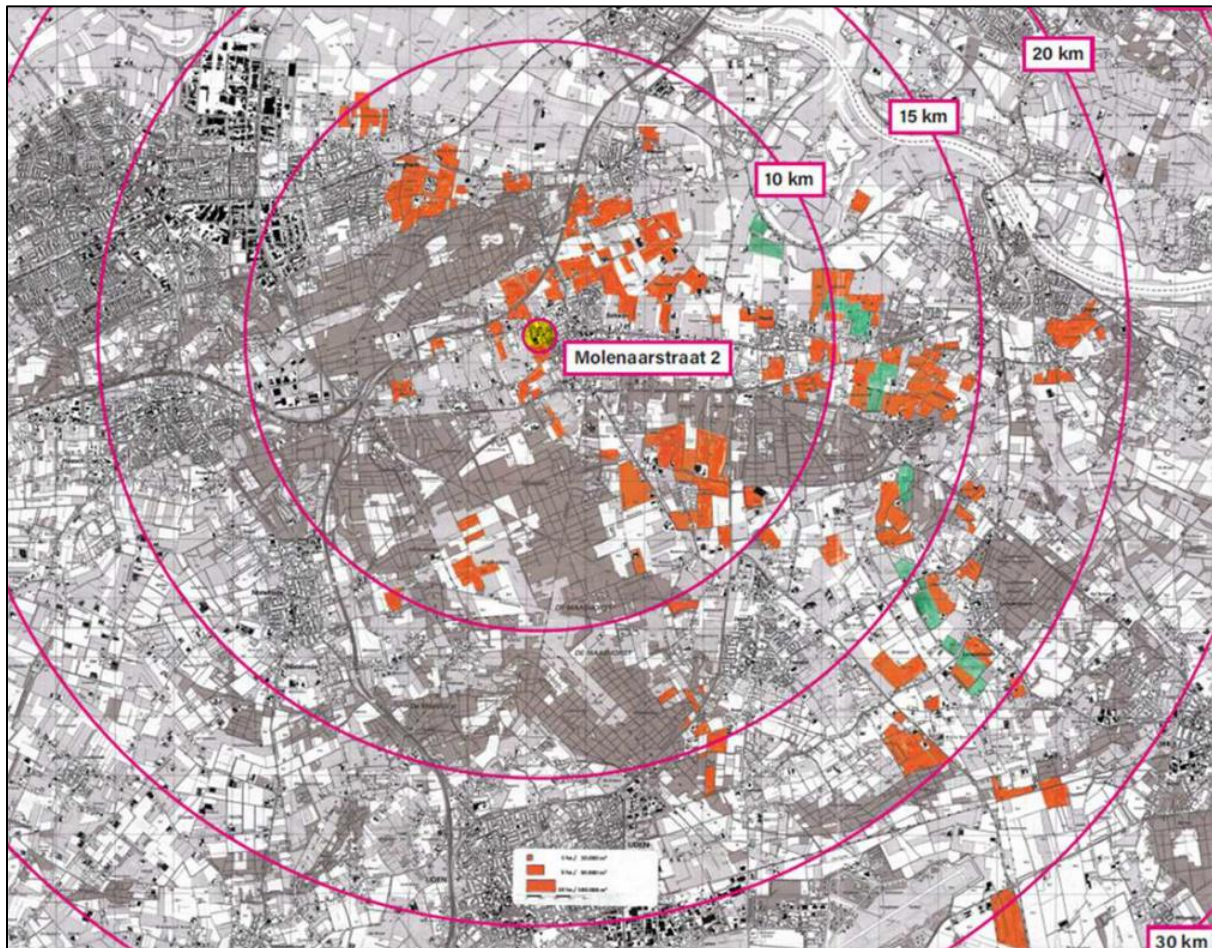
In de richting van het buitengebied, in westelijke en zuidelijke richting, bevindt zich het agrarische buitengebied. In de bebouwingslinten van de Lage Baan / Zandstraat en Munpad / Schansweg is de agrarische functie nog wel aanwezig, het woongebruik voeren hier echter tegenwoordig de boventoon.



Afbeelding 11. Luchtfoto huidige bebouwing Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

4 BEOOGDE SITUATIE

Aan de Molenaarstraat 2 in Schaijk is Tuinbouwbedrijf Jonkergouw gevestigd. Dit is een vollegrondstuinbouwbedrijf, gespecialiseerd in de productie van peen en prei. De productie van deze groenten vindt plaats in de volle grond. Hiervoor beschikt het bedrijf over een areaal van circa 1.600 ha aan landbouwgronden, voornamelijk gelegen in een straal van 25 km rondom Schaijk. Alle groenten gaan direct na de oogst naar de bedrijfslocatie in Schaijk waar de groenten worden gewassen, gesorteerd, ingepakt of verpakt en klaar gemaakt voor uitlevering.



Afbeelding 12. Indicatie ligging landbouwgronden in gebruik door het bedrijf rondom Schaijk

Het bedrijf ligt aan de westelijke rand van de bebouwde kom van Schaijk, op de overgang met het agrarische buitengebied. De gunstige teeltomstandigheden voor peen en prei, de specifieke kennis van de omgeving en de professionaliteit van de bedrijfsvoerders hebben ertoe geleid dat het bedrijf in de loop der tijd fors is gegroeid van een doorsnee gemengd agrarisch familiebedrijf naar een vollegrondstuinbouwbedrijf van bovengemiddelde omvang. Op dit moment heeft het bedrijf 20 vaste medewerkers en 400 tot 450 arbeidsmigranten in dienst. In de zomerperiode, van eind mei tot half september, werken ook nog zo'n 200 scholieren op het bedrijf (voornamelijk preipoten).

Bedrijven met groenteteelt in de volle grond in Noord-Brabant zijn de afgelopen decennia steeds verder in teeltareaal gegroeid. Aan de ene kant om kosten te verminderen, aan de andere kant om een interessante partij voor afnemers te zijn. Dit heeft ertoe geleid dat er in het oosten van de provincie verschillende bedrijven zijn die honderden hectares met groentegewassen betelen.

Door deze omvang zijn dergelijke bedrijven in staat om flinke volumes aan retailketens te leveren. Soms worden prijsafspraken en administratieve zaken nog gedaan door afzetorganisaties, maar het product gaat rechtstreeks van teler naar distributiecentra van de supermarkt.

Retailketens gaan er steeds meer naar toe over om hun wensen ten aanzien van verpakking en versheid van het product te laten verzorgen door de primaire producent. Dat betekent dat op teeltbedrijven producten goed geschoond, verpakt (naar de wensen van de afnemer) en gekoeld moeten worden. Daardoor zijn er later in de keten geen handelingen en extra transportbewegingen meer nodig en kan het product zo snel en zo vers mogelijk in het winkelschap belanden. Uiteraard levert dit een bijdrage aan het terugdringen van voedselverliezen in de keten. Deze ontwikkeling heeft voor de teeltbedrijven tot gevolg dat de toegevoegde waarde van het klaarmaken naar de wens van de afnemer binnen de eigen organisatie blijft. De financiële positie van de teeltbedrijven wordt daarmee versterkt.

4.1 Achtergronden Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

Sinds 1960 is het bedrijf op de huidige locatie aan de Molenaarstraat gevestigd. De ouders van de huidige bedrijfsvoerders hadden hier een klein gemengd agrarisch bedrijf; er werd vee gehouden (varkens, kippen en koeien) en op de huiskavel van 3,5 ha werd op kleine schaal tuinbouw bedreven. De tuinbouwtek kreeg steeds meer de overhand en groeide gestaag. Vooral de teelt van peen en prei bleek door het klimaat en de lokale bodemeigenschappen bijzonder passend. In de jaren '80 van de vorige eeuw traden de zonen toe tot het bedrijf (de huidige bedrijfsvoerders), werd het houden van vee afgestoten en werd volledig ingezet op de tuinbouw. Inmiddels zijn ook de kinderen van de huidige bedrijfsvoerders toegestreden tot het bedrijf. Daarmee is bedrijfsopvolging dus verzekerd en staat de 3^e generatie klaar om het bedrijf voort te zetten in de toekomst.

Het bedrijf bewerkt thans circa 1.600 ha aan landbouwgronden in de omgeving van Schaijk. In het kader van teeltwisseling worden veel landbouwgronden uitgeruild met andere agrariërs en worden naast peen en prei op kleinere schaal andere gewassen geteeld, te weten aardappelen, bieten, bloembollen, spinazie, uien, maar ook mais en gras.

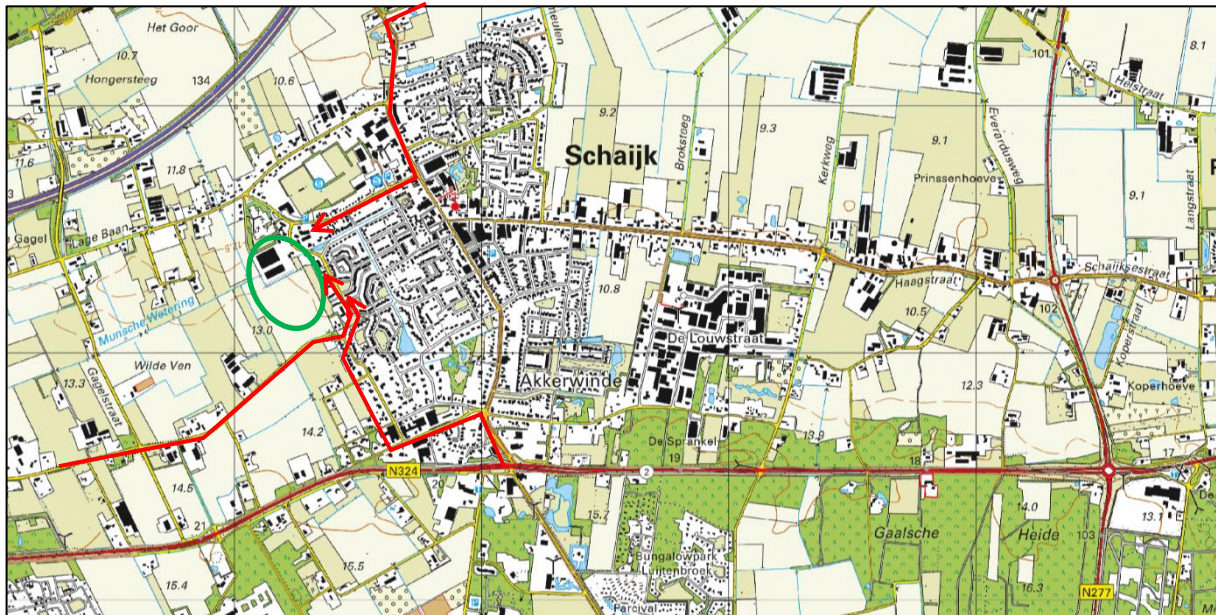
Waar het bedrijf eerst, zoals te doen gebruikelijk, leverde aan de veiling en andere coöperaties kenmerkt het bedrijf zich nu door de rechtstreekse levering aan de supermarkt, groothandel en retail. De producten van het bedrijf komen zo rechtstreeks terecht in zo'n 4.000 winkels, in zowel Nederland als België. Het bedrijf levert onder andere aan Albert Heijn, Jumbo, Aldi, Lidl en Superunie (inkooporganisatie van 27 kleinere supermarktketens). Hierdoor is nagenoeg elke peen die verkocht wordt in een Nederlandse supermarkt direct afkomstig van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw.

Het gehele jaar door verwerkt het bedrijf peen, maar het teeltseizoen loopt vooral van juni t/m november. In het laagseizoen van peen (december t/m mei) wordt juist ingezet op de teelt van (winter)prei. Het gehele productieproces van deze gewassen heeft het bedrijf in eigen hand. Los van bemesten (waarvoor loonwerkers of andere agrariërs (veehouders) worden ingehuurd) wordt de grondbewerking, het zaaien, gewasverzorging, oogst en vervoer naar de bedrijfslocatie zelf verzorgd, met eigen materieel.

Op de bedrijfslocatie vinden daarna de volgende activiteiten plaats: bij binnenkomst wordt het gewas gespoeld en nagespoeld, gesorteerd in een van de sorteerlijnen en ten slotte nog gecontroleerd. Het product wordt voor de houdbaarheid daarna in een shockkoeler binnen 8 minuten teruggekoeld tot 1° C. Daarna wordt het product verpakt en geëtiketteerd zodat het product kant en klaar is voor de afnemer. Ten slotte wordt het product geladen op een vrachtwagen in een van de aanwezige dockshelters.

Peen en prei zijn rooivruchten en dat betekent dat er bij de oogst en schonen / spoelen van deze producten ook grond vrij komt. Gewasresten en deze grond worden teruggebracht naar de teeltpercelen. Dit, en het zelf verwerken van de

gewassen, maken een centrale ligging van de verwerkingslocatie binnen het teeltgebied daarom van belang. Verkeersbewegingen met tractoren van het land naar de verwerkingslocatie en terug worden daardoor beperkt.



Abbeelding 13. Huidige verkeersstromen van en naar het bedrijf vanuit alle windrichtingen, door de bebouwde kom van Schaijk

De forse groei die het bedrijf heeft doorgemaakt leidt inmiddels tot overlast in de bebouwde kom die tot tegen het bedrijf is aangegroeid. De overlast wordt voornamelijk veroorzaakt door de grote aantallen vrachtwagens, tractoren en personenauto's die dagelijks van en naar het bedrijf rijden over (dorps)wegen die daarvoor niet specifiek zijn ingericht.

4.2 Motivering ontwikkeling bedrijf

Door de ontwikkeling van het bedrijf, als gevolg van groei (het is de algemene tendens dat er steeds meer groenten gegeten worden) maar vooral door een sterkere behoefte aan ruimte, is het noodzakelijk voor het bedrijf om een ontwikkelingsslag te maken. De doelstellingen hierbij zijn onder andere het realiseren van een efficiëntere bedrijfsvoering waarbij het realiseren van meer ruimte (bedrijfshallen) centraal staat (voor met name een voldoende opslag van fust en ander verpakkingsmateriaal en stalling van het omvangrijke machinepark) en het zoveel mogelijk concentreren van huisvesting van arbeidsmigranten op eigen terrein. Het bedrijf moet uitbreiden om de gewenste bedrijfsvoering op niveau te houden en de noodzakelijke groei te waarborgen.

Het bedrijf heeft onder voorwaarden goedkeuring van de gemeenteraad om op de huidige locatie deze ontwikkelingsslag te maken. De huidige moderne bedrijfsbebouwing dient daarbij verder te worden uitgebreid. Dit geldt ook voor de huisvesting van arbeidsmigranten, welke aan alle wensen en eisen voldoet.

In de uitwerking van de bedrijfsontwikkeling op de huidige locatie zou dan onder meer aandacht moeten zijn voor;

1. Kwaliteitsverbetering in de vorm van landschappelijke inpassing;
2. Het onderzoeken van andere ontsluitingsmogelijkheden wat verkeers- en geluidsoverlast op de Molenaarstraat kan tegengaan;
3. Het onderzoeken van een oriëntatie van de bedrijfsvoering aan de andere zijde van het bedrijf wat geluidsoverlast voor de bewoners aan de Molenaarstraat tegengaat.

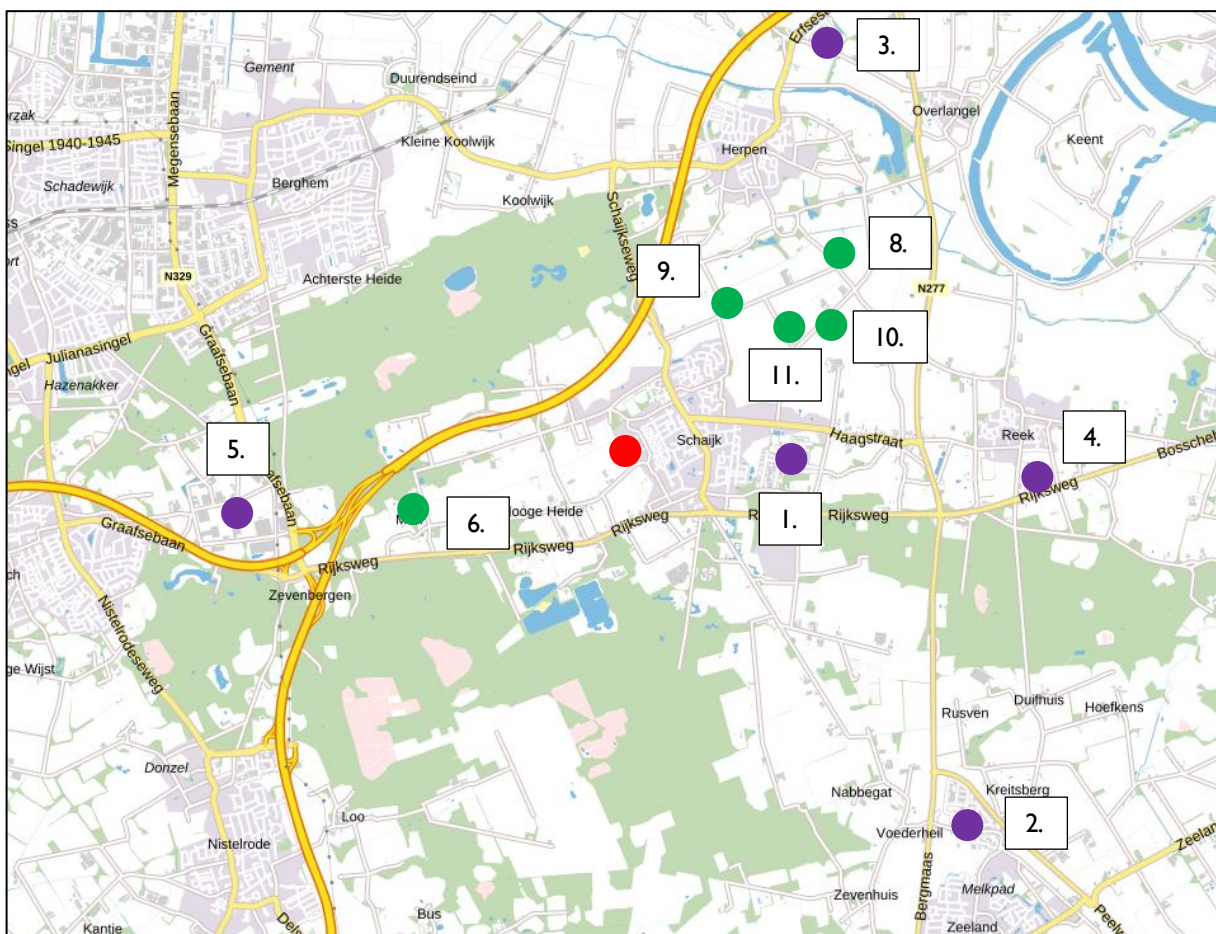
Waar het bedrijf de dringende noodzaak ervaart in de nabije toekomst verder te groeien kan dit leiden tot meer overlast bij omwonenden. De voormalige gemeente Landerd heeft het bedrijf derhalve benaderd met het verzoek al de

bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar een volledig nieuwe locatie die meer geschikt is voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering. Het verdient de voorkeur de ontwikkeling van het bedrijf elders te laten plaatsvinden om zo de overlast bij omwonenden in de bebouwde kom van Schaijk niet te laten toenemen c.q. weg te nemen. Het bedrijf heeft met dit verzoek ingestemd en is op zoek gegaan naar een geschikte nieuwe locatie in het buitengebied.

4.3 Locatiestudie verplaatsing bedrijf

Een bedrijfsverplaatsing is alleen toereikend als het volledige bedrijf wordt verplaatst. Een gedeeltelijke verplaatsing of bijvoorbeeld een ingebruikname van een tweede locatie is in het kader van een efficiënte bedrijfsvoering niet mogelijk. Alle processen op het bedrijf dienen derhalve gebundeld te blijven op één locatie, maar wel op een locatie die voldoende omvang heeft (tussen 5 en 7 ha), in de nabijheid ligt van de landbouwgronden, maar die de bebouwde kom van Schaijk ontziet van de gevolgen van de bedrijfsactiviteiten.

De binding van het bedrijf met Schaijk is groot. Hier liggen de roots van het bedrijf en het bedrijf wil hier ook graag blijven. Niet tenminste vanwege het feit dat de landbouwpercelen rondom Schaijk liggen. Veel lokale jeugd heeft op het bedrijf gewerkt of werkt er nog in de zomerperiode. De binding met Schaijk uit zich ook door sponsoring van lokale verenigingen, waaronder ook de carnavalsvereniging. Elk jaar wordt een deel van een bedrijfshal beschikbaar gesteld om carnavalswagens te bouwen.



Afbeelding 14. Onderzochte locaties voor bedrijfsverplaatsing (huidige locatie rood aangeduid, bedrijventerreinen paars en agrarische locaties groen)

De volgende mogelijke locaties voor bedrijfsverplaatsing zijn door Tuinbouwbedrijf Jonkergouw, in samenspraak met betreffende gemeente, onderzocht:

- Bedrijventerreinen in de regio:
 - De Louwstraat Schaijk
 - Voederheil Zeeland
 - De Bulk tussen Herpen en Ravenstein
 - Voormalig ITC terrein Reek
 - Vorstengrafdonk Oss
- Koekampweg 2 Schaijk
- Elsstraat 15 Herpen
- Middelstraat 5 Schaijk
- Broksteeg 4 Schaijk
- Broksteeg 1-3 Schaijk

Al deze locaties, behalve de locatie aan de Broksteeg 1-3, bleken niet geschikt. Hierna is per locatie aangegeven waarom.

Bedrijventerrein De Louwstraat Schaijk (nummer 1 op afbeelding 14)

Dit bedrijventerrein ligt ten oosten van Schaijk. Op dit bedrijventerrein is geen vrije kavel of bestaand bedrijf beschikbaar van een omvang van 5 tot 7 ha. Het bedrijf kan hier daarom niet naar toe verplaatsen.

Bedrijventerrein Voederheil Zeeland (nummer 2 op afbeelding 14)

Dit bedrijventerrein ligt ten noorden van Zeeland. Op de eerste plaats ligt dit bedrijventerrein niet nabij de landbouwgronden. Op de tweede plaats is op dit bedrijventerrein geen vrije kavel of bestaand bedrijf beschikbaar van een omvang van 5 tot 7 ha. Het bedrijf kan om deze twee redenen hier niet naar toe verplaatsen.

Bedrijventerrein De Bulk Ravenstein (nummer 3 op afbeelding 14)

Dit bedrijventerrein ligt tussen Herpen en Ravenstein. Op de eerste plaats ligt dit bedrijventerrein aan de rand van de landbouwgronden. Op de tweede plaats is op dit bedrijventerrein geen vrije kavel of bestaand bedrijf beschikbaar van een omvang van 5 tot 7 ha. Het bedrijf kan om deze twee redenen hier niet naar toe verplaatsen.

Voormalig ITC terrein Reek (nummer 4 op afbeelding 14)

Dit woon- en werkterrein ligt ten zuiden van Reek. Op dit bedrijventerrein is geen vrije kavel of bestaand bedrijf beschikbaar van een omvang van 5 tot 7 ha. Het bedrijf kan hier daarom niet naar toe verplaatsen.

Bedrijventerrein Vorstengrafdonk Oss (nummer 5 op afbeelding 14)

Dit bedrijventerrein ligt tussen Schaijk en Heesch. Dit bedrijventerrein is bedoeld en ingericht voor zware industrie (milieucategorie 3 en 4). Lichtere vormen van bedrijvigheid, zoals agrarische bedrijvigheid, zijn hier niet toegestaan. Daarnaast zijn agrarische bedrijfsactiviteiten ook niet passend op een bedrijventerrein voor zware industrie. Hygiënisch werken, voedselveiligheid en in een gezonde omgeving is voor het bedrijf vitaal, in een omgeving met zware industrie is dit niet te garanderen. Het bedrijf kan hier daarom niet naar toe verplaatsen.

Koekampweg 2 Schaijk (nummer 6 op afbeelding 14)

Deze locatie is in eigendom en ligt ten westen van de bebouwde kom van Schaijk, in buurtschap Mun. Thans is hier een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd.

Kenmerkend is de ligging tussen de snelweg A50 en de provinciale weg N324. Beide wegen komen ten westen van deze locatie samen. Ten noorden van de snelweg A50 liggen de Gemeentebossen Oss en ten zuiden van de provinciale weg ligt de Maashorst. Beide bos- en natuurgebieden worden fysiek van elkaar gescheiden door deze wegen met daartussen het buurtschap Mun.

Om beide bos- en natuurgebieden met elkaar te verbinden is ertussen een ecologische verbingszone gerealiseerd. Deze ecologische verbingszone ligt rond de locatie Koekampweg 2. Er liggen thans zelfs concrete plannen deze ecologische verbingszone verder te versterken.

Een landbouwbedrijf van bovengemiddelde omvang aan de rand van de ecologische verbingszone leidt tot een verstoring van flora en fauna die zich tussen beide bos- en natuurgebieden willen verplaatsen. Het toestaan van een vestiging van het bedrijf op deze locatie zou derhalve in strijd zijn met de natuurdoelstellingen van de ecologische verbingszone. In samenspraak met de gemeente Landerd is deze locatie daarom afgefallen.

Elsstraat 15 Herpen (nummer 8 op afbeelding 14)

Deze locatie is in eigendom en ligt tussen Schaijk en Herpen, op korte afstand van de gekozen locatie Broksteeg 1-3. Thans is hier een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd.

Gelegen temidden van de landbouwgronden zou dit een locatie met potentie zijn. Deze locatie bevindt zich echter ten zuiden van de Erfdijk. De Erfdijk is een door het landschap slingerend dijkje dat vroeger Herpen moest beschermen tegen het Maaswater dat uit het zuidoosten kwam. De Erfdijk is aangelegd rond 1300 en is daarmee één van de eerste dijken in het Maasland. Vroeger brak de dijk nog wel eens door waardoor achter de dijk een “wiel” ontstond. Wielen zijn diepe plassen gelegen aan een dijk die zijn ontstaan door een plaatselijke dijkdoorbraak waarbij het water met grote kracht het achterliggende land binnen kolkte. Heden ten dage betreffen dit vijvers en andere waterpartijen rond de Erfdijk. Dit beschermde cultuurhistorisch waardevolle element mag niet aangetast worden. Daarnaast geldt voor de Erfdijk dat deze eveneens geldt als een ecologische verbingszone; natuur moet hier de ruimte krijgen zich te kunnen ontwikkelen.

Een landbouwbedrijf van bovengemiddelde omvang aan de rand van het cultuurhistorische en ecologische landschap van de Erfdijk is daarom niet gewenst. Een landbouwbedrijf van kleinere omvang zou wel mogelijk zijn, maar dat is vanuit het bedrijf niet wenselijk (bundeling op één locatie met alle voorzieningen op één plek heeft de nadrukkelijke voorkeur). In samenspraak met de gemeente Oss is deze locatie daarom afgefallen.

Middelstraat 5 Oss (nummer 9 op afbeelding 14)

Deze locatie zou verworven kunnen worden en ligt ten noorden van de bebouwde kom van Schaijk. Thans is hier een intensieve veehouderij gevestigd.

Gelegen temidden van de landbouwgronden zou dit een locatie met potentie zijn. De afstand tot de bebouwde kom van Schaijk bedraagt echter maar 260 meter. Doel van de verplaatsing van het bedrijf is het juist wegnemen van hinder door het bedrijf in de bebouwde kom. Door de korte afstand van deze locatie tot de bebouwde kom is hinder door het bedrijf in de toekomst op voorhand niet uit te sluiten waardoor in dat geval geen sprake is van een volledige uitsluiting van hinder in Schaijk, maar van een verplaatsing van de hinder van de omgeving Molenaarstraat naar de omgeving ‘t Oliemeulen. In samenspraak met de gemeente Landerd is deze locatie daarom afgefallen.

Broksteeg 4 Schaijk (nummer 10 op afbeelding 14)

Deze locatie is in eigendom en ligt ten noordoosten van de bebouwde kom van Schaijk, op korte afstand van de gekozen locatie Broksteeg 1-3. Thans is hier een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd.

Gelegen temidden van de landbouwgronden zou dit een locatie met potentie zijn. Schuin tegenover deze locatie bevindt zich echter een grote en actieve intensieve veehouderij (een varkenshouderij). De aanwezigheid van deze veehouderij met dito geurbelasting brengt belemmeringen met zich mee voor de mogelijkheden op deze locatie. In de te realiseren huisvesting voor arbeidsmigranten en delen van de bedrijfsbebouwing (waar personen permanent aanwezig zijn) dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zo dichtbij een intensieve veehouderij wordt een te hoge geurbelasting ervaren waardoor niet voldaan kan worden uit de eisen van de Wet geurhinder en veehouderij c.q. de gemeentelijke geurverordening. In samenspraak met de gemeente Landerd is deze locatie daarom afgefallen.

Andere locaties die niet op een bedrijventerrein liggen of die geen eigendom zijn c.q. kunnen worden verworven zijn ten slotte ook nog bekeken. Daarbij is met name gekeken naar mogelijke locaties in de directe nabijheid van de provinciale wegen N324 en N277 zodat de ontsluiting van het bedrijf gemakkelijk te organiseren zou zijn. Dergelijke locaties waren echter niet concreet beschikbaar. Het bedrijf heeft in de nabijheid van de provinciale wegen wel landbouwgronden in eigendom. Door middel van het creëren van een nieuwe (bebouwde) locatie zou het bedrijf naar een van hun landbouwgronden kunnen verplaatsen. In dat geval is sprake van nieuwvestiging. Op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid is nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf niet toegestaan. Hierdoor is het niet mogelijk landbouwgronden om te zetten naar een bebouwde locatie.

De locatie aan de Broksteeg 1-3 heeft wél potentie (nummer 11 op afbeelding 10). Deze locatie is in eigendom. Gelegen aan de noordoostelijke zijde van Schaijk, staat op dit moment op deze locatie een (verouderde) intensieve veehouderij welke volledig kan worden gesaneerd. De locatie heeft daarmee voldoende potentie voor een volledige verplaatsing van het bedrijf. Enerzijds maakt de centrale ligging ten opzichte van de landbouwgronden deze locatie ideaal en anderzijds liggen er geen functies omheen die overlast kunnen ondervinden van of hebben op de verplaatsing van het bedrijf en de uit te oefenen bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn de afstanden tot de bebouwde kom van Schaijk voldoende zodat kan worden gewaarborgd dat de activiteiten op deze locatie niet leiden tot hinder in Schaijk.

Een verplaatsing van het bedrijf betekent een aanzienlijke verbetering van het woongenot en de verkeersveiligheid in de bebouwde kom van Schaijk. Daarnaast komt met een verplaatsing de huidige bedrijfslocatie vrij voor een passende herontwikkeling in de vorm van woningbouw. Op dit moment is woningbouw aan de westelijke zijde van Schaijk niet mogelijk vanwege de milieutechnische belemmeringen die de aanwezigheid van het bedrijf teweegbrengt, dit terwijl er wel de komende jaren nadrukkelijke behoefte bestaat aan nieuwe woningen.

De thans aanwezige bebouwing op de locatie Broksteeg 1-3, bestaande uit verouderde stallen en een werktuigenloods, hebben geen toevoegde waarde voor het te verplaatsen bedrijf. Deze bebouwing dient in dat kader dan ook volledig te worden gesloopt, alsook de voeropslagen en aanwezige infrastructuur. De twee aanwezige bedrijfswoningen zijn van voldoende kwaliteit om te behouden. Deze woningen kunnen in de nieuwe situatie wederom dienstdoen als bedrijfswoningen, met in het bijzonder als zijnde beheerderswoningen voor de ter plaatse te huisvesten arbeidsmigranten.

4.4 Inrichting van de nieuwe locatie

Autonome ontwikkelingen in het bedrijf en de levering aan de afnemers enerzijds, maar ook de toegenomen mechanisatiegraad van machines en werktuigen anderzijds, nopen ertoe dat een adequaat bedrijfsterrein en afdoende bedrijfsbebouwing benodigd is en blijft.

Het bedrijf levert hun producten rechtstreeks aan supermarkten, groothandel en andere retail. Elke afnemer hanteert een eigen, aparte verpakking en fust. Dit kan een doosje, kistje, plastic bakje of kratje zijn. Vanuit richtlijnen in het kader van voedselveiligheid (BRC en PlanetProof) is het noodzakelijk dat al het verpakkingsmateriaal en fust inpandig wordt opgeslagen en op het bedrijf gewerkt wordt conform het principe van een gescheiden schone en vuile weg. Om altijd voldoende verpakkingsmateriaal en fust in voorraad te hebben is veel opslagcapaciteit benodigd. Het bedrijf heeft hiervoor thans onvoldoende ruimte en dat leidt daarmee tot een minder efficiënt bedrijfsproces.

Het bedrijf beschikt verder over een omvangrijk machinepark. Al het werk op het land wordt door eigen machines ingevuld (behalve bemesten). Het materieel is daarbij als 'kwetsbaar' materieel aan te merken, vanwege onder andere:

- materieel bevat hoge mate van technologie en elektronica (boardcomputers, GPS, etc.);
- materieel bevat draaiende, onbeschermde (tegen weersinvloeden) onderdelen; bij stilstand c.q. indien materieel niet in gebruik is, leidt dit tot roestvorming, 'vastlopende' onderdelen en derhalve storingen en dergelijke met een toename aan onderhoud / reparatie tot gevolg;

- divers materieel is zeer gevoelig voor inbraak; extra bescherming achter slot en grendel via bebouwing en daardoor uit het zicht onttrekken is noodzakelijk;
- diverse machines / werktuigen zijn maar een deel van het jaar inzetbaar. In de tijd dat het materieel niet gebruikt wordt is inpandige stalling vereist.

Binnen het bedrijf zijn reeds faciliteiten aanwezig en noodzakelijk ten behoeve van onder andere het stallen / parkeren van het materieel en machines in bedrijfsbebouwing als ook het repareren, reinigen en onderhouden van het materiaal in eigen beheer (werkplaats).

Als gevolg van de bovengemiddelde omvang van het bedrijf is het aantal werktuigen wat gebruikt wordt groot. Deze machines zijn kostbaar in aanschaf, maar halen betere rendementen in het werk. Het bedrijf heeft derhalve relatief veel kostbaar seizoensgebonden materieel. Het bedrijf heeft inmiddels meer werktuigen, machines en dergelijke dan dat er stallingsruimte beschikbaar is.

Als voorloper in de sector is het bedrijf constant bezig om hun gewassen zo goed en duurzaam mogelijk te produceren. Het bedrijf voldoet daarmee aan de strenge eisen van BRC en PlanetProof. Deze eisen worden echter steeds scherper, wat het bedrijf noodzaakt verder te investeren in een duurzame productie. Dit vraagt bijvoorbeeld om een duidelijke scheiding van de schone en vuile weg. Dit betekent in de praktijk dat op plekken waar het product wordt gesorteerd niet de tractoren van het veld kunnen worden gestald. Voor zowel het sorteren als voor het grote machinepark dienen derhalve separate, afzonderlijke ruimtes te worden ingericht. Omdat de bedrijfsbebouwing nog maar één specifiek doel kan dienen, heeft dit vergaande gevolgen. De behoefte aan bedrijfsbebouwing neemt hierdoor flink toe. Verwacht wordt dat de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing in de komende jaren zal moeten verdubbelen om te blijven voldoen aan de strenge certificeringseisen. Daarnaast zal ook de productie, net zoals de afgelopen jaren, evenredig blijven stijgen.

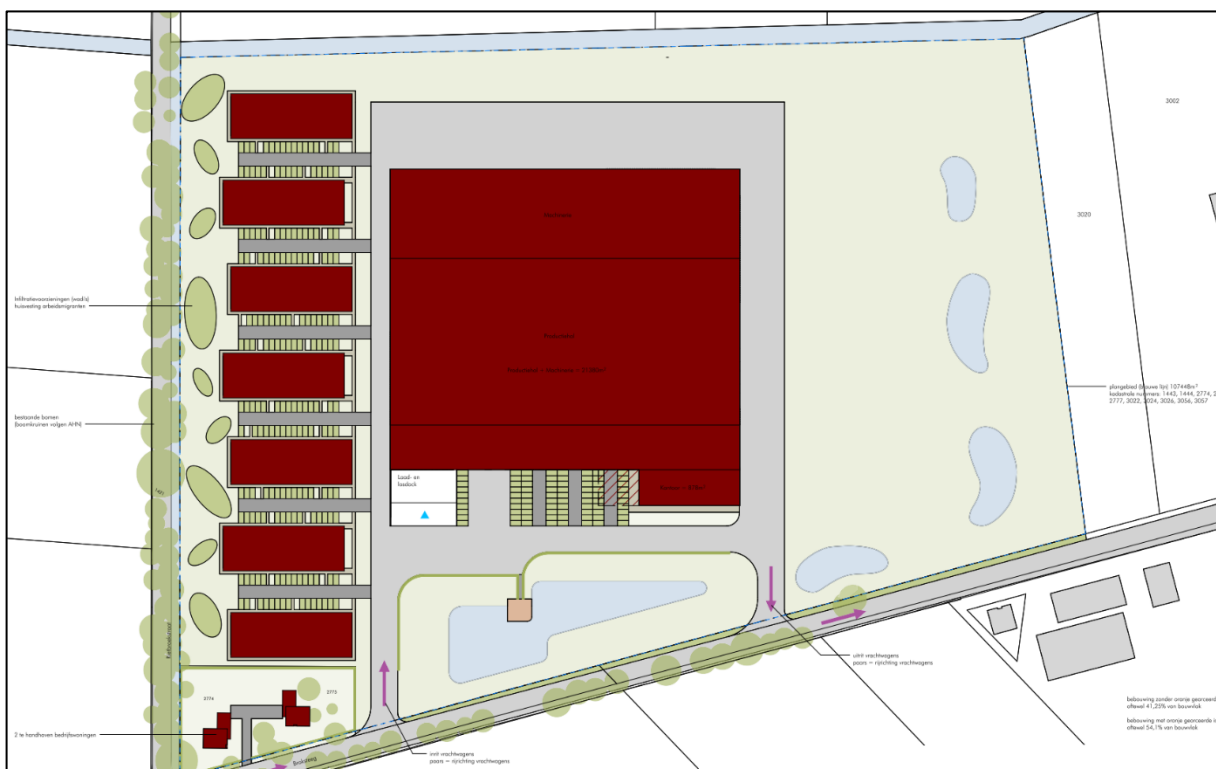
De noodzaak tot verdubbeling van de bedrijfsbebouwing wordt derhalve niet zozeer ingegeven door een forse stijging van de productie, maar door strengere certificeringseisen. Het is dus niet zo dat met de verdubbeling van de bedrijfsbebouwing er sprake is van een verdubbeling van de productie. Dit betekent dat de productie en daarmee samenhangend de verkeersstromen en het aantal medewerkers niet zal verdubbelen in de toekomst.

Op verzoek van de voormalige gemeente Landerd verkiest het bedrijf in plaats van te investeren in uitbreiding van de huidige locatie een compleet nieuwe locatie in te richten, welke volledig voldoet aan alle huidige (en toekomstige) strenge eisen. Dit houdt tevens in dat het gehele bedrijf, en niet enkel de uitbreiding, compleet nieuw, modern en duurzaam en zo veel mogelijk energieneutraal kan worden ingericht. De beoogde nieuwe locatie aan de Broksteeg voldoet aan alle wensen wat dat betreft. Met zo veel mogelijk energieneutraal wordt bedoeld dat de nieuwe locatie op navolgende punten energieneutraal wordt ingericht:

- het gehele bedrijf (inclusief logiesgebouwen huisvesting arbeidsmigranten) wordt niet verwarmd door het verbranden van fossiele brandstoffen (de conventionele gasaansluiting). Warmte wordt verkregen uit een warmtewisselaar welke zal worden aangesloten op het koel- en vriessysteem;
- op de daken zullen zonnepanelen worden gelegd welke zullen voorzien in de productie van groene stroom;
- (spoel)water, niet zijnde afvalwater, wordt op eigen terrein opgevangen in enkele vijverpartijen, gezuiverd door een natuurlijk proces en vervolgens hergebruikt;
- door de ligging midden in het eigen teeltgebied worden verkeersbewegingen en daarmee de verbranding van fossiele brandstoffen zo veel mogelijk teruggedrongen;
- door een zo optimale en efficiënte inrichting van het bedrijf worden verkeersbewegingen en daarmee de verbranding van fossiele brandstoffen zo veel mogelijk teruggedrongen;
- het eigen fust wordt gereinigd zodat het jaren telkens kan worden (her)gebruikt zodat minder verpakkingsmaterialen benodigd zijn (dit gebeurt reeds in de huidige situatie);
- afval wordt gescheiden en opgehaald door een erkend verwerker (dit gebeurt reeds in de huidige situatie);
- loof en andere groenteresten gaan als veevoer naar veehouders in de omgeving zodat er geen sprake is van verspilling (dit gebeurt reeds in de huidige situatie).

In de beoogde nieuwe situatie wordt een nieuwe bedrijfshal gerealiseerd met een oppervlakte van 2,2 ha met daarin een deel waar het productieproces plaatsvindt (sorteren gewassen, etc.) en een deel voor stalling van machines en gereedschappen. Aan de zijde van de Broksteeg worden dockshelters gerealiseerd voor het gemakkelijk en efficiënt kunnen laden van vrachtwagens. Deze vrachtwagens maken gebruik van de bestaande inrit die is gelegen direct naast de te behouden bedrijfswoningen (afvoer product = schone weg). De geoogste gewassen en de tractoren maken gebruik van een tweede inrit, verder gelegen in oostelijke richting (aanvoer product = vuile weg). Tevens zullen aan de wegzijde een ruime kantoor- en kantineruimte worden gerealiseerd. Werknemers en bezoekers met personenauto's kunnen het bedrijf via de bestaande inrit bereiken en parkeren op een daar te realiseren parkeerterrein.

Rondom de bedrijfshal is voldoende ruimte noodzakelijk om te kunnen manoeuvreren met vrachtwagens en tractoren. Door extra ruimte aan de oostelijke zijde te creëren voor erfverharding zal de logistiek op het totale terrein effectiever kunnen plaatsvinden. Met de beoogde inrichting beoogt het bedrijf rijbewegingen te optimaliseren.



Abbeelding 15. Beoogde inrichting nieuwe locatie

4.5 Huisvesting arbeidsmigranten

Bij het productieproces van peen en prei komt veel handarbeid kijken; het planten, de gewasverzorging en het oogsten tot aan het afleveren van het eindproduct gebeurt veelal met de hand. Vanwege het seizoensmatige karakter betreft het vrijwel allemaal seizoenswerk welke door arbeidsmigranten wordt ingevuld. In de tuinbouwsector zijn namelijk weinig of geen Nederlandse arbeidskrachten te vinden. Arbeidsmigranten vormen daarmee een onmisbare schakel in het productieproces van het bedrijf c.q. de gehele tuinbouwsector. Deze arbeidsmigranten worden zelf gerekruteerd in het buitenland. Het bedrijf verzorgt vervolgens zelf voor de arbeidsmigranten het vervoer naar Nederland (en terug). Het overgrote deel van de arbeidsmigranten arriveert in Nederland dan ook per vliegtuig of bus.

De arbeidsmigranten worden bij aankomst in Nederland door het bedrijf ontvangen. Formaliteiten worden geregeld en de arbeidsmigranten worden op de hoogte gebracht van de werkwijze binnen het bedrijf. Het is belangrijk dat de medewerkers de juiste informatie ontvangen en weten waar ze aan toe zijn.

Alhoewel het bedrijf jaarrond behoefte heeft aan en werk heeft voor arbeidsmigranten, werkt een arbeidsmigrant nooit het gehele jaar door op het bedrijf. De arbeidsmigranten zijn namelijk maar tijdelijk werkzaam voor het bedrijf, tot maximaal 9 maanden aan één stuk (mid stay). Daarna keren de arbeidsmigranten weer terug naar hun specifieke thuisland. Het komt daarna vaak voor dat eenzelfde arbeidsmigrant later terugkeert naar het bedrijf om weer een periode voor het bedrijf te werken. Dergelijke terugkerende en ervaren arbeidskrachten zijn voor het bedrijf heel waardevol.

De arbeidsmigranten hebben een zeer specifieke woningbehoefte. Zij werken immers maar een korte periode voor het bedrijf en hebben daarom behoefte aan tijdelijke, maar ook goedkope, woonruimte. Voor hen is de koop of huur van een reguliere woning absoluut niet interessant. Zij opteren veel meer voor goede, goedkope en tijdelijke huisvesting op de plek waar men werkzaam is. Daar de arbeidsmigranten maar tijdelijk op het bedrijf wonen en werken hebben zij hun hoofdverblijf elders, vaak een adres in hun thuisland.

Het bedrijf heeft op elk moment gedurende het jaar circa 400 tot 450 arbeidsmigranten in loondienst. Om te voorzien in geschikte huisvesting voor deze arbeidsmigranten heeft het bedrijf op de huidige bedrijfslocatie aan de Molenaarstraat logiesvoorzieningen gerealiseerd, waar een deel van de arbeidsmigranten is gehuisvest. De overige arbeidsmigranten worden gehuisvest in reguliere woningen in Schaijk of nabijgelegen kernen, welke door het bedrijf in dat kader specifiek zijn verworven (koop of huur). De plek van huisvesting wordt zodanig gekozen dat de afstand tussen de huisvestingslocatie en werklocatie (de betreffende landbouwpercelen) zo klein mogelijk is. Door dicht bij hun werkgebied te wonen zijn de afstanden die de arbeidsmigranten afleggen immers zeer beperkt wat bijdraagt aan minder verkeer en dus een efficiënter bedrijfsproces. Doordat de arbeidsmigranten verspreid in het werkgebied wonen is het overzicht echter moeilijk te garanderen en worden tevens betaalbare gezinswoningen aan de reguliere woningmarkt onttrokken.

Om zich verder te ontwikkelen en vóór te blijven op de concurrentie is het van belang om goede huisvesting te blijven regelen voor de arbeidsmigranten. Om nieuwe medewerkers aan te trekken (en de huidige medewerkers te behouden c.q. terug te laten keren) is het van belang dat het bedrijf een stapje harder loopt dan de concurrentie. Het bedrijf is van mening dat huisvesting voor de arbeidsmigranten hierin een belangrijk punt is. Tevens eisen de afnemers (supermarkten en dergelijke) dat huisvesting goed geregeld is. Het bedrijf is om die reden reeds SNF en AKF gecertificeerd. Op reguliere basis (jaarlijks) wordt het bedrijf door gemeente en brandweer gecontroleerd op het correct en veilig huisvesten van arbeidsmigranten. Dit heeft nooit tot opmerkingen geleid. Ook zijn vanuit de buurt van het bedrijf geen klachten bekend inzake het huisvesten van arbeidsmigranten.

Het bedrijf streeft een korte lijn met haar arbeidsmigranten na. Het is belangrijk dat het bedrijf als werkgever zicht heeft op de medewerkers die op het bedrijf werkzaam zijn. Dit geldt ook voor de huisvesting van de medewerkers. Het bedrijf wil daarom dat huisvesting goed geregeld is. Arbeidsmigranten verwachten dat ook. Zonder goede huisvesting komt de bedrijfsvoering in de knel. Om de juiste medewerkers aan te trekken is het belangrijk huisvesting op een hoog niveau te verzorgen en te blijven verzorgen. Dit betekent dat er voldoende plek beschikbaar moet zijn voor alle medewerkers en dat de huisvesting moet voldoen aan alle wensen van de arbeidsmigrant.

In dat kader kiest Tuinbouwbedrijf Jonkergouw er voor de huisvesting zo veel mogelijk te bundelen. Het huren of kopen van woningen voor huisvesting is dan veel minder aan de orde waardoor de reguliere woningmarkt hierdoor niet langer onnodig zal worden belast. Daarnaast kan op een centrale locatie het beheer veel beter geregeld worden.

De locatie aan de Broksteeg leent zich uitstekend voor het huisvesten van de arbeidsmigranten die in de directe omgeving werkzaam zullen zijn. Ten eerste is de locatie centraal gelegen ten opzichte van de eigen landbouwpercelen. De arbeidsmigranten verblijven dus midden in het werkgebied (dat op het land plaatsvindt in de omgeving én in het ter plaatse te vestigen bedrijf). Hierdoor worden onnodige woon-werkkilometers zoveel mogelijk voorkomen. Ten tweede zijn op

de locatie twee bedrijfswoningen aanwezig welke gaan dienen als beheerderswoningen waardoor permanent toezicht en beheer is gegarandeerd. Ten slotte ligt de locatie ver verwijderd van andere functies dus leidt het huisvesten van arbeidsmigranten op deze locatie niet tot het belemmeren van de andere functies.

Op de nieuwe locatie dient een moderne huisvesting voor de arbeidsmigranten te worden gerealiseerd. Dit is beoogd in de vorm van zeven identieke logiesgebouwen, welke haaks op de Rietbroekstraat zijn gepositioneerd. Passend in het landelijke karakter is er bewust voor gekozen de nieuwe logiesgebouwen uit te voeren in een natuurlijke kleurstelling en tot een maximale bouwhoogte van één bouwlaag plus een kap (3,5 meter goot- en 6,5 meter nokhoogte). Binnen de gebouwen zullen luxe studio's worden gerealiseerd met elk een gebruiksoppervlakte van 50 tot 55 m², elk voorzien van alle eigentijdse voorzieningen en voldoende privacy. De studio's worden conform het keurmerk SNF (Stichting Normering Flexwonen) ingericht. In elke studio wordt een woonkamer met keuken gerealiseerd, een natte cel voorzien van toilet en douche en twee aparte slaapkamers. In één studio kunnen maximaal twee arbeidsmigranten worden gehuisvest (in de praktijk meestal een stel). Verder worden er in de logiesgebouwen gemeenschappelijke ruimtes ingericht, bedoeld voor ontspanning, sport en spel en samenkomst.

In totaal zullen op locatie 200 arbeidsmigranten worden gehuisvest (in de studio's waar geen twee personen worden gehuisvest zal één persoon worden gehuisvest). Overige arbeidsmigranten die werkzaam zijn voor het bedrijf blijven elders gehuisvest, zodat ook zij dicht bij hun betreffende werkgebied verblijven. Deze arbeidsmigranten werken in principe niet op de nieuwe locatie, waardoor zij de locatie ook niet zullen hoeven te bezoeken. Een van die plekken waar arbeidsmigranten blijven gehuisvest, buiten de nieuwe locatie, is op de huidige locatie. De huidige logiesvoorzieningen functioneren zeer goed als huisvestingslocatie. Het zou kapitaalvernietiging betekenen om deze logiesvoorzieningen te ontmantelen. De arbeidsmigranten die hier worden gehuisvest zijn de arbeidsmigranten die daar dan ook in de directe omgeving werkzaam zullen zijn (op de aldaar gelegen landbouwpercelen).

Goed beheer van de locatie c.q. arbeidsmigranten is belangrijk. In de te behouden bedrijfswoningen op de nieuwe locatie worden dan ook permanente beheerders van de locatie gehuisvest. Hierdoor is er 24-uurs toezicht op het terrein, de bewoners en ook het aantal bewoners. Net zoals thans gebeurt op de huidige c.q. overige huisvestingslocaties van het bedrijf dienen nieuwe bewoners zich bij aanvang te registreren, waardoor het aantal bewoners te allen tijde is te achterhalen. De beheerders zien onder meer toe op de naleving van het gedragsreglement / spelregels door de bewoners. Deze spelregels worden, net zoals reeds gebeurt op de huidige huisvestingslocaties, aan alle arbeidsmigranten die ter plaatse verblijven verstrekt in hun eigen taal. De bewoners zijn verplicht om het gedragsreglement te ondertekenen. Indien men zich daar niet aan houdt, dan wordt deze persoon verwijderd van de locatie. Er zal ook een nachregister worden behouden. Verder is de beheerder het eerste aanspreekpunt voor bewoners, omwonenden, dorpsraad, gemeente en politie als er zich problemen mogen voordoen. De beheerder houdt verder toezicht dat er geen rommel wordt gemaakt op de locatie zelf of in de omgeving. Ten slotte is de beheerder een vraagbaak voor bewoners over allerlei zaken, zoals Nederlandse regelgeving en overheids- en zorginstanties.

De situatie op de huidige locatie, waar 40 arbeidsmigranten worden gehuisvest in logiesgebouwen die voldoen aan de strengste wooneisen, blijft in stand en direct verbonden aan het tuinbouwbedrijf. De totale oppervlakte van deze logiesgebouwen bedraagt 1.000 m². Deze arbeidsmigranten zullen niet zo zeer werkzaam zijn op de locatie aan de Broksteeg, maar om de lijnen kort te houden, voornamelijk werkzaam zijn op de landbouwpercelen in de omgeving van de Molenaarstraat. Het zou een kapitaalvernietiging betekenen deze moderne en deugdelijke huisvesting te saneren, welke zonder problemen al jarenlang op deze locatie plaatsvindt, dit terwijl het bedrijf altijd op zoek is naar geschikte huisvesting voor arbeidsmigranten. De woonfunctie van de logiesgebouwen sluit perfect aan bij de woonfunctie van de in de omgeving gelegen woningen en heeft tot nu toe nooit geleid tot overlast of klachten in de omgeving. Er is daarom gekozen voor het voortzetten van deze huisvesting, welke wel direct gerelateerd is aan het tuinbouwbedrijf. Het is dus niet de bedoeling arbeidsmigranten hier te huisvesten welke elders werkzaam zijn.

4.6 Ontmanteling huidige locatie

In samenspraak met de gemeente is afgesproken dat uiterlijk 1,5 jaar na start gebruik van de nieuwe locatie de huidige locatie ontmanteld moet zijn. Dit betekent dat na 1 jaar alle agrarische activiteiten op de huidige locatie gestaakt dienen te zijn en de bedrijfsgebouwen in het half jaar daarna geamoveerd moeten worden. De overlast die thans plaatsvindt door het tuinbouwbedrijf op de omgeving van de huidige locatie zal dan ook volledig zijn weggefallen.

Voor een overgangperiode van 1 jaar is gekozen zodat de seizoensgebonden werkzaamheden met betrekking tot de teelt en verwerking van de gewassen op de ene locatie kunnen worden afgerond voordat alles wordt verhuisd naar de nieuwe locatie.

Na de overgangperiode van 1 jaar mag het tuinbouwbedrijf de huidige locatie dus niet meer benutten voor hun agrarische activiteiten en dienen de grote loodsen daarna binnen een half jaar geamoveerd te zijn. Uitzondering hierop volgt de huidige bedrijfswoning, welke niet gesloopt zal worden, en de logiesgebouwen waar de huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt. Op de vrijkomende gronden zullen daarna landbouwgewassen worden geteeld, net zoals dat plaatsvindt op de aangrenzende landbouwpercelen in de buurt.



Afbeelding 16. Begrenzing locatie toekomstige woningbouw in relatie tot aangrenzende woonwijk en open buitengebied

Om de verplaatsing van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw mede te kunnen bekostigen is het vervolgens de bedoeling op de huidige locatie woningbouw te realiseren in de vorm van 50 woningen. De behoefte aan woningbouw is in Schaijk, net zoals overal in Noord-Brabant, groot. In Schaijk is er geen ruimte meer voor grootschalige woningbouw, behalve aan de

westelijke zijde van de bebouwde kom. Woningbouw hier wordt vooralsnog tegengehouden door de agrarische bedrijvigheid van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw. Beëindiging van de agrarische bedrijvigheid hier biedt daarom kansen voor woningbouw.

Woningbouw op de plek van het huidige bedrijf is zeer logisch. Aan de ene zijde (oostelijke zijde) grenst de locatie aan een bestaande woonwijk. Functioneel wordt daarom aangesloten bij de huidige woonfunctie van de directe omgeving. Aan de andere zijde (westelijke zijde) is sprake van het open buitengebied. Hier bevindt zich op relatief grote afstand geen belemmerende (agrarische) bedrijvigheid (> 200 m) en het landschap biedt de mogelijkheid hier fraai wonen mogelijk te maken door het zicht op het open buitengebied.

Als uiterste grens voor de woningbouw is de meest westelijke grens van de begraafplaats gekozen. Dit betreft namelijk ook de grens van het huidige bedrijf en samen met de groenstructuur rond de begraafplaats wordt een rechte en logische grens gecreëerd.

Ten slotte is op de huidige locatie van het tuinbouwbedrijf een bedrijfswoning aanwezig waar een van de bedrijfsvoerders woont. Met de ontmanteling van het tuinbouwbedrijf op deze locatie verliest deze woning de functie van bedrijfswoning, er is immers geen bedrijf meer aanwezig. De woning zal om die reden omgezet moeten worden naar een burgerwoning zodat de agrarische bedrijfsfunctie met de ontmanteling van het bedrijf volledig vervalt.

4.7 Toekomstige woningbouw op huidige locatie

De woningbouwplannen op de huidige locatie zijn thans onvoldoende uitgewerkt en concreet zodat de nieuwe invulling van de locatie niet meteen geregeld kan worden. Het formeel mogelijk maken van woningbouw op deze locatie wordt daarom op een later moment mogelijk gemaakt door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid dient woningbouw in de vorm van 50 woningen op een later moment ter plaatse mogelijk te maken.

Om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid moet aan een aantal voorwaarden voldaan worden. Hierdoor wordt de woningbouw op deze locatie in een bepaalde richting gestuurd, is niet zomaar alles mogelijk en dient er op voorhand een integrale beoordeling plaats te vinden van de ontwikkeling en de locatie. Ten eerste moet aangetoond worden dat de locatie zich leent voor woningbouw en derhalve op locatie een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, zonder dat dit ten koste gaat van o.a. het huidige woon- en leefklimaat van de bestaande woningen en / of de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en functies. Ten tweede moet de woningbouw op deze locatie voldoen aan het heersende woningbouwprogramma c.q. woonbehoefte zodat niet gebouwd gaat worden voor leegstand, maar woningen gebouwd worden waar de Schaijkse gemeenschap behoefte aan heeft. Ten derde dient de woningbouwlocatie op een stedenbouwkundige, ruimtelijke en landschappelijke wijze ontworpen te worden zodat woningbouw plaatsvindt in harmonie met de eigenschappen van de omgeving, aansluitend op de bestaande structuren en het fraai (en groen) wonen mogelijk maakt op deze plek.

Goed woon- en leefklimaat

In eerste instantie wordt verwacht dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd na ontmanteling van het tuinbouwbedrijf. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijvigheid bevindt zich dan namelijk op een afstand van 200 meter of meer van de beoogde woningbouwlocatie. Daardoor wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 voor alle typen agrarische bedrijven. In de bebouwde kom van Schaijk bevinden zich ook vormen van bedrijvigheid. In de directe omgeving bevindt zich de volgende bedrijvigheid:

- Bossestraat 71, begraafplaats, afstand woningbouwlocatie tot dit bestemmingsvlak 0 meter;
- Bossestraat 67, bedrijf van categorie 1 en 2, afstand woningbouwlocatie tot dit bestemmingsvlak 0 meter;
- Bossestraat 63-65, dierenpeciaalzaak met tuincentrum, afstand woningbouwlocatie tot dit bestemmingsvlak 10 meter;

- Bossestraat 56, sportvelden, afstand woningbouwlocatie tot dit bestemmingsvlak 50 meter.

Deze vormen van bedrijvigheid betreffen allen een vorm van lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) met een maximale richtafstand van 30 meter. Uitzondering hierop vormen de sportvelden met een milieucategorie 3.1 en een richtafstand van 50 meter. Aan de richtafstand voor de sportvelden wordt voldaan. Inrichtingen van milieucategorie 1 en 2 veroorzaken slechts op een zeer beperkte schaal hinder en zijn daarom goed mogelijk in de directe nabijheid van woningen. Verder is nog niet duidelijk waar de nieuwe woningen exact gerealiseerd gaan worden, in de nieuwe situatie kan dus ook voldaan gaan worden aan de richtafstanden. Dit zal met de nadere planuitwerking duidelijk worden. Vooralsnog lijkt ook deze omliggende bedrijvigheid op voorhand geen belemmering voor woningbouw op deze locatie.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat dienen ook andere aspecten beoordeeld te worden. In de directe omgeving bevinden zich nauwelijks functies of activiteiten die een negatief effect kunnen hebben op het woon- en leefklimaat. Het enige wat daarbij wel genoemd moet worden is de aanwezigheid van de snelweg A50, ongeveer 600 meter ten noorden van de woningbouwlocatie. Gezien de grote onderlinge afstand worden negatieve effecten van de snelweg niet direct verwacht, dit zal ten tijde van de planuitwerking nader onderzocht moeten worden, net zoals de andere noodzakelijke onderzoeken, zoals bodem, geur, effecten op luchtkwaliteit, stikstof, etc..

In het kader van de toekomstige woningbouwontwikkeling is reeds een mer-beoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in eerste instantie geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten door de woningbouwontwikkeling. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het volgen van een MER.

Behoefte aan woningen in Schaijk

De voormalige gemeente Landerd heeft een woonvisie opgesteld, deze woonvisie is op 19 februari 2019 geactualiseerd omdat de woningmarkt sterk is veranderd, en daarmee ook de woonopgaven voor de gemeente. De geactualiseerde woonvisie is opgesteld voor de periode 2019 tot en met 2023.

In de woonvisie wordt geschreven dat voor de bepaling van de toekomstige woningvraag de ontwikkeling van het aantal huishoudens bepalend is. Deze is geraamd voor de periode 2018 t/m 2027. Hiervoor is gebruik gemaakt van cijfers van de provincie (2017) en is vergeleken met andere prognosemodellen, onder andere van het CBS. In de cijfers van de provincie is, naast de huishoudensontwikkeling, ook een huidig tekort aan woningen meegerekend. Op deze wijze berekent de provincie de behoefte aan extra woningen. De behoefte aan extra woningen voor de periode 2018 t/m 2027 betreft dan een bandbreedte van 260 woningen (provincie Noord-Brabant 2017) tot 500 woningen (huishoudensprognose CBS/Pearl). Deze ramingen zijn substantieel hoger dan de eerdere raming van de provincie voor deze periode uit 2014. Prognoses duiden dat het aantal huishoudens nog zal toenemen, maar er wordt rekening gehouden met een afname in de jaren '30. Het zullen voornamelijk minder gezinnen worden die deel uitmaken van de populatie, het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens boven de 75 jaar neemt juist zeer sterk toe.

Het aantal vertrekkers en vestigers is over de afgelopen jaren vrijwel in evenwicht. Dat geldt niet voor de leeftijdsverdeling. Daar is zichtbaar dat er een vertrekoverschot is van 10- tot 30-jarigen (en nagenoeg een status quo voor 40 tot 65 jaar), de andere categorieën laten juist een vestigingsoverschot zien. Ofwel, jonge kinderen (gezinnen) en ouderen komen vaker naar Landerd dan dat ze vertrekken. De gemeenten waar de meeste verhuisinteractie in beide richtingen mee is, betreft Oss en Uden. Met beide gemeenten was er sprake van een vestigingsoverschot in de periode 2012 – 2016, waarbij Zeeland vooral mensen uit Uden aantrekt, en Schaijk vooral mensen uit Oss. In beide gemeenten is de planrealisatie achtergebleven. Het is aannemelijk dat Landerd een deel van de woningbehoefte van Oss en Uden opvangt.

Alle ontwikkelende en verkopende partijen zien in Landerd een aantrekkende markt. Het is echter geen grote stad zoals Eindhoven, waar nieuwbouwprojecten zwaar overtekend zijn. Nieuwbouw wordt geleidelijk verkocht, meestal in een paar maanden vanaf start verkoop. Een goede en gezonde interesse. De nieuwbouw wordt vooral aan mensen uit de kernen zelf verkocht. De enkele koper die van elders komt, heeft vaak wortels in de betreffende kern. In Schaijk is dit een behoorlijke markt, waarin woningen goed in plukjes van pakweg 10 à 15 kunnen worden afgezet. Per segment zijn er

accentverschillen. Projectmatig gebouwde vrijstaande woningen is een lastig product. Kavels voor particulier opdrachtgeverschap liggen beter in de markt. Het meest aantrekkelijk is een prijsrange van pakweg € 220.000 tot € 360.000. Aan de bovenkant van deze range geldt dat de markt voor tweekappers krimpt. Tweekappers tegen de € 400.000 zijn lastig verkoopbaar. Daarentegen zien alle gesprekspartners een sterk groeiende vraag van senioren, naar patiowoningen of hofjes in een prijsrange van € 250.000 tot € 360.000. Daarnaast is er ook een groeiende interesse in koop- of vrije sector huur appartementen.

Uit de woonvisie blijkt dus dat het aantal huishoudens in Schaijk de komende jaren nog zal stijgen, mede door hervestiging vanuit andere gemeenten. Daarmee stijgt ook de behoefte aan passende woningen, waarbij een duidelijke behoefte blijkt aan starters- en seniorenwoningen. De nieuw te realiseren woningen dienen bij de concrete vraag van het moment aan te sluiten, gezien de beschikbare gegevens blijft er voorlopig behoefte bestaan aan nieuwe passende woningen in Schaijk.

De gemeente Maashorst werkt momenteel aan nieuw beleidsprogramma voor wonen en zorg waarin geactualiseerde cijfers over de ontwikkeling van huishoudens en de behoefte aan woningen in de verschillende kernen binnen de gemeente Maashorst worden opgenomen. Hieraan zal ten tijde van de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid aan getoetst moeten worden.

Effect handhaven huisvesting arbeidsmigranten op nieuwe woningen

Het huisvesten van arbeidsmigranten in de bestaande logiesgebouwen blijft als enige activiteit gehandhaafd op de bestaande locatie. Van bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het agrarische bedrijf is dan feitelijk geen sprake meer, het huisvesten van arbeidsmigranten ziet primair namelijk op het wonen. Deze woonfunctie sluit in dat kader goed aan op de beoogde woningbouwontwikkeling.

Desondanks moet het huisvesten van arbeidsmigranten op een juiste wijze worden ingepast in de totale woningbouwontwikkeling zodat toekomstige bewoners van de nieuw te bouwen woningen geen overlast ervaren van de arbeidsmigranten. Door een voldoende afstand aan te houden tussen de nieuwe woningen en de huisvesting van arbeidsmigranten zal de huisvesting van arbeidsmigranten geen negatieve effecten teweegbrengen ter plaatse van de nieuwe woningen.

4.8 Uitgangspunten en doelstellingen van het bestemmingsplan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op een totale bedrijfsverplaatsing van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw van de locatie Molenaarstraat 2 naar de locatie Broksteeg 1-3 in Schaijk. Uiterlijk 1,5 jaar na de bedrijfsverplaatsing dient de huidige bedrijfslocatie te zijn ontmanteld, behalve de bestaande huisvesting van arbeidsmigranten. Op termijn dient op de huidige locatie woningbouw plaats te vinden in de vorm van 50 woningen.

Het bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader waar zowel het bedrijf als de gemeente zich aan dienen te conformeren ten tijde van vergunningverlening, maar ook tijdens het bouwen en het daadwerkelijk gebruiken.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest voor de nieuwe locatie:

- Het bestemmingsplan dient een adequate, duidelijke en flexibele regeling te bevatten voor de oprichting van een volwaardig vollegrondstuinbouwbedrijf op de locatie Broksteeg 1-3, bestaande uit bedrijfsbebouwing, logiesgebouwen voor arbeidsmigranten, twee (te handhaven) bedrijfswoningen en erfverharding.
- De huidige intensieve veehouderij op de nieuwe locatie dient volledig te worden gesaneerd.
- Het agrarisch bouwvlak op de nieuwe locatie dient zodanig te worden vormgegeven dat het bedrijf zich binnen een periode van 10 jaar op een passende wijze kan ontwikkelen tot een omvang van 6 ha, maar dat tevens zo min mogelijk

afbreuk wordt gedaan aan omliggende functies. Binnen de periode van 10 jaar dient het vollegrondstuinbouwbedrijf in zijn geheel gerealiseerd te zijn.

- Het vollegrondstuinbouwbedrijf in haar bovengemiddelde omvang en omvangrijke bedrijfsactiviteiten op de nieuwe locatie kan voortbestaan.
- Niet meer bebouwing is toegestaan dan waarmee in de planvorming rekening mee is gehouden, te weten een bebouwingsoppervlak van maximaal 30.000 m².
- De goot- en bouwhoogte van de nieuwe bedrijfsbebouwing bedraagt maximaal 8,5 en 10 meter, de dakhelling voor de nieuwe bedrijfsbebouwing bedraagt minimaal 0° (voor een plat dak) en maximaal 60° (standaard);
- Het bestemmingsplan dient de huisvesting van maximaal 200 arbeidsmigranten, allen uitsluitend werkzaam voor het eigen bedrijf, te faciliteren.
- De goot- en bouwhoogte van de logiesgebouwen waar de arbeidsmigranten worden gehuisvest bedraagt maximaal 3,5 en 6,5 meter. De maximale dakhelling voor de logiesgebouwen wordt laag gehouden; deze wordt gesteld op maximaal 20°.
- Het bestemmingsplan dient een voorwaardelijke bepaling te bevatten dat direct na de bedrijfsverplaatsing de compenserende landschappelijke maatregelen worden aangelegd en als zodanig in stand worden gehouden. De landschappelijke inpassing vindt voor een groot deel plaats buiten het bouwvlak, deze gronden moeten worden bestemd als 'Groen'.
- Het bestemmingsplan dient een voorwaardelijke bepaling te bevatten dat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.
- Het bestemmingsplan dient een nadere eis te bevatten dat vrachtverkeer van en naar de nieuwe locatie arriveert via de route Pastoor van Winkelstraat – Broksteeg en vertrekt via de route Broksteeg – Elsstraat – Waterstraat.
- Het bestemmingsplan dient een voorwaardelijke bepaling te bevatten dat 1,5 jaar na ingebruikname van de nieuwe locatie de agrarische activiteiten op de huidige locatie zijn beëindigd en de bedrijfsbebouwing te zijn ontmanteld.
- Het bestemmingsplan dient eisen vast te stellen aan de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing.
- Met de ontmanteling van de intensieve veehouderij op deze locatie vervalt de meerwaarde van de gebiedsaanduiding voor de toewijzing van een landbouwontwikkelingsgebied. Deze gebiedsaanduiding dient dan ook te worden verwijderd.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Maashorst dient het onderhavige bestemmingsplan qua systematiek aan te sluiten bij de thans vigerende bestemmingsplannen "Buitengebied Landerd" en "Parapluplan wonen en parkeren Landerd".

De uitgangspunten hebben geleid tot een bestemmingsplan waarin de beoogde nieuwe locatie is bestemd als 'Agrarisch – I' en 'Groen'. Het agrarische bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch – I' is uitgebreid van een omvang van 1,23 naar een omvang van 6 ha. De aanduiding voor het gebruik als zijnde intensieve veehouderij is expliciet van het bouwvlak verwijderd. Uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf is nog toegestaan binnen het bouwvlak. Om ook specifiek de bedrijfsactiviteiten van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw toe te staan is eveneens de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – vollegrondsteeltbedrijf' opgenomen.

In de planregels is opgenomen dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 30.000 m². Qua goot- en bouwhoogte is wat betreft de bouwhoogte aangesloten bij de gemeentelijke standaard (maximaal 10 meter). Voor wat betreft de goothoogte is maatwerk geleverd door een goothoogte toe te staan van 8,5 meter. Ook voor de minimale dakhelling is maatwerk geleverd door een plat dak toe te staan. De logiesgebouwen waar de arbeidsmigranten zullen worden gehuisvest zijn juist lager dan de gemeentelijke standaard voor agrarische bedrijfsgebouwen. Hier is maatwerk geleverd door een goot- en nokhoogte toe te staan van respectievelijk 3,5 en 6,5 meter.

Aan het bouwvlak is opnieuw de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' toegekend ter behoud van de twee bedrijfswoningen. Nieuw zijn de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten' en maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal huisvestingsplaatsen: 200' die aan het deel van het bouwvlak zijn toegekend waar de logiesgebouwen zijn beoogd en waarbinnen de huisvesting van maximaal 200 arbeidsmigranten is toegestaan.

Ten slotte zijn enkele voorwaardelijke bepalingen aan de locatie toegekend; ten eerste een voorwaardelijke bepaling ter uitvoering van de landschappelijke inpassing van de locatie (voornamelijk binnen de bestemming 'Groen'), ten tweede dat de gebouwen worden ontworpen met inachtneming van de beeldkwaliteitseisen en ten derde dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Andere zaken, die nog nader uitgekristalliseerd moeten worden na reacties uit de gevoerde omgevingsdialoog worden opgenomen als nadere eisen. Dit betreffen de ontsluiting van het bedrijf waarbij aankomend vrachtverkeer via de Broksteeg moet rijden en vertrekkend verkeer via de Broksteeg naar de Elsstraat en vervolgens Waterstraat moet rijden en dat aan de Broksteeg enkele verkeerskundige maatregelen moeten worden getroffen ter garandering van de verkeersveiligheid.

In de planregels is een overgangstermijn van maximaal 1,5 jaar opgenomen na start exploitatie van de nieuwe locatie dat op de huidige locatie de bedrijfsgebouwen moeten zijn ontmanteld, niet zijnde de activiteiten die plaatsvinden binnen het te behouden deel van het bouwvlak (te weten de huisvesting van arbeidsmigranten).

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek en de vrijgave van het deelgebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' niet meer aan het plangebied toegekend, tevens is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' verwijderd.

De bedrijfsverplaatsing en ontwikkeling van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw kan binnen het bouwvlak tot uitvoering worden gebracht binnen een periode van 10 jaar.



Afbeelding 16. Impressie nieuwe situatie, vogelvluchtperspectief

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest voor de huidige locatie:

- Het bestemmingsplan dient alle agrarische activiteiten op deze locatie onmogelijk te maken, behoudens het voortzetten van het gebruik voor het huisvesten van 40 arbeidsmigranten en het reguliere agrarische gebruik van onbebouwde percelen in de vorm o.a. het telen van gewassen.
- Het huisvesten van 40 arbeidsmigranten door het tuinbouwbedrijf blijft op de locatie mogelijk op basis van logies. Dit specifiek voor arbeidsmigranten welke voor het eigen bedrijf werkzaam zijn.
- Binnen het te handhaven bouwvlak niet meer bebouwing is toegestaan dan 1.000 m², te weten de te handhaven bebouwing.
- De huidige bedrijfswoning op deze locatie dient functioneel te worden gewijzigd in een burgerwoning en daardoor bestemd te worden als 'Wonen'.
- Op de huidige bedrijfslocatie dient uiteindelijk woningbouw plaats te vinden. Het is nog onduidelijk hoe deze woningbouw er precies uit ziet, daarom dient het mogelijk maken van de woningbouw doorgeschoven te worden naar een later moment. Het enige wat duidelijk is dat er op de locatie maximaal 50 woningen worden gerealiseerd.

- Met de ontmanteling van het agrarisch bedrijf op deze locatie vervalt de meerwaarde van de gebiedsaanduiding voor de toewijzing van een extensiveringsgebied. Deze gebiedsaanduiding dient dan ook te worden verwijderd.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Maashorst dient het onderhavige bestemmingsplan qua systematiek aan te sluiten bij de thans vigerende bestemmingsplannen “Buitengebied Landerd” en “Parapluplan wonen en parkeren Landerd”.

De uitgangspunten hebben geleid tot een bestemmingsplan waarin dit deelgebied is bestemd als ‘Agrarisch – 2’, ‘Water’ en ‘Wonen’. Het agrarische bouwvlak is daarbij aanzienlijk verkleind tot een omvang van circa 2.000 m². De onderlinge verbondenheid met de nieuwe locatie wordt planologisch geborgd. Het te behouden bouwvlak ligt strak rondom de logiesgebouwen heen waar de huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt. Er mag maar 1.000 m² van dit agrarische bouwvlak bebouwd worden, zijnde de bestaande oppervlakte aan bebouwing. De woning en de daarbij behorende tuin is bestemd tot ‘Wonen’ zodat deze woning functioneel wordt aangewezen als burgerwoning. Van het overige deel van het deelgebied is het bouwvlak verwijderd. Hier zijn geen agrarische bedrijven of gebouwen toegestaan, behoudens reguliere onbebouwde agrarische werkzaamheden voor de teelt van gewassen en dergelijke.

Aan het te behouden bouwvlak zijn de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten’ en de maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal huisvestingsplaatsen: 40’ toegekend waarbinnen de huisvesting van maximaal 40 arbeidsmigranten is toegestaan.

Aan het gehele deelgebied is een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw toegekend door de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied’ op te nemen. In de planregels zijn vervolgens de voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden wil woningbouw in de toekomst mogelijk gemaakt worden door gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is aan de noordelijke zijde van het deelgebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie I’ weer toegekend. Verder is voor dit deelgebied de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ verwijderd.

4.9 Stedenbouwkundige / ruimtelijke effecten

De huidige bebouwing van de intensieve veehouderij wordt, behoudens de twee bedrijfswoningen, geheel gesloopt en alle verharding, beplanting en dergelijke, nu behorende tot de intensieve veehouderij, worden verwijderd. Vanuit een geheel vrijgemaakt perceel wordt de locatie opnieuw opgebouwd.

Het bedrijf verplaatst naar het agrarische buitengebied, waardoor er in de directe omgeving reeds meerdere agrarische bedrijven zijn gelegen. Functioneel gezien is de verplaatsing van het bedrijf naar deze locatie logisch en passend te noemen.

Landbouwbedrijven hebben de afgelopen decennia aanzienlijke veranderingen doorgemaakt, zowel op functioneel en economisch gebied (door schaalvergroting) als op esthetisch vlak. Pittoreske hoeves worden in dat kader vervangen door agro-industriële gebouwen.

Ook de maat van de bebouwing van het bedrijf op de nieuwe locatie is grootschalig te noemen. De plek waar de bebouwing wordt gerealiseerd (Groot Riebroek) kenmerkt zich ook door een grootschaligheid. De maat van het bedrijf en de bebouwing is daardoor passend in het open en ruim opgezette landschap.

Het ontwerp van het terrein volgt een eigentijdse interpretatie van het traditionele boerenerf. Aan de voorzijde bevindt zich een bakstenen woning met daarachter een reeks “stallen”. Aan de voorzijde, aan de zijde van de Broksteeg, bevinden zich in dit geval twee bakstenen woningen. Het gebied achter deze woningen is opgesplitst in twee delen; een

woongedeelte voor arbeidsmigranten aan de ene kant en een bedrijfs gedeelte aan de andere kant. Ondanks de diversiteit in typen gebouwen vormen zij één familie door overeenkomsten in kleurstelling, massaopbouw en detaillering.

De huisvesting voor arbeidsmigranten is geïnspireerd op de vorm van een schuur. De hoofdvorm wordt gekenmerkt door een zadeldak laag bij de grond. De daken zijn prominent aanwezig met lage dakgoten. Onder deze royale daken bevinden zich diverse functies. Het is vooral de eenvoud die deze schuurvorm kenmerkt.

Een schuur wordt gekenmerkt door zijn eenvoudige, ongecompliceerde ontwerp. Naast het gebruik van eenvoudige materialen is er weinig rijkelijke detaillering te vinden. De architectuur is minimalistisch. Er zijn geen dakkapellen, geen serres, maar eenvoud. Het zijn robuuste vormen, simpel, niet te verfijnd, vaak met veel hout en andere natuurlijke materialen, alle functies onder één dak. Qua kleurstelling wordt vaak zwart hout gebruikt, dat verwijst naar de traditionele zwart geteerde schuren.



Afbeelding 17. Impressie nieuwe situatie, aanzicht logiesgebouwen vanaf Rietbroekstraat

De huisvesting van de arbeidsmigranten op de nieuwe locatie vindt plaats in harmonie met de omgeving. Door de logiesgebouwen haaks op de Rietbroekstraat te situeren hebben alle logiesgebouwen (in)direct contact met de Rietbroekstraat. Niet alleen doen de logiesgebouwen actief mee in het straatbeeld, ook is door deze positionering er meer lucht tussen de logiesgebouwen dan wanneer de logiesgebouwen evenwijdig aan de Rietbroekstraat zouden worden gepositioneerd. De arbeidsmigranten worden daarom ook niet verborgen achter bedrijfsgebouwen of opgaand groen. De huisvesting is juist zichtbaar vanaf de straat, dit draagt bij aan de leefbaarheid. Tussen de logiesgebouwen worden de parkeerplaatsen voor de arbeidsmigranten gesitueerd, hierdoor zijn de logiesgebouwen beter bereikbaar met de auto en de parkeerplaatsen kunnen een dubbelfunctie als buitenruimte bij de woningen krijgen. Er is uitsluitend sprake van grondgebonden woonunits. Gestapelde bouw is in het buitengebied onwenselijk. De grondgebonden gebouwen bestaan uit één bouwlaag en zijn in het buitengebied altijd voorzien van een kap met flauwe helling. Ten slotte wordt de woonstrook voor de arbeidsmigranten door de positionering van de logiesgebouwen haaks op de Rietbroekstraat losgeweekt van het bedrijfs gedeelte en ontstaat een betere functionele scheiding tussen de woon- en bedrijfsfunctie.

De bebouwing binnen het bedrijfs gedeelte bestaat uit één enkele bouwmasa met aan de voorzijde kantoren en daarachter het bedrijfsgebouw waar de feitelijke agrarische activiteiten plaatsvinden. In het bedrijfsgebouw worden enerzijds de geoogste gewassen gereinigd, gesorteerd en verpakt c.q. gereed gemaakt voor uitlevering en anderzijds vindt er opslag plaats van machines en ander materiaal, waaronder verpakkingsmateriaal. Het gedeelte voor opslag neemt verreweg de meeste ruimte in in het bedrijfsgebouw. Om de opslagruimte zo efficiënt vorm te geven, is er voor gekozen het

verpakkingsmateriaal zo hoog als mogelijk op te slaan. Het uitgangspunt vormt daarbij vier op elkaar te stapelen palletkisten. Vier palletkisten is voor heftrucks gemakkelijk op elkaar te stapelen. Door het hoger opstapelen van het verpakkingsmateriaal hoeft er logischerwijs minder oppervlakte bedrijfsgebouw gerealiseerd te worden.

De reguliere maximale bouwhoogte van 10 meter voor agrarische bedrijven wordt met deze vier palletkisten op elkaar gerespecteerd. De reguliere maximale goothoogte van 6 meter voldoet echter niet om vier palletkisten onder te zetten. In dat kader is het nodig om de maximale goothoogte te verhogen naar 8,5 meter. Dan kunnen er wel vier palletkisten op elkaar onder gestapeld worden.

Ook wat betreft de dakhelling wordt afgeweken van de gemeentelijke standaard. Regulier wordt een dakhelling tussen de 12 en 60° voorgeschreven. In dit specifieke geval wordt voor de bedrijfsbebouwing een dakhelling van 0 en 60° voorgeschreven zodat delen van de bedrijfsbebouwing met een plat dak uitgevoerd kunnen worden. Op het dak zullen zonnepanelen worden gelegd, welke bijdragen aan het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen van het bedrijf. Op een plat dak zijn de zonnepanelen niet gebonden aan een kaprichting en kunnen hogere opbrengsten worden gehaald. De platte delen kunnen niet hoger worden dan 8,5 meter (zijnde de maximale goothoogte). Daarmee worden deze delen lager dan dat ze zouden worden met kap met een maximale hoogte van 10 meter.

Om toch een knipoog te maken naar de schuurvormen wordt minimaal de eerste twintig meter (vanaf de Broksteeg) voorzien van een hellend dak. Dit vormt als het ware het decor vanuit de Broksteeg, de belangrijkste (ontsluitings)weg van en naar het bedrijf. De impressie wordt daardoor gewekt dat het gehele pand op deze agrarische wijze is vormgegeven, terwijl er dus achter de kap sprake is van een plat dak.

De maximale bouwhoogte wordt met het pand niet overschreden, wel is sprake van een hogere goothoogte en een plat dak. De hogere goothoogte is nodig voor deze specifieke agrarische bedrijfsvoering en valt door de aan te planten bomenrijen aan weerszijden en houtsingel aan de achterzijde van het bedrijfsgebouwtje nauwelijks op. Het platte dak vindt buiten het zicht plaats omdat deze achter het voorste decor met kappen is gelegen.



Afbeelding 18. Impressie nieuwe situatie, aanzicht bedrijfsbebouwing vanaf Broksteeg

Voor de gevels wordt vaak hout als natuurlijk materiaal gebruikt, maar het gebruik van geprofileerde staalplaten met een vergelijkbare vormtaal is ook toegestaan. Het belangrijkste is het consequent gebruik van dezelfde materialen in verschillende gebouwen. Wat betreft kleuren zijn zwart en aardetinten hier passend.

Door variatie in profilering van de gevelbekleding wordt de hoogte van de bebouwing verzacht en door natuurlijk kleurgebruik wordt de bebouwing zo veel als mogelijk een met het omliggende landschap. Door de bedrijfsbebouwing verder van de Broksteeg af te situeren en zo veel als mogelijk landschappelijk in te passen is de nieuwe locatie zo passend mogelijk in de omgeving ontworpen. Ondanks dat het zeker niet de bedoeling is het bedrijf te verstoppen achter groen verzacht het aan te planten groen de aanblik van het bedrijf enorm. Daarom heeft de nieuwe locatie van het bedrijf, zowel op de korte als op langere termijn, zo min mogelijk negatieve ruimtelijke, stedenbouwkundige of landschappelijke effecten op de omgeving of worden deze door te nemen maatregelen zo veel als mogelijk verzacht.

De beëindiging van het tuinbouwbedrijf op de huidige locatie betekent dat de verkeersverplaatsingen die plaatsvinden in het kader van het tuinbouwbedrijf volledig komen te vervallen, behoudens de enkele verkeersbewegingen van de arbeidsmigranten. Dit betekent een enorme verbetering voor de omgeving. Verder worden de drie grote loodsen geamoveerd en de erfverharding verwijderd. Dit leidt tot een enorme ontstening van de locatie met dito kwaliteitswinst.

4.10 Landschappelijke inpassing

Voor de verplaatsing van het bedrijf naar de nieuwe locatie is voor de nieuwe locatie een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld, waarmee is gegarandeerd dat de ontwikkeling van dit deelgebied op een passende wijze onderdeel uitmaakt van het omringende landschap. Uitvoering van het gestelde in het landschappelijk inpassingsplan is als verplichting opgenomen in de planregels als voorwaardelijke bepaling.

Het plan is opgebouwd uit verschillende lagen. In de eerste plaats wordt het plangebied bepaald door de randen. Dit is de bestaande dubbele bomenrij langs de Rietbroekstraat, de watergang aan de noordzijde, de bestaande enkele bomenrij langs de Broksteeg en de kavelgrens aan de oostzijde. Alleen deze laatste is geen duidelijk afgebakende begrenzing op dit moment.

De kavel is vervolgens opgedeeld in stroken, geïnspireerd op het oorspronkelijke verkavelingspatroon in smalle percelen loodrecht op de Broksteeg. Deze opdeling bestaat uit verschillende groenelementen. Van west naar oost zijn dat: een strook met verschillende plukken opgaande beplanting, twee strakke bomenrijen en een brede houtwal/bosstrook in combinatie met enkele poelen.

De watergang aan de noordzijde van het perceel dient bereikbaar te blijven voor onderhoud. Hiervoor is 5 meter gereserveerd. Hier tegenaan ligt een brede houtwal die aan de westzijde circa 6 meter breed is en aan de oostzijde 11 meter, zodat op deze manier ook de achterzijde van de nieuwe locatie goed is ingepast.

¹ ViForis, Landschappelijk inpassingsplan Broksteeg, 25 oktober 2023



Afbeelding 19. Landschappelijke inpassing van het plangebied

Als gevolg van de opdeling door middel van opstreckende groenelementen ontstaan op de kavel verschillende 'kamers', met telkens een eigen bestemming. De meest westelijke kamer is de 'woonkamer', waarbij vooraan de twee bedrijfswoningen staan en achteraan de logiesgebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De tweede kamer is de 'werkkamer' en is opgedeeld in een meer representatieve, met veel groen en water ingerichte voorruimte, vervolgens een vooral uit verharding bestaande zone, waar vrachtwagens laden en lossen en waar ook het kantoorgedeelte ligt en tenslotte daar weer achter de hal. De derde kamer is de 'natuurkamer', omsloten door de bomenrij en de bosstrook met poelen.

5 BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de voor de verplaatsing van het bedrijf van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde Rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.3 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Maashorst.

In beginsel wordt hierbij uitsluitend de nieuwe locatie behandeld, aangezien op deze locatie de feitelijke ontwikkeling plaatsvindt. Op de huidige locatie worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt maar juist ontwikkelingsmogelijkheden ontnomen en het bedrijf op termijn ontmanteld. Bij het afnemen van ontwikkelingsmogelijkheden is een toetsing aan de beleidsaspecten niet aan de orde.

Op de huidige locatie zal een ontwikkeling gaan plaatsvinden in de vorm van woningbouw. Om woningbouw hier mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid dient voldaan te worden aan aantal wijzigingsvoorwaarden. Een van de voorwaarden om woningbouw toe te staan is dat op dat moment getoetst (en voldaan) dient te worden aan de beleidsaspecten. Met andere woorden; de onderzoeksplicht voor de huidige locatie wordt verplaatst naar het moment dat daar woningbouw zal gaan plaatsvinden. Woningbouw is niet mogelijk als niet is aangetoond dat woningbouw past binnen het dan geldende beleid.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die ingaat per 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteiten van verschillende belangen en opgaven:

- I. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor de verplaatsing van het bedrijf zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
- Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk- economisch vestigingsklimaat.

Met het verplaatsen van het grootschalige agrarische bedrijf van de rand van de bebouwde kom naar het buitengebied wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Gesteld kan worden dat met het saneren van de intensieve veehouderij, welke thans op de nieuwe locatie is gevestigd, de uitstoot van geur, ammoniak en fijn stof volledig vervalt, zijnde een verbetering voor het milieu. De gevolgen en effecten van het bedrijf op de nieuwe locatie op de kwaliteit van bodem, water en lucht zijn afgewogen in relatie tot de huidige ongunstige locatie aan de rand van de bebouwde kom, deze aspecten zullen in paragraaf 6.2.2, respectievelijk paragraaf 6.3 en 6.2.4 aan de orde komen. Daarnaast draagt de verplaatsing van het bedrijf (weliswaar op een kleine schaal in relatie tot Rijksniveau) naar de nieuwe locatie bij aan een toekomstbestendige, circulaire economie. Het gehele bedrijf zal opnieuw worden opgebouwd op de nieuwe locatie. De nieuwe bebouwing wordt zo veel als mogelijk duurzaam en energieneutraal ingericht.

Bovendien geldt voor de nieuwe locatie dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid in relatie tot nationaal schaalniveau en de aard van het initiatief.

Onderhavig initiatief sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de NOVI.

5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met het verplaatsen van het bedrijf worden geen van de genoemde belangen geschaad. Op en om de nieuwe locatie is geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn.

5.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

De ladder is uitsluitend van toepassing als een 'stedelijke ontwikkeling' wordt gerealiseerd. Ingevolge het eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder 'een stedelijke ontwikkeling' verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Blijkens de Nota van Toelichting (2017) worden onder 'andere stedelijke voorzieningen' verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure.

Omdat het voor wat betreft de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak niet gaat om een van de voornoemde functies, zou op basis van deze definitie de conclusie getrokken kunnen worden dat geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Deze indruk wordt versterkt door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak, ABRvS 25 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1438, r.o. 6.3 waarin de Afdeling heeft overwogen dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling waar het gaat om gronden waaraan een agrarische bestemming is toegekend. Met deze agrarische bestemming wordt volgens de Afdeling niet de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro mogelijk gemaakt.

Uit de uitspraak ABRvS 16 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:734, r.o. 6.3 blijkt echter dat er in het buitengebied, op gronden met een agrarische bestemming, wel degelijk sprake kan zijn van een stedelijke ontwikkeling. In dit geval werd de agrarische bestemming van de gronden (zonder bouwvlak) omgezet naar een (agrarische) bedrijfsbestemming (met bouwvlak) om de realisatie van een mestvergistingsinstallatie mogelijk te maken. Op basis van deze functiewijziging, de bouw mogelijkheden en het daarmee gepaarde gaande ruimtebeslag, komt de Afdeling tot het oordeel dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling zodat moet worden voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Omdat in het onderhavig geval de bouw mogelijkheden (6 ha) ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie (circa 1,23 ha) aanzienlijk, met circa 4,76 ha, worden verruimd, wordt er in dit geval van uitgegaan dat de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Tevens zullen binnen het plangebied arbeidsmigranten worden gehuisvest, deze logiesfunctie kan als onderdeel van de ontwikkeling ook bestempeld worden als stedelijke ontwikkeling.

Aangezien de gehele ontwikkeling, dus zowel de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden als de huisvesting van de arbeidsmigranten, als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, én, aangezien de ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt

buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het tuinbouwbedrijf is thans gevestigd aan de rand van de bebouwde kom van Schaijk en ervaart de noodzaak tot uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. Deze noodzaak tot uitbreiding van de bedrijfsbebouwing wordt niet zozeer ingegeven door het feit dat het bedrijf de ambitie heeft fors te gaan groeien met hun productie, maar door de noodzaak materiaal en materieel volledig inpandig te kunnen opslaan om daarmee te kunnen voldoen aan de strenge certificeringseisen in het kader van voedselveiligheid. De huidige bedrijfsbebouwing is te klein om alles inpandig op te slaan met als gevolg dat materieel en verpakkingsmaterialen buiten worden opgeslagen. Dit is niet alleen niet wenselijk, het is vanwege de strenge eisen omtrent voedselveiligheid niet toegestaan (zie voor uitgebreide motivatie paragraaf 4.4).

Retailketens gaan er verder steeds meer naar toe over om hun wensen ten aanzien van verpakking en versheid van het product te laten verzorgen door de primaire producent. Dat betekent dat op teeltbedrijven producten goed geschoond, verpakt (naar de wensen van de afnemer) en gekoeld moeten worden. Daardoor zijn er later in de keten geen handelingen en extra transportbewegingen meer nodig en kan het product zo snel en zo vers mogelijk in het winkelschap belanden. Dit vraagt bij de teeltbedrijven ruimte om alles zelf te kunnen verwerken en omdat het bedrijf aan veel verschillende retailketens levert is ook veel ruimte nodig om al het verpakkingsmateriaal voor elke specifieke afnemer inpandig te kunnen opslaan.

Het bedrijf verwacht daarom de bedrijfsbebouwing in de toekomst te moeten verdubbelen om aan de certificeringseisen en wensen van de retailketens te kunnen voldoen. Op de huidige locatie beschikt het bedrijf in de huidige situatie over 8.400 m² aan bedrijfsbebouwing. Een verdubbeling van de bedrijfsbebouwing leidt tot ongeveer 16.000 tot 17.000 m² aan minimale bedrijfsbebouwing in de beoogde situatie. Hierbij moeten ondergeschikte functies nog aan toegevoegd worden, in dit geval kantoor- en kantinefuncties en huisvesting van arbeidsmigranten. Het nieuwe plan gaat uit van circa 21.000 m² aan bedrijfsbebouwing, circa 900 m² aan kantoor- en kantinefunctie en circa 8.000 m² aan huisvesting voor arbeidsmigranten (studio's voor 200 arbeidsmigranten en gezamenlijke ruimten) op een bouwvlak van 6 ha. Buiten de bedrijfsbebouwing is namelijk ook verharding toegestaan als parkeer-, verkeer- en manoeuvreerruimte voor tractoren, vrachtwagens en personeel / bezoekers. Hiermee is de behoefte aan bedrijfsbebouwing op de nieuwe locatie voldoende aangetoond, waardoor dit onderdeel in lijn is met de ladder.

Uitbreiding op de huidige locatie, aan de rand van de bebouwde kom, is de aanleiding van het initiatief. De grootschaligheid van het bedrijf leidt in de naastgelegen woonomgeving tot overlast. Daarom is ervoor gekozen, in samenspraak met de gemeente, niet op de huidige locatie uit te breiden, maar het bedrijf volledig naar elders te verplaatsen. Er heeft in dat kader een zoektocht plaatsgevonden naar geschikte locaties binnen en buiten de bebouwde kom welke zijn gelegen in de directe nabijheid van de productiegronden. De locaties binnen de bebouwde kom bevinden zich allemaal op een bedrijventerrein. Op deze bedrijventerrein bleek geen plek beschikbaar voor het bedrijf, dit had verschillende redenen. Of er was op het bedrijventerrein geen kavel beschikbaar van 5 tot 7 ha omvang, of het lag niet nabij de productiegronden, of er lagen andersoortige bedrijven omheen die niet goed samengaan met voedselproductie. Daarna is gekeken naar locaties buiten de bebouwde kom. Dit had betrekking op bestaande agrarische locaties aangezien nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op basis van provinciaal beleid niet wordt toegestaan. Van alle beschikbare locaties bleek dat de locatie aan de Broksteeg als enige voldeed aan alle eisen (zie voor uitgebreide motivatie paragraaf 4.3).

Het huisvesten van arbeidsmigranten betreft een ondergeschikte functie van het agrarisch bedrijf en is direct gerelateerd aan het agrarisch bedrijf. Zonder het agrarisch bedrijf zou ter plaatse ook geen huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk worden gemaakt.

Het bedrijf heeft als tuinbouwbedrijf al jarenlang behoefte aan arbeidsmigranten. Zonder hen kan veel handenarbeid op het bedrijf niet verricht worden. Het bedrijf heeft thans circa 400 tot 450 arbeidsmigranten in loondienst. Voor deze arbeidsmigranten stelt het bedrijf zelf huisvesting beschikbaar. De plek van huisvesting wordt zodanig gekozen dat de afstand tussen de huisvestingslocatie en werklocatie zo klein mogelijk is. Door dicht bij hun werkgebied te wonen zijn de

afstanden die de arbeidsmigranten afleggen immers zeer beperkt wat bijdraagt aan minder verkeer en dus een efficiënter bedrijfsproces.

Ongeveer de helft van het totale aantal arbeidsmigranten zijn thans werkachtig op het bedrijf op de huidige locatie aan de Molenaarstraat. Het logiesgebouw op de huidige locatie is te klein om al deze arbeidsmigranten op het eigen bedrijf te huisvesten. Een groot deel van de arbeidsmigranten is daarom gehuisvest in reguliere woningen in Schaijk. Dat komt de reguliere woningmarkt niet ten goede, zeker nu er een grote vraag heerst naar woningen en de woningmarkt flink onder druk staat (weinig woningen waardoor de koop- en huurprijzen steeds verder stijgen). Door deze arbeidsmigranten op één locatie te huisvesten, op eigen bedrijf, komen deze woningen weer terug op de reguliere woningmarkt, wat bijdraagt aan een beter aanbod op de woningmarkt.

Daarnaast is het zo dat de arbeidsmigranten een zeer specifieke woonbehoefte hebben. Zij zijn immers slechts een bepaalde tijd in Schaijk en hebben vooral behoefte aan tijdelijke en goedkope woonruimte. Voor hen is de koop of huur van een reguliere woning absoluut niet interessant. Zij opteren voor goede en tijdelijke huisvesting bij de agrariër waar zij werken. Om de arbeidsmigranten hierin te voorzien dient het bedrijf deugdelijke huisvesting beschikbaar te stellen. Sterker nog, als zij dergelijke huisvesting niet aanbiedt zullen arbeidsmigranten niet meer willen werken voor het bedrijf met als gevolg dat handenarbeid op het bedrijf, een wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering, niet kan worden uitgevoerd. Het is zodoende noodzakelijk dat het bedrijf goede huisvesting beschikbaar stelt aan hun medewerkers, als onmisbaar onderdeel van het agrarische bedrijf.

Uit de bestaande situatie en de praktijk blijkt de behoefte aan het werk wat door arbeidsmigranten wordt gedaan. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt gesteld dat het huisvesting van arbeidsmigranten een onlosmakelijke verbondenheid heeft met de agrarische bedrijfsvoering van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw. Het huisvesten van arbeidsmigranten op het eigen bedrijf heeft tal van voordelen; ten eerste wonen de arbeidsmigranten dichtbij het werk wat een zo efficiënt mogelijk bedrijfsproces betekent, ten tweede kan gemakkelijker toezicht worden gehouden en is beheer van de locatie in eigen handen en ten slotte komen hierdoor weer reguliere woningen in Schaijk beschikbaar voor bewoning wat bijdraagt aan een ontspanning op de krappe woningmarkt. Hiermee is de behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten op de nieuwe locatie voldoende aangetoond, waardoor ook dit onderdeel in lijn is met de ladder.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving’

Vooruitlopend en anticiperend op de inwerkingtreding van de nationale Omgevingswet hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's en de provinciale omgevingsverordening.

Brabant wil ook in de toekomst voorop blijven lopen als provincie van agrarische kennis en productie. De export van hoogwaardige Brabantse producten, agrotechniek en -kunde, is een belangrijke bron van inkomsten. Brabant stimuleert daarom een innovatieve ketensamenwerking, waarbij een gezonde en duurzame voedselproductie voorop staat. Eerst en vooral is een verdere beperking van de impact van primaire landbouw door emissies vanuit de veehouderij en de gevolgen van mest- en gewasbeschermingsmiddelen van belang. Ook de landschappelijke inpassing van agrarische bedrijven verdient aandacht. Daarnaast is gezondheid een thema waaraan alle partijen in de keten gezamenlijk moeten werken. Circulariteit, nieuwe productiewijzen en kortere schone ketens zijn een belangrijke sleutel om bij te dragen aan klimaatoplossingen. Ook kan de agrarische wereld intensief bijdragen aan de energietransitie.

Brabant wil de komende jaren werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hierbij valt te denken aan een veiligere leefomgeving door het terugbrengen van risico's tot een acceptabel niveau. Daarnaast valt te denken aan het behouden en beschermen van het grondwater en het verbeteren van de luchtkwaliteit.

Momenteel ligt het bedrijf in c.q. tegen de bebouwde kom van Schaijk aan. De omgeving heeft logischerwijs last van verkeer van en naar het bedrijf. Het verplaatsen van het bedrijf heeft een positief effect op de gezondheid en de omgevingskwaliteit in de bebouwde kom van Schaijk. Het woon- en leefklimaat in de kern wordt namelijk verbeterd door de afname van verkeersbewegingen. Daarnaast gaat de omgevingskwaliteit van de kern omhoog doordat de huidige bedrijfslocatie vrij komt voor een passende herontwikkeling in de vorm van woningbouw.

De provincie geeft daarnaast aan dat in het landelijk gebied veel sprake is van een toenemende leegstand en bevolkingskrimp. Dat leidt tot economische, sociaal-culturele en ecologische schade. In het landelijk gebied is dan ook aandacht nodig voor een steeds verder toenemende leegstand doordat boeren stoppen en de leegkomende gebouwen verpauperen.

De locatie waar het tuinbouwbedrijf naar wil verplaatsen betreft een intensieve veehouderij. De bebouwing op de beoogde nieuwe locatie bestaat uit versleten stallen en een werktuigenloods. Om verdere leegstand en verpaupering te voorkomen wil het bedrijf deze locatie benutten om de eigen agrarische bedrijfsactiviteiten voort te zetten.

Door het verplaatsen van het bedrijf wordt het woon- en leefklimaat in Schaijk verbeterd. Het vracht- en landbouwverkeer van en naar het bedrijf hoeft niet meer door de kern te rijden. De daarmee samenhangende overlast stopt volledig. Daarnaast kan de achterlaatlocatie worden benut als woningbouwlocatie om op de lange termijn te voorzien in de woningbehoefte van Schaijk. Met het initiatief wordt ten slotte langdurige leegstand en verpaupering van de bedrijfsgebouwen op de locatie Broksteeg 1-3 tegengegaan. De oude en vervallen bebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt moderne nieuwe bebouwing opgericht. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast waarmee de kenmerken van de omgeving worden versterkt. De ontwikkeling past daarmee binnen de opgaven zoals die door de provincie Noord-Brabant zijn geformuleerd in de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'.

5.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

In april 2022 is de Interim Verordening Noord-Brabant gewijzigd. Deze wijzigingen zijn al doorgevoerd als voorloper op de Omgevingsverordening van de provincie die inwerking treedt als de Omgevingswet inwerking treedt.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vervangt de Provinciale milieuverordening,

Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening (lov) is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In hoofdstuk 3 van de lov zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Hierin staan de regels die eerder waren opgenomen in de Verordening ruimte.

Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. Ook zijn hier regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen.

In de lov zijn regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen. De nieuwe locatie ligt op basis van de bijbehorende kaart in het 'landelijk gebied' en 'gemengd landelijk gebied'.



Afbeelding 20. Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening

De volgende regels uit de lov zijn van toepassing op de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf naar de nieuwe locatie:

- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap
- Artikel 3.54 Grondgebonden teeltbedrijf in landelijk gebied

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 3.5 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten. Bij een evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

De ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van een lokaal, bestaand vollegrondstuinbouwbedrijf. Thans is het bedrijf gelegen op een minder gunstige locatie, aan de rand van de bebouwde kom van Schaijk. Het bedrijf ervaart de noodzaak tot doorontwikkeling (zie hiervoor de uitgebreide motivatie in hoofdstuk 4), dit zou op de huidige locatie kunnen plaatsvinden, maar het bedrijf is door de gemeente gevraagd te verplaatsen naar een meer logische plek. De uiteindelijke keuze voor een nieuwe locatie is gevallen na een gedegen locatiestudie op de Broksteeg in het buitengebied van Schaijk. Het gehele bedrijf zal naar deze locatie verplaatsen waar het de ruimte heeft en krijgt zich in de gewenste vorm door te ontwikkelen. De huidige locatie wordt in dat kader ontmanteld en hier zal op termijn woningbouw gaan plaatsvinden. Woningbouw past beter aan de rand van de bebouwde kom (alwaar, net zoals in de rest van Noord-Brabant, een grote vraag heerst aan woningen) dan een bovengemiddeld grootschalig agrarisch bedrijf met dito transportbewegingen.

Op de beoogde nieuwe locatie is reeds bebouwd met een intensieve veehouderij, welke in het kader van de verplaatsing volledig gesaneerd zal worden. Het saneren van een intensieve veehouderij draagt in positieve zin bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit door het wegvallen van de uitstoot van geur, fijn stof en stikstof.

Op de beoogde nieuwe locatie zal het bedrijf zich in de gewenste vorm kunnen doorontwikkelen, waarbij alles op een locatie wordt en blijft geconcentreerd. Er worden moderne, energiezuinige en courante bedrijfsgebouwen gerealiseerd zodat niet alleen de bedrijfsprocessen kunnen worden geoptimaliseerd, eventuele nadelige effecten voor de omgeving worden daarmee tot een absoluut minimum beperkt (zie hiervoor hoofdstuk 6). Daarbij wordt vermeld dat vrachtverkeer van en naar de nieuwe locatie wordt rondgeleid zodat dit vrachtverkeer tot zo min mogelijk problemen leidt met betrekking tot de verkeersafwikkeling op de Broksteeg en omliggende wegen.

Huisvesting van arbeidsmigranten wordt voor een groot deel gecentreerd op deze locatie zodat de arbeidsmigranten op het eigen bedrijf op een juiste wijze worden gehuisvest en waarbij permanent toezicht aanwezig is. Ook het huisvesten van de arbeidsmigranten op één locatie leidt weer tot een optimaal bedrijfsproces.

De verplaatsing van het tuinbouwbedrijf naar de nieuwe locatie, welke is gelegen temidden van het eigen teeltgebied en andere agrarische bedrijven, is dan ook passend in de omgeving, mede door de vereiste landschappelijke inpassing.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwing omgeving optimaal te benutten. Dit betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Er is in dit geval sprake van omschakeling van een bouwperceel voor een intensieve veehouderij naar een bouwperceel voor uitsluitend een vollegrondstuinbouwbedrijf en tegelijkertijd een uitbreiding van het bouwperceel. Er is dus geen sprake van een nieuw bouwperceel of nieuwvestiging. Een bestaande bebouwingslocatie wordt hergebruikt in landelijk gebied.

In dit geval ziet de ontwikkeling juist van een verplaatsing van een vollegrondstuinbouwbedrijf van een bestaande bebouwde omgeving (de bebouwde kom van Schaijk) naar het landelijk gebied. In het landelijk gebied is een (grootschalig) agrarisch bedrijf beter op zijn plek dan in de bebouwde omgeving. Er is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking voor zover het betreft de huisvesting van arbeidsmigranten. Omdat de arbeidsmigranten uitsluitend werkzaam zijn bij het agrarisch bedrijf is het op basis van de ladder mogelijk.

De maat van de bebouwing van het bedrijf is grootschalig te noemen. De plek waar de bebouwing wordt gerealiseerd kenmerkt zelf ook door een grootschaligheid. De maat van het bedrijf en de bebouwing is daardoor passend in het open en ruim opgezette landschap. De te realiseren bebouwing wordt agrarisch vormgegeven en door de landschappelijke inpassing van de locatie heeft de nieuwe locatie van het bedrijf, zowel op de korte als op langere termijn, zo min mogelijk negatieve ruimtelijke, stedenbouwkundige of landschappelijke effecten op de omgeving.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, verkeer, archeologische waarden, ecologische waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goed ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 6).

Er wordt derhalve toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 staat opgenomen dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied die ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied en op welke wijze de uitvoering is geborgd. De verplaatsing naar en doorontwikkeling van het agrarische bedrijf binnen het plangebied gaat gepaard met een (ruime) landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing van het plangebied staat beschreven in hoofdstuk 4. Uitvoer van de landschappelijke inpassing is door middel van een voorwaardelijke bepaling in de planregels planologisch-juridisch geborgd. Met andere woorden, het initiatief is niet mogelijk zonder de landschappelijke inpassing daadwerkelijk te realiseren. Aan artikel 3.9 wordt zodoende voldaan.

De hoogte van de tegenprestatie c.q. de landschappelijke inpassing is vastgelegd in een LIR berekening.

Grondgebonden teeltbedrijf in landelijk gebied

In artikel 3.54 staat opgenomen dat een bestemmingsplan, gelegen in het gemengd landelijk gebied, kan voorzien in een ontwikkeling van een grondgebonden teeltbedrijf op een bestaand bouwperceel of in de uitbreiding van een bouwperceel waarbij:

- a. de bouw of uitbreiding van een teeltondersteunende kas is toegestaan tot ten hoogste 5.000 m²;
- b. de bouw of uitbreiding van permanente teeltondersteunende voorzieningen is toegestaan tot ten hoogste 3 ha.

In dit geval is sprake van omschakeling en uitbreiding van een bestaand bouwperceel. Een intensieve veehouderij wordt gesaneerd (daarmee samenhangend wordt de aanduiding 'intensieve veehouderij' van het agrarische bouwvlak verwijderd) en daarvoor in de plaats wordt een grondgebonden teeltbedrijf hier gevestigd. Met de vestiging van het grondgebonden

teeltbedrijf op de nieuwe locatie is de bouw van een kas of teeltondersteunende voorzieningen niet aan de orde. Aan artikel 3.54 wordt zodoende voldaan.

De verplaatsing van het tuinbouwbedrijf voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

5.3 Gemeentelijk beleid

Gemeente Maashorst is op 1 januari 2022 ontstaan door een fusie van de gemeente Landerd en Uden. De gemeente Maashorst is nog bezig met het samenvoegen van de beleidsdocumenten van beide gemeenten. Het plangebied is gelegen in Schaijk, in de voormalige gemeente Landerd. Aangezien de gemeente Maashorst nog bezig is met het samenvoegen van de beleidsdocumenten wordt voornamelijk gekeken naar het beleid van de voormalige gemeente Landerd.

5.3.1 (ontwerp) Omgevingsvisie Maashorst

De gemeente Maashorst heeft, in het kader van de op handen zijnde Omgevingswet en het samenvoegen van de gemeenten Landerd en Uden, een nieuwe omgevingsvisie voor het grondgebied van de nieuwe gemeente opgesteld. Deze Omgevingsvisie ligt thans tot en met 25 september 2023 in ontwerp ter inzage. Ondanks dat de Omgevingsvisie nog niet het geldende beleidsstuk betreft wordt het initiatief alvast hieraan getoetst.

In de Omgevingsvisie schetst de gemeente een beeld van de toekomst. De Omgevingsvisie gaat over de gehele fysieke leefomgeving; alles wat we buiten zien, horen, ruiken of op een andere manier ervaren. De ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving worden voor de lange termijn vastgelegd. De Omgevingsvisie is tot stand gekomen met de input van bewoners en ondernemers.

De gemeente wil de belangrijke waarden en identiteit van de gemeente, een groene, recreatieve en gastvrije gemeente, behouden en versterken. Om deze missie te bereiken heeft de gemeente de volgende visie:

1. Een leven lang gezond en prettig wonen;
2. Een natuurlijke gemeente zijn;
3. Een sterke en vitale netwerkeconomie door ontwikkelen.

Om de visie vorm te kunnen geven zijn de ambities van de gemeente uitgewerkt in vier thema's: 'bodem, water & natuur', 'transitie landelijk gebied', 'mobiliteitstransitie, voorzieningen & verstedelijking' en 'vrijtijdsbesteding recreatie en toerisme'. De invulling van deze thema's is niet voor iedere locatie gelijk, daarom is de gemeente tevens opgedeeld in deelgebieden. In elk deelgebied geldt een andere uitwerking van de 4 thema's.

De nieuwe locatie is gelegen in het deelgebied Schaijk en het initiatief voorziet in het thema: 'transitie landelijk gebied' en 'mobiliteitstransitie, voorzieningen & verstedelijking'.

Transitie landelijk gebied

De gemeente Maashorst is een landelijke gemeente met veel agrarische bedrijvigheid. De gemeente ziet het als hun opgave om in gezamenlijkheid te zoeken naar agrarische mogelijkheden die toekomstbestendig zijn, die passen bij ons natuurlijk systeem en die een bijdrage leveren aan een vermindering van (stikstof en geur) emissies.

Voor de landbouwtransitie onderschrijft de gemeente drie agrarische gebieden of schillen. In Schaijk en omgeving onderscheidt de gemeente twee schillen. Dit zijn schil 1 (Natuur Centraal) en Schil 2 (gemengd samenleven). Tot schil 2 behoort een ruime zone rond Schaijk, waaronder de buurtschappen ten westen van Schaijk ('t Mun) en de gebieden ten oosten van Schaijk ('t Gaal en het Rietbroek). Deze gebieden vormen een verbinding tussen Schaijk en de omliggende dorpen (Reek en Herpen) en worden gekenmerkt door functiemenging, met name rondom de aanwezige buurtschappen

(bebouwingclusters of bebouwinglinten). Zeker in deze woonomgevingen én rondom de kernen Schaijk en Reek wordt ingezet op verbreding van de agrarische activiteit en het terugbrengen van de hinder van de agrarische hoofdactiviteit.

Tuinbouwbedrijf Jonkergouw is thans gevestigd op de Molenaarstraat 2 in Schaijk. Het bedrijf ligt op de huidige locatie tegen de bebouwde kom aan. De omgeving heeft logischerwijs last van verkeer van en naar het bedrijf. Met het verplaatsen van het bedrijf van de rand van de bebouwde kom naar het buitengebied betekent dan ook dat de overlast die gepaard gaat met het bedrijf volledig wegvallen, wat een aanzienlijke verbetering van het woongenot en verkeersveiligheid in de bebouwde kom van Schaijk betekent. Dit sluit perfect aan bij de doelstellingen voor schil 2.

Er blijft in schil 2 ook ruimte voor landbouw, maar die moet in effect en hinder ondergeschikt zijn. In deze gebieden ziet de gemeente meer kansen om de consument meer bij de voedselproductie te betrekken door nevenactiviteiten te faciliteren, zoals zorg, recreatie, educatie en boerderijwinkels. Het gebied waar het bedrijf naar toe verplaatst, het gebied Rietbroek, vormt hier een uitzondering op. Hier is minder functiemenging en zijn enkele grote intensieve veehouderijlocaties gelegen. Hier liggen mogelijkheden voor wat grootschaligere agrarische productie, mits er een bijdrage wordt geleverd aan de omgevingsdoelen die hier gelden. Deze doelen zijn de volgende:

- Volksgezondheid / luchtkwaliteit: met de verplaatsing naar de nieuwe locatie vervallen op deze locatie de huidige veehouderijactiviteiten. Daarmee vervalt ook de met de veehouderijactiviteiten gepaard gaande uitstoot van niet alleen geur, ammoniak en fijn stof, maar ook van endotoxine en zoönose. Dit levert een zeer positieve bijdrage aan de volksgezondheid en luchtkwaliteit. Verder wordt in het kader van volksgezondheid opgemerkt dat Tuinbouwbedrijf Jonkergouw weliswaar geen biologisch tuinbouwbedrijf betreft, maar dat gewasbeschermingsmiddelen minimaal toegepast worden. Dat wordt geborgd doordat het bedrijf PlanetProof en BRC gecertificeerd is, dat wil zeggen dat het bedrijf aanzienlijk minder gewasbeschermingsmiddelen mag gebruiken dan landelijk is toegestaan.
- Bodemkwaliteit: het bedrijf wordt verplaatst naar een locatie waar sprake is van een goede bodemkwaliteit, dit wordt bevestigd door de uitgevoerde bodemonderzoeken. De bedrijfsactiviteiten van het bedrijf hebben na de verplaatsing geen negatief effect op de bodemkwaliteit. Ten eerste wordt er niet met gevaarlijke of vervuilde stoffen gewerkt en ten tweede worden de gronden waarop wordt gewerkt verhard waardoor uitspoeling naar de bodem niet kan plaatsvinden.
- Waterkwaliteit: hetzelfde geldt voor waterkwaliteit als voor bodemkwaliteit. De bedrijfsactiviteiten van het bedrijf hebben na de verplaatsing geen negatief effect op de waterkwaliteit. Ten eerste wordt er niet met gevaarlijke of vervuilde stoffen gewerkt en ten tweede worden de gronden waarop wordt gewerkt verhard waardoor uitspoeling naar het grondwater niet kan plaatsvinden. Indien lozing van (oppervlakte)water plaatsvindt op het oppervlaktewatersysteem dat mag dit op basis van de regelgeving geen verontreinigd water zijn. Het is daarmee geborgd dat het te lozen water vrij is van verontreinigingen.
- Waterkwantiteit: op de nieuwe locatie wordt het bedrijf ingepast in het landschap. Er worden daarbij niet alleen veel groene elementen gerealiseerd, ook blauwe elementen hebben een belangrijke rol in de inpassing van de locatie. Aan de randen van de nieuwe locatie worden natuurlijke infiltratievijvers afgewisseld met een grote waterpartij en wadi's. Los van de ecologische functie hebben deze waterlichamen een dubbeldoel. Het hemelwater van het terrein wordt in deze waterlichamen opgevangen, waarna het hemelwater hier in de bodem kan infiltreren. Verder wordt het water in de grote waterpartij gebruikt als spoelwater.
- Ruimtelijke kwaliteit: zoals al aangegeven wordt de nieuwe locatie voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing welke bijdraagt aan een groene uitstraling. De huidige bebouwing zal volledig worden gesloopt (behoudens de bedrijfswoningen) waarna er nieuwe bebouwing voor in de plaats zal worden opgericht. De nieuw te bouwen bebouwing wordt uniform en hoogwaardig uitgevoerd. Om dit te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op voorhand dient aangetoond te worden dat de nieuwe bebouwing voldoet aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan. Met de hoogwaardige uitstraling van de gebouwen, gelegen in een groene setting, is sprake van een hoge ruimtelijke kwaliteit.
- Biodiversiteit: de landschappelijke inpassing is afwisselend vormgegeven met open en dichte ruimtes, land en water en streekeigen beplantingen. Deze afwisseling draagt bij aan een enorme boost voor de biodiversiteit. Diverse dieren en planten kunnen zich gaan vestigen in de groene randen rond het bedrijf.

- **Klimaat:** de nieuwe bebouwing zal zo veel als mogelijk klimaatneutraal uitgevoerd gaan worden. De mogelijkheden zijn hiervoor aanwezig daar alle bebouwing volledig nieuw zal worden opgebouwd. Verder draagt de verplaatsing van het bedrijf bij aan minder transport, wat positief is voor het klimaat. Door het bedrijf te verplaatsen naar midden in het teeltgebied hoeft er minder transport plaats te vinden tussen de bedrijfslocatie en de landbouwpercelen.
- **Dierenwelzijn:** in dit geval niet van toepassing daar het bedrijf geen veehouderij betreft

Mobiliteitstransitie, voorzieningen & verstedelijking

Schaijk kenmerkt zich door een sterk voorzieningenaanbod rondom de Pastoor van Winkelstraat, Schutsboomstraat en Europaplein. Ook is er een goede toegang tot maatschappelijke en zorgvoorzieningen. Hierdoor is Schaijk een aantrekkelijke kern om te wonen. Dit wil de gemeente graag zo houden. De gemeente hanteert het principe 'inbreiding boven uitbreiding'.

Na ontwikkeling/afrondding van de woonwijk Akkerwinde, focust de gemeente dus met name op ontwikkeling van potentiële inbreidingslocaties, binnen de bestaande bebouwde structuur. Door transformatie en herstructurering kunnen bijvoorbeeld bestaande buurten worden verdicht met nieuwe/andere woonvormen.

Ook kunnen solitair gelegen bedrijfskavels in en aansluitend aan Schaijk, die in de toekomst mogelijk leeg komen te staan, worden herbestemd voor woningbouw. Door dit alles blijft er een goed draagvlak voor openbare voorzieningen én het verenigingsleven.

De gemeente geeft in de omgevingsvisie aan dat solitair gelegen bedrijfskavels die in de nabijheid van Schaijk liggen en in de toekomst leeg komen te staan kunnen worden herbestemd voor woningbouw. De behoefte aan woningbouw is in Schaijk, net zoals overal in Noord-Brabant, groot. In Schaijk is er geen ruimte meer voor grootschalige woningbouw, behalve aan de westelijke zijde van de bebouwde kom. Woningbouw hier wordt vooralsnog tegengehouden door de agrarische bedrijvigheid van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw. Beëindiging van de agrarische bedrijvigheid hier biedt daarom kansen voor woningbouw aan deze zijde van de kern.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het verplaatsen van een tuinbouwbedrijf van de rand van de bebouwde kom naar het buitengebied om zo de hinder op de omgeving te beëindigen. De bedrijfsverplaatsing biedt enerzijds ontwikkelmogelijkheden voor het tuinbouwbedrijf en anderzijds kan de voormalige bedrijfslocatie worden herontwikkeld voor woningbouw om zo bij te dragen aan de vraag naar woningen binnen Schaijk. Het initiatief is passend binnen de (ontwerp)Omgevingsvisie Maashorst.

5.3.2 Structuurvisie gemeente Landerd

In het kader van de Wro zijn gemeenten verplicht om, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, een structuurvisie vast te stellen voor het gehele grondgebied van de gemeente. Een structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van een gebied, evenals de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren beleid.

In februari 2014 heeft de voormalige gemeente Landerd de structuurvisie gemeente Landerd opgesteld. In 2018 is de structuurvisie opnieuw opgesteld en op 28 februari 2019 is de nieuwe structuurvisie in werking getreden. De structuurvisie is opgesteld vanwege de behoefte aan regie van de gemeente op ruimtelijke ontwikkelingen nu en in de toekomst. De structuurvisie geeft de ontwikkelingen aan die de gemeente de komende jaren voorziet op diverse beleidsterreinen zoals wonen, economie, voorzieningen, omgeving en eigenheid en mobiliteit.

De nieuwe locatie is gelegen in het deelgebied 'Agrarisch gebied'. Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de agrarische functie, met respect voor de landschappelijke karakteristieken.

De uitgangspunten van de beleidsvelden en deelgebieden zijn gerangschikt in een matrix. In deze matrix is het beleid per functie en per deelgebied uitgeschreven. De kleuren in de matrix geven een indicatie van de wijze waarop de gemeente met een specifiek initiatief om gaat. Bij een rode kleur werkt de gemeente in principe niet mee. Geel geeft aan dat de

gemeente, onder voorwaarden, mee kan werken aan het initiatief. Een groene cel geeft aan dat de gemeente in principe meewerkt aan het initiatief.

In het kader van dit initiatief zijn de mogelijkheden van overige agrarische bedrijven (betreffende alle agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen) afgezet tegen het deelgebied 'Agrarisch gebied'. In de matrix heeft deze combinatie een groene kleur. Dit betekent dat de gemeente, op basis van de structuurvisie, in beginsel medewerking verleend aan de verplaatsing van het bedrijf. Dit onder de voorwaarde dat het initiatief een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd'.

5.3.3 Nota 'Kwaliteitsverbetering' gemeente Landerd

In de Verordening Ruimte (inmiddels vervangen door en opgenomen in de Interim omgevingsverordening) van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van plannen door alle gemeenten rekening worden gehouden. In artikel 3.9 van de lov wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de fysieke verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

De lov schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een handreiking, waarin door de provincie wordt geschetst op welke manieren met de eis uit de lov kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning

Doel landschapsinvesteringsregeling:

- Invulling geven aan de provinciale Verordening ruimte en de bijbehorende handreiking;
- Regelgeving omzetten in kansen voor ontwikkelingsperspectief voor het buitengebied;
- Druk op financiële haalbaarheid van particulier initiatief zo veel mogelijk beperken;
- Een goede ruimtelijke ordening. Bij een goede ruimtelijke ordening moet altijd duidelijk zijn waar welke functie is, en waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en nu juist op die plek is gelegen.

De gemeente Landerd heeft in overleg met de provincie de Nota 'Kwaliteitsverbetering' opgesteld. De nota is onderdeel van het gemeentelijke 'Kwaliteitskader buitengebied'. De nota regelt welke eisen aan welke ontwikkelingen worden gesteld. De beleidsnota is op 18 april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op 8 november 2012 heeft de gemeenteraad het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 (LBP) vastgesteld. Het LBP geeft weer waar het Landerdse landschap aanvullingen en aanpassingen behoeft en op welke manier die gerealiseerd zouden moeten worden. De gemeente is daartoe in 11 kenmerkende landschapstypen ingedeeld; voor elk van deze gebieden is weergegeven waaruit ingrepen in het landschap moeten bestaan. Deze maatregelen zijn uitgewerkt in de vorm van 'recepten': op detailniveau (typen beplanting, gewenste soorten, etc.) wordt verduidelijkt hoe de kwaliteitsverbeterende maatregelen kunnen worden vormgegeven. Door landschappelijke kwaliteitsverbeteringen, zoals die in het LBP zijn weergegeven, onderdeel uit te laten maken van een bepaald initiatief, kan invulling worden gegeven aan de voorwaardelijke kwaliteitsverbetering.

De nieuwe locatie ligt binnen deelgebied Rietbroek. Dit deelgebied is gelegen ten noorden van Schaijk en Reek en bestaat uit een laaggelegen, halfopen landschap. De oorspronkelijk veel voorkomende houtwallen en (meidoorn)struwelen zijn grotendeels verdwenen. Daarvoor in de plaats zijn op enkele plaatsen loofhoutbosjes aangeplant en zijn laanbeplantingen aangebracht.



Afbeelding 21. Ligging locatie in deelgebied Rietbroek

De landschappelijke ontwikkeling van dit deelgebied is gericht op het versterken van de landschapsstructuren en maatvoering zichtbaar maken door aanplant van hakhoutsingels. De ecologische ontwikkeling is gericht op het realiseren van de ecologische verbindingzone Munsche Wetering en het versterken van het leefgebied voor vogels van vochtig open cultuurlandschappen.

Bovenstaande landschappelijke en ecologische ontwikkelingen dienen met behulp van de aanleg van de volgende landschapselementen te gebeuren:

- hakhoutsingels van Els, Wilg en Meidoorn, minimale lengte 50 meter
- ontwikkeling van rietoevers bij sloten, minimaal 50 meter
- knotbomen van Els, Wilg. Minimaal 10 stuks

De opsomming van kwaliteitsverbeterende maatregelen, zoals die in de lov is opgenomen, is niet limitatief. Aan de gemeentes wordt ruimte gelaten om daar nadere invulling aan te geven. Mede gelet op de zorgplichtbepaling, zoals die in artikel 3.6 van de lov is opgenomen, worden ook maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen meegenomen in de beoordeling van een project.

De gemeente beoordeelt in eerste instantie of een uitwerking van een initiatief voldoet aan de Nota kwaliteitsverbetering. De provincie beoordeelt bij ruimtelijke plannen of de regeling goed is overgenomen. In eerste instantie is het van belang om te bepalen in welke categorie de ontwikkeling valt. Volgens de afspraken die zijn gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) d.d. 10 januari 2013 zijn de ontwikkelingen in te schalen naar de ruimtelijke impact die ze hebben. Er zijn 3 categorieën:

- Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie.
- Categorie 2: voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.

- Categorie 3: voor ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik is een landschappelijke investering vereist.

Een uitbreiding van een agrarisch bouwvlak wordt op basis van deze nota geschaard onder categorie 3; onderhavige ontwikkeling betreft derhalve een initiatief met een aanzienlijke impact. Dergelijke initiatieven dienen gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Ten aanzien van deze categorie is in het RRO de afspraak gemaakt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (forfaitair bedrag á 20% van de waardevermeerdering). De gemeente wijkt hier van af. Ook deze ontwikkelingen moeten te allen tijde gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Hiertoe dient naast een fysieke kwaliteitsverbeterende maatregel, minimaal twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden getroffen.

Het initiatief van de bedrijfsverplaatsing zal voorzien in een fysieke kwaliteitsverbetering van de nieuwe locatie. De omvang van de fysieke kwaliteitsverbetering dient aan te sluiten bij de afspraken die zijn gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) d.d. 10 januari 2013. In het RRO is de afspraak gemaakt dat de omvang van de kwaliteitsverbetering een waarde dient te vertegenwoordigen gelijk aan 20% van de waardevermeerdering van de locatie. Tevens dienen minimaal twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden getroffen.

De fysieke kwaliteitsverbetering van de locatie is vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan (zie paragraaf 4.9). Hierbij is niet alleen sprake van een reguliere landschappelijke inpassing, maar ook van een extra inpassing die bovenop de reguliere landschappelijke inpassing komt.

Conform de voorwaarden zoals gesteld in de lov dient een fysieke tegenprestatie te worden geleverd, die gericht is op het versterken van de omgevingskwaliteit en qua omvang gelijk is aan 20% van de waardevermeerdering van de locatie. Voor de resterende fysieke kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn financiële afspraken gemaakt met de gemeente Maashorst.

Als maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt als eerste de verplaatsing zelf aangehaald. Door het bedrijf van de rand van de kern te verplaatsen naar het buitengebied verbetert het woon- en leefklimaat in de kern van Schaijk. Met de verplaatsing wordt tevens de huidige intensieve veehouderij op de locatie gestaakt wat een gunstig effect heeft op de omgeving. Ten tweede wordt als maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel aangehaald dat het bedrijf ruimte biedt aan carnavalsverenigingen c.q. vriendengroepen om in de bedrijfsbebouwing carnavalswagens te bouwen. Dit gebeurt reeds in de huidige situatie. Op de nieuwe locatie zal dit blijven gehandhaafd. Met het kunnen bouwen van carnavalswagens in de bedrijfsbebouwing draagt het bedrijf bij aan de instandhouding van een levendig carnaval in Schaijk.

5.3.4 Beleid huisvesting van arbeidsmigranten Maashorst 2023

Op 28 september 2023 is het gemeentelijk beleid omtrent huisvesting van arbeidsmigranten vastgesteld. Vanwege de ontwikkelingen omtrent het thema arbeidsmigratie en de aandacht dat het thema de laatste jaren heeft gekregen heeft de gemeente aanleiding gevonden het beleid van de voormalige gemeenten Landerd en Uden samen te voegen en te actualiseren. Door middel van dit geactualiseerd beleid wil de gemeente kaders bieden voor het toetsen en beoordelen van verzoeken en het beoordelen / handhaven van feitelijke huisvestingsituaties. Daarnaast wilt de gemeente door middel van het geactualiseerde beleid meer inzicht krijgen en behouden in de huisvestingslocaties en de aantallen.

Door de groei van de Nederlandse economie ontstaat er een druk op de arbeidsmarkt en vanwege de krappe arbeidsmarkt heeft Nederland personeel nodig uit de Europese Unie. De buitenlandse werknemers leveren een belangrijke bijdrage aan de Nederlandse economie voor zowel een tijdelijke periode als structureel. Deze groep arbeidsmigranten werken en/of verblijven ook in de gemeente Maashorst. In het gemeentelijk beleid wordt de volgende definitie, dat door de Provincie Noord-Brabant is opgesteld, gehanteerd voor de term arbeidsmigranten: “Een arbeidsmigrant is een buitenlandse EU-burger die zich in Noord-Brabant vestigt om werk voor laagopgeleiden te verrichten. De migrant is afkomstig uit Midden- of Oost-Europa en woont meestal tijdelijk in Nederland”. Expats

(kenniswerkers), grenswerken en statushouders vallen vanwege hun afwijkende karakteristieken en beleidsmatige benadering hier niet onder.

De buitenlandse werknemers komen naar Nederland om in een korte periode geld te verdienen en daarna terug te keren naar het land van herkomst. De grote groep arbeidsmigranten dat hier tewerkgesteld wordt hebben in die periode wel behoefte aan goede huisvesting. Voor tijdelijke werknemers is de werkgever primair verantwoordelijk voor het faciliteren van goede en humane huisvesting.

Het doel van deze beleidsnota is kaders bieden, zodat de markt de ruimte krijgt om te voldoen aan de opgave in gemeente Maashorst. Daarnaast om kwalitatief goede huisvesting mogelijk te maken voor arbeidsmigranten, zodat het aantrekkelijk blijft om deel uit te maken van de Nederlandse arbeidsmarkt.

De bedrijven in de gemeente Maashorst hebben de arbeidsmigranten hard nodig voor de werkzaamheden waar geen Nederlands personeel voor beschikbaar is. Vanwege de groeiende economie en de krapte op de arbeidsmarkt is de verwachting dat deze arbeidsmigranten nodig blijven en dat dit aantal blijft groeien. Kwalitatief goede huisvesting is dus een belangrijke factor om tijdelijke werknemers uit Oost-Europa te blijven aantrekken. Arbeidsmigranten die verblijven in de gemeente Maashorst zijn voornamelijk afkomstig uit Polen. Naar verwachting zal er een verschuiving plaats gaan vinden in de landen van herkomst.

In de gemeente Maashorst worden momenteel de meeste arbeidsmigranten gehuisvest in reguliere woningen in woonwijken, voornamelijk in Schaijk. Vaak wordt een huisvestingsvoorziening geregeld door de werkgever van de tijdelijke werknemer. Daarnaast worden arbeidsmigranten in Maashorst ook gehuisvest bij het bedrijf in bedrijfsgebouwen en op recreatieparken. Naast deze locaties is er momenteel ook een grote huisvestingslocatie, namelijk de Brand.

De werkgevers zijn primair verantwoordelijk voor het huisvesten van arbeidsmigranten. De gemeente Maashorst stelt een aantal kaders voor het huisvesten van arbeidsmigranten:

- Kwaliteit huisvesting
- Contactpersoon en beheer
- Nachregister
- Toeristenbelasting
- Spreiding
- Woon- en leefklimaat
- Omvang locatie
- Huisreglement
- Huishouden
- Brandveiligheid
- Omgevingsdialog
- Branche organisatie

De gemeente streeft naar een koppeling tussen de huisvestingsvoorziening en de verblijfsduur van arbeidsmigranten. Daarbij stelt de gemeente als uitgangspunt dat hoe langer een arbeidsmigrant in de gemeente verblijft, des te meer regulier de huisvestingsvorm dient te zijn. Wanneer men voor een korte tijd in de gemeente verblijft, is het mogelijk om op een andere manier (minder regulier) gehuisvest te worden, dan wanneer men voor langere tijd hier verblijft (reguliere woning). Een dergelijke koppeling draagt bij aan het vergroten van de privacy en integratiekansen van arbeidsmigranten en sluit aan op voortschrijdende woonwensen.

In het verlengde van de koppeling tussen de huisvestingsvoorziening en de verblijfsduur van arbeidsmigranten vindt de gemeente het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten (shortstay) in de reguliere woningvoorraad onwenselijk. Enerzijds zorgt het in de huidige krappe woningmarkt voor extra druk. Anderzijds hebben tijdelijke arbeidsmigranten die hier kort verblijven over het algemeen niet of weinig behoefte om te integreren.

Om zich verder te ontwikkelen en vóór te blijven op de concurrentie is het voor het bedrijf van belang om goede huisvesting te regelen voor de arbeidsmigranten. Om nieuwe medewerkers aan te trekken (en de huidige medewerkers te behouden c.q. terug te laten keren) is het van belang dat het bedrijf een stapje harder loopt dan de concurrentie en het bedrijf is van mening dat huisvesting voor de arbeidsmigranten hierin een belangrijk punt is. Tevens eisen de afnemers (supermarkten en dergelijke) dat huisvesting goed geregeld is. Het bedrijf is om die reden reeds AKT gecertificeerd.

Voor het huisvesten van de arbeidsmigranten op o.a. de huidige locatie beschikt het bedrijf over een exploitatievergunning. Onderdeel van de exploitatievergunning vormt het communicatieprotocol en de klachtenregistratie. Hiermee wordt aangegeven aan welke regels de arbeidsmigranten na dienen te leven en op welke wijze er gehandeld wordt in geval van calamiteiten, overlast of klacht. Onderdeel hiervan is dat er een beheerder is die gedurende de periode van huisvesting 24 uur per dag verantwoordelijk is voor de veiligheid op en rond het terrein. Daarnaast zijn de eigenaren bereikbaar in geval overlast en/of calamiteiten. Hiermee wordt gewaarborgd dat de sociale veiligheid niet wordt aangetast.

Ten slotte betaalt het bedrijf netjes de toeristenbelasting en zijn de logiesgebouwen brandveilig ingericht (conform de daarvoor geldende normen) en is voorafgaand aan dit bestemmingsplan een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd. Aan de algemene regels wat betreft huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Maashorst wordt derhalve voldaan.

In dit geval zullen de arbeidsmigranten worden gehuisvest op het terrein van hun werkgever in speciaal daarvoor op- en ingerichte gebouwen. Het beleid stelt aan deze vorm van huisvesting de volgende specifieke voorwaarden:

- a. Het verblijf is op basis van logies;
- b. Alleen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde eigen bedrijf. De aanvrager dient dit te onderbouwen middels een advies van de adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen over de noodzaak van de huisvesting op de bedrijfslocatie in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsexploitatie;
- c. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten of bij een definitieve beëindiging van de inzet van arbeidsmigranten, moet de (woon)voorziening weer ongedaan worden gemaakt;
- d. Huisvesting in beginsel binnen bestaand bouwvolume, nieuwbouw is toegestaan mits aangetoond wordt dat er geen of te beperkte mogelijkheden binnen de bestaande bebouwing / bouwvolume bestaan, nieuwbouw past binnen het bouwvlak, het ruimtelijk inpasbaar is bij de bedrijfsgebouwen en er netto geen bebouwing wordt toegevoegd. Een vergroting van het bouwvlak: direct of indirect als gevolg van de huisvestingsvoorziening, is niet gewenst. Ter overbrugging naar structurele huisvesting mogen er tijdelijke units geplaatst worden voor een maximale periode van 6 maanden.
- e. Bij deze vorm van huisvesting dient er een gemeenschappelijke ruimte (ontspanning), niet zijnde sanitair- en / of bergruimte te zijn;
- f. Er geldt een maximum van 200 personen. Het aantal dient te worden afgestemd op de ligging, omvang locatie, bereikbaarheid, woon- en leefklimaat en parkeergelegenheid. De gemeente kan hier gemotiveerd van afwijken;
- g. De algemene beleidsuitgangspunten zijn hierop van toepassing.

Aan deze voorwaarden wordt in dit geval voldaan. Hierna volgt de motivatie:

- Ad. a. Logies betreft het gedurende een relatief kort tijdsbestek verstrekken van verblijf aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Daarvan is in dit geval sprake; de arbeidsmigranten verblijven en werken maximaal 9 maanden aaneengesloten op het bedrijf. Alhoewel er sprake is van een woonvoorziening die permanent gebruikt wordt, wonen de bewoners c.q. de arbeidsmigranten er niet permanent. Zij hebben hun hoofdverblijf elders en verblijven er zodoende tijdelijk. Daarom is er sprake van een verblijf gebaseerd op logies.
- Ad. b. De arbeidsmigranten die bij het bedrijf zijn gehuisvest zijn uitsluitend voor het eigen bedrijf werkzaam. Dit is reeds zo in de huidige situatie, hieraan wijzigt in de nieuwe situatie niets.
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw heeft als agrarisch bedrijf van bovengemiddelde omvang reeds decennialang behoefte aan arbeidsmigranten en ervaring met het werken met én het huisvesten van (grote getale) arbeidsmigranten. De noodzaak voor deze arbeidsmigranten blijkt al jaren. Momenteel werken op het bedrijf

circa 400 tot 450 arbeidsmigranten. Het bedrijf geldt daarbij als voorloper inzake het werken met en het huisvesten van arbeidsmigranten in de gemeente Maashorst.

Gezien de constante behoefte aan arbeidsmigranten, de historie en bekendheid van het bedrijf met arbeidsmigranten en de aantoonbare jarenlange ervaring met arbeidsmigranten voegt een advies van de adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen in dit specifieke geval niets toe.

- Ad. c. Het ziet er nu naar uit dat het tuinbouwbedrijf altijd behoefte zal blijven houden aan werk wat door arbeidsmigranten wordt uitgevoerd. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat Nederlanders bereid (gaan) zijn dit (laaggeschoold) werk zelf uit te gaan voeren.

De arbeidsmigranten vormen ook voor de lange termijn een belangrijk onderdeel van het agrarische bedrijf. De op te richten logiesgebouwen betreffen derhalve permanente gebouwen, geen tijdelijke gebouwen.

Dit bestemmingsplan voorziet in een verplaatsing van het tuinbouwbedrijf van de rand van de bebouwde kom naar het buitengebied om daar op een beter passende plek zich verder te ontwikkelen. Er wordt niet van uit gegaan dat de agrarische bedrijfsfunctie binnen afzienbare termijn zal eindigen op de nieuwe locatie.

- Ad. d. Vanwege de ligging in c.q. tegen de kern van Schaijk wil het bedrijf zich verplaatsen naar de nieuwe locatie. Hier is thans een verouderde veehouderij met dito bebouwing gelegen. De huidige bebouwing is niet geschikt voor de moderne agrarische bedrijfsvoering die het bedrijf voor ogen heeft (te klein, te laag, etc.). De bebouwing is evenwel niet geschikt om te dienen voor huisvesting van arbeidsmigranten. Het bedrijf kiest er dan ook voor om alle bebouwing binnen het plangebied te verwijderen (behalve de twee bedrijfswoningen). Vanuit een leeg terrein zal de locatie opnieuw opgebouwd worden. Onderdeel van de nieuwe bebouwing vormen de twee logiesgebouwen waar de arbeidsmigranten zullen worden gehuisvest.

- Ad. e. Binnen de logiesgebouwen worden gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd waarbinnen de bewoners kunnen ontspannen. Dergelijke gemeenschappelijke ruimtes zijn in het huidige logiesgebouw op de huidige locatie ook aanwezig en als zodanig in gebruik.

- Ad. f. Op de nieuwe locatie worden 200 personen gehuisvest. Momenteel heeft het bedrijf circa 400 tot 450 arbeidsmigranten in loondienst. De ene helft ongeveer is werkzaam op de huidige bedrijfslocatie of de landbouwpercelen rond Schaijk, de andere helft werkt op de landbouwpercelen buiten Schaijk. De arbeidsmigranten die in Schaijk werkzaam zijn worden gehuisvest in de logiesgebouwen op de huidige bedrijfslocatie aan de Molenaarstraat 2 of in reguliere woningen in Schaijk. De arbeidsmigranten die buiten Schaijk werkzaam zijn worden gehuisvest in reguliere woningen buiten de gemeentegrenzen van de gemeente Maashorst.

Door dicht bij hun werkgebied te wonen zijn de afstanden die de arbeidsmigranten afleggen zeer beperkt wat bijdraagt aan minder verkeer en dus een efficiënter bedrijfsproces. Doordat de arbeidsmigranten verspreid in het werkgebied wonen is het overzicht echter moeilijk te garanderen en worden tevens betaalbare gezinswoningen aan de reguliere woningmarkt onttrokken.

Met het zo veel mogelijk huisvesten van de arbeidsmigranten die in Schaijk werkzaam zijn op de nieuwe locatie kiest het bedrijf bewust voor het bundelen van de huisvesting. De locatie aan de Broksteeg leent zich uitstekend voor het huisvesten van de arbeidsmigranten. Ten eerste is de locatie centraal gelegen ten opzichte van de eigen landbouwpercelen. De arbeidsmigranten verblijven dus midden in het werkgebied (dat op het land plaatsvindt in de omgeving én in het ter plaatse te vestigen bedrijf). Hierdoor worden onnodige woon-werkkilometers zoveel mogelijk voorkomen. Ten tweede zijn op de locatie twee bedrijfswoningen aanwezig welke gaan dienen als beheerderswoningen waardoor permanent toezicht en beheer is gegarandeerd. Als derde ligt de locatie ver verwijderd van andere functies waardoor een goed woon- en leefklimaat voor de arbeidsmigranten kan worden gegarandeerd. Ten slotte leidt het huisvesten van arbeidsmigranten door de grote onderlinge afstand niet tot belemmeringen van de andere functies.

Op de nieuwe locatie zullen zeven moderne logiesgebouwen worden gerealiseerd waarbinnen de arbeidsmigranten, van alle gemakken voorzien, tijdelijk kunnen wonen. Uit deze toelichting blijkt (zie hoofdstuk 6) dat ter plaatse van deze logiesgebouwen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen voor de arbeidsmigranten worden gerealiseerd.

Op de huidige locatie blijven de huidige deugdelijke logiesgebouwen in gebruik. Hier zijn thans 40 arbeidsmigranten gehuisvest, dit zal als zodanig worden voortgezet. Deze arbeidsmigranten zullen niet werken

op de nieuwe locatie van het tuinbouwbedrijf, er vindt dus geen uitwisseling plaats tussen de huidige en nieuwe locatie. Deze arbeidsmigranten zullen werken op de landbouwpercelen welke zich in de omgeving bevinden.

Ad. g. Aan de algemene beleidsuitgangspunten wordt met de huisvesting van arbeidsmigranten op deze manier voldaan.

6 SECTORALE ASPECTEN

Bij het verplaatsen en doorontwikkelen van het bedrijf naar en op de nieuwe locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, milieuzonering, geluid, lucht, externe veiligheid voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de ontwikkeling voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

Daarbij wordt opgemerkt dat in de uitgevoerde onderzoeken nog is uitgegaan van een ontwikkeling van grotere omvang op de nieuwe locatie. Het was eerder in de planvorming de bedoeling een tweede nieuwe loods op de nieuwe locatie te realiseren en daarvoor het bouwvlak te vergroten tot een omvang van 7 ha. Na het voeren van de omgevingsdialoog met de buurt en uit gesprekken met de gemeente is gebleken dat deze tweede loods voor nu niet wenselijk is. Het bedrijf heeft naar aanleiding daarvan besloten de tweede loods uit het de plannen te schrappen en het bouwvlak daarom te vergroten tot een omvang van 6 ha (het voorgaande bestemmingsplan maakt deze tweede loods dus niet mogelijk; de beoogde locatie voor deze loods is uit het bouwvlak gehaald en ook de maximaal bebouwingsoppervlak is naar beneden bijgesteld (bedroeg 38.300 m², is nu 30.000 m²). De eerder uitgevoerde onderzoeken gaan echter nog wel uit van die eerdere situatie. Uit de onderzoeken blijkt dat het eerdere en dus grotere bouwplan uit ruimtelijk onderzoekstechnisch oogpunt mogelijk is, het huidige en kleinere bouwplan is daarmee logischerwijs ook mogelijk.

In beginsel wordt hierbij uitsluitend de nieuwe locatie behandeld, aangezien op deze locatie de feitelijke ontwikkeling plaatsvindt. Op de huidige locatie worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt maar juist ontwikkelingsmogelijkheden ontnomen en het bedrijf op termijn ontmanteld. Bij het afnemen van ontwikkelingsmogelijkheden is een toetsing aan de sectorale aspecten niet aan de orde.

Op de huidige locatie zal een ontwikkeling gaan plaatsvinden in de vorm van woningbouw. Om woningbouw hier mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Een van de voorwaarden om woningbouw toe te staan is dat op dat moment getoetst dient te worden aan de sectorale aspecten. Met andere woorden; de onderzoeksplicht voor de huidige locatie wordt verplaatst naar het moment dat daar woningbouw zal gaan plaatsvinden. Woningbouw is niet mogelijk als niet is aangetoond dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er onderzoek is verricht naar bijvoorbeeld archeologie, bodem, waterhuishouding, verkeer, etc..

6.1 Milieuaspecten

6.1.1 Milieueffectrapportage

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

Deze paragraaf bevat een toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (zie hierna).

Kenmerken van het project

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen

- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project

- Bestaand grondgebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De verplaatsing van het tuinbouwbedrijf en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (9) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan.” De omvang van het tuinbouwbedrijf ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 125 hectare of meer. Omdat het initiatief onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D9 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is mede opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	Het project heeft betrekking op het verplaatsen van een bestaand tuinbouwbedrijf van een locatie in / tegen de kern naar het buitengebied. De omvang van het tuinbouwbedrijf op de nieuwe locatie bedraagt 7 ha Het geldende bestemmingsplan staat de vestiging van het bedrijf met een dergelijke omvang niet toe. Om de verplaatsing mogelijk te maken dient het bestaande agrarische bouwvlak te worden uitgebreid Het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in de D-lijst voor landinrichtingsprojecten
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	Nee
Productie van afvalstoffen	Nee, behoudens (regulier) afval wat door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt zal worden. Ook de tijdelijke afvalstoffen die ontstaan door de sloop en bouw worden door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt. Daarbij vindt zoveel mogelijk als kan recycling plaats
Verontreiniging en hinder	Er is geen sprake van een activiteit die leidt tot verontreiniging of hinder voor het milieu
Risico van ongevallen	Nee, het plangebied bevindt zich buiten plaatsgebonden risicocontouren en er is geen sprake van een verslechtering van het groepsrisico

Conclusie: vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Plaats van het project

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) met bijbehorende agrarische gronden
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: - gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee, uit de onderzoeken die in het kader van het initiatief zijn uitgevoerd, blijkt dat het project geen significante effecten veroorzaakt voor de omgeving (zie hiervoor betreffende aspecten in hoofdstuk 6 van deze toelichting)
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Nee
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Nee

Conclusie: vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Criteria	Toets
Beschermde natuurmonument	Nee
Habitat- en Vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
EHS	Nee
Landschappelijk waardevol gebied	Nee
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermde monument	Nee
Belvédère-gebied	Nee

Conclusie: het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Conclusie milieueffectrapportage

- De verplaatsing van het tuinbouwbedrijf komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;

- b. De activiteit valt wel onder categorie D9 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De daarbij genoemde drempelwaarde wordt niet overschreden;
- c. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2, lid 5, aanhef onder b. van het Besluit m.e.r. is voor dit initiatief een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn en dat een MER daarom niet zinvol is.

Woningbouwontwikkeling huidige locatie

Onderhavig bestemmingsplan is kaderstellend voor het in een later stadium te doorlopen wijzigingsprocedure om de woningbouwontwikkeling op de huidige locatie formeel mogelijk te maken.

De beoogde woningbouwontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.” De voorgenomen woningbouwontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat het initiatief onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., is een vormvrije mer-beoordelingsprocedure doorlopen of een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden.

Uit deze vormvrije mer-beoordeling wordt geconcludeerd dat er geen reden is om een m.e.r.-beoordeling in dit geval te doorlopen.

6.1.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het initiatief dient te worden beoordeeld of de uiteindelijke bodemkwaliteit op de nieuwe locatie uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aan zekere kwaliteitsnormen voldoet om te voorkomen dat op verontreinigde grond wordt gebouwd en gewerkt.

In dat kader zijn ter plaatse twee bodemonderzoeken uitgevoerd. Het eerste bodemonderzoek² ziet op het erf van de huidige intensieve veehouderij. Het tweede bodemonderzoek³ ziet op de huidige landbouwpercelen binnen het plangebied.

Bodemonderzoek erf

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen verontreinigingen, bijmengingen of andere bijzonderheden aangetroffen. Ter plaatse van het oostelijk terreindeel is beneden de klinkerverharding een laag gebroken puin (menggranulaat) aangetroffen met een dikte van ongeveer 15 cm.

Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat plaatselijk de boven- en ondergrond licht verontreinigd is met som PCB (>Aw). Een directe verklaring is hiervoor niet te geven. Het grondwater is licht verontreinigd met barium (>Sw). Aangenomen mag worden dat sprake is van lokaal verhoogde achtergrondwaarden.

Na een bodemtoets van de omgevingsdienst Brabant Noord is een aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van de aanvullend onderzochte voormalige slootbodem zijn geen verontreinigingen aangetoond. Ter plaatse van de puinfundatie beneden de klinkerverharding is zintuiglijk en met laboratoriumonderzoek geen asbest aangetroffen.

De resultaten van het uitgevoerde verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek. In zowel puinfundatie, grond als grondwater zijn geen ernstige verontreinigingen aangetoond.

² Van Oort bodemonderzoek, Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek Broksteeg 1-3 Schaijk, 20 januari 2021, projectnummer: BSG.395719

³ Van Oort bodemonderzoek, Verkennend en aanvullend (water)bodemonderzoek Broksteeg 1-3 Schaijk, 20 januari 2021, projectnummer: BSG.311620

Vanwege de aangetoonde licht PCB-verontreiniging dient bij grondverzet rekening te worden gehouden met mogelijke gebruiksbepalingen bij hergebruik van de vrijkomende grond op een andere locatie.

Bodemonderzoek landbouwpercelen

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de (water)bodem geen verontreinigingen, bijmengingen of andere bijzonderheden waargenomen. Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat de bovengrond en ondergrond niet verontreinigd zijn (<Aw). Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, koper, nikkel, minerale olie en naftaleen (>Sw). In de slootbodem zijn geen verontreinigingen aangetoond. Er zijn geen gebruiksbepalingen voor de vrijkomende bagger.

Na een bodemtoets van de omgevingsdienst Brabant Noord is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van het aanvullend onderzocht terreindeel voor de toekomstige bedrijfshal zijn zintuiglijk en met laboratoriumonderzoek geen verontreinigingen aangetoond (<Aw).

De resultaten van het verkennend en aanvullend onderzoek geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek. Op basis van de onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit geen belemmering te vormen voor het initiatief.

6.1.3 Bedrijven en milieuzoneringen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de richtafstandenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst.

De activiteit richting de omgeving

Thans is op de nieuwe locatie een intensieve veehouderij aanwezig (zijnde een vleesstierenhouderij). Deze activiteit is te scharen onder de functie 'Fokken en houden van rundvee' en valt onder categorie 3.2. Voor deze functie gelden op basis van de VNG publicatie de volgende richtafstanden: 100 meter geur, 30 meter stof, 30 meter geluid en 0 meter gevaar.

Door het saneren van de intensieve veehouderij en het planologisch niet meer mogelijk maken ter plaatse een nieuwe intensieve veehouderij op te richten, vervalt deze functie. De nieuwe activiteit binnen het agrarisch bouwvlak is te scharen onder de functie 'Akkerbouw en fruitteelt'. Deze functie valt op basis van de VNG publicatie onder categorie 2, waarvoor de volgende richtafstanden gelden: 10 meter geur, 10 meter stof, 30 meter geluid en 10 meter gevaar. De afstand tussen de uiterste grens van het bedrijf (zijnde het (nieuwe) bouwvlak) en de bestaande bouwvlakken van omliggende functies

waarbinnen de bedrijfswoningen gesitueerd zijn en waarbinnen de uiterste situering van de gevels van de bedrijfswoningen kan plaatsvinden bedraagt meer dan 30 meter. Aan de gestelde richtafstanden wordt in de nieuwe situatie voldaan.

Tuinbouwbedrijf Jonkergouw is echter een agrarisch bedrijf van bovengemiddelde omvang. Om de (akoestische) effecten van dit bedrijf op de omgeving nader te onderzoeken is een akoestisch onderzoek⁴ verricht. In dit onderzoek zijn de geluidniveaus door de activiteiten op het nieuwe bedrijf ter plaatse van woningen in de omgeving berekend.

Ter plaatse van alle woningen in de omgeving wordt aan de richt- en grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de maximale geluidsniveaus uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en het Activiteitenbesluit voldaan. Gesteld kan worden dat het bedrijf inpasbaar is in de omgeving en dat ter plaatse van de woningen in de omgeving sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Enkel ter plaatse van de woningen aan de Broksteeg 4 en 5 wordt niet aan de richt- en grenswaarde van 50dB(A) etmaalwaarde indirecte hinder uit stap 2 en 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan. In het onderzoek is toegelicht dat maatregelen aan de bron en in de overdracht niet doelmatig zijn. Daarnaast is toegelicht dat een gevelwering van 20dB voldoende is om ter plaatse van deze woningen een aanvaardbaar binnenniveau te kunnen garanderen.

Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen in de omgeving en dat het bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

Bestaande activiteiten richting het plangebied

Er dient aangetoond te worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat door omliggende milieubelastende bedrijven of inrichtingen voor de plekken binnen het plangebied (nieuwe locatie) waar milieugevoelige functies zullen worden ontplooid. Dit betreft uitsluitend de westelijke zijde van het plangebied, waar beide bedrijfswoningen zullen blijven behouden en huisvesting van arbeidsmigranten zal worden gerealiseerd. De plek van deze milieugevoelige functies ligt vast doordat enerzijds het bestaande bedrijfswoningen betreffen en anderzijds door het toekennen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten' op de plek waar uitsluitend huisvesting van arbeidsmigranten is toegestaan.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich uitsluitend andere agrarische bedrijven, waaronder ook (intensieve) veehouderijen. Dit betreffen de volgende bedrijven:

- Broksteeg 4, grondgebonden veehouderij, afstand bedrijfswoningen en huisvesting arbeidsmigranten tot dit bouwvlak 260 meter;
- Kerkweg 1, intensieve veehouderij, afstand bedrijfswoningen en huisvesting arbeidsmigranten tot dit bouwvlak 330 meter;
- Middelstraat 7, intensieve veehouderij, afstand bedrijfswoningen en huisvesting arbeidsmigranten tot dit bouwvlak 350 meter;
- Broksteeg 2, champignonkwekerij, afstand bedrijfswoningen en huisvesting arbeidsmigranten tot dit bouwvlak 380 meter;
- Broksteeg 5, intensieve veehouderij, afstand bedrijfswoningen en huisvesting arbeidsmigranten tot dit bouwvlak 420 meter;
- Middelstraat 5, intensieve veehouderij, afstand bedrijfswoningen en huisvesting arbeidsmigranten tot dit bouwvlak 500 meter.

Voor een grondgebonden veehouderij (Fokken en houden van rundvee en fokken en houden van overige graasdieren) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst minimaal de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden: 100

⁴ De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek industrielawaai Broksteeg 1-3 Schaijk, 12 januari 2023, referentie: 20220861.v01

meter geur, 30 meter stof, 30 meter geluid en 0 meter gevaar. De afstand van de bedrijfswoningen en de huisvesting arbeidsmigranten tot aan het bouwvlak van de nabij gelegen grondgebonden veehouderij bedraagt 260 m.

Voor een intensieve veehouderij (Fokken en houden van rundvee, fokken en houden van varkens, fokken en houden van pluimvee en fokken en houden van overige dieren) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst minimaal de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden: 200 meter geur, 50 meter stof, 50 meter geluid en 10 meter gevaar. De afstand van de bedrijfswoningen en de huisvesting arbeidsmigranten tot aan het bouwvlak van de meest dichtbij gelegen intensieve veehouderij bedraagt minimaal 330 m.

Voor een champignonkwekerij (Champignonkwekerijen (algemeen)) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst minimaal de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden: 30 meter geur, 10 meter stof, 30 meter geluid en 10 meter gevaar. De afstand van de bedrijfswoningen en de huisvesting arbeidsmigranten tot aan het bouwvlak van de nabij gelegen champignonkwekerij bedraagt 380 m.

Dit betekent dat aan alle richtafstanden wordt voldaan. Ter plaatse van de bedrijfswoningen en huisvesting arbeidsmigranten kan derhalve een acceptabel woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Tevens worden omliggende bedrijven niet in hun huidige planologische bedrijfsmogelijkheden beperkt.

6.1.4 Wegverkeerslawaaï

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder (Wgh) beschermt de volgende geluidsgevoelige objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidsgebouwen);
- Geluidsgevoelige terrein (onder meer woonwagendplaatsen)

Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

De op te richten agrarische bedrijfsgebouwen zijn geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wgh. Volgens jurisprudentie betekent dit echter niet dat bij huisvesting voor arbeidsmigranten in het geheel geen bescherming tegen geluidhinder toekomt. Gezien het feit dat de logiesgebouwen onder andere nachtverblijf toestaan, is sprake van een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven. In het kader van de toepassing van het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening' komt daarom ook aan de huisvesting een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe. Een aanvaardbaar verblijfsklimaat in de huisvesting moet gegarandeerd zijn. Dat kan gemotiveerd worden door ook voor dit initiatief aansluiting te zoeken bij het regime van de Wgh. Aansluiting zoekend bij het regime van de Wgh betekent dat ook voor de huisvesting de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB (art. 82 lid 1 Wgh) op de buitengevel geldt.

In het kader van het huisvesten van de arbeidsmigranten is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁵ uitgevoerd om de optredende geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te bepalen.

De geluidbelasting ten gevolge van de Broksteeg bedraagt maximaal 37 dB, inclusief aftrek artikel 110g. De geluidbelasting ten gevolge van de Rietbroekstraat bedraagt maximaal 42 dB, inclusief aftrek artikel 110g. Deze geluidbelastingen liggen onder de voorkeursgrenswaarde. De Wgh legt ten gevolge van deze wegen geen restricties op aan het huisvesten van

⁵ De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Broksteeg 1-3 Schaijk, 11 mei 2021, referentie: 20210373.v01

arbeidsmigranten ter plaatse. De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als “zeer goed” tot “goed”. Het woon- en leefklimaat wordt ter plaatse van de logiesgebouwen als acceptabel aangemerkt.

6.1.5 Luchtkwaliteit

Effect op luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer, gelden kwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden voor de diverse luchtverontreinigingscomponenten vastgelegd. Deze grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die ‘Niet in betekende mate’ (NIBM) en ‘In betekende mate’ (IBM) bijdragen. Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie PM_{10} of NO_2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

De Regeling NIBM van het Ministerie van VROM stelt regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. inrichtingen
2. infrastructuur
3. kantoorlocaties
4. woningbouwlocaties

De Regeling NIBM noemt de volgende subcategorieën van landbouwinrichtingen die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- a. akker- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt
- b. inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw
- c. permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen
- d. permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 hectare (3% criterium)
- e. kinderboerderijen

Er wordt in dit geval een akker- of tuinbouwbedrijf met open grondteelt op de locatie gevestigd. Ongeacht de omvang draagt een dergelijke inrichting NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

Woningbouw draagt daarnaast pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden (als er sprake is van één ontsluitingsweg). Het initiatief voorziet mede in de realisatie van meerdere logiesgebouwen met daarin huisvesting van 200 arbeidsmigranten. Navolgend wordt derhalve uitgegaan van maximaal 200 wooneenheden. Analooq hieraan kan gesteld worden dat ook dit deel van het initiatief ruimschoots onder de norm van 1.500 woningen blijft.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		638
Aandeel vrachtverkeer		47,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	3,57
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,29
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

De verkeersbewegingen van en naar de nieuwe locatie hebben op basis van de NIBM-tool van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu een geringe invloed op de luchtkwaliteit. Dit is bepaald aan de hand van 638 mvt/etmaal, waarvan 47% zwaar verkeer betreft (gebaseerd op de resultaten van het verkeersonderzoek, zie paragraaf 6.6). Deze verkeersbewegingen dragen IBM bij aan de luchtverontreiniging wat betreft NO₂, NIBM wat betreft PM₁₀.

Het effect van het vestigen van het tuinbouwbedrijf binnen het plangebied op de luchtkwaliteit is daarom bepaald aan de hand van een luchtkwaliteitsonderzoek⁶. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de invloed op de luchtkwaliteit toch niet in betekende mate (NIBM) is. Daarnaast wordt voldaan aan de in de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Door het saneren van de intensieve veehouderij verdwijnt de uitstoot van het vee (32.840 gram PM₁₀/jaar). Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit.

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de vestiging van het bedrijf en de daarmee gepaard gaande huisvesting van arbeidsmigranten. Rondom de locatie bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 11,4 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 18,2 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 14,9 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³ bedraagt. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse derhalve voldoende.

⁶ De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek luchtkwaliteit Broksteeg 1-3 Schaijk, 24 augustus 2023, referentie: 20210375.v03

Effect omliggende agrarische bedrijven

Indien een inrichting PM₁₀ en / of NO₂ emitteert, is het noodzakelijk dat de bijdrage van deze inrichting aan de achtergrondniveaus inzichtelijk wordt gemaakt om aan te tonen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Emissies van overige stoffen, waaraan volgens de Wet luchtkwaliteit getoetst moet worden, zijn verwaarloosbaar en leiden niet tot overschrijdingen van de grenswaarden zoals opgenomen in de wet. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende veehouderijen:

- Broksteeg 4, melkrundvee
- Kerkweg 1, vleeskuikens
- Middelstraat 7, zeugen en vleesvarkens
- Broksteeg 5, vleesvarkens
- Middelstraat 5, vleesvarkens

Met behulp van het rekenprogramma "ISL3a" (zie bijlage I) is een berekening gemaakt van het effect van deze veehouderijen op het plangebied.

Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Broksteeg 4		Kerkweg 1		Middelstraat 7		Broksteeg 5		Middelstraat 5	
			Conc	Dgn	Conc	Dgn	Conc	Dgn	Conc	Dgn	Conc	Dgn
Broksteeg 1 (bedrijfswoning)	173000	418296	18,7	6,6	19,2	7,0	18,7	6,6	18,7	6,8	18,7	6,6
Broksteeg 3 (bedrijfswoning)	173026	418323	18,7	6,6	19,2	7,1	18,7	6,6	18,7	6,8	18,7	6,6
Hoek 1 arbeidsmigranten	172942	418368	18,2	6,4	18,5	6,5	18,2	6,4	18,2	6,5	18,2	6,4
Hoek 2 arbeidsmigranten	173015	418409	18,7	6,6	19,1	7,0	18,7	6,6	18,7	6,8	18,7	6,6
Hoek 3 arbeidsmigranten	172927	418580	18,2	6,4	18,5	6,5	18,2	6,4	18,2	6,5	18,2	6,4
Hoek 4 arbeidsmigranten	172871	418545	18,2	6,4	18,4	6,5	18,2	6,5	18,2	6,5	18,2	6,4
Fase I 1	173193	418472	18,7	6,7	19,3	7,2	18,7	6,6	18,8	6,8	18,7	6,6
Fase I 2	173080	418666	18,7	6,6	19,0	7,0	18,7	6,6	18,8	6,7	18,7	6,6

Deze waarden zijn inclusief een zeezoutcorrectie, welke voor deze omgeving is gesteld op 1 µg/m³ en 2 overschrijdingsdagen. De concentratie zoals deze uit de berekening komt moet zodoende aangepast worden middels aftrekken van deze zeezoutcorrectie. De fijnstof norm is maximaal 40 µg/m³ exclusief zeezout en het aantal overschrijdingsdagen op jaarbasis betreft maximaal 35 dagen.

De fijnstof belasting binnen het plangebied komt uit op maximaal 19,4 µg/m³. Er wordt derhalve voldaan aan de norm. Het aantal overschrijdingsdagen komt uit op maximaal 7,2 dagen exclusief zeezoutcorrectie, 5,2 dagen inclusief zeezoutcorrectie. Ook aan deze norm wordt voldaan.

Binnen het plangebied is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van fijnstof afkomstig van veehouderijen.

6.1.6 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf. De bedrijfswoningen en logiesgebouwen voor huisvesting van arbeidsmigranten betreffen derhalve geurgevoelig objecten. Echter kunnen ook bedrijfsgebouwen waar mensen verblijven aangemerkt worden als geurgevoelig object. In dat kader is het hele plangebied beschouwd als geurgevoelig object.

Op 11 december 2014 heeft de gemeenteraad van Landerd de "Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd" en de "Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd" vastgesteld. De laatste aanpassing van deze geurverordening is vastgesteld op 12 maart 2015.

Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:

1. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied?
2. Worden omliggende agrarische bedrijven (veehouderijen) als gevolg van de bestemmingswijziging gehinderd in hun bedrijfsvoering?

Goed woon- en leefklimaat

Geurgevoelige objecten worden in 5 typen (a t/m e) met verschillende beschermingsniveaus onderscheiden:

- a. Ruimte voor Ruimtewoning (en soortgelijke geurgevoelige objecten):
 - gebouwd na 19 maart 2000,
 - op een kavel die op dat moment in gebruik was als veehouderij,
 - waarbij de veehouderij (deels) buiten werking is gebracht, en
 - waarbij stallen (of andere bedrijfsgebouwen) zijn gesloopt.
- b. Bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) bij een andere veehouderij.
- c. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij.
- d. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die al voor 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij.
- e. Alle woningen (en andere geurgevoelige objecten) die niet onder a t/m d vallen.

De, buiten de twee te handhaven bedrijfswoningen (welke onder type c vallen), te realiseren geurgevoelige objecten vallen onder type a. De geurgevoelige objecten in dit geval betreffen de logiesgebouwen voor de arbeidsmigranten. Deze logiesgebouwen worden na 19 maart 2000 gerealiseerd, worden volledig gerealiseerd op de kavel die op 19 maart 2000 tot de huidige veehouderij behoorde (het plangebied behoorde op die datum volledig tot de (huidige) veehouderij, op de (delen) van de percelen welke gelegen zijn buiten het bouwvlak vond toen de productie van voer plaats voor het vee), na de bedrijfsverplaatsing wordt de huidige veehouderij volledig buiten werking gesteld en worden de stallen en andere bedrijfsgebouwen volledig gesloopt.

Type a objecten vallen in de Wgv onder artikel 14 (vaste afstanden). De afstand tussen geurgevoelige objecten en een veehouderij dient in dit geval dan 50 meter te bedragen, vanwege de ligging buiten de bebouwde kom. De afstand van deze percelen tot omliggende veehouderijen bedraagt (ruimschoots) meer dan 50 meter. Op deze percelen kan derhalve een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Middels het programma "V-stacks" gebied is berekend wat de cumulatieve geurbelasting ter plaatse is om te kunnen beoordeling of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer rond het plangebied én beschikken over diersoorten waarvoor een geuremissienorm is vastgesteld zijn in de berekening opgenomen.

In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten van de berekening van de achtergrondbelasting weergegeven.

Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Berekende waarde
Broksteeg 1 (bedrijfswoning)	173000	418296	7,7
Broksteeg 3 (bedrijfswoning)	173026	418323	8,0
Hoek 1 arbeidsmigranten	172942	418368	7,4
Hoek 2 arbeidsmigranten	173015	418409	8,7
Hoek 3 arbeidsmigranten	172927	418580	8,9
Hoek 4 arbeidsmigranten	172871	418545	9,5
Fase I 1	173193	418472	12,7
Fase I 2	173080	418666	17,0

De cumulatieve geurbelasting binnen het plangebied varieert tussen 7,7 en 17,0 OU/m³. In de geurverordening is opgenomen dat de achtergrondbelasting maximaal 20 OU/m³ mag bedragen. Nergens binnen het bouwvlak wordt de norm voor wat betreft achtergrondbelasting overschreden.

Effect voor veehouderijen in de omgeving

Naast het aantonen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied eveneens te worden aangetoond dat de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijen niet wordt belemmerd door de verplaatsing van het bedrijf.

In het voorgaande is gemotiveerd dat, om een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen, het relevant is dat het plangebied op 19 maart 2000 behoorde bij de (huidige) veehouderij. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen binnen het plangebied dient de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object minimaal 50 meter te bedragen. Indien geurgevoelige objecten dichter dan 50 meter bij een veehouderij worden opgericht zullen deze geurgevoelige objecten de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden binnen een agrarisch bouwvlak van een veehouderij kunnen belemmeren. Aangezien voor het eerste deel van het plangebied wordt voldaan aan de gestelde minimale afstand worden omliggende veehouderijen wat dat betreft niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden aangetast.

6.1.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten.

De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
<i>Inrichtingen (Bevi)</i>	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
<i>Buisleidingen (Bevb)</i>	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
<i>Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)</i>	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz..

Beleidsvisie externe veiligheid Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd

De gemeenten Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd hebben de Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld met als doel het verduidelijken en nader invullen van het beleidsthema externe veiligheid. De centrale ambitie is dat de gemeenten streven naar het optimaliseren van externe veiligheid in de gemeenten.

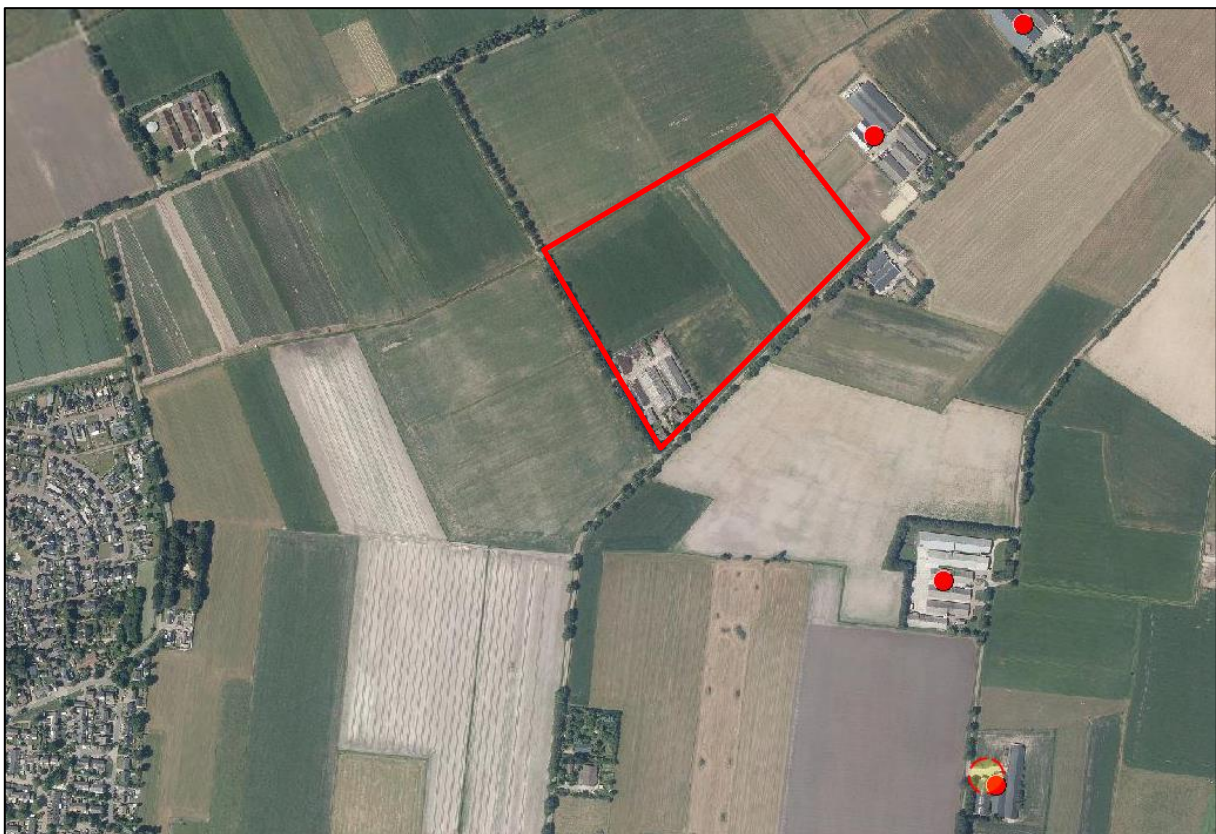
Deze ambitie is uitgewerkt in 6 deelambities:

- I. In ruimtelijke plannen de bestaande veiligheidssituatie zoveel mogelijk te optimaliseren en te beheren en het ontstaan van nieuwe externe veiligheidsknelpunten te vermijden.

2. Dit wordt bereikt door allereerst de signalering van EV-relevante situaties te verbeteren door het maken van een signaleringskaart.
3. De externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen te onderzoeken en bij ruimtelijke- of verkeersbesluiten rekening te houden met deze risico's. Daar waar de provincie of de Rijksoverheid beheerder is van de transportassen, volgen de gemeenten de ontwikkelingen op het gebied van risico-inventarisatie en wet- en regelgeving actief.
4. Zorg te dragen voor actuele en adequate milieu-, bouw- en gebruiksvergunningen bij risicovolle bedrijven;
5. Zorg te dragen voor adequaat toezicht en handhaving van risicovolle bedrijven;
6. Optimaal voorbereid te zijn op calamiteiten en rampen bij situaties waar de externe (on-) veiligheid aanwezig is.

Inventarisatie risicobronnen

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant (www.risicokaart.nl) wordt geconcludeerd dat er slechts twee relevante risico's in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Dit betreffen in beide gevallen de aanwezigheid van propaantanks met een inhoud van meer dan 13 m³ op de locatie Middelstraat 7 en Kerkweg 1. Door deze propaantanks betreffen het Bevi-bedrijven. De 100% letaliteitsgrens ligt op circa 45 meter voor dergelijke propaantanks. De propaantanks bevinden zich op een afstand van circa 500 meter van het plangebied.



Afbeelding 22. Uitsnede risicokaart

Bij het vullen van deze propaantanks, wat minder vaak gebeurt dan 5x per jaar, geldt een veiligheidsafstand van 15 meter. Door de grote onderlinge afstand wordt ook aan deze veiligheidsafstand voldaan. Het propaan wordt via een vrachtwagen aangevoerd over de weg. Vervoer van propaan over de weg heeft een invloedsgebied van 355 meter (op basis van Handleiding Risicoanalyse Transport). Het gedeelte van de Broksteeg waarover propaan kan worden vervoerd ligt op circa 245 meter van het bouwvlak af. Daarmee ligt het invloedsgebied van vervoer van propaan over het bouwvlak. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van dit gedeelte van de weg af ligt kan, volgens artikel 7 van het Bevt, worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het scenario BLEVE.

- Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid moet op twee aspecten worden beoordeeld:

- Is het rampsценario te bestrijden
- Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren.

Gezien de afstand tussen het plangebied en de weg waarover propaan kan worden vervoerd is enkel het explosiescenario relevant en nader beschouwd.

Bij transport en opslag van brandbare gassen / vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de tankwagen lek raakt en hierbij tot ontploffing komt. Door de ontploffing ontstaat een drukgolf die schade kan veroorzaken aan constructies van gebouwen en onderdelen daarvan. In de onmiddellijke nabijheid kan tevens brand ontstaan door het ontbranden van de vloeistof of gas. Bij een explosiescenario zit er nagenoeg geen tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen.

Bronbestrijding bij een lekkende tankwagen is mogelijk door de tankwagen nat te houden en/of schuim te gebruiken. Hierdoor wordt de kans op ontbranding verminderd bij verder open scheuren van de tank.

De brandweer kan tevens proberen om het gat te dichtten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de druk van de tankwagen te verminderen door leeg te pompen in een andere tankwagen. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding niet mogelijk zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de brandwonden en andere letselschade te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie.

De opkomsttijd van de brandweer bedraagt naar schatting 10 minuten. Daarmee wordt voldaan aan de zorgnorm voor nieuwe situaties (12 minuten).

- Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheid voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen bestaan uit schuilen en ontvluchten. Binnen het plangebied zijn geen functies bedoeld voor groepen niet-zelfredzame personen opgenomen.

Het plangebied wordt via de bestaande wegenstructuur (Broksteeg en Rietbroekstraat) goed ontsloten, waardoor het gebied goed te ontvluchten is.

Van belang is dat bewoners in geval van een incident tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door mobiele alarmering via NL-Alert.

Door actief te communiceren over risico's zal de zelfredzaamheid namelijk worden vergroot. Op dit moment vindt communicatie plaats via de risicokaart. Daarnaast vindt op verzoek gebiedsgerichte risicocommunicatie plaats. De aanwezige personen worden niet gezien als verminderd zelfredzaam. Op het bedrijf zal op enkele plekken informatie worden opgehangen met hoe te handelen in het geval van alarmering door een ongeval met een tankwagen op de Broksteeg.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

6.2 Water

In het kader van de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf naar het plangebied is een waterhuishoudkundig plan⁷ opgesteld. Het doel van het waterhuishoudkundig plan is om de uitgangspunten voor het toekomstig waterbeheer op de nieuwe locatie vast te leggen. Daarnaast is het doel om de effecten van de aanleg en het gebruik in beeld te brengen. Dit waterhuishoudkundig plan:

- Maakt inzichtelijk hoe het huidige watersysteem functioneert;
- Geeft aan wat de uitgangspunten zijn voor het watersysteem;
- Maakt duidelijk hoe de ontwikkelingen in het watersysteem binnen het ontwerp past;
- Maakt duidelijk welk effect het initiatief heeft op het oppervlakte- en grondwater.

6.2.1 Beleid waterschap

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water;
In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

⁷ RoyalHaskoning DHV, Waterhuishoudkundig plan Gebr. Jonkergouw Beheer B.V. Broksteeg 1-3 Schaijk, 30 april 2021, referentie: BH6785WATRP2103121528

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

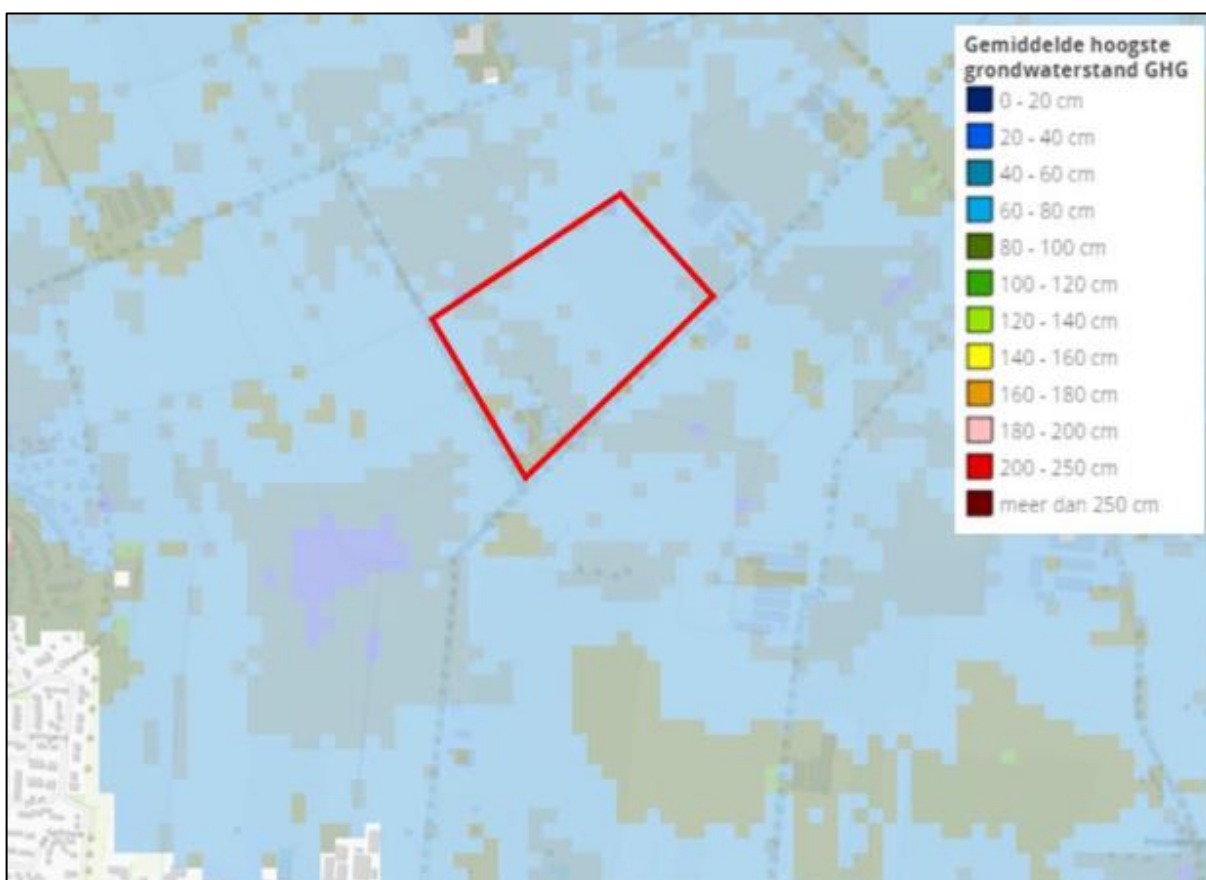
6.2.2 Huidige situatie watersysteem

Het plangebied ligt tussen twee A-watergangen. Deze watergangen stromen vanuit bebouwde kom van Schaijk in noordoostelijke richting, richting de Munsche Wetering. Beide watergangen zijn vrij afwaterend en hebben geen vast peil.

Aan beiden zijden van de A-watergangen geldt een beschermingszone van 5 meter (gemeten vanaf de insteek) ten behoeve van het doelmatig beheer en onderhoud. Binnen deze beschermingszones is de Keur van het waterschap van toepassing. Deze stelt onder andere beperkingen aan het aanbrengen van obstakels, zoals bebouwing, maar ook beplanting. Het toevoegen van objecten binnen deze beschermingszone is op basis van de Keur niet toegestaan behalve als daarvoor een watervergunning wordt verleend. Om deze beschermingszones te borgen in onderhavig bestemmingsplan is aan deze zones, voor zover gelegen binnen het plangebied, de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' toegekend.

Binnen het plangebied liggen ook twee B-watergangen, die verbonden zijn met de twee A-watergangen. Voor het gereed maken van de locatie voor de vestiging van het tuinbouwbedrijf worden deze watergangen gedempt. Voor het dempen van de watergangen is een watervergunning nodig vanuit het Waterschap Aa en Maas.

De stromingsrichting van het freatisch grondwater is globaal noordnoordoost gericht. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied van een waterpompstation.



Afbeelding 23. Berekende GHG (Waterschap Aa en Maas)

Ten tijde van de uitgevoerde bodemonderzoeken (zie paragraaf 5.1.2) zijn ook de grondwaterstanden ter plaatse bepaald. De grondwaterstand in juli 2020 bedroeg destijds 0,8 tot 1,2 meter beneden maaiveld. Dit betreffen echter momentmetingen tijdens een droge zomer en zijn daarmee niet representatief. Wel geven deze waardes een beeld van de GLG.

De GHG is af te leiden van algemene kaarten van het waterschap. De berekende GHG zit voor het grootste gedeelte op 60 tot 80 cm beneden maaiveld.

Er is onderzoek verricht naar de doorlatendheid van de bodem⁸. Uit vier proeven is gebleken dat de bodem uit zand bestaat en goed doorlatend is (k-waarde van 1,1 tot 2,1). Bij het boren tot 2,5 – 3,0 meter beneden maaiveld zijn geen slecht doorlatende lagen gevonden.

6.2.3 Nieuwe situatie

Neerslag die op een onverharde bodem valt infiltreert voor een (belangrijk) deel in de bodem en komt dan uiteindelijk in het grondwater of via ondergrondse afstroming in een oppervlaktewaterlichaam terecht. Ter plaatse van verhard oppervlak zal de neerslag niet of nauwelijks in de bodem dringen. Als het verhard oppervlak niet is aangesloten op de riolering, stroomt vrijwel al het water direct af naar het oppervlaktewatersysteem. Dit betekent dat het oppervlaktewatersysteem bij een flinke regenbui een grote afvoerpiek moet kunnen opvangen en dat infiltratie in de bodem niet of slechts beperkt kan plaatsvinden.

De realisatie van nieuw verhard oppervlak en afkoppelen van verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit betekent dat de aanvrager/initiatiefnemer voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door het graven van hemelwaterbuffers of het aanleggen van wadi's.

Op welke wijze een ontwikkeling met een toename aan verharding wordt ingepast, is zeer sterk locatie-afhankelijk. Op grond van een integrale afweging, waarbij aspecten als oppervlak verharding, bodemgesteldheid, grondgebruik, huidig functioneren (aanliggend) watersysteem worden meegenomen, komen aanvrager en waterschap tot een optimale inpassing van de ontwikkeling in het bestaande watersysteem

Wateroverlast door versneld afvoeren (3) van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan op twee manieren waarbij de voorkeur van het waterschap uitgaat naar zoveel mogelijk vasthouden (1) aan de bron. Vasthouden kan door hergebruik of het infiltreren van water in de bodem en past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewater- als grondwatersysteem. Als niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt (2). Het gaat hier dan om een voorziening die ervoor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd.

Met de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf wordt het maaiveld van het gehele plangebied met 50 cm verhoogd.

Het is de bedoeling om wat betreft waterhuishouding in het plangebied een duidelijke grens te maken tussen de logiesgebouwen en bedrijfswoningen aan de ene zijde en de bedrijfsbebouwing aan de andere zijde. Dit houdt in dat de logiesgebouwen afwateren naar een wadi ten westen van de logiesgebouwen. De bedrijfsbebouwing watert af richting het oosten van het plangebied waar infiltratievijvers worden aangelegd.

Binnen het plangebied is het niet mogelijk om te compenseren voor het infiltreren van hemelwater. De GHG staat hiervoor te hoog aan maaiveld.

⁸ Van Oort Bodemonderzoek, Infiltratieonderzoek (bepaling k-waarde) Broksteeg 1-3 te Schaijk, juli 2020, projectnummer: BSG.311620

Het tuinbouwbedrijf is voornemens om water te hergebruiken, alleen een concrete uitwerking hiervoor is nog niet gedaan. Om deze reden zijn hieronder alleen de voorwaarden genoemd die gelden voor het hergebruik van water. De voorwaarden zijn afkomstig van de Keur en gaan over Pot en Containerteelt (PCT). De voorwaarden zijn:

- De eerste 50 m³/ha is vuil en moet op grond van het ActiviteitenBesluit (AB) worden opgevangen (vanaf 50 m³/ha wordt schoon verondersteld) en altijd beschikbaar zijn.
- Daarnaast moet op grond van het AB 500 m³/ha worden opgevangen voor gietwatergebruik. Hiervan mag 450 m³/ha (500 – 50) naar keuze óf gecombineerd worden met de HNO-buffer (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) óf gecombineerd worden met de vuilwaterbuffer (50 m³/ha)
- Op de HNO-buffer mag 50 m³/ha in mindering worden gebracht.

Voor iedere hectare toegenomen verhard oppervlakte moet er 600 m³ aan water worden vastgehouden en vertraagd worden afgevoerd. Dit vertraagd afvoeren mag met maximaal 2 l/s/ha. De benodigde capaciteit ligt tussen de kruinhoogte van de nood-overloopconstructie en de bodem van de voorziening. Indien de bodem van de voorziening lager ligt dan de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), dan geldt de GHG als ondergrens. Een vloeiستofdichte berging mag wel (deels) onder de GHG liggen. Daarnaast moet een nood-overloopconstructie aanwezig zijn.

De totale toename verhard oppervlakte is 57.458 m² (5,7 ha). Hiervan is 17.507 m² gelegen in het westelijk deel en 39.951 m² in het oostelijk deel.

Compensatieplicht is 600 m³ per toegenomen hectare verhard oppervlak. De totale compensatieplicht is 3.447 m³. Hiervan is 1.050 m³ gelegen in het westelijk deel en 2.397 m³ in het oostelijk deel.

6.2.4 Realisatie wateropgave

Hergebruik en infiltratie niet van toepassing

Infiltratie is niet mogelijk vanwege het hoge grondwater (+/- 0,6 m-mv). Hierdoor is geen ruimte om te infiltreren. Dit geldt ook na ophoging van het maaiveld met 0,5 meter. De GHG ligt dan op 1,10 meter beneden maaiveld. Het hergebruik van water is (nog) niet aan de orde en is daarom niet meegenomen in deze wateropgave.

Water bergen en vertraagd afvoeren is mogelijk.

De GHG is hoog, na ophoging van het maaiveld ligt deze op 1,10 m beneden maaiveld. Dit houdt in dat er geen diepe berging gemaakt kan worden. Om een drainerende werking te voorkomen van de wadi en de infiltratievijvers is het wenselijk dat de bodemhoogte boven de GHG komt te liggen. De bodemhoogte komt op 1 meter beneden maaiveld te liggen.

Een noodoverloop naar het omliggende oppervlaktewater komt op 20 cm onder het (opgehoogde) maaiveld te liggen. Er kan zodoende een diepte van 90 cm als effectieve berging worden ingezet.

Het westelijk deel moet 1.050 m³ bergen. Als de wadi een diepte krijgt van 0,9 meter beneden maaiveld moet de wadi minimaal 1.167 m² in beslag nemen. Hierbij is geen rekening gehouden met taluds. Ten westen van de logiesgebouwen is plaats genoeg voor een wadi (circa 5.000 m²).

Het oostelijk deel moet 2.397 m³ bergen. Als de vijvers een diepte krijgen van 0,9 meter beneden maaiveld moeten de vijvers minimaal 2.663 m² in beslag nemen. Hierbij is geen rekening gehouden met taluds.

De wadi en vijvers zorgen voor de berging van het hemelwater en zorgen voor een vertraagde afvoer richting het oppervlaktewater. De wadi en vijvers moeten onderhouden worden, zodat de benodigde berging gewaarborgd blijft en de afvoer niet verstopt raakt.

6.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied.

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Brabant Water bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen. Eveneens zijn er geen straalpaden of laagvliegroutes die beperkingen stellen aan de bouwhoogten.

6.4 Natuur

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen; Natuur Netwerk Nederland (NNN). Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan deze natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Rijntakken op een afstand van circa 14,5 km van de nieuwe locatie.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van meer dan 14,5 km zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden redelijkerwijs uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermeting. Verzuring en vermeting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH_3), welke verzuring en vermeting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg een initiatief berekend. Het effect van het vestigen van het tuinbouwbedrijf binnen het plangebied voor wat stikstofdepositie is daarom bepaald aan de hand van een onderzoek stikstofdepositie⁹.

In het onderzoek stikstofdepositie is voor de aanlegfase en gebruiksfase van de nieuwe locatie, alsook de sloopfase van de huidige locatie, de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de relevante Natura2000-gebieden berekend. Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanleg, sloop- en gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Daarnaast blijkt uit de berekeningen dat de stikstofdepositie ter plekke van de eigen rekenpunten (de Duitse Natura2000-gebieden binnen een straal van 25 km van het plangebied) ook niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Door de diverse worst-case aannames zijn de reële maximale planologische mogelijkheden in beeld gebracht. De (algemene) bestemmingsplanregels laten ook het realiseren van mestopslagen en paardenbakken toe. Gezien de beoogde

⁹ De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek stikstofdepositie Tuinbouwbedrijf Jonkergouw Broksteeg 1-3 Schaijk, 31 mei 2023, referentie: 20230508.v03

bedrijfsvoering zijn dit geen reële bronnen. Bovendien zouden bij bedrijven waar wel sprake is van deze bronnen weer minder sprake zijn van het gebruik van aardgas voor stoken, waarvoor in dit rapport wel erg ruime aannames zijn gedaan. Ten slotte volgt uit de verschilberekening een wel erg grote afname (zelfs uitgaande van slechts 213 vleeskalveren), zodat met zekerheid gesteld kan worden dat sprake is van een positieve ontwikkeling als het gaat om stikstof.

Het initiatief leidt derhalve niet tot verzuring of vermessing van Natura2000-gebieden. Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wnb. Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het initiatief.



Afbeelding 24. Uitsnede kaart Natuurbeheerplan met daarop weergegeven het NNB

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Het Natuurnetwerk Nederland is veelal weer opgedeeld in provinciale natuurgebieden, zo ook Natuurnetwerk Brabant.

Op circa 550 meter ten noorden van de nieuwe locatie ligt het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant, dus ook niet van het Natuurnetwerk Nederland.

Flora en fauna

Om het voorkomen van flora en fauna op de nieuwe locatie aan te tonen en het effect van de sloop van de bestaande bebouwing hierop te onderzoeken is een quickscan flora en fauna¹⁰ uitgevoerd. Binnen het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden zijn de volgende potentiële en actuele natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- Kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing;
- Vooralsnog onduidelijke functie van de te slopen werktuigenloods waarin enkele sporen van de kerkuil zijn aangetroffen;
- Algemene broedvogels, inclusief eventueel aanwezige weidevogels (niet jaarrond beschermd).

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen geen negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Echter is het noodzakelijk nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing vast te kunnen stellen voorafgaand aan de sloop. Tevens is het noodzakelijk vast te stellen wat de precieze functie van de werktuigenloods voor de kerkuil is. Na uitvoer van het nader onderzoek kunnen, indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen.

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in het plangebied aanwezig kunnen zijn, dient rekening te worden gehouden met de broedperiode van vogels algemeen, inclusief weidevogels. Werkzaamheden als sloop, het verwijderen van beplantingen en grondverzet algemeen wordt bij voorkeur uitgevoerd vóór half februari en ná half augustus. Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld dat geen nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk op een ander moment te werken. Het verstoren van broedende vogels (dat leidt tot het permanent verlaten van een nest) is conform de Wnb niet toegestaan.

Nader onderzoek¹¹ is uitgevoerd naar het voorkomen van o.a. vleermuizen en een kerkuil binnen het plangebied.

Vleermuizen

Middels het seizoensbrede onderzoek is een goed beeld ontstaan over de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing.

In het plangebied zelf zijn geen verblijfplaatsen of andere belangrijke functies aangetroffen. De aaneengesloten en verspreid staande laanbeplantingen in de omgeving hebben een functie als jachtgebied en vliegroute voor een relatief klein aantal gewone dwergvleermuizen. Omdat deze structuren aanwezig zijn in een verder open omgeving is echter sprake van een belangrijke functie. De ingrepen zijn beperkt tot het plangebied zelf met behoud van deze elementen. Daarnaast voorziet het plan in versterking van groenelementen aan de randen. Effecten op de functie als vliegroute en foerageergebied zijn dan ook niet aan de orde.

Kleine marters

In het plangebied zijn geen kleinere marters aangetroffen. De lage verwachting uit de eerder uitgevoerde quickscan is dan ook terecht gesteld. Door het vrij intensieve onderzoek is de afwezigheid met zekerheid aangetoond.

Kerkuil

Een te slopen loods heeft een functie als roestplaats voor de kerkuil. Er is blijkens het onderzoek geen sprake van jaarrond permanent gebruik. Ook tijdelijke verblijfplaatsen zijn beschermd krachtens de Wnb. Doordat in het plangebied een schuur blijft behouden en in deze schuur een kerkuilen nestkast is geplaatst is er reeds een goed alternatief geboden en worden effecten voorkomen. Ten behoeve van de ingrepen dient een mitigatieplan te worden opgesteld met een gerichte aanpak tijdens de uitvoer om effecten te voorkomen.

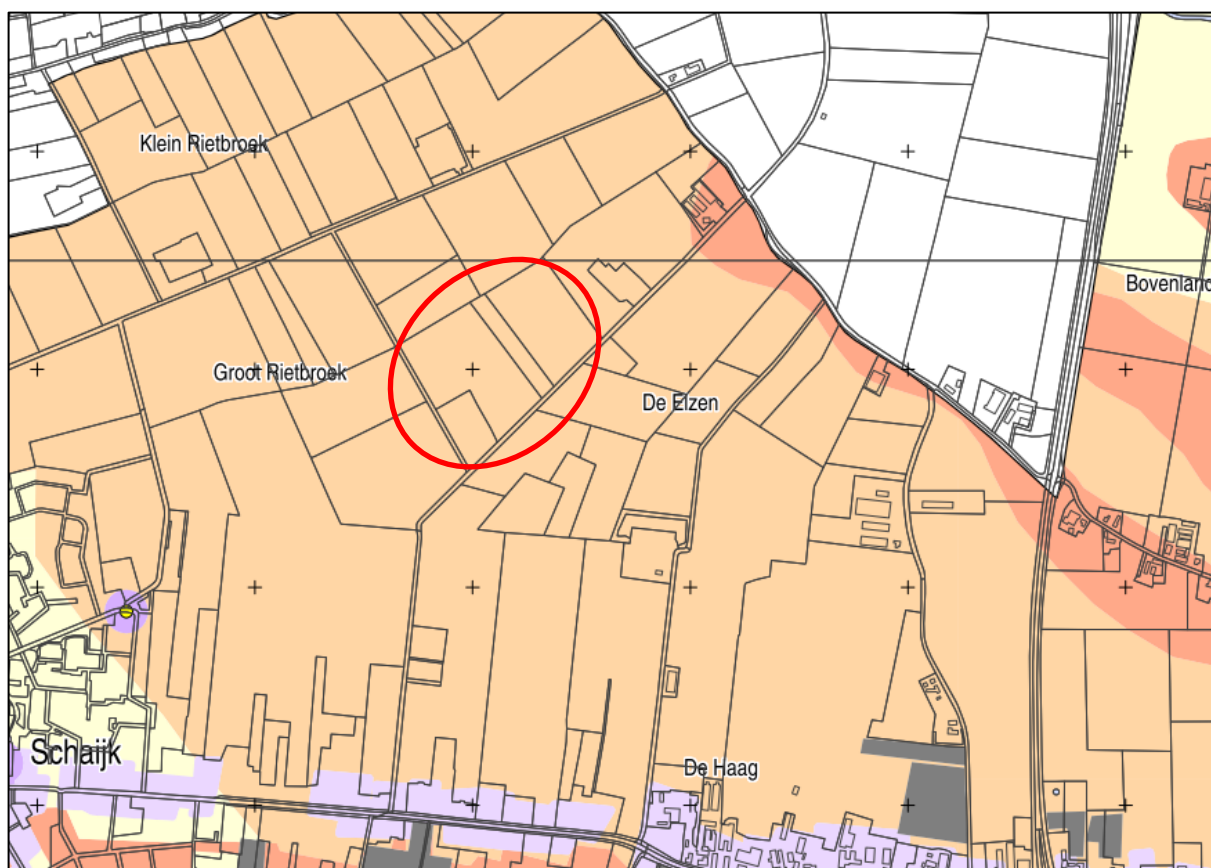
¹⁰ Buro Maerlant, Ecologische quickscan Schaijk Broksteeg 1-3, 18 september 2020

¹¹ Buro Maerlant, Nader onderzoek natuur Schaijk Broksteeg 1-3, 22 december 2021

In de nieuwe situatie dient een nieuwe permanente voorziening te worden getroffen óf een vergelijkbaar alternatief in de nabije omgeving. In het mitigatieplan dient dit te worden uitgewerkt. Met een juiste aanpak worden effecten voorkomen en is geen sprake van overtreding van de Wnb doordat sprake is van behoud van functionaliteit.

Geadviseerd wordt voorafgaand aan de ingrepen een mitigatieplan op te stellen met in detail de te nemen beschermende maatregelen voorafgaand en tijdens de sloop. Indien gehandeld wordt conform dit mitigatieplan worden effecten voorkomen. De provincie Noord-Brabant stelt, dat als effecten kunnen worden voorkomen, voor het tijdelijk wegnemen van verblijfplaatsen geen ontheffing benodigd is (mitigatieplan). De volgende maatregelen en voorzieningen dienen te worden uitgewerkt, waarbij het kennisdocument kerkuil van BII12 richting kan geven en deels maatwerk benodigd is:

- Het tijdig (uiterlijk april) aanbieden van een alternatief voorafgaand aan de sloop (reeds uitgevoerd).
- Zoveel mogelijk behoud van groenelementen en ruimte op het erf, tot aan de realisatie.
- Afscherming van de werkzaamheden (sloop en grondwerk) nabij het erf en de te behouden schuur middels bouwhekken met donkere folie.
- In de nieuwbouw een permanente voorziening te treffen en deze minimaal één seizoen aanwezig te laten zijn met de vooralsnog te behouden roestplaats.



Afbeelding 25. Uitsnede archeologische beleidskaart

6.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Samen met de gemeenten Sint Anthonis, Mill, Sint Hubert en Grave heeft de voormalige gemeente Landerd haar archeologiebeleid verankerd in het rapport “Archeologisch erfgoed van Peelhorst en Maasdal: een archeologische waarden- en verwachtingskaart en beleidskaart voor de gemeenten Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert, Grave en Landerd”.

Op basis van de archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Het gemeentelijk archeologiebeleid en de archeologische beleidskaart is uiteindelijk verankerd in het vigerende bestemmingsplan. Op basis van de hoge archeologische verwachting is het volledige plangebied bestemd als 'Waarde – Archeologie 4' en geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Een archeologisch onderzoek¹² heeft voor de nieuwe locatie plaatsgevonden.

De bodem in het plangebied bestaat zwak tot sterk lemig zand. Daarbij is er een onderscheid tussen de donkere bovengrond (A-horizont: bouwvoor), die uit zwak lemig matig fijn en humeus dekzand bestaat, en de ondergrond (C-horizont: het substraat zonder of met nauwelijks bodemvorming), die overwegend uit zwak lemig matig grof rivierzand met klein grind bestaat. Vanaf circa 50 cm is de bodem vochtig en vanaf circa 100 cm nat.

In het plangebied bevinden zich geen archeologische vindplaatsen. Eromheen (straal circa 1 km) zijn er ook geen vindplaatsen. Sinds oudsher (vanaf het kadastrale minuutplan uit de periode 1811-1832) maakt het plangebied deel uit van een nat en extensief gebruikt landbouwgebied (vooral grasland), zonder bebouwing). In 1989 verschijnt de huidige bebouwing in de zuidwesthoek van het plangebied. Deze bebouwing en de omliggende akkers zullen voor enige bodemverstoring hebben gezorgd.

Met betrekking tot jager-verzamelaars, zijn er (zoals in het zuidwesten werd verwacht) geen resten van een dekzandkop gevonden, waardoor er geen sprake is van een voor deze samenlevingen typische gradiëntzone. De archeologische middelhoge verwachting voor resten van jager-verzamelaars kan derhalve bijgesteld worden naar laag. Met betrekking tot landbouwers, kan de middelhoge verwachting bijgesteld worden naar laag. Er is immers geen bewijs gevonden voor de aanwezigheid van een (vruchtbaar) kleidek, en de leemarme vochtige tot natte bodem is nogal ongeschikt voor (pre)historische landbouw.

Omdat er in het plangebied geen archeologische resten worden verwacht, wordt verder archeologisch onderzoek niet zinvol geacht.

De gemeente volgt de uitkomsten van het archeologisch onderzoek en concludeert dat het gehele plangebied kan worden vrijgegeven. Het aspect archeologie speelt dus geen rol meer binnen deelgebied I. In onderhavig bestemmingsplan is daarom geen archeologische dubbelbestemming meer opgenomen voor deelgebied I.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is op basis van deze kaart gelegen in de regio Maaskant. De regio Maaskant maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap van de Maas met zandige oeverwallen en donken en lager gelegen open komgronden. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door een brede dekzandrug die de overgang met het Brabant van het zand markeert. De oude dorpen en steden in de regio liggen op de oeverwallen en donken en op de flanken van de dekzandrug in het zuiden. De laaggelegen komgebieden werden extensief gebruikt. In de middeleeuwen zijn de rivierkleigronden bedijkt. Om de wateroverlast in de komgebieden tegen te gaan zijn grote weteringen aangelegd, zoals de Hertogswetering. Door de aanleg van dijken resteerde minder ruimte voor het water van de Maas en is een complex stelsel van overlaten ontwikkeld. Een deel van het Maaswater stroomde binnendijs door de lage komgebieden naar het westen (de Beerse Maas). De nederzettingen en de oude cultuurgronden werden door dijken tegen overstromingen van de Beerse Maas beschermd. Door verbeteringen in het stroombed van de Maas kon de Beerse Overlaat in 1942 worden gesloten. De komgronden waren vanouds als grasland in gebruik. Vanwege de regelmatige overstromingen was het gebied onbebouwd. Er liggen meerdere eendenkooien. Na de Tweede Wereldoorlog zijn de

¹² RAAP, Een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek plangebied Broksteege 1-3 te Schaijk, 15 juni 2020, projectcode: SCHBR

komgebieden goed ontwaterd en zijn nieuwe boerderijen gebouwd. Kenmerkend voor de ontwatering van de oostelijke Maaskant is het stelsel van weteringen, sluizen en gemalen bij Gewande. In het westelijke deel van de Maaskant zijn de monding van de Dieze en het Drongelens Kanaal opvallende elementen. Zij vormen met de vele kunstwerken een illustratie van de strijd tegen het water. De open rivierkleipolders worden geflankeerd door oeverwallen en donken. Het grondgebruik op deze hogere delen is gevarieerder dan in de polders. Het landschap vormt door de bebouwing en opgaande begroeiing een groot contrast met de open kleipolders. In de oostelijke Maaskant wordt de overgang met de dekzandrug gemarkeerd door de lintbebouwing van Kruisstraat, Heeseind en Geffen. De westelijke Maaskant wordt scherp begrensd door het Drongelens Kanaal. Binnen de overstromingsvlakte van de westelijke Maaskant -Gement, Baardwijkse Overlaat, polder Bokhoven en Vlijmen- ligt het omdijkte Eiland van Heusden. Deze zandopduiking te midden van de overstromingsvlakte is een landbouwkundig intensief gebruikt gebied (tuinbouw). In het gebied liggen verdedigingswerken uit verschillende perioden. Vestingsteden als Heusden, 's-Hertogenbosch, Ravenstein en Grave worden er aangetroffen. Ten noorden van 's-Hertogenbosch liggen diverse forten, inundatiegebieden en sluizen. De verdedigingswerken maakten deel uit van de Zuiderwaterlinie. Bij Grave staan diverse kazematten van de Peel-Raamstelling en de Maaslinie. De buitendijkse gebieden zijn grotendeels als landbouwgrond in gebruik, maar de uiterwaarden worden steeds belangrijker voor natuurontwikkeling en recreatie. De afwisseling van open en meer besloten gebieden is ook nu nog kenmerkend voor het landschap van de oeverwallen. In de kommen zijn na de landinrichting moderne, grootschalige veehouderij bedrijven ontstaan. Het eiland van Heusden is uitgegroeid tot een relatief sterk verstedelijkt gebied: de ruimten tussen de lintbebouwing zijn grotendeels gevuld met bedrijventerreinen, woonwijken en glastuinbouw. Het contrast met de omliggende open gebieden is daardoor toegenomen, de scherpe begrenzing met dijken is markant. De A59 doorsnijdt dit landschap. Stedelijke ontwikkelingen van 's-Hertogenbosch in de rivierkleipolders tot aan de Maas hebben het gebied van de Maaskant in tweeën verdeeld. Meest recente stedelijke uitbreidingen zijn de Groote Wielen aan de oostkant, in het laagst gelegen deel van de Polder Maaskant, en de woonkastelen van Haverleij aan de westkant van 's-Hertogenbosch.

De strijd tegen het water en de voortdurend terugkerende overstromingen van de Beerse Maas hebben de inrichting en het gebruik van het gebied bepaald. De regio heeft een grote cultuurhistorische betekenis doordat de strijd tegen het water zich nog zo goed in het huidige landschap laat herkennen. Daarnaast verlenen de vele verdedigingswerken het gebied een grote cultuurhistorische waarde.

Aan het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden toegekend ten aanzien van bebouwing of de groenstructuren op de CHW.

Het initiatief heeft geen effect op cultuurhistorie. Wel kan vermeld worden dat met de landschappelijke inpassing van het plangebied aansluiting is gezocht met de cultuurhistorische karakteristiek van het landschap (zie hoofdstuk 4).

6.6 Verkeer en parkeren

Voor de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf is onderzocht worden wat de verkeerskundige gevolgen van de verplaatsing zijn. Het verkeerskundig advies¹³ richt zich op de volgende aspecten:

- Parkeren: Welke gevolgen heeft de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf voor de parkeersituatie op het terrein zelf en in de directe omgeving van het tuinbouwbedrijf?
- Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid: Welke gevolgen heeft de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf voor de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling in de directe omgeving?

¹³ IV Infra, Notitie, 31 mei 2023, referentie: INFR220167

6.6.1 Uitgangspunten

De bedrijfsbebouwing van het tuinbouwbedrijf heeft op de nieuwe locatie een bruto vloeroppervlakte van 38.300 m². Daarvan betreft 31.500 m² aan kantoren, opslag- en verwerkingsruimten (incl. koelcellen) en werktuigenberging. De resterende 6.800 m² betreft de huisvesting voor de arbeidsmigranten die werkzaam zijn bij het bedrijf. Het gaat om 136 studio's met een gebruiksoppervlakte van 50 tot 55 m². De studio's bieden ruimte aan maximaal twee arbeidsmigranten. In het plan wordt uitgegaan van de huisvesting van 200 personen. De twee reeds bestaande bedrijfswoningen op het terrein krijgen de functie van beheerderswoning. De overige gebouwen op het terrein worden gesloopt.

6.6.2 Beleid

Parkeren

Het beleid op het gebied van parkeren van de voormalige gemeente Landerd is vastgelegd in de notitie 'Beleidsregels voor parkeerbeleid in de gemeente Landerd' d.d. 3 juli 2012. Op 27 juni 2019 is het bestemmingsplan "Parapluplan wonen en parkeren Landerd" vastgesteld. Met het parapluplan wordt een eenduidige parkeernorm systematisch vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

In het "Parapluplan wonen en parkeren Landerd" is opgenomen dat voor de te hanteren parkeernormen aangesloten wordt bij de parkeerkecijfers van het CROW. De meest recente kecijfers liggen vast in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. Per functie is door het CROW een minimum en een maximum kecijfer gegeven. De gemeente Landerd hanteert het gemiddelde van deze kecijfers als parkeernorm. Voor Landerd geldt verder dat het een gemeente is die weinig stedelijk is. In het "Parapluplan wonen en parkeren Landerd" is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om maatwerk te kunnen leveren. Hiermee kan afgeweken worden van de eis om (al dan niet alle) parkeerplaatsen op het eigen terrein te realiseren en / of om de norm te verlagen.

Verkeer en vervoer

Het plan is ontwikkeld op basis van het beleid op het gebied van verkeer en vervoer van de voormalige gemeente Landerd. Dit beleid is vastgelegd in de 'Verkeersnotitie Landerd 2012'. Dit beleidsplan is op 24 mei 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Landerd. Het beleidsplan bevat de gewenste wegategorisering. De wegategorisering betreft de indeling van het gemeentelijk wegnnet in wegen met een verkeersfunctie (stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen) en wegen met een verblijfsfunctie (erftoegangswegen). Alle gemeentelijke wegen in Landerd met uitzondering van de Bergmaas zijn aangewezen als erftoegangsweg. De Dorpenweg (N277) is een provinciale weg en is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg.

Voor wegen buiten de bebouwde kom gelden de landelijke richtlijnen van het CROW zoals vastgelegd in het Handboek Wegontwerp.

6.6.3 Parkeren

Parkeernorm

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen wordt het aantal parkeerplaatsen berekend dat beschikbaar moet zijn in het plangebied na realisatie van een bouwplan. Dit is de parkeereis.

Tuinbouwbedrijf

Voor een tuinbouwbedrijf zijn geen kecijfers opgenomen in de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. Een tuinbouwbedrijf komt wat betreft functie het meest overeen met de functie 'Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief' uit deze publicatie. Voor een dergelijk bedrijf in het buitengebied bedraagt het parkeerkecijfer minimaal 0,8 en maximaal 1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo. Aangezien de gemeente Landerd het gemiddelde van de kecijfers hanteert, is de parkeernorm voor een arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf in het buitengebied 1,05 parkeerplaats per 100 m² bvo. Uitgaande van 31.500 m² bvo bedraagt de parkeereis 330,8 parkeerplaatsen.

In de publicatie van het CROW is opgenomen dat de parkeerkencijfers voor een arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf exclusief vrachtwagenparkeren zijn. Er zijn geen kencijfers voor het aantal parkeerplaatsen voor vrachtwagens. De parkeernormen van de gemeente Landerd hebben derhalve ook geen betrekking op het aantal parkeerplaatsen voor vrachtwagens. De gemeente kent bij een arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf dan ook geen parkeereis voor vrachtwagens.

Huisvesting arbeidsmigranten

Op het terrein worden 136 studio's gerealiseerd voor huisvesting van arbeidsmigranten. Deze studio's komen wat betreft gebruik het meest overeen met een 'kleine eenpersoonswoning (tiny house)' uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. De kencijfers bij deze functie bedragen minimaal 0,6 en maximaal 0,8 parkeerplaats per kamer. De parkeernorm voor een woonunit bedraagt derhalve 0,7 parkeerplaats per eenheid. Uitgaande van 136 studio's bedraagt de parkeereis 95,2 parkeerplaatsen.

Totaal

De parkeernormen gaan uit van de parkeervraag op het drukste moment voor de betreffende functie. De parkeervraag is echter niet 24 uur per dag hetzelfde. Met een parkeerbalans kan onderzocht worden of een gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Vaak blijkt dat het niet noodzakelijk is om in gebied de som van de vraag naar parkeerplaatsen van de afzonderlijke functies aan te leggen, maar slechts een deel ervan. In de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' zijn aanwezigheidspercentages opgenomen om de parkeervraag per moment van de dag te bepalen.

De dynamische parkeerbalans laat zien dat op het drukste moment de parkeereis afgerond 378 parkeerplaatsen bedraagt.

Parkeerbehoefte

De werkelijke parkeerbehoefte bij het tuinbouwbedrijf zal hoogstwaarschijnlijk lager zijn dan volgens de parkeernormen berekend is. Het aanleggen van (afgerond) 378 parkeerplaatsen zal daardoor leiden tot een overschot aan parkeerplaatsen en zal betekenen dat een deel van het terrein onnodig verhard moet worden.

De inschatting dat de parkeereis te hoog is voor het tuinbouwbedrijf komt voort uit het huidige gebruik op de huidige locatie van het bedrijf. De werkzaamheden die plaatsvinden op de locatie aan de Molenaarstraat in Schaijk zijn vergelijkbaar c.q. identiek met de werkzaamheden die plaats gaan vinden op de beoogde locatie aan de Broksteeg. De behoefte aan parkeerplaatsen bij de locatie aan de Molenaarstraat bedraagt op dit moment gemiddeld circa 20 parkeerplaatsen.

Het bedrijf aan de Molenaarstraat registreert hoeveel voertuigen dagelijks naar en van het bedrijf rijden. Ook het aantal personenauto's en kleine busjes is geregistreerd. In onderstaande tabel is voor 2018 per maand aangegeven om hoeveel voertuigen het wekelijks gaat. De locatie is zes dagen per week in bedrijf. De aantallen per week zijn daarom gedeeld door zes. Het gemiddeld aantal auto's per dag geeft een indicatie van het totaal aantal parkeerplaatsen dat op één dag nodig is. De geregistreerde auto's zijn nooit allemaal gelijktijdig aanwezig. Op het terrein kan daarom met minder parkeerplaatsen volstaan worden.

Maand	Geregistreerd aantal voertuigen huidige locatie		Aantal voertuigen nieuwe locatie bij gelijke groei	
	Per week	Per dag	Per week	Per dag
Januari	242	40	908	150
Februari	247	41	926	154
Maart	250	42	938	158
April	255	43	956	161
Mei	258	43	968	161
Juni	264	44	990	165
Juli	267	45	1001	169

Augustus	256	43	960	161
September	247	41	926	154
Oktober	242	40	908	150
November	237	40	889	150
December	236	39	885	146

De locatie aan de Molenaarstraat staat bedrijfsbebouwing met een bruto vloeroppervlak (bvo) van circa 8.400 m². De vestiging aan de Broksteeg krijgt een groter oppervlakte (31.500 m²). Het aantal voertuigen is opgehoogd met een factor 3,8 om een indicatie te geven van het aantal voertuigen bij de nieuwe vestiging als de groei gelijk is aan de toename in oppervlakte. In dat geval zijn er op de drukste dag circa 169 personenauto's en busjes. Een groter vloeroppervlak betekent in de praktijk overigens niet automatisch dat er meer voertuigen naar en van de vestiging rijden. Deze ophoging geeft een overschatting van de toekomstige situatie en is te zien als een worstcasescenario. Op de nieuwe locatie zal men op het efficiënt vormgegeven bedrijf veel efficiënter kunnen werken, ook zullen er grotere opslagruimtes en koelingen zijn. Het product kan daardoor langer en efficiënter worden opgeslagen waardoor alleen volledig geladen vrachtwagens en tractoren af en aan hoeven te rijden. Dit scheelt enorm in de verkeersaantallen. Ook zal het aantal medewerkers niet ineens toenemen, het te verwerken product blijft immers gelijk ten opzichte van de huidige situatie. Door automatisering en robotisering zal er in de toekomst minder personeel nodig zijn.

In het geval dat alle personenauto's en busjes van de drukste dag (169 voertuigen) gelijktijdig parkeren en alle parkeerplaatsen die volgens de parkeernorm maximaal beschikbaar moeten zijn voor de units, in gebruik zijn (47,6), dan bedraagt de totale parkeervraag 217 plaatsen.

Hoewel de voormalige gemeente Landerd geen parkeereis heeft voor vrachtwagens, is het wel gewenst dat alle vrachtwagens veilig op eigen terrein stil kunnen staan en kunnen parkeren. Voorkomen moet worden dat vrachtwagens op de Broksteeg moeten parkeren voordat ze het terrein op kunnen rijden. De inschatting van het benodigd aantal parkeerplaatsen voor vrachtwagens kan gemaakt worden aan de hand van ervaringscijfers van de locatie aan de Molenaarstraat in Schaijk. Onderstaande tabel geeft het gemiddeld aantal vrachtwagens per week en per dag. In de drukste periode van het jaar brengen dagelijks gemiddeld 16 vrachtwagens een bezoek aan de locatie aan de Molenaarstraat. Als het aantal vrachtwagens evenredig toeneemt met de groei in oppervlakte (van 8.400 naar 31.500 m² bvo) dan gaat het bij de locatie aan de Broksteeg om circa 60 vrachtwagens per dag. Zoals aangegeven geeft dit een overschatting van het aantal vrachtwagens.

Maand	Geregistreerd aantal vrachtwagens huidige locatie		Aantal vrachtwagens nieuwe locatie bij gelijke groei	
	Per week	Per dag	Per week	Per dag
Januari	34	6	128	23
Februari	46	8	173	30
Maart	60	10	225	38
April	41	7	154	26
Mei	41	7	154	26
Juni	94	16	353	60
Juli	94	16	353	60
Augustus	85	14	319	53
September	79	13	296	49
Oktober	74	12	278	45
November	69	12	259	45
December	47	8	176	30

De vrachtwagens komen verspreid over de dag naar het tuinbouwbedrijf. De laad- en lostijden voor vrachtwagens zijn tussen 's morgens 6.30 uur en 's avonds 20.30 uur. De meeste vrachtwagens komen en gaan tussen 10.00 uur en 15.00 uur. De inrichting van het nieuwe terrein is zodanig dat meerdere vrachtwagens gelijktijdig op eigen terrein kunnen staan.

De cijfers van de locatie aan de Molenaarstaat zijn gebaseerd op de registratie in 2018. Om te toetsen of de cijfers nog steeds representatief zijn, zijn de cijfers over 2022 eveneens verzameld. Uit deze cijfers blijkt dat de aantallen vrachtwagens vergelijkbaar zijn. In de drukste moment is het aantal lager dan in 2018.

Afwijken van parkeereis

In het “Parapluplan wonen en parkeren Landerd” is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om maatwerk te kunnen leveren. Hiermee kan afgeweken worden van de eis om (al dan niet alle) parkeerplaatsen op het eigen terrein te realiseren en/of om de norm te verlagen.

De drukste dag in de nieuwe situatie is bepaald door het huidige drukste moment te vermenigvuldigen met 3,8. Dit levert een overschatting van de parkeervraag op, omdat het aantal voertuigen niet evenredig zal stijgen met de groei in oppervlakte. In het geval dat alle personenauto's en busjes van de drukste dag gelijktijdig parkeren (wat in de praktijk niet het geval gaat zijn) en alle parkeerplaatsen die volgens de parkeernorm maximaal beschikbaar moeten zijn voor de studio's, in gebruik zijn dan bedraagt de totale parkeervraag 217 parkeerplaatsen.

Op de nieuwe locatie zijn vooralsnog 176 parkeerplaatsen voor personenauto's voorzien. Dit aantal zal toereikend zijn, aangezien de parkeervraag van 217 parkeerplaatsen een overschatting van de werkelijke parkeervraag zal zijn. Het is mogelijk om meer parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein om aan de parkeereis is voldoen. Het is niet wenselijk om dit daadwerkelijk te doen. Deze extra parkeerplaatsen zullen niet gebruikt worden, waardoor een deel van het terrein onnodig verhard moet worden. Mocht de werkelijke parkeervraag toch groter zijn dan 176 plaatsen dan bestaat de mogelijkheid om aan de achterzijde van de nieuwe bedrijfsbebouwing te parkeren.

Conclusie parkeren

Volgens de gemeentelijke parkeernormen moeten op eigen terrein 378 parkeerplaatsen gerealiseerd worden om aan de parkeereis te voldoen. Ervaringscijfers van de huidige locatie aan de Molenaarstraat tonen aan dat de werkelijke parkeerbehoefte aanzienlijk lager zal zijn. In het geval dat alle personenauto's en busjes van de drukste dag (169 voertuigen) gelijktijdig parkeren en alle parkeerplaatsen die volgens de parkeernorm maximaal beschikbaar moeten zijn voor de studio's, in gebruik zijn (47,6), dan bedraagt de totale parkeervraag 217 plaatsen. Dit aantal betreft een overschatting van de werkelijke parkeervraag, omdat het aantal voertuigen niet evenredig toe zal nemen met de groei in oppervlakte en omdat niet alle voertuigen altijd gelijktijdig aanwezig zullen zijn.

Op de nieuwe locatie zijn 176 parkeerplaatsen voor personenauto's en busjes voorzien. Dit aantal is ruim toereikend om de reguliere parkeervraag op te vangen. Het is mogelijk om meer parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein om aan de parkeereis is voldoen.

Om het gebruik van de fiets te stimuleren is het van belang dat het bedrijf veilige en comfortabele stallingsplaatsen voor fietsen heeft. Voor de veiligheid betreft het bij voorkeur een afsluitbare stalling. Indien een afsluitbare stalling niet haalbaar is dan moet de stalling de mogelijkheid bieden om het gesloten deel van het frame aan de fietsparkeervoorziening vast te kunnen zetten. Verder is het gewenst dat voldoende laadmogelijkheden aanwezig zijn voor het opladen van elektrische fietsen.

6.6.4 Verkeersbewegingen

Verkeersgeneratie op basis van kencijfers

De verplaatsing van het tuinbouwbedrijf zorgt voor extra verkeer op de omliggende wegen. Het CROW heeft kencijfers ontwikkeld voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid verkeer dat wordt gegenereerd bij nieuwe

ontwikkelingen, zo ook voor bedrijven. De meest actuele kencijfers liggen vast in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381). In de kencijfers van het CROW gaat het om een orde van grootte van de hoeveelheid verkeer dat door een functie gegenereerd wordt. De kencijfers hebben daarom een bepaalde bandbreedte. Zo wordt per functie en de ligging een minimum en een maximum gegeven.

Voor de functie 'bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief' in een buitengebied geldt een minimum van 3,9 en een maximum van 5,7 verplaatsingen per 100 m² bvo. Deze kencijfers zijn inclusief vrachtverkeer. Uitgaande van 31.500 m² bvo bedraagt het aantal verplaatsingen volgens de kencijfers van het CROW minimaal 1228,5 en maximaal 1795,5 per etmaal. Het gemiddeld aantal verplaatsingen per etmaal bedraagt volgens de kencijfers 1512,0.

Voor de functie 'kleine eenpersoonswoning' in een buitengebied geldt een minimum van 1,8 en een maximum van 2,4 verplaatsingen per kamer. Het aantal verplaatsingen bij 136 studio's bedraagt volgens de kencijfers derhalve minimaal 244,8 en maximaal 326,4 verplaatsingen, met een gemiddelde van 285,6 verplaatsingen.

Een deel van de verplaatsingen bij woningen bestaat normaal gesproken uit woon-werkverkeer. De bewoners van de studio's werken op het bedrijf zelf. Deze bewoners verplaatsen zich dus niet met de auto naar hun werk. De verkeersgeneratie van de studio's zal derhalve lager zijn dan het aantal verplaatsingen dat op basis van de kencijfers ingeschat is.

Verkeersgeneratie op basis van ervaringscijfers

De werkelijke verkeersgeneratie van het tuinbouwbedrijf zal aanzienlijk lager zijn dan volgens de kencijfers berekend is. Zoals reeds in paragraaf 6.6.3 aangegeven komt de inschatting dat de kencijfers van het CROW (en daarmee de normen van de gemeente) te hoog zijn voor het tuinbouwbedrijf voort uit het huidige gebruik.

Naast personenauto's en vrachtauto's komen er ook tractoren naar de locatie. Deze aantallen zijn in de volgende tabel opgenomen.

Deze ophoging geeft net als bij het aantal parkeerplaatsen een overschatting van de toekomstige situatie en is te zien als een worstcasescenario.

Maand	Geregistreerd aantal tractoren huidige locatie		Aantal tractoren nieuwe locatie bij gelijke groei	
	Per week	Per dag	Per week	Per dag
Januari	96	16	360	90
Februari	113	19	424	71
Maart	132	22	495	83
April	102	17	383	64
Mei	112	19	420	71
Juni	131	22	491	83
Juli	144	24	540	90
Augustus	137	23	514	86
September	87	15	326	56
Oktober	85	14	319	53
November	84	14	315	53
December	83	14	311	53

Maand	Verkeersgeneratie huidige locatie				Inschatting verkeersgeneratie nieuwe locatie			
	Auto's	Vrachtwagens	Tractoren	Totaal	Auto's	Vrachtwagens	Tractoren	Totaal
Januari	80	12	32	124	300	45	120	465
Februari	82	16	38	136	308	60	143	510
Maart	84	20	44	148	315	75	165	555
April	86	14	34	134	323	53	128	503
Mei	86	14	38	138	323	53	143	518
Juni	88	32	44	164	330	120	165	615
Juli	90	32	48	170	338	120	180	638
Augustus	86	28	46	160	323	105	173	300
September	82	26	30	138	308	98	113	518
Oktober	80	24	28	132	300	90	105	495
November	80	24	28	132	300	90	105	495
December	78	16	28	132	293	60	105	458

Ervan uitgaande dat alle geregistreerde voertuigen naar en van de locatie rijden, was in de drukste week van het jaar het gemiddeld aantal verplaatsingen bij de locatie aan de Molenaarstraat 170 verplaatsingen per dag. Bij de locatie aan de Broksteeg zou dit aantal theoretisch gezien 638 verplaatsingen per dag betekenen. Dit aantal is aanzienlijk lager dan de kencijfers van het CROW aangeven.

De verwachting is dat in de toekomst het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk minder zal worden. De beladingsgraad van de vrachtwagens zal hoger worden. De producten gaan in de toekomst steeds meer via de Coöperatieve Inkoopvereniging Superunie naar de afzonderlijke supermarkketens. Daarnaast neemt de ruimte die benodigd is voor retourvracht steeds verder af door een efficiëntere verdeling. Het aantal verplaatsingen door personeel zal eveneens afnemen. Door automatisering en robotisering zal er in de toekomst minder personeel nodig zijn.

Gevolgen extra verkeer

Op de beoogde nieuwe locatie bevindt zich reeds een agrarisch bedrijf dat verkeer genereert. Dit verkeer bestaat uit personenauto's, landbouwvoertuigen en vrachtauto's. De vestiging van het tuinbouwbedrijf op deze locatie zorgt ervoor dat in de toekomst meer verkeer gebruik gaat maken van de Broksteeg en de omliggende wegen. Daar staat tegenover dat het vracht- en landbouwverkeer van het bedrijf geen gebruik meer maakt van de Molenaarstraat en omliggende woonstraten. In de huidige situatie levert dit verkeer veel overlast op voor de omgeving. De omwonenden ervaren verkeersonveiligheid en geluids- en trillingshinder.

Actuele tellingen van de Broksteeg en omliggende straten zijn niet beschikbaar. Gezien de ligging van de wegen en de bestemmingen aan deze wegen zullen de intensiteiten beperkt zijn. In het gebied liggen overigens reeds diverse bedrijven die vrachtverkeer en agrarisch verkeer genereren. In 2030 maken volgens het verkeersmodel van de gemeente Oss naar verwachting circa 1.400 motorvoertuigen per etmaal gebruik van de Elsstraat in Herpen.

Op het drukste moment van het jaar kan het tuinbouwbedrijf voor een verkeerstoename van 338 personenauto's, 120 vrachtwagens en 180 tractoren zorgen. De voertuigen rijden verspreid over de dag van en naar het tuinbouwbedrijf. Uitgaande van een piek van 10% voor het drukste uur dan bedraagt de verkeerstoename op dat drukste uur circa 60 voertuigen. Dit komt ongeveer overeen met één voertuig per minuut.

De route van en naar het tuinbouwbedrijf moet voldoende ruimte bieden voor tegemoetkomend verkeer om elkaar te passeren. Voor dit passeren kan uitgegaan worden van een aangepaste snelheid (maximaal 30 km/h). Het is niet nodig (en wenselijk) dat het passeren met de maximumsnelheid van 60 km/h gebeurt. In het Handboek wegontwerp 2013 van het CROW is opgenomen hoeveel verkeersruimte verschillende voertuigen nodig hebben. Het profiel van vrije ruimte per ontwerpvoertuig bedraagt:

- Personenauto: 2,05 meter
- Vrachtauto: 3,00 meter
- Landbouwvoertuig: 3,30 meter
- Fietser: 1,00 meter

Ontsluitingsstructuur

Veruit het grootste deel van het personenverkeer zal gebruik maken van het zuidelijke deel van de Broksteeg. Via de Pastoor van Winkelstraat kan dit verkeer in westelijke richting naar de kom van Schaijk rijden (en verder via de Schutsboomstraat naar de N324) en in oostelijke richting naar de N277. Ook zullen de meeste fietsers naar en van het bedrijf gebruik maken van het zuidelijke deel van de Broksteeg.

De kortste route voor vrachtverkeer naar het hoofdwegennet loopt via het zuidelijke deel van de Broksteeg via de Pastoor van Winkelstraat naar de N277. Dit is voor het vrachtverkeer ook de meest geschikte en gewenste route. Een alternatieve route loopt in noordelijke richting via Broksteeg, Elsstraat en Waterstraat naar de Pastoor van Winkelstraat.

In 2021 is door Megaborn een variantenstudie uitgevoerd naar de mogelijke ontsluitingsmogelijkheden van het bedrijf. De resultaten van deze studie zijn vastgelegd in de notitie 'Variantenstudie ontsluiting Jonkergouw', versie D4.0 d.d. 12 mei 2021. Uit deze studie blijkt dat een ontsluiting via een nieuwe rotonde op de N277 het meest wenselijk is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en leefbaarheid. De provincie Noord-Brabant is wegbeheerder van de N277. De provincie verleent geen medewerking aan de realisatie van een rotonde. Dit betekent dat een ontsluiting direct via de N277 niet haalbaar is.

Gewenste aanpassingen

Gezien de wegbreedte van circa 3,0 meter zal tegemoetkomend gemotoriseerd verkeer op de Broksteeg altijd gebruik moeten maken van de berm om elkaar te kunnen passeren. Gezien de intensiteiten zal het niet veelvuldig voorkomen dat verkeer elkaar op de Broksteeg tegenkomt. Op het drukste moment rijdt er iedere minuut één voertuig van of naar het bedrijf. Door het instellen van eenrichtingsverkeer voor grote voertuigen op de Broksteeg kan voorkomen worden dat grote voertuigen elkaar moeten passeren op de Broksteeg. Het eenrichtingsverkeer kan in de praktijk bereikt worden door groot verkeer vanaf het bedrijf alleen in noordelijke richting weg te laten rijden.



Afbeelding 26. Beoogde locaties passeerstroken

Op de Broksteeg bestaat dan nog wel de mogelijkheid dat een personenauto en een groot voertuig elkaar moeten passeren. De beschikbare ruimte op de Broksteeg (rijbaan en bermen) bedraagt ruim 6 meter. De berm aan de westzijde is circa 2,30 meter en aan de oostzijde circa 1,20 meter. Deze ruimte is niet beschikbaar op plaatsen waar bomen staan. Deze bomen bevinden zich hoofdzakelijk aan de westzijde. Ter plaatse bedraagt de afstand tussen de boom en kant van de verharding minimaal 0,8 meter. Op enkele plaatsen zijn er in de huidige situatie beschadigingen aan de bermen.

De kans op beschadiging van de berm kan verkleind worden door de gehele weg te verbreden of door passeerplaatsen aan te leggen. Het verbreden van de weg naar minimaal 5,0 meter (met aan weerszijden grasbeton) zorgt voor een optimale verkeerssituatie. Het verbreden van de weg is echter een grootschalige, ingrijpende maatregel. Een verbreding gaat ten koste van bomen die elders gecompenseerd moeten worden. Een verbreding zorgt er ook voor dat de weg intensiever gebruikt zal worden door ander verkeer (verkeersaantrekkelijk) en dat de snelheid van het verkeer omhoog zal gaan. Door het realiseren van twee passeerplaatsen op het zuidelijke wegvak van de Broksteeg wordt het verkeer op de Broksteeg voldoende ruimte geboden om elkaar te passeren zonder gebruik te maken van de berm. Bij een passeerplaats wordt de weg plaatselijk over een lengte van 20 meter verbreed van circa 3,0 meter naar circa 5,0 meter.

Aanvullend is het gewenst om de bermen van de Broksteeg tussen de Pastoor van Winkelstraat en het tuinbouwbedrijf voldoende draagkrachtig te maken. Dit kan door de gehele weg te voorzien van grasbetontegels aan weerszijden van de rijbaan. In de huidige situatie zijn alleen grasbetontegels aanwezig op het wegvak tussen de Pastoor van Winkelstraat en de inrit van Broksteeg 2 aan één zijde van de weg (oostzijde).

Het kruispunt Pastoor van Winkelstraat – Broksteeg is te gebruiken door vrachtauto's als de vrachtauto gebruik maakt van de gehele wegbreedte van de Pastoor van Winkelstraat en Broksteeg. In navolgende afbeelding is de rijcurve ingetekend van een vrachtwagen (trekker met oplegger).



Afbeelding 27. Rijcurves vrachtwagen Pastoor van Winkelstraat - Broksteeg

Landbouwverkeer

De locatie aan de Broksteeg in Schaijk bevindt centraal binnen het productiegebied van het bedrijf. De landbouwvoertuigen zullen vanuit het noorden naar het bedrijf rijden (en weer vertrekken).

Langzaam verkeer

Volgens de richtlijnen van het CROW maken op erftoegangswegen alle verkeerssoorten in beginsel gebruik van dezelfde rijbaan. Dat geldt dus ook voor fietsers en voetgangers. Verder is in de richtlijnen opgenomen dat bij verkeersintensiteiten hoger dan 2.000 à 2.500 mvt/etm fietsvoorzieningen noodzakelijk zijn. Op de Broksteeg en Elsstraat zullen de intensiteiten in de toekomst lager zijn.

Conclusie verkeersgeneratie

Uit ervaringscijfers van de huidige locatie blijkt dat de verkeersgeneratie van het tuinbouwbedrijf aan de Broksteeg aanzienlijk lager zal zijn dan de kencijfers van het CROW aangeven voor een arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf in een buitengebied. In het drukste periode van het jaar zal de verkeersgeneratie naar verwachting maximaal 638 verplaatsingen per dag bedragen. Dit verkeer bestaat hoofdzakelijk uit personenauto's en in mindere mate uit tractoren en vrachtwagens. Op het drukste uur van de dag zou dit een verkeerstoename betekenen van ongeveer één voertuig per minuut. De beschikbare fysieke ruimte in de Broksteeg is voldoende voor tegemoetkomend verkeer om elkaar te passeren als dit verkeer gebruik maakt van de bermen. Om de kans op beschadigingen aan de bermen te verkleinen is het gewenst om eenrichtingsverkeer voor grote voertuigen in te stellen op de Broksteeg. Aanvullend zou de Broksteeg (tussen de Pastoor van Winkelstraat en het tuinbouwbedrijf) voorzien moeten worden van passeerplaatsen en grasbetontegels.

6.6.5 Onderzoek na reacties uit omgevingsdialoog

Naar aanleiding van de resultaten van de gevoerde omgevingsdialoog is besloten dat het te vroeg is om nu al definitief vast te leggen dat het eenrichtingsverkeer voor het vrachtverkeer moet geschieden via de Broksteeg, Elsstraat en Waterstraat. De aansluiting Broksteeg – Pastoor van Winkelstraat zou zich namelijk beter lenen voor vrachtverkeer wat vanuit de Broksteeg de Pastoor van Winkelstraat opdraait. Het aankomende vrachtverkeer moet dan arriveren via Waterstraat en Elsstraat om het eenrichtingsverkeer te garanderen.

In onderhavig bestemmingsplan is het eenrichtingsverkeer voor het vrachtverkeer daarom niet als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dan is het namelijk juridisch geborgd dat het vrachtverkeer zo moet rijden naar het bedrijf en zijn andere mogelijkheden niet meer mogelijk. Eenrichtingsverkeer voor vrachtverkeer zal gaan plaatsvinden, de richting is echter nog niet precies bekend. De definitieve beslissing hoe het eenrichtingsverkeer vorm moet krijgen wordt pas later genomen. In de nadere eisen is het eenrichtingsverkeer daarom opgenomen. Daarmee is geborgd dat er eenrichtingsverkeer voor het vrachtverkeer benodigd is, maar dat bij de verlening van de omgevingsvergunning bouw pas hoeft te zijn beslist welke richting het eenrichtingsverkeer gaat. Hiermee wordt dus tijd gewonnen voor een definitief besluit.

In dat kader is ook de locatie van de passeerstroken aan de Broksteeg niet helder. De locatie heeft namelijk te maken met de richting van het vrachtverkeer. Ook de realisatie van de passeerstroken is daarom niet als voorwaardelijke bepaling vastgelegd, maar als nadere eis.

6.7 Gezondheid

6.7.1 Effect veehouderijen

Het RIVM doet onderzoeken naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid van omwonenden, veehouders, de gezinnen van veehouders en mensen die op de veehouderij werken. Dieren kunnen ziekteverwekkers bij zich dragen waar mensen ziek van kunnen worden zoals Q-koorts of Salmonella. Daarnaast kunnen fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) gezondheidsproblemen veroorzaken. Ook kan het voorkomen dat mensen hinder ondervinden van de stank die afkomstig is van de mest uit de veehouderijen.

In 2016 zijn de resultaten gepubliceerd van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO). In dit onderzoek is gekeken naar de gezondheidseffecten bij omwonenden van ziekteverwekkers en luchtverontreiniging afkomstig van veehouderijen. In 2017 is er een tweede rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden – aanvullende studies' gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan om de eerdere resultaten nog eens extra bevestigd te krijgen.

In de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 van 30 april 2018 is een stappenplan opgenomen om te beoordelen of er knelpunten worden gevonden voor een bestemmingsplan en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is voor het te realiseren plan doorlopen.

1. Endotoxine (varkens- / pluimveehouderijen)

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het is van belang dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

- De dichtstbijzijnde varkenshouderij is gelegen aan de Broksteeg 5 in Schaijk. De fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM₁₀: 700 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 162 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) is 400 meter.
- De dichtstbijzijnde pluimveehouderij is gelegen aan de Kerkweg 1 in Schaijk. De fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM₁₀: 4.013 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 384 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) is 350 meter.

Als gekeken wordt naar de afstanden dan ligt het plangebied buiten de endotoxine risicocontouren van varkenshouderijen. Het plangebied ligt binnen de endotoxine risicocontouren van de pluimveehouderij aan de Kerkweg 1. Voor de bestaande woningen Broksteeg 1 en 3 wordt opgemerkt dat het toetsingskader niet wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie. Het betreffen beide bestaande (gevoelige) objecten die in de vergunde situatie ook niet voldoen aan de geadviseerde richtafstanden. Het risico voor de volksgezondheid neemt daardoor niet toe. De afstand tussen de op te richten logieseenheden en de pluimveehouderij bedraagt 400 meter, aan deze afstand wordt wel voldaan. Binnen het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

2. Emissies

Uit het VGO onderzoek komt naar voren dat diverse gezondheidseffecten gerelateerd lijken te zijn aan de blootstelling van omwonenden aan de emissie van fijnstof, micro-organismen en ammoniak (via de bijdrage aan secundair fijnstof) afkomstig van veehouderijen. Gekeken dient te worden of sprake is van een toename van deze emissies.

Onderhavig plan voorziet in het verplaatsen van een tuinbouwbedrijf. Op de nieuwe locatie wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt nieuwe bedrijfsbebouwing opgericht. Daarnaast worden op deze locatie twee logiesgebouwen opgericht voor het huisvesten van 200 arbeidsmigranten. Het verplaatsen van het bedrijf en het oprichten van nieuwe bebouwing leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

3. Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan

3a. Wettelijke uitgangspunten

Op grond van de Wet geurhinder veehouderij kan bij een ontwikkeling sprake zijn en blijven van een overbelaste geursituatie. Het uitgangspunt hierbij is dat er geen sprake is of blijft van een overbelaste situatie voor geur (voorgond of achtergrond).

De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie (zie paragraaf 5.1.5). Met het initiatief is daarnaast geen sprake van een toename van geuremissie.

3b. Gezondheidskundige uitgangspunten

Naast een toets op de wettelijke aspecten kan ook gekozen worden voor een gezondheidskundige beoordeling ten aanzien van het aspect geur. Toetsing vindt dan plaats aan de door de GGD gehanteerde gezondheidskundige advieswaarde. De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015). De op grond van het onderzoek van Geelen hierbij behorende geurbelasting is weliswaar niet juridisch houdbaar aangezien dit niet is opgekomen binnen het gemeentelijk beleid. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de geursituatie in het gebied.

4. De aanwezigheid diersoort(en) binnen een veehouderij

De soort landbouwhuisdieren dat wordt gehouden en ook de combinatie van te houden dieren kan van invloed zijn op het eventuele risico voor de volksgezondheid. Dit heeft te maken met een mogelijk verhoogde infectiedruk en het risico van vermenging bacteriën of virussen. Indien er sprake is van het gecombineerd houden van varkens en pluimvee, of rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten) of kleine herkauwers onderling dan is advisering vanuit de GGD wenselijk in hoeverre dit voor wat betreft volksgezondheid verantwoord is.

Er zijn geen veehouderijen in de buurt waar meer dan één diersoort wordt gehouden. Daarnaast zijn er geen varkens- en / of pluimveebedrijven in de buurt waarvan de afstand tussen het plangebied en de inrichtingsgrenzen minder dan 100 meter bedraagt.

5. Veehouderijen

5a. Geitenbedrijven

Uit recente bevindingen van het VGO-2 rapport (2017) blijkt dat er in een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen een verhoogde incidentie op longontstekingen wordt gevonden. Hierom bedraagt de minimale afstand tussen geitenhouderijen en gevoelige bestemmingen 2 kilometer.

Blijkens het Bestand Veehouderij Bedrijven (VWeb-BVB) van de provincie Noord-Brabant worden op de locatie Waterstraat 5 in Schaijk 75 geiten gehouden op een afstand van circa 1 km van het plangebied. Op deze locatie is echter feitelijk een loonbedrijf gevestigd waar geen geiten meer worden gehouden.

Op de locatie Haagstraat 19 in Schaijk, op een afstand van 1,5 km van het plangebied, worden volgens de Wen-BVB in totaal 1.528 geiten gehouden. In 2019 is door de gemeente Landerd een vergunning verleend voor het houden van 1.774 geiten. De gemeente Landerd heeft bij het verlenen van de vergunning Bureau GMV en de afdeling Infectieziektenbestrijding van de GGD Hart voor Brabant gevraagd om de gezondheidsaspecten van deze geitenhouderij in beeld te brengen. Uit het onderzoek van deze partijen kan gesteld worden dat de geitenhouderij voldoet aan de wettelijke eisen, maar ook op vrijwillige basis alles inzet om de besmetting en mogelijke verspreiding van Q-koorts te voorkomen. Hiermee staat in voldoende mate vast dat deze geitenhouderij voldoende positieve maatregelen neemt om de risico's op de volksgezondheid weg te nemen.

Een advies van de GGD is derhalve niet noodzakelijk.

5b. Pluimveebedrijven

Uit het VGO-2 rapport (2017) blijkt dat er binnen een straal van 1 kilometer rondom één pluimveehouderij omwonenden een verhoogd risico op longontsteking hebben. Zoals uit stap 1 blijkt is de dichtstbijzijnde pluimveehouderij gelegen op 1,78 kilometer. Er zijn geen pluimveehouderijen gelegen binnen 1 kilometer van het plangebied.

Ten aanzien van de beoordeling op basis van de 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is dus geen sprake van een verhoogd risico.

5c. Overige veehouderijen

Indien een overige veehouderij op kortere afstand ligt dan 250 meter van een bebouwde kom is het advies om een aanvullend risicobeoordeling uit te voeren.

Binnen 250 meter van het plangebied zijn geen (overige) veehouderijen gelegen. Er is dus geen sprake van een verhoogd risico.

6. De aanwezigheid van mestbe- of verwerking

Bij een veehouderij kan mestbewerking als nevenactiviteit bij het houden van de dieren aan de orde zijn. Maar het kan ook een op zichzelf staande activiteit betreffen, waar mest van meerdere veehouderijen wordt bewerkt.

Er is in de nabijheid van het plangebied geen mestbewerkings- of mestverwerkingsbedrijf aanwezig.

7. Ongerustheid bij omwonenden

Indien er rond een veehouderij veel ongerustheid bestaat over het aspect volksgezondheid (gerelateerd aan de betreffende veehouderij of meerdere veehouderijen in de omgeving), dan is een advies vanuit de GGD wenselijk.

Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden. Uit het stappenplan blijkt dat sprake is van een gezond woon- en leefklimaat en dat advies van de GGD niet nodig wordt geacht.

6.7.2 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er ook rekening te worden gehouden met spuitzones ten behoeve van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Hoewel er voor het gebruik en de introductie van gewasbeschermingsmiddelen diverse wetten, besluiten en regels van toepassing zijn, zijn er geen wettelijke bepalingen inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt en nabijgelegen gevoelige functies, waaronder woningen.

In de praktijk is een vuistregel ontstaan die aangeeft dat er ten minste een afstand van 50 meter tussen een (fruit)boomkwekerij en een gevoelig object in acht moet worden genomen. Deze afstand van 50 meter rondom (fruit)boomgaarden is een indicatieve afstand. Op basis van specifieke omstandigheden kan gemotiveerd van deze 50 meter

worden afgeweken. De afstand tot een (fruit)boomkwekerij wordt bepaald door de driftblootstelling aan de gewasbeschermingsmiddelen. Deze driftblootstelling is afhankelijk van de toxiciteit van het gewasbeschermingsmiddel, de toegepaste spuittechnieken, kale of volle bladsituatie van de (fruit)bomen, een (gedeeltelijke) windhaag rondom het perceel en de overheersende windrichting.

Rondom het plangebied bevinden zich geen (fruit)boomgaarden. Sterker nog, in Schaijk of de directe omgeving bevinden zich geen (fruit)boomkwekerijen. Spuitzones vormen daarmee geen belemmering voor het initiatief.

Verder wordt in het kader van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen opgemerkt dat Tuinbouwbedrijf Jonkergouw weliswaar geen biologisch tuinbouwbedrijf betreft, maar dat gewasbeschermingsmiddelen bij de teelt van hun gewassen slechts minimaal toegepast worden. Dat wordt geborgd doordat het bedrijf PlanetProof en BRC gecertificeerd is, dat wil zeggen dat het bedrijf aanzienlijk minder gewasbeschermingsmiddelen mag gebruiken dan landelijk is toegestaan.

6.7.3 Hoogspanningslijnen

De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op 5,5 km van de nieuwe locatie. Met deze grote afstand vormt deze hoogspanningslijn geen belemmering voor de verplaatsing van het bedrijf.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

Een bestemmingsplan geeft bestemmingen met de bijbehorende regels. Het bestaat niet alleen uit een tekstdocument, maar ook uit een verbeelding (plankaart). Alle toegelaten functies zijn met een eigen bestemming op de verbeelding opgenomen. Samen met de regels vormt de (digitale en analoge) verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting hoort wel bij het bestemmingsplan, maar is geen onderdeel daarvan: de toelichting is niet juridisch bindend. Dat betekent, dat indien er onverhoopt verschillen zouden bestaan tussen de toelichting en het bestemmingsplan, de regels en de verbeelding (plankaart) doorslaggevend en bindend zijn en de toelichting niet. De toelichting beschrijft wat de doelstellingen van het bestemmingsplan zijn en hoe de regels van het bestemmingsplan moeten worden geïnterpreteerd.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is digitaal opgesteld en beschikbaar. Van het elektronische document is een papieren versie gemaakt. Bij een onbedoeld verschil tussen de papieren versie en de elektronische versie gaat de laatste voor.

7.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De analoge verbeelding bestaat uit twee separate plankaarten, één voor elk deelgebied.

Deelgebied I, de nieuwe locatie, is grotendeels bestemd als 'Agrarisch – I' en daarbij tevens voorzien van een bouwvlak met een maatvoeringsaanduiding dat maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan (betreffende de te behouden bedrijfswoningen). Het bouwvlak is echter uitgebreid tot een omvang van 6 ha en voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – vollegrondsteeltbedrijf'. Daar tegenover staat dat de aanduiding 'intensieve veehouderij' van het bouwvlak is verwijderd. Binnen dit bouwvlak is daarom uitsluitend een vollegrondstuinbouwbedrijf toegestaan en geen andere vormen van agrarische bedrijvigheid.

Ter plaatse waar de huisvesting van arbeidsmigranten is voorzien is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten' toegekend en een aanduiding voor maximaal 200 arbeidsmigranten.

Rondom de bestemming 'Agrarisch – I' zijn de gronden bestemd als 'Groen'. Op deze gronden wordt de landschappelijke inpassing van de locatie gerealiseerd en in stand gehouden.

Ter bescherming van de watergang, welke de noordelijke plangrens vormt, is een strook van 5 meter breed aangewezen als 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'.

Ten slotte is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' van het volledige deelgebied verwijderd nu de gemeente, naar aanleiding van het uitgevoerde archeologisch onderzoek, het deelgebied heeft vrijgegeven.

Deelgebied 2, de huidige locatie, is grotendeels bestemd als 'Agrarisch – 2'. De te behouden huisvesting van arbeidsmigranten is voorzien van een bouwvlak. Voor dit bouwvlak geldt ook de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten', een aanduiding voor maximaal 40 arbeidsmigranten en een aanduiding dat een bedrijfswoning hier niet is toegestaan. De locatie waar de huidige bedrijfswoning staat is bestemd als 'Wonen' en daarmee omgezet naar een burgerwoning.

De watergang die door het deelgebied loopt is bestemd als 'Water'.

Het gehele deelgebied is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid door middel van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' om op termijn hier woningbouw mogelijk te maken.

Ten slotte is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' wederom opgenomen.

7.2 Toelichting op de planregels

Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming. Een bestemming geeft de functie aan, die de gemeenteraad aan een gebied heeft toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en de opstallen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. In die zin houdt een bestemming dus een inperking in van het eigendomsrecht. De bevoegdheid om bestemmingen te leggen is toegekend aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 van de Wvro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming leggen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een "goede ruimtelijke ordening" redenen hebben. Het leggen van een bestemming betekent overigens niet, dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruiker om die bestemming te realiseren. 'Bestemming' heeft slechts een passieve betekenis: of een bestemming gerealiseerd wordt, is afhankelijk van het handelen van de rechthebbende(n) op de grond (eigenaar, huurder, pachter). Een bestemming geeft alleen aan welk handelen toegelaten is. Daaruit kan worden afgeleid dat ander handelen niet is toegelaten. De artikelen 2.1 en 2.2 van de Wabo en enkele andere wetten verbieden het handelen in strijd met het bestemmingsplan. Om misverstanden te voorkomen wordt bij de bestemming aangegeven wat "in ieder geval" beschouwd moet worden als in strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers en bedrijven en voor de overheid.

Bij het opstellen van de regels is zo veel mogelijk uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Landerd; bestemmingsplan "Buitengebied Landerd". De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven en maken in dit geval de bedrijfsverplaatsing van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw mogelijk.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

In dit hoofdstuk worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSREGELS

In deze artikelen worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3: ALGEMENE REGELS

Deze artikelen bevatten bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Hoofdstuk 4: SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Hier wordt omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht.

8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het kostenverhaal van de gemeente verplicht gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan verzekerd moet zijn. Op grond van artikel 6.12 lid 1 in samenhang met artikel 6.12 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht voor het verhaal van kosten een exploitatieplan op te stellen en vast te stellen gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan, indien er in dat bestemmingsplan een aangewezen bouwplan mogelijk wordt gemaakt. De plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt niet als het kostenverhaal anderszins is geregeld, bijvoorbeeld middels een anterieure overeenkomst.

In dit geval is er voor vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en Tuinbouwbedrijf Jonkergouw, waarbij kosten en eventuele planschade voor rekening en risico komen van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw waardoor kostenverhaal voor de gemeente volledig anderszins is verzekerd. Hierdoor is in onderhavig geval géén plicht tot vaststelling van een exploitatieplan.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Omgevingsdialoog

Voor de mogelijke verplaatsing van het tuinbouwbedrijf heeft zéér uitgebreide communicatie en participatie plaats gevonden. Er hebben diverse bijeenkomsten plaatsgevonden. Bijeenkomsten voor iedereen die geïnteresseerd is waarvan één bijeenkomst op de nieuwe locatie Broksteeg 1-3 en één bijeenkomst op de huidige locatie Molenaarstraat 2, bijeenkomsten in kleinere settings met bijvoorbeeld belangengroepen en ook individuele gesprekken bij direct belanghebbenden thuis. Daarnaast is contact geweest met betrokkenen per mail of telefonisch. Belanghebbenden zijn daarmee op alle mogelijke manier actief benaderd en betrokken. Als bijlage zijn verslagen van meerdere bijeenkomsten toegevoegd.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit geeft aan dat het college van Burgemeester van Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

Om die reden is onderhavig bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

Reactie provincie

Op 19 juli 2023 heeft de provincie per brief gereageerd op het concept bestemmingsplan. Hun reactie is hieronder kort en puntsgewijs weergegeven. Voor de volledige reactie wordt verwezen naar bijlage 3.

- Over de uitbreiding en verplaatsing van het bedrijf is meerdere malen op ambtelijk niveau gesproken;
- De provincie bevestigt dat een bedrijf met deze omvang en zelf voorziet in na-oogstbehandeling vraagt om een groter ruimtebeslag dan een ander gemiddeld (volle)grondteeltbedrijf. De gewenste uitbreiding is niet zozeer gewenst vanwege een forse stijging van de productie, maar juist vanwege de genoemde na-oogstbehandeling;

- Op grond van het provinciaal beleid, zoals opgenomen in de lov, is vestiging en uitbreiding van een grondgebonden teeltbedrijf toegestaan. Er geldt geen maximale omvang van het bouwvlak;
- Vanwege de grootschalige ontwikkeling wordt gevraagd om met de landschappelijke inpassing direct uit te gaan van hoger opgaande aanplant zodat de groene inpassing direct in balans is met de ontwikkeling;
- In het concept bestemmingsplan is rekening gehouden met een tweede nieuwe loods voor een mogelijke toekomstige uitbreiding. Er wordt verzocht het bouwvlak en toegestane bebouwingsoppervlakte af te stemmen op de huidige noodzaak zonder eventuele uitbreiding van bebouwing. Mocht een eventuele uitbreiding noodzakelijk zijn dan kan dit met een afzonderlijke procedure worden geregeld.
- Voorwaarde vanuit provinciaal beleid om huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken is dat de huisvesting voldoet aan het keurmerk SNF. Daarvan is blijkens de toelichting ook sprake, in de planregels is dit evenwel nog niet geborgd;
- Uitgangspunt voor de mate van kwaliteitsverbetering is dat 20% van de bestemmingswinst ten goede komt aan versterking van het landschap. Er wordt geconstateerd dat de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap ontbreekt;
- Uitgangspunt voor de verplaatsing is het beëindigen van het bedrijf op de ene locatie en voortzetten daarvan op een andere locatie. Er wordt geconstateerd dat het concept bestemmingsplan zich niet richt op beëindiging van het bedrijf, maar op een verkleining van het agrarische bouwvlak. Dit zou noodzakelijk zijn om nog arbeidsmigranten te huisvesten. De provincie is van mening dat hele agrarische bouwvlak zou moeten verdwijnen en de huisvesting van arbeidsmigranten op de huidige locatie onder het overgangsrecht te plaatsen.
- De provincie verzoekt om in de verdere procedure de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 50 woningen uit het bestemmingsplan te laten vervallen en te zijner tijd met een afzonderlijke procedure de stedelijke uitbreidingsbehoefte van Schaijk nader te onderbouwen en af te stemmen.

In het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met de opmerking van de provincie en is ervoor gekozen meteen hoger opgaande aanplant aan te planten.

Naar aanleiding van deze reactie, maar ook naar aanleiding van de reacties uit de omgevingsdialoog, is besloten om de mogelijkheid tot het realiseren van een tweede nieuwe loods uit het bestemmingsplan te schrappen. Het agrarische bouwvlak is om die reden verkleind (van 7 naar 6 ha) en de bebouwingsoppervlakte ook (van 38.300 naar 30.000 m²).

In de planregels is opgenomen en geborgd dat de huisvesting van arbeidsmigranten moet voldoen aan het keurmerk SNF.

De LIR-berekening welke is opgesteld in het kader van de benodigde kwaliteitsverbetering is opgestuurd naar de provincie voor een terugkoppeling.

Gelet op de beoogde sanering van het agrarisch bedrijf en de gevoerde gesprekken tussen de provincie en gemeente is er voor gekozen het bestemmingsplan zo door te zetten dat zo weinig mogelijk aan agrarisch bouwvlak overblijft aan de Molenaarstraat 2. Gelet hierop is het omzetten van de bedrijfswoning hier naar burgerwoning voorstelbaar. Alleen ter plaatse van de arbeidsmigranten dient nog sprake te zijn van agrarisch bouwvlak. Echter, de fysieke koppeling op de verbeelding tussen de Molenaarstraat 2 en Broksteeg 1/3 is komen te vervallen, waarbij alleen tekstueel in de regels een binding van de arbeidsmigranten aan de Molenaarstraat met de locatie Broksteeg 1 en 3 wordt vastgelegd.

De provincie kan zich niet vinden in het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om later woningbouw op de huidige locatie mogelijk te maken. Met name omdat de afweging rondom deze locatie (lagenbenadering) maar ook aantallen en typenwoningen nog niet zijn gemaakt, past het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid volgens de provincie niet. Ze vinden het ook niet wenselijk omdat de wijzigingsbevoegdheid in de nieuwe wet een andere betekenis krijgt. De provincie geeft aan te begrijpen dat het tuinbouwbedrijf wel enige zekerheid wil hebben over de medewerking naar wonen. Vanuit de provincie wordt de suggestie gedaan om met een “zognaamde” toekomstige functie te werken. Het gebied wordt dan aangeduid als toekomstige functie wonen (voor maximaal 50 woningen), waaraan vooralsnog geen inhoudelijke regels aan worden gekoppeld. In de toelichting kan worden volstaan met het aangeven dat onderzoeken en afweging over

aantallen, regionale afstemming en doelgroep nog niet heeft plaatsgevonden en daarom gekozen is voor de toekomstige bestemming. Door de gemeente is er toch voor gekozen in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waaraan in ieder geval de volgende voorwaarden worden gekoppeld:

- Onderbouwd moet zijn dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat met benodigde onderzoeken.
- De lagenbenadering wordt doorgeschoven.
- De woonbehoefte moet zijn aangetoond, waarbij de ladderonderbouwing wordt doorgeschoven.
- Als extra wijzigingsvoorwaarde wordt opgenomen dat bij de planvorming van woningbouw altijd vooroverleg moet plaatsvinden met de provincie waarbij het Omgevingsplan van de provincie uitgangspunt is.

Reactie waterschap

Op 8 juni 2023 heeft Waterschap Aa en Maas per mail gereageerd op het concept bestemmingsplan. Hun reactie is hieronder kort en puntsgewijs weergegeven. Voor de volledige reactie wordt verwezen naar bijlage 4.

- In het voorstadium heeft al veelvuldig contact plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en waterschap;
- Het waterhuishoudkundig plan is nodig voor de watervergunning in relatie tot de toename van verharding;
- Er geldt een vergunningplicht voor het dempen van B-watgang(en) op de nieuwe locatie;
- Verder raakt het initiatief ook andere waterbelangen wat leidt tot de volgende opmerkingen:
 - Aan de rand van de nieuwe locatie bevinden zich twee A-watgangen, in een eerder stadium is aangegeven dat op de oever van de noordelijk gelegen A-watgang een flauw talud zou worden gerealiseerd. Is dit nog van toepassing?
 - Verder zou bij deze flauwe oever een elzensingel (i.h.k.v. de landschappelijke inpassing) worden aangeplant. Dit is niet wenselijk.
 - De beschermingszones van de twee A-watgangen worden niet genoemd in de toelichting. Aan beide zijden van de watgangen geldt namelijk een beschermingszone met een breedte van 5 meter ten behoeve van het doelmatig beheer en onderhoud. Binnen deze beschermingszones is de Keur van toepassing.
 - Het huidige beleid van het waterschap (WBP en Keur) is niet opgenomen in de toelichting. Dit dient toegevoegd te worden.

Naar aanleiding van deze reactie is het landschappelijk inpassingsplan aangepast (zie paragraaf 4.8). De flauwe oever is uit de plannen gehaald. Tevens is de elzensingel opgeschoven (tot 5 meter uit de watgang, hiermee wordt de beschermingszone gerespecteerd).

De beschermingszone van de noordelijk gelegen A-watgang reikt tot in het plangebied. Om deze beschermingszone planologisch-juridisch te borgen is aan deze gronden de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watgang' toegekend. In de toelichting is ook beter opgenomen dat hier sprake is van een beschermingszone.

Ten slotte is in de toelichting het huidige beleid opgenomen.

Zienswijzen

PM

9 PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroeps/inwerkingtreding termijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGE 1

Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: Kerkweg 1 29042021

Berekend op: 2021/04/29 16:01:20

Project: Verplaatsing TBJ Kerkweg 1

RD X coördinaat: 172 667

Lengte X: 1000

Aantal Gridpunten X: 6

RD Y coördinaat: 417 936

Breedte Y: 1000

Aantal Gridpunten Y: 6

Berekende ruwheid: 0.189

Eigen ruwheid ☐

Eigen ruwheid: 0.000

Type Berekening: PM10

Rekenjaar: 2021

Soort Berekening: Contour

Toets afstand: n.v.t.

Onderlinge afstand: n.v.t.

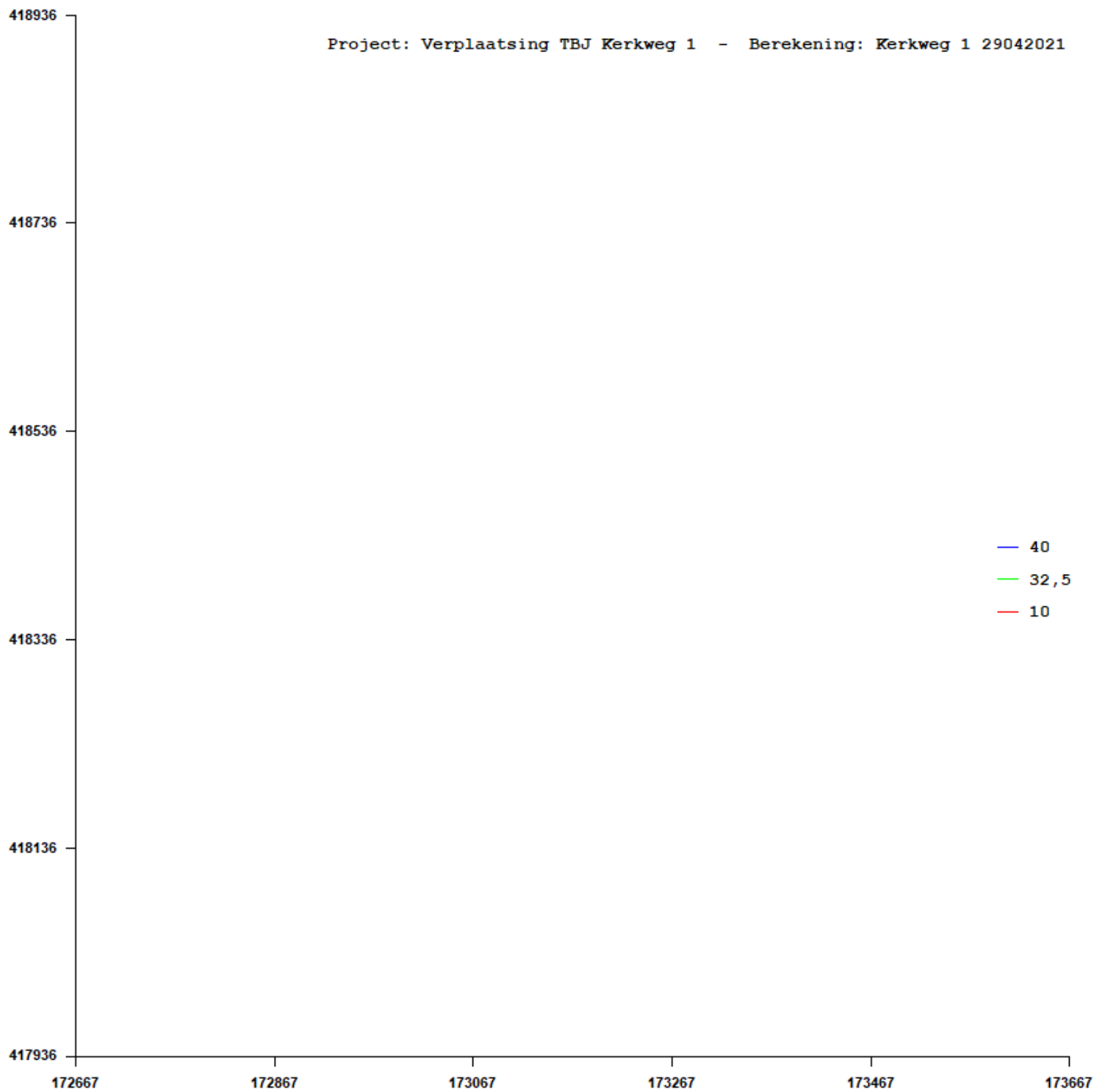
Uitvoer directory: L:\Projecten\02. Actief\Tuinbouwbedrijf Jonkergouw\Broksteeg 1-3 Schaijk\Bestemmingsplan\ISL3a

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
Broksteeg 1 (bedrijfswoning)	173 000	418 296	19.15	7.0
Broksteeg 3 (bedrijfswoning)	173 026	418 323	19.19	7.1
Hoek 1 arbeidsmigranten	172 942	418 368	18.53	6.5
Hoek 2 arbeidsmigranten	173 015	418 409	19.13	7.0
Hoek 3 arbeidsmigranten	172 927	418 580	18.45	6.5
Hoek 4 arbeidsmigranten	172 871	418 545	18.43	6.5
Fase 1 1	173 193	418 472	19.28	7.2
Fase 1 2	173 080	418 666	18.99	7.0
Fase 2 1	173 224	418 566	19.19	7.2
Fase 2 2	173 150	418 698	19.01	7.1

Brongegevens

Naam : Stal 1		Type: AB	
RD X Coord.: 173 374	RD Y Coord.: 418 034	Emissie:	0.01559
hoogte van emissiepunt:	5.50		
verticale uitreesnelheid:	0.40	hoogte van gebouw:	4.0
diameter van emissiepunt:	0.76	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	173 379
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	418 033
		lengte van gebouw:	60.00
		breedte van gebouw:	16.50
		orientatie van gebouw:	84.00
Naam : Stal 2		Type: AB	
RD X Coord.: 173 408	RD Y Coord.: 418 051	Emissie:	0.01510
hoogte van emissiepunt:	5.50		
verticale uitreesnelheid:	0.40	hoogte van gebouw:	4.0
diameter van emissiepunt:	0.76	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	173 409
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	418 052
		lengte van gebouw:	60.00
		breedte van gebouw:	16.00
		orientatie van gebouw:	84.00
Naam : Stal 3		Type: AB	
RD X Coord.: 173 409	RD Y Coord.: 418 075	Emissie:	0.01452
hoogte van emissiepunt:	5.50		
verticale uitreesnelheid:	0.40	hoogte van gebouw:	4.0
diameter van emissiepunt:	0.75	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	173 411
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	418 074
		lengte van gebouw:	60.00
		breedte van gebouw:	16.00
		orientatie van gebouw:	84.00

Naam : Stal 4		Type: AB
RD X Coord.: 173 412	RD Y Coord.: 418 100	Emissie: 0.01559
hoogte van emissiepunt:	5.50	
verticale uitreesnelheid:	0.40	hoogte van gebouw: 4.0
diameter van emissiepunt:	0.76	X-coord. zwaartepunt van gebouw: 173 416
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 418 098
		lengte van gebouw: 60.00
		breedte van gebouw: 16.50
		orientatie van gebouw: 84.00
Naam : Stal 5		Type: AB
RD X Coord.: 173 400	RD Y Coord.: 418 123	Emissie: 0.01825
hoogte van emissiepunt:	4.50	
verticale uitreesnelheid:	0.40	hoogte van gebouw: 4.5
diameter van emissiepunt:	1.06	X-coord. zwaartepunt van gebouw: 173 413
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 418 122
		lengte van gebouw: 90.30
		breedte van gebouw: 16.50
		orientatie van gebouw: 84.00
Naam : Stal 7		Type: AB
RD X Coord.: 173 374	RD Y Coord.: 418 147	Emissie: 0.02891
hoogte van emissiepunt:	7.30	
verticale uitreesnelheid:	10.00	hoogte van gebouw: 4.9
diameter van emissiepunt:	1.82	X-coord. zwaartepunt van gebouw: 173 419
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 418 143
		lengte van gebouw: 90.30
		breedte van gebouw: 20.00
		orientatie van gebouw: 84.00
Naam : Stal 8		Type: AB
RD X Coord.: 173 346	RD Y Coord.: 418 137	Emissie: 0.01903
hoogte van emissiepunt:	6.90	
verticale uitreesnelheid:	10.00	hoogte van gebouw: 4.9
diameter van emissiepunt:	1.82	X-coord. zwaartepunt van gebouw: 173 335
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 418 076
		lengte van gebouw: 100.00
		breedte van gebouw: 20.00
		orientatie van gebouw: 174.00



Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: Broksteeg 5 29042021

Berekend op: 2021/04/29 16:08:51

Project: Verplaatsing TBJ Broksteeg 5

RD X coördinaat: 172 667

Lengte X: 1000

Aantal Gridpunten X: 6

RD Y coördinaat: 417 936

Breedte Y: 1000

Aantal Gridpunten Y: 6

Berekende ruwheid: 0.189

Eigen ruwheid ☐

Eigen ruwheid: 0.000

Type Berekening: PM10

Rekenjaar: 2021

Soort Berekening: Contour

Toets afstand: n.v.t.

Onderlinge afstand: n.v.t.

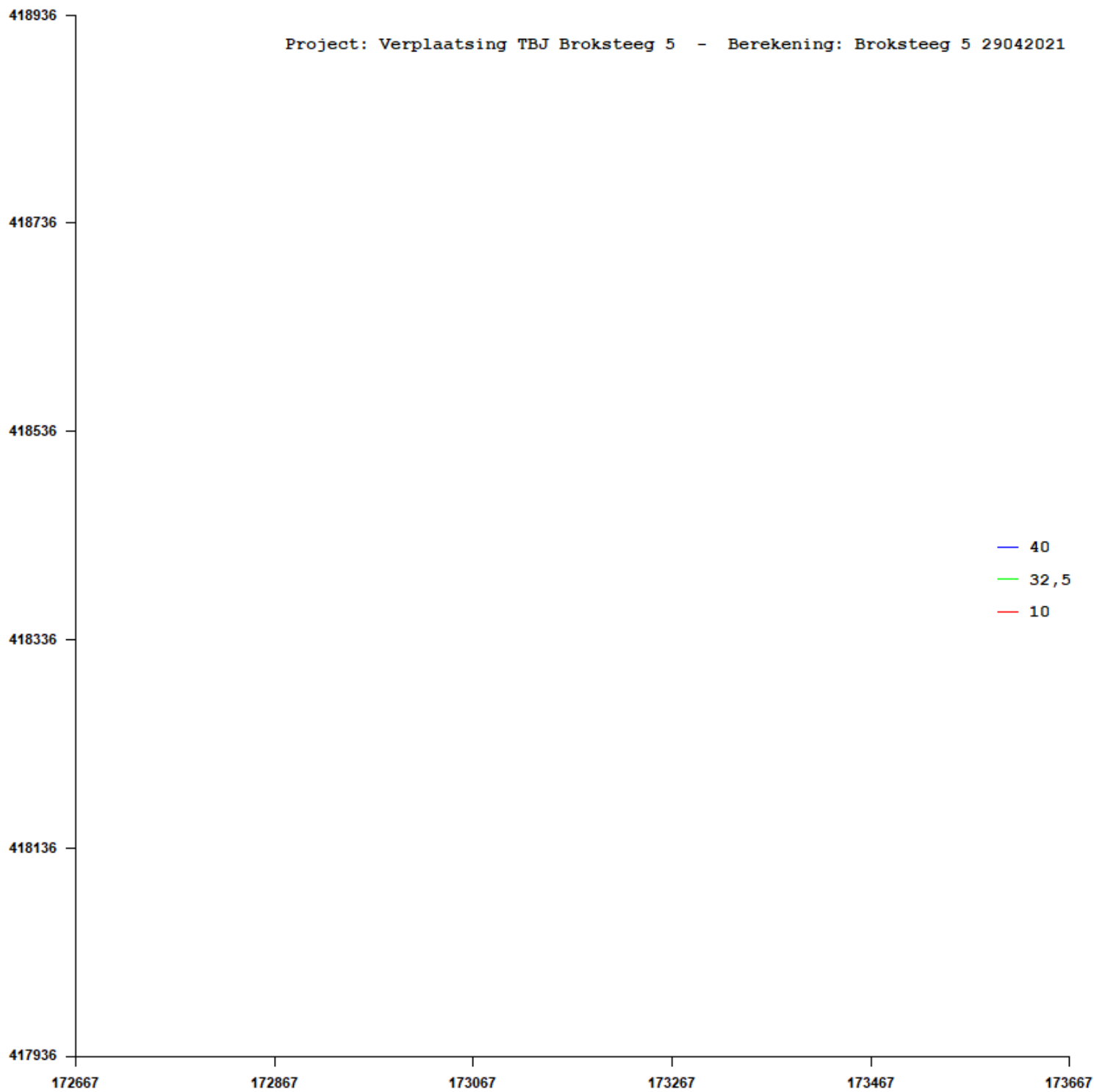
Uitvoer directory: L:\Projecten\02. Actief\Tuinbouwbedrijf Jonkergouw\Broksteeg 1-3 Schaijk\Bestemmingsplan\ISL3a

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
Broksteeg 1 (bedrijfswoning)	173 000	418 296	18.71	6.8
Broksteeg 3 (bedrijfswoning)	173 026	418 323	18.71	6.8
Hoek 1 arbeidsmigranten	172 942	418 368	18.19	6.5
Hoek 2 arbeidsmigranten	173 015	418 409	18.72	6.8
Hoek 3 arbeidsmigranten	172 927	418 580	18.21	6.5
Hoek 4 arbeidsmigranten	172 871	418 545	18.20	6.5
Fase 1 1	173 193	418 472	18.77	6.8
Fase 1 2	173 080	418 666	18.79	6.7
Fase 2 1	173 224	418 566	18.86	7.0
Fase 2 2	173 150	418 698	18.88	6.8

Brongegevens

Naam : stal 1		Type: AB	
RD X Coord.: 173 358	RD Y Coord.: 418 736	Emissie:	0.00132
hoogte van emissiepunt:	3.50		
verticale uitreesnelheid:	0.67	hoogte van gebouw:	4.1
diameter van emissiepunt:	1.17	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	173 351
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	418 730
		lengte van gebouw:	28.00
		breedte van gebouw:	17.50
		orientatie van gebouw:	135.00
Naam : stal 2		Type: AB	
RD X Coord.: 173 355	RD Y Coord.: 418 705	Emissie:	0.00188
hoogte van emissiepunt:	3.50		
verticale uitreesnelheid:	0.60	hoogte van gebouw:	3.9
diameter van emissiepunt:	1.17	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	173 348
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	418 700
		lengte van gebouw:	42.00
		breedte van gebouw:	16.00
		orientatie van gebouw:	135.00
Naam : stal 3a		Type: AB	
RD X Coord.: 173 342	RD Y Coord.: 418 686	Emissie:	0.00113
hoogte van emissiepunt:	3.80		
verticale uitreesnelheid:	0.57	hoogte van gebouw:	4.6
diameter van emissiepunt:	1.17	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	173 331
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	418 680
		lengte van gebouw:	41.00
		breedte van gebouw:	22.70
		orientatie van gebouw:	135.00

Naam : stal 3b		Type: AB
RD X Coord.: 173 323	RD Y Coord.: 418 673	Emissie: 0.00136
hoogte van emissiepunt:	3.80	
verticale uitreesnelheid:	0.57	hoogte van gebouw: 4.6
diameter van emissiepunt:	1.17	X-coord. zwaartepunt van gebouw: 173 331
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 418 680
		lengte van gebouw: 41.00
		breedte van gebouw: 22.70
		orientatie van gebouw: 135.00
Naam : stal 4		Type: AB
RD X Coord.: 173 294	RD Y Coord.: 418 726	Emissie: 0.00362
hoogte van emissiepunt:	5.40	
verticale uitreesnelheid:	0.69	hoogte van gebouw: 3.5
diameter van emissiepunt:	2.14	X-coord. zwaartepunt van gebouw: 173 294
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 418 726
		lengte van gebouw: 36.00
		breedte van gebouw: 33.50
		orientatie van gebouw: 135.00
Naam : stal 5		Type: AB
RD X Coord.: 173 281	RD Y Coord.: 418 792	Emissie: 0.00984
hoogte van emissiepunt:	7.00	
verticale uitreesnelheid:	3.44	hoogte van gebouw: 5.6
diameter van emissiepunt:	3.16	X-coord. zwaartepunt van gebouw: 173 305
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 418 767
		lengte van gebouw: 74.00
		breedte van gebouw: 42.00
		orientatie van gebouw: 135.00



Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: Middelstraat 5 29042021

Berekend op: 2021/04/29 16:23:42

Project: Verplaatsing TBJ Middelstraat 5

RD X coördinaat: 172 260

Lengte X: 1000

Aantal Gridpunten X: 6

RD Y coördinaat: 418 177

Breedte Y: 1000

Aantal Gridpunten Y: 6

Berekende ruwheid: 0.302

Eigen ruwheid ☐

Eigen ruwheid: 0.000

Type Berekening: PM10

Rekenjaar: 2021

Soort Berekening: Contour

Toets afstand: n.v.t.

Onderlinge afstand: n.v.t.

Uitvoer directory: L:\Projecten\02. Actief\Tuinbouwbedrijf Jonkergouw\Broksteeg 1-3 Schaijk\Bestemmingsplan\ISL3a

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
Broksteeg 1 (bedrijfswoning)	173 000	418 296	18.69	6.6
Broksteeg 3 (bedrijfswoning)	173 026	418 323	18.69	6.6
Hoek 1 arbeidsmigranten	172 942	418 368	18.17	6.4
Hoek 2 arbeidsmigranten	173 015	418 409	18.69	6.6
Hoek 3 arbeidsmigranten	172 927	418 580	18.18	6.4
Hoek 4 arbeidsmigranten	172 871	418 545	18.18	6.4
Fase 1 1	173 193	418 472	18.69	6.6
Fase 1 2	173 080	418 666	18.69	6.6
Fase 2 1	173 224	418 566	18.69	6.6
Fase 2 2	173 150	418 698	18.69	6.6

Brongegevens

Naam : Stal 1		Type: AB	
RD X Coord.: 172 289	RD Y Coord.: 418 740	Emissie:	0.00419
hoogte van emissiepunt:	3.30		
verticale uitreesnelheid:	4.00	hoogte van gebouw:	7.8
diameter van emissiepunt:	0.50	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	172 332
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	418 757
		lengte van gebouw:	96.00
		breedte van gebouw:	67.00
		orientatie van gebouw:	113.00
Naam : Stal 2		Type: AB	
RD X Coord.: 172 334	RD Y Coord.: 418 733	Emissie:	0.00070
hoogte van emissiepunt:	3.30		
verticale uitreesnelheid:	4.00	hoogte van gebouw:	7.8
diameter van emissiepunt:	0.50	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	172 332
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	418 757
		lengte van gebouw:	96.00
		breedte van gebouw:	67.00
		orientatie van gebouw:	113.00
Naam : Stal 2 + 3 LW		Type: AB	
RD X Coord.: 172 328	RD Y Coord.: 418 796	Emissie:	0.00607
hoogte van emissiepunt:	2.80		
verticale uitreesnelheid:	4.50	hoogte van gebouw:	7.8
diameter van emissiepunt:	2.17	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	172 332
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	418 757
		lengte van gebouw:	96.00
		breedte van gebouw:	67.00
		orientatie van gebouw:	113.00

Naam : Stal 4		Type: AB
RD X Coord.: 172 374	RD Y Coord.: 418 777	Emissie: 0.00101
hoogte van emissiepunt: 3.30		
verticale uitreesnelheid: 4.00		hoogte van gebouw: 7.8
diameter van emissiepunt: 0.50		X-coord. zwaartepunt van gebouw: 172 332
temperatuur van emisstroom: 285.00		Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 416 757
		lengte van gebouw: 96.00
		breedte van gebouw: 67.00
		orientatie van gebouw: 113.00



Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: Middelstraat 7 effect TBJ

Berekend op: 2021/05/25 13:12:31

Project: Verplaatsing TBJ Middelstraat 7

RD X coördinaat: 172 260

Lengte X: 1000

Aantal Gridpunten X: 6

RD Y coördinaat: 418 177

Breedte Y: 1000

Aantal Gridpunten Y: 6

Berekende ruwheid: 0.302

Eigen ruwheid ☐

Eigen ruwheid: 0.000

Type Berekening: PM10

Rekenjaar: 2021

Soort Berekening: Contour

Toets afstand: n.v.t.

Onderlinge afstand: n.v.t.

Uitvoer directory: L:\Projecten\02. Actief\Tuinbouwbedrijf Jonkergouw\Broksteeg 1-3 Schaijk\Bestemmingsplan\ISL3a

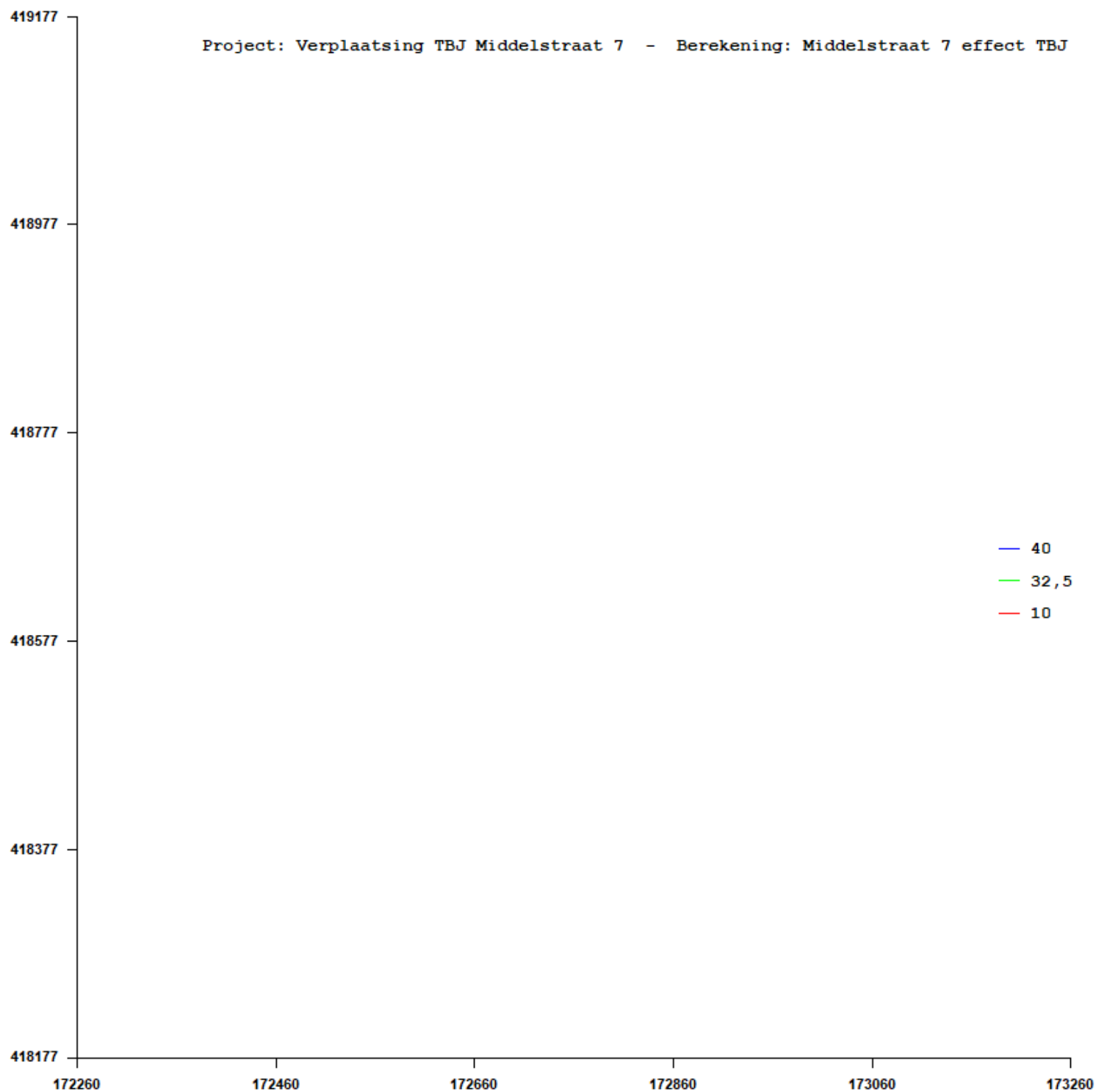
Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
Broksteeg 1 (bedrijfswoning)	173 000	418 296	18.70	6.6
Broksteeg 3 (bedrijfswoning)	173 026	418 323	18.70	6.6
Hoek 1 arbeidsmigranten	172 942	418 368	18.18	6.4
Hoek 2 arbeidsmigranten	173 015	418 409	18.70	6.6
Hoek 3 arbeidsmigranten	172 927	418 580	18.21	6.4
Hoek 4 arbeidsmigranten	172 871	418 545	18.20	6.5
Fase 1 1	173 193	418 472	18.71	6.6
Fase 1 2	173 080	418 666	18.74	6.6
Fase 2 1	173 224	418 566	18.71	6.6
Fase 2 2	173 150	418 698	18.74	6.6

Brongegevens

Naam : Stal A		Type: AB	
RD X Coord.: 172 925	RD Y Coord.: 418 972	Emissie:	0.00089
hoogte van emissiepunt:	3.70		
verticale uitreesnelheid:	4.00	hoogte van gebouw:	4.1
diameter van emissiepunt:	0.38	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	172 927
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	418 968
		lengte van gebouw:	60.10
		breedte van gebouw:	17.00
		orientatie van gebouw:	23.60
Naam : Stal B		Type: AB	
RD X Coord.: 172 922	RD Y Coord.: 418 973	Emissie:	0.00079
hoogte van emissiepunt:	3.70		
verticale uitreesnelheid:	4.00	hoogte van gebouw:	3.4
diameter van emissiepunt:	0.50	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	172 915
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	418 978
		lengte van gebouw:	45.00
		breedte van gebouw:	9.10
		orientatie van gebouw:	23.60
Naam : Stal C		Type: AB	
RD X Coord.: 172 915	RD Y Coord.: 418 869	Emissie:	0.00185
hoogte van emissiepunt:	3.70		
verticale uitreesnelheid:	4.00	hoogte van gebouw:	4.1
diameter van emissiepunt:	0.47	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	172 917
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	418 992
		lengte van gebouw:	60.10
		breedte van gebouw:	14.50
		orientatie van gebouw:	23.60

Naam : Stal D		Type: AB
RD X Coord.: 172 887	RD Y Coord.: 418 977	Emissie: 0.00092
hoogte van emissiepunt:	1.50	
verticale uitreesnelheid:	0.40	hoogte van gebouw: 3.9
diameter van emissiepunt:	5.27	X-coord. zwaartepunt van gebouw: 172 910
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 418 006
		lengte van gebouw: 60.10
		breedte van gebouw: 14.50
		orientatie van gebouw: 23.60
Naam : Stal E2/E3		Type: AB
RD X Coord.: 172 873	RD Y Coord.: 419 005	Emissie: 0.00026
hoogte van emissiepunt:	1.50	
verticale uitreesnelheid:	0.40	hoogte van gebouw: 4.1
diameter van emissiepunt:	4.57	X-coord. zwaartepunt van gebouw: 172 904
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 419 021
		lengte van gebouw: 60.10
		breedte van gebouw: 17.10
		orientatie van gebouw: 23.60
Naam : Stal E1		Type: AB
RD X Coord.: 172 922	RD Y Coord.: 419 034	Emissie: 0.00145
hoogte van emissiepunt:	3.70	
verticale uitreesnelheid:	4.00	hoogte van gebouw: 4.1
diameter van emissiepunt:	0.40	X-coord. zwaartepunt van gebouw: 172 904
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 419 021
		lengte van gebouw: 30.10
		breedte van gebouw: 17.10
		orientatie van gebouw: 23.60
Naam : Stal F		Type: AB
RD X Coord.: 172 866	RD Y Coord.: 419 020	Emissie: 0.00067
hoogte van emissiepunt:	1.50	
verticale uitreesnelheid:	0.40	hoogte van gebouw: 4.0
diameter van emissiepunt:	5.90	X-coord. zwaartepunt van gebouw: 172 897
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 419 036
		lengte van gebouw: 60.10
		breedte van gebouw: 15.70
		orientatie van gebouw: 23.60
Naam : Stal G1		Type: AB
RD X Coord.: 172 852	RD Y Coord.: 419 048	Emissie: 0.00167
hoogte van emissiepunt:	1.50	
verticale uitreesnelheid:	0.40	hoogte van gebouw: 6.3
diameter van emissiepunt:	8.34	X-coord. zwaartepunt van gebouw: 172 873
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 419 091
		lengte van gebouw: 60.00
		breedte van gebouw: 33.60
		orientatie van gebouw: 23.60
Naam : Stal G2/G3		Type: AB
RD X Coord.: 172 842	RD Y Coord.: 419 072	Emissie: 0.00292

hoogte van emissiepunt:	1.50			hoogte van gebouw:	6.3
verticale uitreesnelheid:	0.40			X-coord. zwaartepunt van gebouw:	172 885
diameter van emissiepunt:	9.51			Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	419 096
temperatuur van emisstroom:	285.00			lengte van gebouw:	85.80
				breedte van gebouw:	33.60
				orientatie van gebouw:	23.60
Naam : Stal J			Type: AB		
RD X Coord.:	172 962	RD Y Coord.:	419 025	Emissie:	0.00480
hoogte van emissiepunt:	3.70			hoogte van gebouw:	4.3
verticale uitreesnelheid:	4.00			X-coord. zwaartepunt van gebouw:	172 954
diameter van emissiepunt:	0.50			Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	419 026
temperatuur van emisstroom:	285.00			lengte van gebouw:	59.90
				breedte van gebouw:	17.10
				orientatie van gebouw:	113.60
Naam : Stal H			Type: AB		
RD X Coord.:	172 970	RD Y Coord.:	418 998	Emissie:	0.00000
hoogte van emissiepunt:	1.50			hoogte van gebouw:	4.7
verticale uitreesnelheid:	0.40			X-coord. zwaartepunt van gebouw:	172 974
diameter van emissiepunt:	0.50			Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	418 989
temperatuur van emisstroom:	285.00			lengte van gebouw:	25.00
				breedte van gebouw:	12.00
				orientatie van gebouw:	113.60



Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: Broksteeg 4 29042021

Berekend op: 2021/04/29 15:53:13

Project: Verplaatsing TBJ Broksteeg 4

RD X coördinaat: 172 891

Lengte X: 1000

Aantal Gridpunten X: 6

RD Y coördinaat: 418 225

Breedte Y: 1000

Aantal Gridpunten Y: 6

Berekende ruwheid: 0.189

Eigen ruwheid ☐

Eigen ruwheid: 0.000

Type Berekening: PM10

Rekenjaar: 2021

Soort Berekening: Contour

Toets afstand: n.v.t.

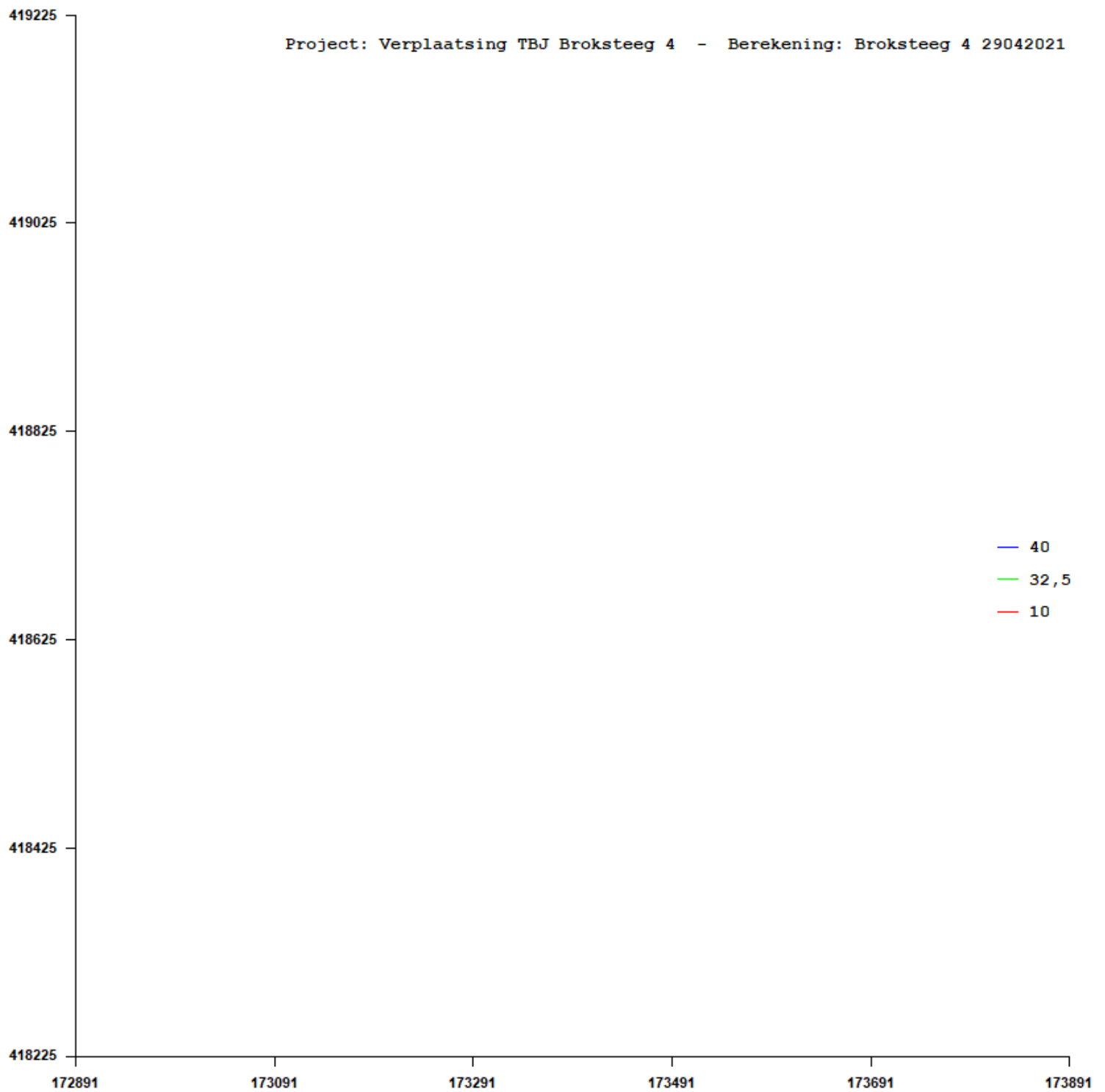
Onderlinge afstand: n.v.t.

Uitvoer directory: L:\Projecten\02. Actief\Tuinbouwbedrijf Jonkergouw\Broksteeg 1-3 Schaijk\Bestemmingsplan\ISL3a

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
Broksteeg 1 (bedrijfswoning)	173 000	418 296	18.68	6.6
Broksteeg 3 (bedrijfswoning)	173 026	418 323	18.68	6.6
Hoek 1 arbeidsmigranten	172 942	418 368	18.16	6.4
Hoek 2 arbeidsmigranten	173 015	418 409	18.68	6.6
Hoek 3 arbeidsmigranten	172 927	418 580	18.16	6.4
Hoek 4 arbeidsmigranten	172 871	418 545	18.16	6.4
Fase 1 1	173 193	418 472	18.68	6.7
Fase 1 2	173 080	418 666	18.68	6.6
Fase 2 1	173 224	418 566	18.69	6.6
Fase 2 2	173 150	418 698	18.68	6.6

Brongegevens

Naam : Rundveestal		Type: AB	
RD X Coord.: 173 316	RD Y Coord.: 418 526	Emissie:	0.00038
hoogte van emissiepunt:	1.50		
verticale uitreesnelheid:	0.40	hoogte van gebouw:	4.6
diameter van emissiepunt:	0.50	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	173 316
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	418 526
		lengte van gebouw:	40.10
		breedte van gebouw:	21.80
		orientatie van gebouw:	45.00
Naam : Jongveestal en veldschuur		Type: AB	
RD X Coord.: 173 307	RD Y Coord.: 418 546	Emissie:	0.00006
hoogte van emissiepunt:	1.50		
verticale uitreesnelheid:	0.40	hoogte van gebouw:	3.6
diameter van emissiepunt:	0.50	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	173 307
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	418 546
		lengte van gebouw:	30.30
		breedte van gebouw:	13.50
		orientatie van gebouw:	45.00



BIJLAGE 2

Advies: Broksteeg 1-3, Schaijk

> Gegevens risicobeheersing

Behandeld door:

Telefoon:

E-mail:

Datum brief: 30 april 2021

> Gegevens aanvrager

Aanvrager Omgevingsdienst Brabant-Noord

Contactpersoon:

Telefoon en e-mail:

> Gegevens aanvraag

Locatie Huisnummers 1-3, Broksteeg 1, 5374BE
Schaijk

Zaaknummer aanvrager: Z/141829

Zaaknummer brandweer: 2021-003112

> Adviesgrondslag

U hebt op 30 april 2021 j.l. de Veiligheidsregio Brabant Noord in de gelegenheid gesteld om te reageren op het bestemmingplan 'Broksteeg 1-3, Schaijk'. Omdat de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in het invloedsgebied van de lokale transportroute Broksteeg dient conform art 7 Bevt het groepsrisico te worden verantwoord.

De afstand van de bebouwing tot de weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is ca.245 meter. Het relevante scenario i.r.t. het plangebied is een BLEVE. Bij het scenario BLEVE is de kans op slachtoffers binnen bebouwing onwaarschijnlijk op deze afstand. In bijlage 1 is een tabel met daarin de te verwachten slachtoffer aantallen weergegeven. Een nader advies in het kader van externe veiligheid niet noodzakelijk.

> Bijlage 1: Effectafstanden BLEVE

	Effectafstand (meter)	Warmtestraling (kW/m ²)	Schade aan objecten	Slachtoffers binnen ten gevolge van warmtestraling en overdruk (0% bescherming)			
				†	T1	T2	T3
1e ring	≤ 100	≥ 130	<u>Onherstelbare schade</u> Alle brandbare materialen gaan branden	40	6	0	5
Grens 1e ring	100	130		22	12	0	18
2e ring	100 tot 245	130 tot 25	<u>Gemiddelde schade</u> Brandhaarden, ruitbreuk, vervorming van hout en kunststof	3	1	0	22
Grens 2e ring	245	25		0	0	0	1
3e ring	245 tot 380	25 tot 10	<u>Lichte schade</u> Geen branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen.	0	0	0	0
Grens 3e ring	380	10		0	0	0	0

BIJLAGE 3

Gemeente Maashorst
Postbus 83
5400 AB UDEN

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Broksteeg 1-3 Schaijk (Jonkergouw)'

Datum

19 juli 2023

Ons kenmerk

C2317116/5302704

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

Telefoon

Email

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Broksteeg 1-3 Schaijk (Jonkergouw)'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van het (volle)grondteeltbedrijf Jonkergouw van de Molenaarstraat 2 ten westen van Schaijk naar de Broksteeg 1-3 aan de noordoostzijde van Schaijk. De verplaatsing gaat gepaard met een uitbreiding van het bedrijf. De ontwikkeling van het bedrijf waarbij nagenoeg het gehele productieproces in eigen handen wordt genomen, brengt met zich mee dat er een grotere ruimtevraag ligt. Naast een productielijn en stalling is er ook behoefte aan opslag van onder andere verpakkingsmateriaal. Daarnaast voorziet het plan in de huisvesting van arbeidsmigranten die op de locatie aan Broksteeg werkzaam zijn.

Het voorontwerp-bestemmingsplan ziet daarmee op de omschakeling van een veehouderijbedrijf en gelijktijdig een uitbreiding van het agrarisch bouwperceel. In het voorontwerp-bestemmingsplan is een bouwperceel met een omvang van 7 hectare opgenomen waarbinnen 38.300 m² aan bebouwingsoppervlakte is toegestaan. Naast de twee bestaande bedrijfswoningen is voorzien in een loods van 2,1 ha, 2 gebouwen ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten, voorzieningen en verharding. Het bedrijf wordt landschappelijk ingepast.

Op de locatie aan de Molenaarstraat 2 wordt het agrarisch bouwperceel verkleind naar ca 3.000 m². Daarnaast voorziet het plan in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van 50 grondgebonden woningen. Ter zijner tijd zal dan ook de bedrijfswoning worden omgezet naar burgerwoning en het agrarisch bouwperceel in het geheel verdwijnen.

Datum

19 juli 2023

Ons kenmerk

C2317116/5302704

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Inhoudelijk standpunt

Over de uitbreiding en verplaatsing van het bedrijf Jonkergouw is meerdere malen op ambtelijk niveau gesproken. In die gesprekken werd duidelijk dat met name vanwege verkeersoverlast en de vraag voor uitbreiding van het bedrijf aan de Molenaarstraat een doorontwikkeling op die plek niet wenselijk was en is gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden voor verplaatsing. Het bedrijf beschikt over 1.600 ha landbouwgronden voor de teelt van met name peen en prei. Het plan gaat uit van nagenoeg een verdubbeling van de thans aanwezige bedrijfsbebouwing. Wij begrijpen dat een bedrijf met deze omvang die bovendien ook de na-oogstbehandeling zelf verzorgt vraagt om een groter ruimtebeslag dan een ander gemiddeld (volle)grondteeltbedrijf. De gewenste uitbreiding is niet zozeer gewenst vanwege een forse stijging van de productie, maar juist vanwege de genoemde na-oogstbehandeling.

Het voorontwerp-bestemmingsplan bestaat feitelijk uit twee deelgebieden. De verplaatsingslocatie aan de Molenaarstraat 2 en de inplaatsingslocatie aan de Broksteeg 1-3 te Schaijk.

- **Broksteeg 1-3 te Schaijk**

Voor de vestiging van het bedrijf wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel voor veehouderij met een omvang van circa 1,3 ha. Ter plaatse zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan. De locatie ligt ten noordoosten van Schaijk in een (half)open ontginningslandschap. Ten zuiden van de locatie bevindt zich het bebouwingslint Pastoor van Winkelstraat dat gezien kan worden als de oostelijke entree van Schaijk.

Op een afstand van circa 700-800 meter van de Broksteeg 1-3 ligt de kern van Schaijk met het bebouwingslint als uitloper van de kern. De directe omgeving van Broksteeg 1-3 wordt vooral gekenmerkt door enkel agrarische bedrijven. Richting Pastoor van Winkelstraat is in hoofdzaak sprake van woningen en enkele agrarische bedrijven.

Datum

19 juli 2023

Ons kenmerk

C2317116/5302704

De omvang van de bedrijfsontwikkeling in de omgeving

Op grond van het provinciaal beleid zoals dat ook is opgenomen in de IOV is vestiging en uitbreiding van een grondgebonden teeltbedrijf in het landelijk gebied toegestaan. Anders dan bijvoorbeeld voor veehouderijbedrijven geldt op grond van de IOV geen maximale omvang van het bouwperceel.

Vanuit basisprincipes waaronder ook zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik geldt naast het gebruik van een bestaand bouwperceel ook het principe van concentratie van bebouwing en voorzieningen en een passende omvang afgestemd op de daadwerkelijke behoefte van bebouwing en voorzieningen.

Met de verplaatsing en de ontwikkeling van het bedrijf verrijst een gebouw met een omvang van 2,1 ha en een hoogte van 10 meter.

In de toelichting op het plan en het landschappelijke inpassingsplan dat als bijlage is toegevoegd wordt ingegaan op de ruimtelijke impact van de grootschalige bedrijfsbebouwing. In het landschappelijk inpassingsplan is binnen het erf aansluiting gezocht bij de kenmerken en structuur van Rietbroek.

Daarmee is met name ook binnen de inrichting aangesloten bij de omgevingskenmerken. Vanwege de grootschalige ontwikkeling vragen wij u om met name ten aanzien van de omzoming van de locatie direct uit te gaan van hoger opgaande aanplant zodat die groene inpassing direct in balans is met de ontwikkeling van met name de loods. Op die manier is de mogelijke negatieve impact van het gebouw in het landschap direct zoveel mogelijk beperkt. Dat kan door voor bomen te kiezen die al enige omvang hebben in plaats van jonge aanplant waarbij pas op langere termijn de groene inpassing zichtbaar is.

Toekomstige loods

Wij constateren dat met het toekennen van het bouwperceel in het voorontwerp-bestemmingsplan rekening is gehouden met een extra loods met een omvang van 1 ha voor een eventuele toekomstige uitbreiding. De noodzaak van deze loods is echter op dit moment niet aangetoond. Volgens de toelichting op het plan is hiervoor gekozen vanwege flexibiliteit in de toekomst. Vanuit het eerdergenoemde zorgvuldig ruimtegebruik is deze loods en daarmee de omvang zoals nu is opgenomen niet noodzakelijk. Wij verzoeken u daarom het bouwperceel en toegestane bebouwingsoppervlakte af te stemmen op de huidige noodzakelijkheid van bebouwing zonder eventuele toekomstige uitbreiding van bebouwing. Mocht een eventuele uitbreiding noodzakelijk zijn kan dit met een afzonderlijke procedure worden geregeld.

Bovendien merken wij op dat juist vanuit de landschappelijke inpassing deze locatie voor een nieuwe loods als belangrijk natuurelement is ingetekend. Naast

het principe van zorgvuldig ruimtegebruik verhoudt een eventuele nieuwe loods zich op dit moment niet met het inpassingsplan.

Datum

19 juli 2023

Ons kenmerk

C2317116/5302704

Huisvesting arbeidsmigranten

Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in het oprichten van 2 identieke gebouwen met daarin 136 studio's voor de tijdelijke huisvesting van 204 arbeidsmigranten die op het bedrijf aan Broksteeg werkzaam zijn.

Voor zover arbeidsmigranten tijdelijk gehuisvest worden op de bedrijfslocatie waar zij werkzaam zijn verzet de IOV zich daar niet tegen, ook al is er daarbij sprake van een permanente voorzieningen. Belangrijke voorwaarde vanuit provinciaal beleid daarbij is dat de verblijfsruimten worden ingericht conform het keurmerk SNF. Daarvan is blijkens de toelichting ook sprake. In de planregels missen wij een relatie met dit keurmerk. Bovendien is in de planregels nog niet aangegeven wat dat maximale verblijfsduur van een arbeidsmigrant is en ontbreekt ook een voorwaarde dat inzicht geeft in de duur van het verblijf. Het koppelen van een voorwaarde voor een dag- en nachtregister zou dit inzicht kunnen verschaffen.

Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

Uitgangspunt van provinciaal beleid is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied gepaard moeten gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierover zijn met gemeenten in regionaal verband afspraken gemaakt. Uitgangspunt voor de mate van kwaliteitsverbetering is dat 20 % van de bestemmingswinst ten goede komt aan versterking van het landschap. Dat kan bestaan uit een goede inpassing van de ontwikkeling. Groene inrichtingsmaatregelen, zoals de aanleg van groen tussen de huisvesting van arbeidsmigranten, de parkeerplaats en de loods of ten behoeve van interne ontsluiting kan echter geen onderdeel uitmaken van de vereiste kwaliteitsverbetering. Uitgangspunt is immer versterken van het landschap. Wij constateren dat inzicht in de benodigde kwaliteitsverbetering thans nog ontbreekt. Een berekening van de bestemmingswinst versus de inspanning in kwaliteitsverbetering van het landschap ontbreekt. Wij verzoeken u dit inzicht conform de afspraken die hierover in regionaal verband zijn gemaakt op te nemen in de verdere procedure van het bestemmingsplan.

- **Locatie Molenaarstraat 2 te Schaijk**

De huidige bedrijfslocatie aan de Molenaarstraat 2 ligt aan de westzijde, direct tegen de kom van Schaijk aan. Het bedrijf is nu alleen toegankelijk via de aangrenzende woonwijk. Aan de noordzijde van het bedrijf ligt de begraafplaats van Schaijk. Op grond van de IOV ligt de locatie in gemengd landelijk gebied en een klein gedeelte binnen bestaand stedelijk gebied. Ten zuiden van de locatie is sprake van Verstedelijking afweegbaar. Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Landerd is een agrarisch bouwblok toegekend voor een grondgebonden bedrijf. Daarnaast is in 2012 een omgevingsvergunning verleend voor de uitbreiding van het vollegrondsteeltbedrijf.

De omvang van het (fictieve) bouwperceel beslaat circa 1,4 ha. Ook is op de locatie sprake van huisvesting van arbeidsmigranten die voor het bedrijf werkzaam zijn.

Datum

19 juli 2023

Ons kenmerk

C2317116/5302704

Uitgangspunt van een verplaatsing is het beëindigen van het bedrijf op de ene locatie en het voortzetten daarvan op een andere locatie. Wij constateren dat het voorontwerp-bestemmingsplan in planologische zin zich niet richt op beëindiging van het agrarisch bedrijf maar op een verkleining van het agrarisch bouwperceel naar een omvang van circa 3000 m². Dit zou noodzakelijk zijn om gedurende de ontwikkeling van de nieuwe locatie nog arbeidsmigranten te huisvesten en ruimte bieden aan enige agrarische activiteiten. Daarnaast voorziet het voorontwerp-bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van 50 grondgebonden woningen. Met de ontwikkeling van dat plan zou ook de bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning en het agrarisch bouwperceel ook planologisch verdwijnen.

Nu het gaat om de verplaatsing van een agrarisch bedrijf zijn wij van mening dat daarmee ook het hele agrarische bouwperceel in planologische zin zou moeten worden gesaneerd. Dat er nog behoefte is aan huisvesting van arbeidsmigranten totdat de locatie Broksteeg 1-3 is ontwikkeld begrijpen wij. Nu sprake is van een verplaatsing zou het voor de hand liggen de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning en de bebouwing en het gebruik ten behoeve van huisvesting arbeidsmigranten onder het overgangsrecht te plaatsen. Voor het gebruik kan een tijdelijke vergunning worden verleend gebonden aan een termijn die ook daadwerkelijk nodig is en waarop feitelijk het gebruik wordt beëindigd en overtollige bebouwing wordt gesloopt. In dit verband wijzen wij u ook op planregel 4.4.3 van het voorontwerpbestemmingsplan ten aanzien van toepassing van het overgangsrecht.

De planologische regeling zoals nu is gekozen in het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet ons inziens (planologisch) slechts in een gedeeltelijke verplaatsing van het bedrijf. Het agrarisch bedrijf wordt immers niet wegbestemd maar slechts verkleind.

Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningen.

In de toelichting op het voorontwerp-bestemmingsplan wordt vooruitgeblikt naar een eventuele toekomstige stedelijke uitbreiding van de kern Schaijk. De woningbouwplannen zijn op dit moment echter onvoldoende uitgewerkt en in regionaal verband afgestemd.

De locatie ligt op grond van de IOV niet binnen het werkingsgebied Verstedelijk afweegbaar waarmee de wijzigingsbevoegdheid direct op gespannen voet staat met de IOV. In het voorontwerpplan ontbreekt een ruimtelijke afweging op basis van de lagenbenadering en geeft geen inzicht in toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking. Dat is ook logisch als de afweging en onderbouwing nog onvoldoende zijn uitgewerkt. Bovendien kennen wijzigingsbevoegdheden na de inwerkingtreding van de Omgevingswet een andere betekenis.

Eerder is over een mogelijke uitbreiding van de kern van Schaijk op deze locatie ook op ambtelijk niveau gesproken. Het verdwijnen van het agrarisch bedrijf biedt daarvoor ook kansen. Over de daadwerkelijke ontwikkeling en afweging zal nog nader onderzoek moeten worden gedaan. Wij verzoeken u in dat verband om in de verdere procedure de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 50 grondgebonden woningen uit het bestemmingsplan te laten vervallen en ter zijner tijd met een afzonderlijke procedure de stedelijke uitbreidingsbehoefte van Schaijk nader te onderbouwen en af te stemmen.

Datum

19 juli 2023

Ons kenmerk

C2317116/5302704

Tot slot vragen wij u nog eens kritisch de planregels af te stemmen op de ontwikkeling die met het plan is beoogd. Zo is in de planregels in artikel 3.1 onder d een bepaling opgenomen op grond waarvan meerdaagse evenementen op gebied van sport, muziek, vermaak enz.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,

projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

BIJLAGE 4

Bureau Leefomgeving

Van: Planadvies <planadvies@aaenmaas.nl>

Verzonden: donderdag 8 juni 2023 17:36

Aan: [REDACTED] | Gemeente Maashorst [REDACTED]; Planadvies <planadvies@aaenmaas.nl>

CC: [REDACTED] | Gemeente Maashorst <[REDACTED]>; [REDACTED] | Gemeente Maashorst <[REDACTED]>

Onderwerp: RE: concept ontwerp bestemmingsplan Jonkergouw Schaijk

Beste [REDACTED],

Bedankt voor het toesturen van het concept ontwerpbestemmingsplan Jonkergouw Schaijk. Het plan betreft de verplaatsing van tuinbouwbedrijf Jonkergouw naar Broksteeg 1-3 in Schaijk.

Ik zie in onze administratie dat er in het vooroverlegstadium veelvuldig contact geweest is tussen initiatiefnemer en het Waterschap om tot een gedegen invulling van het waterhuishoudkundig plan te geraken. Een paar punten wil ik graag nogmaals benoemen:

Het waterhuishoudkundig plan is nodig voor de watervergunning i.r.t. de verhardingstoename. Verder geldt er ook voor de demping van de B-watergang een vergunningsplicht. Naast de toename van het verhard oppervlak en de demping van de B-watergang raakt dit plan ook andere waterbelangen:

- Een van deze belangen is de A-watergang aan de noordzijde en de bijbehorende beschermingszone. In eerdere overleggen is er aangestipt dat er mogelijk een flauw talud zou worden aangelegd. Is dit nog van toepassing en kan er worden aangegeven wat de plannen zijn op dit punt?
- De twee A-watergangen binnen het plangebied worden benoemd in de toelichting, de bijbehorende beschermingszones echter niet. Aan beide zijden van de watergangen geldt een beschermingszone met een breedte van 5 meter (gemeten vanaf de insteek) ten behoeve van het doelmatig beheer en onderhoud. Binnen de beschermingszone van de A-watergang is onze Keur van toepassing. Deze stelt onder andere beperkingen aan het aanbrengen van obstakels, zoals bebouwing maar ook beplanting. Het toevoegen van objecten binnen deze beschermingszone is op basis van de Keur niet toegestaan behalve als daarvoor een watervergunning wordt verleend.

Op het landschappelijk inpassingsplan wordt voor de noordelijke A-watergang een natuurvriendelijke oever met daarbij een brede elzensingel beschreven. Vanuit het oogpunt van beheer en onderhoud is een elzensingel in de beschermingszone niet wenselijk, waardoor we graag een aanpassing van dit deel van het landschappelijk inpassingsplan zien.

Een andere mogelijkheid zou zijn om voor ontwikkelingen in de beschermingszone een vergunning aan te vragen. We verlenen een vergunning als er het beheer en onderhoud niet wordt gehinderd of als het onderhoud aan de andere zijde van de watergang kan worden uitgevoerd en als dit is vastgelegd middels een zakelijk recht. Indien van toepassing gaan we hier graag met initiatiefnemer over in gesprek om te bespreken wat mogelijk is.

Om te voorkomen dat er onduidelijkheid over ontstaat vragen wij u om in de toelichting op te nemen dat er in de zone van 5 meter restricties gelden vanuit de Keur.

Ik merk overigens op dat ons huidige beleid (WBP, Keur en Legger) niet is opgenomen in de toelichting, eventueel kan dit nog toegevoegd worden. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van bijgevoegde voorbeeldtekst.

Voor meer informatie over het aanvragen van een watervergunning, zie onze website:

<https://www.aaenmaas.nl/regelen/vergunning-aanvragen/>

Succes met de verdere procedure.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

adviseur ruimtelijke plannen

T [Redacted]
M [Redacted]

W www.aaenmaas.nl/contact

Mis niets! [Meld je gratis aan voor onze wekelijkse nieuwsservice](#)

Aanwezig: ma,di,do,vr



veilig voldoende schoon water

BIJLAGE 5

Informatiebijeenkomst mogelijke verplaatsing tuinbouwbedrijf Jonkergouw

Verslag van vragen en opmerkingen

14 september 2021

20:00 – 23:00 in De Potter te Schaijk

Aanwezigen:

+/- 75 Belangstellenden uit o.a. Schaijk, Herpen en Reek

■■■■■■■■■■ (gemeente Landerd - Wethouder)

■■■■■■■■■■ (gemeente Landerd – Projectleider)

■■■■■■■■■■ (gemeente Landerd – Verslaglegging)

Puntsgewijs verslag van vragen en opmerkingen:

1. **Vraag:** Wie werden tijdens de omgevingsdialoog van juni 2020 verstaan onder de belanghebbenden?

Reactie: De eerste omgevingsdialoog werd gehouden met de direct aanwonenden van de locatie en was op uitnodiging.

2. **Vraag:** In de presentatie komt aan bod dat er ‘onder voorwaarden’ medewerking wordt verleend, welke voorwaarden zijn dat?

Reactie: De voorwaarden worden vastgelegd in een overeenkomst en liggen daarom nog niet vast. Deze voorwaarden houden verband met bijvoorbeeld, een passende ontsluiting, de ontwikkeling van de achterlaatlocatie, de huisvesting van de arbeidsmigranten en inpassing van het nieuwe bedrijf in het gebied.

3. **Opmerking:** Er wordt gesteld dat er op dit moment geen visie ligt voor het gebied, het afwijken van karakteristieke landschapkenmerken is in dat geval een ingrijpende zet.

4. **Vraag:** Wat is de urgentie van dit plan ten opzicht van andere plannen die in de wacht gezet worden?

Reactie: Die urgentie hangt samen met de overlast die op de huidige locatie ervaren wordt, de lange looptijd van het proces, en de kansen (v.w.b. woonontwikkelingen) die een mogelijke verplaatsing biedt.

5. **Opmerking:** Andere plannen staan stil omdat de gemeente aangeeft dat men wacht op de herindeling en de omgevingsvisie.

6. **Vraag:** Waarom zet de gemeente juist nu vaart achter de plannen?

Reactie: Het proces loopt al jaren. Er is nu veel duidelijkheid waardoor er naar een besluit toegewerkt kan worden.

7. **Vraag:** Heeft de gemeente actief gekeken naar een centrale locatie (gelet op de teeltgronden van de firma Jonkergouw)?

Reactie: De firma Jonkergouw heeft zelf een locatie gezocht en aangekocht.

8. **Vraag:** Is de gemeente Oss ook betrokken, bijvoorbeeld omtrent verkeersafwikkeling en mogelijke sluiproutes?

Reactie: Gemeente Oss is gekend in de plannen en erover bijgepraat, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Bij de bijeenkomst van vanavond (14/09/2021) is ook een ambtenaar van Gemeente Oss aanwezig.

9. **Vraag:** Wat zijn de kosten per verkeersvariant?

Reactie: De kosten van de verschillende varianten variëren tussen de 2,5 miljoen en 4,5 miljoen euro.

10. **Opmerking:** De afgelopen jaren is het gebied en het landbouwgebruik tussen Schaijk, Herpen en Reek veranderd. Er moet een visie komen van de gemeente om het leefbaar en toegankelijk te houden en een 'zanderige woestijn' te voorkomen.

11. **Opmerking:** De huisvesting van 204 werknemers die elke dag op en neer naar de supermarkt wandelen geeft overlast in de openbare ruimte.

12. **Opmerking:** De term omgevingsdialoog wordt in de presentatie ten onrechte gebruikt. De informatiebijeenkomsten voldoen niet aan de voorwaarden van een omgevingsdialoog.

13. **Opmerking:** Er zijn meer belanghebbenden dan zij die in eerste instantie benaderd zijn, daarbij klinkt het verhaal als een gelopen race.

Reactie: De gemeente heeft de afgelopen maanden met de beschikbare middelen zowel digitaal, via de krant als persoonlijk via de mail iedereen proberen te bereiken om belanghebbenden mee te laten praten over dit project. Naast deze inzet van de gemeente verwachten wij ook een actieve houding van burgers om zich op de hoogte te stellen van ontwikkelingen in het dorp. Besluitvorming dient nog plaats te vinden.

14. **Vraag:** Wat wordt er bedoeld met het afronden van de omgevingsdialoog tussen 14 en 24 september?

Reactie: Er is al veel informatie opgehaald t.b.v. het ambtelijk advies aan de gemeenteraad. Tussen 14 en 24 september is er nogmaals de mogelijkheid om input te leveren t.b.v. van het ambtelijk advies. Tijdens het mogelijke vervolgtraject is er wederom aandacht voor de inzichten van bewoners.

15. **Opmerking:** In de presentatie wordt vermeld dat er aandacht is voor participatie bij de huisvesting van de werknemers en bij de verkeersontsluiting. Het verzoek is om hier om ook bij de inrichting van het gebied en de bedrijfslocatie aandacht te nemen voor burgerparticipatie.

16. **Opmerking:** De voorgenomen ontwikkeling is erg grootschalig en past in de trend om blokkendozen op te richten. Deze trend roept weerstand op, zelfs op industrieterreinen wil men dit soort ontwikkelingen niet.

17. **Vraag:** Waarom is er een variantenvoorkeur? De overwegingen komen namelijk niet aan bod.

Reactie: De varianten zijn tegen elkaar afgewogen op basis van thema's en bijbehorende scores. De thema's staan vermeld in de presentatie (in de sheet waarop alle varianten op één kaart zichtbaar zijn). De scores en de wegingen van de thema's zijn gezien de complexiteit niet gedeeld op de informatiebijeenkomst. Wel is er (n.a.v. deze vraag) de mogelijkheid om een apart moment bij te wonen waarbij de wegingstabel die gebruikt is bij de afweging wordt toegelicht. Hiervoor kunnen belangstellenden zich melden bij [REDACTED] via [REDACTED]

18. **Opmerking:** Variant 4b werkt een verkeersgevaarlijke situatie in de hand.

19. **Opmerking:** De verkeersingrepen uit de verschillende varianten hebben niet alleen effect op Schaijk, maar ook op (routes naar) Herpen en Reek. Het uitdrukkelijke verzoek is om ook de effecten op de verkeersstromen in Reek mee te nemen bij het ontwikkelen van een verkeersontsluiting.

20. **Vraag:** Wat is de rol van de provincie, het waterschap en andere overheden?

Reactie: Met andere (belanghebbende) overheden is reeds gesproken. Als het tot een formele bestemmingsplanprocedure komt zullen zij nogmaals betrokken worden, vanaf de start van het proces.

21. **Vraag:** In hoeverre is de landschappelijke inpassing rondom het bedrijf definitief (of zijn hier nog uitbreidingsmogelijkheden)?

Reactie: Het bedrijf moet altijd aan een bepaalde mate van landschappelijke inpassing en natuurcompensatie voldoen, de invulling hiervan is nog niet definitief. Binnen de nog nader in te vullen landschappelijke inpassing is nog ruimte voor eventuele toekomstige uitbreiding.

22. **Opmerking:** Er liggen veel teelgronden van Jonkergouw ten zuidoosten van Reek. Dit betekent meer landbouwverkeer op sommige routes. De Langstraat in Reek is een voorbeeld van een weg die nu eigenlijk al te smal is voor het huidige gebruik.

23. **Opmerking:** De staat van de klinkers op de Helstraat is slecht. Volgens de gemeente is asfalteren duur en staat het onderhoud van de weg pas voor 2029 gepland. Het verzoek is om dat op korte termijn aan te pakken en waar mogelijk combineren met de uitvoering van eventuele plannen omtrent dit project.

24. **Vraag:** Waarom is gemeente Oss hierover niet geïnformeerd?

Reactie: De gemeente Oss is (vroegtijdig) geïnformeerd, namens gemeente Oss is dhr. [REDACTED] aanwezig.

25. **Opmerking:** In dat geval kan er samen met gemeente Oss nagedacht worden over een variant Broksteeg – Scheenenweg – Dorpenweg (N277).

26. **Vraag:** Is bij gemeente Landerd iets bekend over de locatie Meisevoort 5 in Gassel, aangaande plannen van de firma Jonkergouw?

Reactie: Daar is bij de gemeente tot op heden niets over bekend.

27. **Opmerking:** Als de varianten in concrete vorm uitgewerkt zouden zijn, is het makkelijker om een afweging te maken.

28. **Opmerking:** Het gevoel heerst dat de belangen van Jonkergouw voor de belangen van de bewoners gaan. Jonkergouw kan ook blijven zitten waar hij zit.

29. **Opmerking:** De Haagstraat is nu al overbelast. De bedrijvigheid in het gebied Broksteeg/Kerkweg/Elsstraat belast de Waterstraat.

30. **Opmerking:** Dit bedrijf hoort op een industrieterrein – goed ontsloten en veilig voor iedereen.

31. **Vraag:** Waarom zijn de twee studies (varianten) ontsluiting naar de bovenkant, komen niet terug in de rapportage/presentatie?

Reactie: Hier is geen pakkend antwoord op (voor nu), de varianten zijn waarschijnlijk al vroeg in het proces als niet haalbaar bestempeld.

32. **Vraag:** is er specifiek inzicht in waar de landbouwvoertuigen naar toe gaan bij de verschillende varianten?

Reactie: Door het grote aantal gronden en de verspreiding er van is hier geen goed inzicht in te krijgen.

33. **Vraag:** Eerder werd gesproken over voorwaarden (zie punt 2). Liggen die voorwaarden vast bij besluitvorming?

Reactie: Het is de intentie van de gemeente om die voorwaarden dan vast te hebben liggen.

34. **Opmerking:** Het is een slechte keus van de firma Jonkergouw om een locatie midden in 'de polder' met een slechte ontsluiting te kopen, in plaats van een betere locatie bijvoorbeeld dicht bij de provinciale weg.

35. **Opmerking:** De locatie aan de Broksteeg oogt onwenselijk – een andere locatie is beter.

36. **Opmerking:** De verkeersveiligheid (bijvoorbeeld voor schoolgaande kinderen) op de Waterstraat verslechtert drastisch als er meer zwaar verkeer overheen komt, het verzoek is

om hier nogmaals goed naar te kijken.

37. **Vraag:** Wat is de concrete motivatie om tot de voorkeuren te komen? (Hoe is deze keuze uit te leggen?)

Reactie: Hiertoe verwijst de gemeente naar de eerder genoemde thema's. Daarnaast is er, zoals reeds benoemd, de mogelijkheid om hier een nadere toelichting over te krijgen.

CONCEPT

Verplaatsing Jonkergouw
Overzicht reacties omgeving
Oktober 2021

Inhoud

1. Verslag openbare informatiebijeenkomst, 17 maart 2021*	1
2. Verslag openbare informatiebijeenkomst, 20 mei 2021	10
3. Verslag informatiebijeenkomst Waterstraat/Haagstraat, 10 september 21	13
4. Verslag openbare informatiebijeenkomst, 14 september 2021*	17
5. Verslag aanvullende informatiebijeenkomst, 24 september 2021	44

**inclusief overzicht van nagezonden reacties n.a.v. informatiebijeenkomst*

1. Verslag openbare informatiebijeenkomst, 17 maart 2021

Verslag bijeenkomst verkeersonderzoek Jonkergouw

17 maart 2021 – 18:30 – 21:30 (Teams, twee sessies)

Tekst met kenmerk 'V:' of 'Opmerking' betreft input vanuit de genodigden, de overige tekst betreft input vanuit de organisatoren.

Aanwezig

Ruim 40 belangstellende bewoners

██████ (Megaborn)

Ben Brands (gemeente Landerd)

Lars Hövels (gemeente Landerd)

Roel van Leendert (gemeente Landerd)

Inhoud:

1. Verslag eerste sessie
2. Verslag tweede sessie
3. Nagezonden reacties n.a.v. de informatiebijeenkomst
 - 3.1 Reactie dhr. ██████
 - 3.2 Reactie mevr. ██████
 - 3.3 Reactie dhr. ██████
 - 3.4 Reactie fam. ██████
 - 3.5 Reactie dhr. ██████
 - 3.6 Reactie fam. ██████
 - 3.7 Reactie fam. ██████
 - 3.8 Reactie dhr. ██████
 - 3.9 Reactie dhr. ██████
 - 3.10 Reactie dhr. ██████
 - 3.11 Reactie fam. ██████

1. Verslag eerste sessie

1. Introductie door Wethouder Brands:

In juni 2020 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden, naar aanleiding daarvan is een verkeersonderzoek/variantenstudie uitgevoerd. Het doel van de bijeenkomst is om informatie op te delen en op te halen met alle betrokkenen. De stukken worden op donderdag 18 maart toegezonden aan alle deelnemers, hierop kan tot en met 26 maart 2021 gereageerd worden.

2. Presentatie onderzoek door Megaborn (zie presentatie en rapport)

3. Tot slot (en tijdens de presentatie) ruimte voor vragen, zie hieronder:

V: Is de weging van de afwegingsaspecten per item gelijk? Of zijn er aspecten die zwaarder wegen?

A: In deze fase niet, die afweging is aan het bestuur.

V: Hoe is men tot de scores gekomen?

A: Het zijn relatieve scores, ten opzichte van elkaar en t.o.v. de nul variant (dus als de huidige situatie zou worden gebruikt)

V: Waarom is variant 1 relatief verkeersveilig?

A: Omdat de situatie bij de Broksteeg wordt verbeterd t.o.v. de huidige situatie. Broksteeg wordt verbreed, en het kruispunt Pastoor van Winkelstraat wordt aangepast t.b.v. verkeersveiligheid.

Opmerking: er staat nu 0/+, dat doet geen recht aan het feit dat er hoe dan ook meer verkeer over deze route zou gaan, wat de verkeersveiligheid kan verslechteren.

V: Is de verplaatsing van Jonkergouw al een zekerheid?

A: Dat is formeel nog geen zekerheid, dat wordt ook bepaald aan de hand van de uitkomsten van de verkeersvarianten.

V: Wordt er een college-advies ambtelijk opgesteld waarin al een voorkeursrichting wordt geadviseerd? Of besluit het college objectief op basis van diverse scenario's?

A: Er wordt een advies opgesteld, met alle voor- en nadelen van de varianten. Hierop neemt het college een besluit. Hierin wordt ook de mening vanuit de omgeving meegenomen.

V: Heb ik het juist dat de aanpassing van het wegennetwerk voorwaardelijk is?

A: Er dienen aanpassingen te worden gedaan om het verkeer goed af te wikkelen. De ontwerpen en nieuwe wegprofielen voldoen aan de voorwaarden van de eisen vanuit duurzaam veilig en de eisen vanuit de wegbeheerders zoals gemeente Landerd, Gemeente Oss voor de Elsstraat en provincie Noord Brabant voor de aansluiting N277. Of de varianten te realiseren zijn is afhankelijk van de grondverwerving en bestemmingsplanprocedure

V: Is er ook een mening over de andere opties? Onderlinge volgorde?

A: Rapport noteert de voor- en nadelen, er is geen onderlinge volgorde, die wordt door het college bepaald.

V: In variant 1 en 2 zit een knip in de broksteeg, wat houdt dat concreet in?

A: Dat er bijvoorbeeld een obstakel wordt aangebracht zodat m.n. het zwaar verkeer/landbouwverkeer niet over de Broksteeg kan.

V: Is er al gepolst over mogelijk grondbeslag van privépersonen?

A: Er is voorzichtig gepolst, maar dat is meer een aspect voor de volgende fase.

V: Is er overleg gepleegd met de gemeente Uden?

A: Projecten die nu lopende zijn worden overgenomen door de nieuwe gemeente Maashorst.

V: Wat is de kijk van de gemeente op het gebruik van machtsmiddelen zoals voorkeursrecht of onteigening?

A: Het bestuurlijk uitgangspunt is om dat te vermijden, andere alternatieven hebben de voorkeur.

2. Verslag tweede sessie

1. Introductie door Wethouder Brands:

In juni 2020 omgevingsdialoog, naar aanleiding daarvan verkeersonderzoek/variantenstudie. Het doel van de bijeenkomst is om informatie op te delen en op te halen met alle betrokkenen. De stukken worden op donderdag 18 maart toegezonden aan alle deelnemers, hierop kan tot en met 26 maart 2021 gereageerd worden.

2. Presentatie onderzoek door Megaborn (zie presentatie en rapport)

3. Tot slot ruimte voor vragen, zie hieronder:

V: Waarom is een knip nodig in de broksteeg (variant 2)?

A: Om de Broksteeg te ontmoedigen als alternatieve route

V: Variant 3: al het verkeer moet over één weg (Kerkweg), moet deze dan niet aangepast worden?

A: Dat klopt, in de huidige situatie is dat niet mogelijk.

Opmerking: Variant 3, flauwe bocht Pastoor van Winkelstraat kan leiden tot gevaarlijke situaties, i.v.m. hardrijdend verkeer i.c.m. optrekkende zware voertuigen.

Opmerking: Sociaal draagvlak en hinder op de Elsstraat is niet representatief voor alle omwonenden.

Opmerking: Verkeersonderzoek behorende bij overbuurman Elsstraat 3 is niet meegenomen in de variantenstudie.

Opmerking: Gemeente Oss houdt de situatie omtrent variant 2 in de gaten. Mocht het richting die variant gaan, dan gaat de gemeente Oss ook een rol spelen.

V: Variant 2, waarom staat er dan een dubbele plus in de afwegingstabel bij verkeersveiligheid?

A: Mocht variant 2 gekozen worden, dan wordt de weg aanzienlijk verbreed naar een profiel van 6m asfalt, passend volgens het principe van duurzaam veilig en de eisen van de gemeente.

V: er wordt nu hard gereden, zijn er geen snelheidsbeperkende maatregelen nodig?

A: Snelheidsbeperkende maatregelen kunnen meegenomen worden in een uiteindelijke concretisering van de variantenstudie.

Opmerking: bewoners Elsstraat vermoeden dat het sluipverkeer wordt onderschat bij variant 2.

Opmerking: In de zomer is het drukker op de Elsstraat, terwijl de telling in oktober heeft plaatsgevonden.

V: Spreekt er een voorkeur uit het rapport?

A: Het rapport is een advies, dus de gemeente spreekt nog geen voorkeur uit. De opmerkingen uit deze bijeenkomst en de opmerkingen die nog gaan volgen worden meegenomen bij het maken van een keuze door het college.

3. Nagezonden reacties n.a.v. de informatiebijeenkomst

3.1. Reactie dhr. [REDACTED]

Geachte heer Leendert, beste Roel,

Dank voor de email en de uitnodiging.

Graag geef ik nu al een inhoudelijke reactie op het verkeerskundig onderzoek. Dit verkeersonderzoek heeft exact plaatsgevonden in de periode dat de Rogstraat en de St Sebastianus straat c.q. de doorgaande weg in Herpen langdurig afgesloten is geweest. Als gevolg hiervan is de Broksteeg gebruikt als by-pass voor de afgesloten situatie op de doorgaande weg in Herpen. Hiermee durf ik als zekerheid te stellen dat als het verkeersonderzoek gemeten zou zijn buiten deze periode het aantal bewegingen vele malen minder zou zijn. Ik verweer me dan ook tegen de stelling dat de gegevens die worden gepresenteerd een actueel beeld van de situatie schetsen, en dit dan ook gemeld moet worden of herzien.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

3.2. Reactie mevr. [REDACTED]

Goedemorgen mijnheer van Leendert,

Dank U wel voor de uitnodiging van de digitale bijeenkomst verplaatsing Jonkergouw te Schaijk op 17 maart aanstaande. Helaas en tot mijn grote spijt kan ik hier niet aan deelnemen omdat ik de gehele dag tot laat in de avond ben ingeroosterd als stembureau-lid bij de Landelijke verkiezingen voor de Gemeente Landerd notabene.

In december 2020 heb ik contact gehad met Megaborn en met de heer [REDACTED] en mijn vragen gesteld, waarop ik vele antwoorden heb gekregen. De situatie is duidelijk en de medewerking c.q. vergunningen worden of zijn inmiddels verleend door de daartoe bevoegde organen en daarop is weinig inbreng meer mogelijk lijkt mij!!

Echter de nieuw te ontwikkelen verkeerssituatie baart mij/ons bedrijf nogal wat zorgen, wat ik ook al kenbaar heb gemaakt aan Megaborn.

Door verplaatsing van het bedrijf Jonkergouw naar de Broksteeg en geen ontsluiting (verbod) van het vrachtverkeer door de Pastoor van Winkelstraat naar Broksteeg, worden mijns inziens de problemen verplaatst naar de Waterstraat met alle aanwonenden.

Door deze straat komen nu al dagelijks de verkeersbewegingen van:

- ons bedrijf gevestigd met groot materieel in loonwerk en grondverzet met 250 tot 300 verkeersbewegingen per dag;
- 2 hele grote varkensbedrijven gevestigd met de nodige verkeersbewegingen van personeel,

bulkwagens veevoer, mesttransport en veewagens;

- Abemec gelegen aan de Elsstraat met verkeersbewegingen van personeel en de nodige klandizie;
- transportbedrijf Toonen gelegen aan de Helstraat te Reek met vrachtwagens;
- kalvermesterij Gremie aan de Elsstraat;
- voor bijna alle agrarische bedrijven gelegen aan de Broksteeg, Middelstraat, Elsstraat, Schenenweg en een aantal bedrijven uit Herpen een directe verbinding naar de N277;
- 5 woningen met ook nog jonge schoolgaande kinderen;
- een fietsroute (knooppunt route) met op mooie dagen heel veel fietsers;
- een wandelroute (knooppunt route) met op mooie dagen veel recreanten die slecht reflecterend zichtbaar zijn vanwege de bochtige weg;
- een hufteig hard rijdend forenzen verkeer;
- overig verkeer niet gerelateerd aan bovengenoemde situaties.

De Waterstraat is een landelijke bochtige polderweg met aan weerszijde bomen en totaal niet ingericht voor nog meer groot verkeer. Het passeren van grote voertuigen is nu al passen en meten.

Onze hartenkreet is dan ook om een rotonde te realiseren op de oversteek over de N277, van de Elstraat Herpen naar de Helstraat te Reek te realiseren.

Tot slot, ondanks dat ik niet persoonlijk deel kan nemen, zou ik gaarne de uitkomsten van het dan te presenteren onderzoek en de te behandelen onderwerpen willen zien.

Met vriendelijke groet,

■■■■■

3.3. Reactie dhr. ■■■■■

Geachte heer van Leendert,

Hierbij twee kanttekeningen ter overweging bij het verkeersonderzoek verplaatsing tuinbouwbedrijf Jonkergouw.

De Waterstraat was destijds onderdeel van de "groene verbindingszone" een plan om natuur met elkaar te verbinden. Is er van dat plan nog wat over, wordt dat ook meegenomen in de overwegingen? Een extra weg aanleggen, zeker tot naar de waterstraat zie ik als "versnippering" van buitengebied. Hetgeen ten koste zal gaan van de natuur of wat daar al van over is.

Op Waterstraat 3a, mijn burens, is een "vrienden sportschooltje" gevestigd, sinds 1992. De klandizie daarvan parkeert de auto langs de straat in de berm van de Waterstraat. Meerdere auto's veelal s'avonds en in het weekend maar ook af en toe overdag.

Groet, ■■■■■

3.4. Reactie fam. [REDACTED]

Goedemiddag geachte heren Van Leendert, Hövels (beide gem. Landerd) en dhr. [REDACTED] (gem. Oss),

Bijgaand treft u alvast de zo volledig mogelijk onze reactie n.a.v. de bijeenkomst Onderzoek verplaatsing Jonkergauw en de variatiestudie waarop deze gebaseerd is. Mochten er na contact met onze juridisch adviseur nog nadere vragen/opmerkingen komen, dan zullen wij deze z.s.m. nasturen.

Wij vertrouwen erop dat ALLE input van ALLE betrokkenen meegenomen gaat worden, dus OOK die van de bewoners van de Elsstraat (5373KX Herpen). Met andere woorden, dat de concept-variantenstudie die nu onvolledig en onjuist bleek te zijn, naar de werkelijkheid aangepast wordt vooraf aan evt. besluitvorming.

Graag zien wij dan ook dat wij bij het volledige vervolgtrajecten/stappen betrokken blijven en vooraf goed en volledig gehoord en bevraagd worden, voordat er al dan geen besluiten genomen gaan worden waarvan wij direct of indirect de impact gaan ervaren.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

3.5. Reactie dhr. [REDACTED]

Beste Roel,

Op de huidige locatie van Jonkergouw, was eerst ook de bedoeling dat ze een weg zouden aanleggen, naar de rijksweg. Dit mocht niet.

Nu zijn er ook bedoelingen, om eventueel een weg aan te leggen, naar de Kerkstraat. Waarom mag dit nu wel? Als de Broksteeg voortaan bestemmingsverkeer gaat worden, hoort Jonkergouw dan ook als bestemmingsverkeer? Want dan mag de Broksteeg nog steeds veelvuldig worden gebruikt.

Mvg,

[REDACTED]

3.6. Reactie fam. [REDACTED]

Beste Roel,

Hierbij tekenen wij bezwaar aan tegen variant 3. Wij zullen onze aandachtspunten en bezwaren aangeven.

Wij vinden net zoals het rapport aangeeft variant 2 de beste optie. Zeker wat betreft verkeersveiligheid en het zo min mogelijk hinder voor iedereen, betreft het zware vrachtverkeer. Er zitten meerdere grote agrarische bedrijven waar veel vrachtverkeer naar toe moet. Dan heb je met variant 2 in één keer veel meer vrachtverkeer die daar gebruik van kan maken.

Wij snappen dat ze in het dorp hinder hebben van al het verkeer, nu wordt het probleem verlegd naar het buiten gebied. Is de lokatie wel geschikt om zo'n groot bedrijf als Jonkergouw daar te vestigen. Hoort zo'n bedrijf met die omvang niet op een industrieterrein thuis?!

Onze belangrijkste aandachtspunten op variant 3 zijn:

- hoe komt de nieuwe weg te liggen(afstand naar de woning)
- aansluiting op Pastoor van Winkelstraat/ Haagstraat/ Scheisestraat.
- is daar een rotonde voor meegenomen
- veel schoolgaande kinderen
- sluipverkeer naar Herpen
- te verwachten verkeersbewegingen, incl de bedrijven die er nu al zitten.
- ligt nu al een weegbrug waar veel vrachtverkeer naar toe gaat
- zijn de plannen al meegenomen in de reconstructie die ze willen gaan uitvoeren in de Haagstraat

Graag worden wij op de hoogte gehouden van de verdere ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,

■■■■■

3.7. Reactie fam. ■■■■■

Geachte heer Van Leendert,

Met deze mail wil ik reageren op de variantenstudie 'ontsluiting Jonkergouw', opgesteld in verband met de beoogde verplaatsing van tuinbouwbedrijf Jonkergouw naar de Broksteeg 1-3 in Schaijk.

Wij onderschrijven de keuze van het college om een deskundig bureau in de arm te nemen, om de effecten van de diverse varianten in kaart te brengen. Megaborn komt op basis van zijn onderzoek tot een goed onderbouwd advies om te kiezen voor variant 2. Met name op aspecten als draagvlak, welzijn en gezondheid (o.a. verkeersveiligheid) komt variant 2 met afstand als beste uit de bus.

Variant 2 geeft de minste overlast voor aanwonenden doordat de woningen in de Elsstraat relatief ver van de weg staan en stelt anderen dan Jonkergouw BV in staat te profiteren van een verbeterde ontsluiting.

Wij ontraden een eventuele keuze voor variant 3. De verkeersintensiteit op de Pastoor van Winkelstraat en Haagstraat is nu al aanzienlijk. Denk daarbij naast auto's, vrachtverkeer en bussen ook aan de vele wandelaars en fietsers, waaronder ook veel schoolgaande kinderen. Bovendien leidt deze variant ertoe dat zwaar vrachtverkeer vanuit de Scheisestraat de oversteek zal maken naar de Kerkweg, terwijl deze kruising door de flauwe bocht – met name vanuit de Scheisestraat – bijzonder onoverzichtelijk is. Bovendien wordt de Scheisestraat op dit moment al stevig belast door zwaar verkeer afkomstig van en rijdend naar industrieterrein De Louwstraat, met de bijbehorende overlast door remmend en optrekkend vrachtverkeer als gevolg van verkeersremmende maatregelen.

U geeft aan voldoende draagvlak voor de verplaatsing belangrijk te vinden en dat om die reden gesprekken met omwonenden gevoerd zijn. Het bevreemdt ons dan ook dat bewoners van de Scheisestraat bij die gesprekken niet betrokken zijn, terwijl meerdere varianten uit de gepresenteerde studie leiden tot een merkbare toename van (zwaar) verkeer in de Scheisestraat.

Tot besluit

Wij gaan ervan uit dat de gemeente Landerd zich in zijn besluitvorming baseert op de ervaring en expertise van zijn deskundige en niet louter om financiële redenen een andere keuze maakt. Voor een gemeente die uitdraagt gezondheid en participatie hoog in het vaandel te hebben staan, mogen hoge kosten geen argument zijn om het draagvlak en de verkeersveiligheid van uw inwoners op de tweede plaats te zetten.

Wij verwachten in het vervolg actief door u geïnformeerd te worden over eventuele vervolgstappen in dit proces.

Met vriendelijke groet,

■■■■■

3.8. Reactie dhr. ■■■■■

Beste heer van Leendert / Gemeente Landerd,

Geen uitnodiging o.i.d. gehad

Als eigenaar van Kerkweg 1 Schaijk verbaasd het mij dat er geen contact met mij is opgenomen omtrent deze ontwikkelingen en presentaties, terwijl ik behoorlijk betrokken hoor te zijn gezien mijn locatie.. Buurtgenoten hebben mij hier onlangs op gewezen. Van de heer Jonkergouw zelf heb ik wel vernomen dat ze voornemens zijn om een weg aan te leggen naar hun nieuwe bedrijf, maar ik begreep toen dat alleen de zogenaamde 'Variant 2' in beeld was. Toen heb ik ook niks gehoord van lopende onderzoeken etc.

Ik schrok van het plan om bij variant 3 een weg strak om mijn bedrijf heen te leggen, waardoor mijn bedrijf van meerdere kanten door wegen ontsloten wordt, wat verschillende nadelen betreft voor mij.

Positief over ontwikkeling en Variant 2

Ik sta positief tegenover de ontwikkelingen om het bedrijf te verplaatsen en wil graag meedenken. Variant 2 (via Elsstraat naar N277) vind ik ook een erg logische keuze. Naar mijn mening, en ook als ik het rapport lees, is de enige reden (of de belangrijkste reden) om over andere varianten na te denken dan Variant 2, de investering voor betrokkenen. Hier staat dan tegenover dat veel andere bedrijven en particulieren hier figuurlijk de prijs voor betalen.

Tevens denk ik dat Variant 2 kansen biedt om het vele vrachtverkeer vanuit mijn bedrijf over Variant 2 te leiden zodat we een veiligere situatie creëren voor de Haagstraat / P.v.Winkelstraat en Scheisestraat (meer dan 20 vrachtbewegingen per week).

Ik zou een korte reactie op prijs stellen wat de reden is waarom ik niet betrokken / uitgenodigd ben bij dit proces.

Met vriendelijke groet

■■■■■

3.9. Reactie dhr. [REDACTED]

Geachte heer Van Leendert, Beste Roel,

Hierbij stuur ik een officiële brief ondertekend door meerdere bewoners aan de Haagstraat met onze commentaar op het verslag en de conclusies die hierin staan. Wij hebben namelijk vernomen dat als Variant 2 niet door gaat vanwege de kosten, variant 3 een goede optie is. Tijdens mijn gesprek met de heer Lars Hovels en [REDACTED] bleek dat er bij Variant 3 niets aan aanpassingen is meegenomen om de verkeersoverlast aan onder andere de Haagstraat tot een minimum te beperken. Dit terwijl nu al de geluidhinder over de grens is en al verschillende huizen schade ondervinden door zwaar transport dat via de Haagstraat naar het industriegebied van Schaijk gaat. Laat staan als er nog eens tientallen extra vrachtwagens per dag hier voorbij komen. Wij verwachten dan ook, mocht variant 2 afvallen en variant 3 gekozen worden, dat er alles aangedaan wordt om de verkeershinder in de Haagstraat te beperken. Denk hierbij aan vernauwingen in de straat, 50km zone, geluiddempend asfalt, e.d.

Wij verwachten dan ook dat deze brief wordt meegenomen in de overweging en de verkeershinder serieus wordt aangepakt. Mocht dit niet gebeuren dan zijn rechtelijke stappen van onze zijde zeker mogelijk. Uiteraard gaan we ervan uit dat het niet zover hoeft te komen en dat weldegelijk maatregelen worden meegenomen bij een eventueel besluit tot variant 3.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED], namens de bewoners aan de Haagstraat.

3.10. Reactie dhr. [REDACTED]

Hallo Roel,

Ik heb de stukken doorgenomen. Ziet er goed en gedegen uit. Ik onderschrijf de conclusies; voorkeur voor variant 2 en eventueel variant 3. Echter een beschreven snelheidsverhoging naar 30 km op de pastoor van winkelstraat zie ik niet als haalbaar/realistisch. Het is nu al moeilijk om de snelheid tot 60 km/uur te beperken.

M.vr.gr.

[REDACTED]

3.11. Reactie fam. [REDACTED]

Beste Dhr. Leendert,

Na het grondig bestuderen van de gestuurde stukken van het onderzoeksrapport en presentatie hebben wij de volgende vraag/opmerking: Wij zijn de bewoners van de Broksteeg nr 5. Aangezien wij vrijwel alle overlast e.d. al voor onze kiezen krijgen zouden wij het zeer op prijs stellen als de gebruikte / benodigde weg die hiervoor nodig is, volledig benut wordt aan de overzijde van ons perceel, aan de kant waar ook de bomen staan. Dus: dat er grond gebruikt wordt van Fam. Jonkergouw zelf en niet van onze partij. Het benodigde land is momenteel toch al van de Fam. Jonkergouw, dit lijkt me dus geen enkel probleem.

M.v.g; [REDACTED]

2. Verslag openbare informatiebijeenkomst, 20 mei 2021

Informatiebijeenkomst Jonkergouw

20 mei 2021 – 20:00

Digitaal (MS Teams)

Aanwezige belangstellenden: +/- 40

Verslag:

1. Openingswoord door wethouder Ben Brands
Dhr. Brands heet iedereen welkom en dankt de aanwezigen voor hun betrokkenheid. Daarnaast stelt de wethouder de nieuwe projectleider, Gijs van Oorschot, voor.
2. Voorstelronde en uitleg informatiebijeenkomst door Gijs van Oorschot
Gijs van Oorschot maakt een voorstelronde bij de projectgroep die bij het onderzoek betrokken is:

Gijs van Oorschot (gemeente Landerd)

Roel van Leendert (gemeente Landerd)

■■■■■ (Megaborn)

■■■■■ (Megaborn)

■■■■■ (initiatiefnemer)

■■■■■ (adviseur initiatiefnemer)

Daarna bespreekt Gijs de 'spelregels' van de avond, waarna hij het woord aan ■■■■■ geeft voor de inhoudelijke presentatie.

3. Inhoudelijke presentatie
■■■■■ (Megaborn) presenteert de bevindingen conform de presentatie, deze presentatie wordt toegestuurd aan de mensen die zich aangemeld hebben voor de bijeenkomst en aan de mensen die gevraagd hebben om de stukken te ontvangen.
4. Behandeling vragen deelnemers
Na afloop van de presentatie is er ruimte voor de deelnemers om vragen te stellen. Deze vragen en de bijbehorende antwoorden staan onderaan dit verslag (pag. 2 en verder).
5. Externe projectgroep
Gijs van Oorschot geeft aan dat hij een externe projectgroep (denk aan een klankbordgroep) in het leven wil roepen om omwonenden blijven te informeren. Belangstellenden kunnen zich hiervoor aanmelden bij Roel van Leendert (roel.vanleendert@landerd.nl).

6. Afsluiting

Ben Brands dankt de aanwezigen en sluit de bijeenkomst rond 21:00 af.

Vragen en antwoorden 20 mei:

Vraag 1

Waarom wordt een eventuele ontsluitingsweg niet rechtstreeks doorgetrokken naar Jonkergouw?

Antwoord 1

Dwars door landbouwgrond is lastig, want er moet medewerking worden verleend. Het huidige tracé verbreden is daarbij een betere optie omdat het asfalt er al ligt. Dat betekent meer draagvlak en minder impact op de omgeving.

Vraag 2

Is er bij variant 2 ook gedacht aan de bewoners van de helstraat (25 en terug)? Het verkeer zal aanzienlijk toenemen vanuit zowel Reek als afslaand verkeer. Wij, de bewoners van Helstraat 25 hebben namelijk nog niks eerder te horen gekregen hierover.

Antwoord 2

Dat klopt, de bewoners van de Helstraat zijn nog niet op de juiste wijze meegenomen. Daarom is de bijeenkomst ook openbaar, zodat input zoals die van de bewoners van de Helstraat opgehaald kan worden. Een verdere afspraak volgt.

Vraag 3

Het gaat naast het uitvoeren van een onderzoek en de bijbehorende resultaten voornamelijk over het idee dat wij hier niet eerder in worden betrokken.

Antwoord 3

Terechte opmerking – de gemeente komt hierop terug

Vraag 4

Is er gekeken om de weg rechtstreeks door te trekken naar de provinciale weg?

Antwoord 4

De provincie verleent geen medewerking aan het rechtstreeks doortrekken van de weg omdat dat leidt tot een nieuwe aansluiting op de provinciale weg. De provincie staat geen nieuwe aansluitingen toe.

Vraag 5

Heeft deze variant ook de voorkeur van de ondernemer?

Antwoord 5

Dhr. Jonkergouw antwoordt dat veiligheid ook belangrijk is voor zijn onderneming. In dat kader is de voorkeursvariant ook de voorkeur van dhr. Jonkergouw.

Vraag 6

Kan het zijn dat de gemeenteraad de plannen afkeurt?

Antwoord 6

De raad is een autonoom orgaan, dus wat betreft kunnen er nu geen garanties gegeven worden.

Vraag 7

Mensen worden vergeten – waardoor de indruk gewekt wordt dat het besluit al vast staat. Wordt de informatievoorziening daarmee niet gemanipuleerd?

Antwoord 7

Gijs geeft aan dat er verdere gesprekken zijn geweest met mensen die in eerste instantie vergeten zijn, om een zo volledig beeld te geven. Dat is in dit geval een doorlopend proces. Voor nu betekent dat, dat er aanvullende gesprekken komen met de bewoners van de Helstraat.

Vraag 8

Er rijdt niet alleen vrachtverkeer over de voorkeursvariant. Er is ook verkeerstoename vanuit Reek. Is het onderzoek dan wel valide?

Antwoord 8

De effecten op de Helstraat (verkeer vanuit Reek) zijn nog niet voldoende meegenomen in het onderzoek. Daarom komt er op korte termijn contact met de bewoners van de Helstraat.

Vraag 9

Hoe is het contact met de bewoners van de Elsstraat geweest?

Antwoord 9

Gijs van O.: Naar aanleiding van de bijeenkomst van 17 maart is er contact gelegd met de bewoners van de Elsstraat in Herpen. Er zijn verschillende gesprekken gevoerd om de variant aan te passen om e.e.a wenselijker te maken voor de omwoners

Bewoner Elsstraat: Optie nog steeds niet prettig voor bewoners Elsstraat. Gemeente en Megaborn hebben meegedacht over een betere en veiligere variant. Dat is fijn voor de bewoners, maar de ontwikkeling op zich is niet wenselijk voor de bewoners.

Vraag 10

Is een 3 meter brede weg bestemmingsverkeer van Jonkergouw direct naar de Waterstraat geen optie?

Antwoord 10

Zoals eerder aangegeven bij vraag 1 heeft een nieuwe weg dwars door landbouwgrond niet de voorkeur.

3. Verslag informatiebijeenkomst Waterstraat/Haagstraat, 10 sept. 2021

Bewonersbijeenkomst 10 september 2021 – Verslag van opmerkingen en vragen

15:00 – 18:00, Haagstraat 21 te Schaijk

Aanwezig

Meerdere bewoners omgeving Haagstraat, Waterstraat en Schaijksestraat

Gijs van Oorschot (gemeente Landerd - projectleider)

Roel van Leendert (gemeente Landerd – verslaglegging)

Puntsgewijs overzicht van opmerkingen en vragen:

1. **Opmerking:** Verkeersveiligheid Waterstraat verder in het geding – verkeersaantallen zijn hoog (verdubbeling t.o.v. huidige situatie).
2. **Opmerking:** Bewoners zien mogelijkheden voor een variant '4c' waarbij een nieuwe weg wordt aangelegd naar de kruising N77/Elsstraat. Hierdoor komt er geen extra verkeer op de Waterstraat. Daarbij is volgens meerdere aanwezigen een belangrijk deel van de grond die benodigd is voor de aanleg van een rotonde reeds in het bezit van de provincie.
3. **Opmerking:** Waterstraat is in de huidige situatie een sluiproute voor verkeer van en naar Herpen.
4. **Opmerking:** Bestaande bedrijvigheid in Schaijk veroorzaakt (bijv. Van Grinsven) veroorzaakt reeds veel overlast op de Schaijksestraat/Haagstraat/Pastoor van Winkelstraat.
5. **Vraag:** Heeft Jonkergouw de locatie reeds aangekocht, of is dit onder voorbehoud van ontwikkeling?

Reactie: de locatie is reeds aangekocht, zonder voorbehoud.

6. **Vraag:** Hoe ziet het proces eruit?

Reactie: Na dinsdag 14 september – een advies richting de raad volgt einde maand

7. **Vraag:** Wat zijn de formele mogelijkheden om hier tegenin te gaan en/of voor verandering te zorgen?

Reactie: Invloed kan uitgeoefend worden tijdens participatiebijeenkomsten en middels (de leden van) de gemeenteraad. Formele mogelijkheden zijn er (na besluitvorming) via bezwaarprocedures.

8. **Opmerking:** Karakteristiek landschap verslechterd door aanleg nieuwe weg

9. **Vraag:** Bij een variant 2b speelt de gemeente Oss een rol. Betalen zij dan mee?

Reactie: Nee.

10. **Opmerking:** Het probleem en de overlast worden hiermee verplaatst van de ene kant van Schaijk, naar de andere kant. De vraag is wat dit betekent voor de toekomst.

11. **Opmerking:** Verkeerssituatie (bijv. ook bij Molenkoning) is nu al zeer gevaarlijk, raadsleden bevestigen dit verhaal. Verkeer vanuit Schaijk ziet verkeer vanuit Waterstaat pas laat (en vice versa), ook gezien de hoge aanrij snelheid van verkeer vanuit Schaijk.

12. **Opmerking:** Mogelijkheid ontsluiting achterlangs Elsstraat, en dan doortrekken naar N277.

13. **Vraag:** Waar zijn de 110 zware transportbewegingen (over de Waterstraat) die in het rapport staan op gebaseerd?

Reactie: Dat getal is gebaseerd op een CROW-richtlijn over het soort verkeer dat Jonkergouw genereert. Hierbij wordt uitgegaan van een worst-case scenario. De huidige situatie (Molenaarstraat) kent gemiddeld ongeveer 30 transportbewegingen (15x op en neer).

[Aanvulling, ingekomen n.a.v. conceptverslag:] Onderwerp is inderdaad aan de orde geweest, echter de vraag als zodanig is niet gesteld. Gijs reageerde op de opmerking dat het aantal vervoersbewegingen verdubbelde. In ieder geval graag aanvullen dat er naast de transportbewegingen van ongeveer 30 er ook nog extra vervoersbewegingen zijn van landbouwvoertuigen en auto's.

14. **Vraag:** Waarom wordt dan een rapport opgesteld waarin uitgegaan wordt van 110 zwaar transportbewegingen. Is het rapport dan wel betrouwbaar?

Reactie: Het rapport is valide om dat dezelfde richtlijn (CROW) gebruikt wordt voor het gehele rapport. Het is een kanttekening vanuit de gemeente dat de werkelijke situatie niet correspondeert met het worst-case scenario dat de CROW-richtlijn hanteert.

15. **Opmerking:** Omdat het rapport niet met de reële cijfers omtrent de verkeersbewegingen van Jonkergouw werkt, is het rapport niet betrouwbaar en onbruikbaar.

16. **Opmerking:** Het idee leeft dat er een panklare variant ligt, waarop alleen nog formeel besloten dient te worden.

17. **Opmerking:** Bewoners vinden niet dat er niet voldoende onderbouwd is waarom variant 4 de meest optimale variant is. Op de Pastoor van Winkelstraat/Haagstraat is nu al veel zwaar transport, in combinatie met schoolgaand verkeer en een onoverzichtelijk kruispunt is de huidige situatie al verkeersonveilig.

18. **Vraag:** Als er meer zwaar transport over de Waterstraat/Haagstraat/Schaijksestraat komt, zal de waarde van de aanliggende woningen dalen, wordt dit vergoed?

Reactie: Hiervoor kan men gebruik maken van een planschadeprocedure.

19. **Vraag:** Wat is het grootste 'keerpunt' om voor een andere variant dan 2b te kiezen?

Reactie: Er zijn hiervoor meerdere argumenten: er ontstaat dan een nieuwe verkeerstroom van en naar Reek en Herpen. Variant 2b is ruim één miljoen duurder dan andere varianten. Financiën (duurder). De provincie stemt niet zomaar in met een nieuwe rotonde/aansluiting op de N277.

20. **Opmerking:** Bewoners zien een mogelijkheid om een rotonde te realiseren conform variant 2b en dan de 'tak Helstraat' af te sluiten m.u.v. langzaam verkeer en landbouwverkeer.

21. **Vraag:** Heeft dhr. Jonkergouw al een vergunning om uit te breiden op de nieuwe locatie?

Reactie: Nee.

22. **Vraag:** Mag een 'betere' oplossing niet meer kosten (gezien variant 2b de duurste is)?

Reactie: Het kostenplaatje speelt altijd een rol, dus ook in deze ontwikkeling. Desalniettemin is het voornemen om voor de beste optie te kiezen, en niet de goedkoopste.

23. **Vraag:** Moet een nieuwe locatie überhaupt wel op deze plek komen?

Reactie: Uiteindelijk is die vraag aan de gemeenteraad.

24. **Opmerking:** De woningen op de route van variant 4 liggen net zo dicht (misschien wel dichter) bij de weg als de woning(en) aan de Elsstraat.

25. **Opmerking:** Molenkoning lost vrachtauto's op de weg, dat veroorzaakt verkeersproblematiek.

26. **Opmerking:** Schoolverkeer is een belangrijk aandachtspunt (zit bijvoorbeeld niet op Elsstraat)

27. **Opmerking:** Over de Waterstraat loopt de ANWB Fietsknooppunt route.

28. **Opmerking:** Wantrouwen uitgesproken over het verleggen van de aandacht van variant 2b naar variant 4.

29. **Vraag:** Wat gebeurt er met de wilgenbomen? Is de weg nu niet te smal?

Reactie: Het lijkt er nu op dat een groot deel van de huidige bomen kan blijven staan mocht er gekozen worden voor variant 4.

30. **Vraag:** De Waterstraat is een aantal jaar geleden opgewaardeerd – zwaardere bedding, beter asfalt. Waarom is deze weg opgewaardeerd?

Reactie: Daar zit geen strategische gedachtegang achter (t.b.v. Jonkergouw).

31. **Vraag:** Zijn er al formele besluiten genomen hierop?

Reactie: Nee, die volgen in het restant van 2021.

32. **Opmerking:** Loonbedrijf Loeffen wordt ook steeds groter (komt nieuwe hal bij).

33. **Opmerking:** Nogmaals alternatief aangehaald: 'tak' richting Reek afsluiten. Ook minder fietsverkeer op deze route. Nadeel is dat er een route vanuit Reek minder is.

34. **Opmerking:** Overwegingen bij variant met afgesloten tak rotonde: Waterstraat afsluiten ten zuiden van Loeffen? Om sluipverkeer maximaal te beperken.

35. **Opmerking:** Gesprek gevoerd met dhr. [REDACTED] op 26 maart, hier is geen verslag van opgemaakt. Dit straalt desinteresse vanuit de gemeente uit.

36. **Vraag:** Wat gaat er gebeuren met de ideeën die nu aangedragen zijn? Is hier 14 september al iets mee gedaan?

Reactie: De input van dit gesprek is onderdeel van de advisering en de besluitvorming, hier wordt op 14 september op teruggekomen.

37. **Opmerking:** Hoop wordt uitgesproken dat een gemis van gemak niet boven het veroorzaken van overlast gaat. *[Opmerking is aangepast n.a.v. conceptverslag]*

38. **Opmerking:** 'Mollengoot' is slecht, wordt kapot gereden, voert slecht water af. Bewoner toont foto's van slechte staat Haagstraat t.h.v. nummer 21.

39. **Vraag:** Hoe komt de huisvesting van arbeidsmigranten eruit te zien?

Reactie: Gijs van Oorschot toont beelden van de beoogde invulling.

40. **Opmerking:** Er dient mogelijk een ontheffing te komen voor landbouwverkeer op de N-weg.

41. **Opmerking:** De verwachting wordt uitgesproken dat de route Pastoor van Winkelstraat/Broksteeg gebruikt blijft worden, ondanks eventuele nieuwe ontsluiting.

42. **Opmerking tot slot:** Er heerst grote teleurstelling bij de bewoners over de gang van zaken en de boodschap. Het verzoek is om variant 4 te heroverwegen.

4. Verslag openbare informatiebijeenkomst, 14 september 2021

Informatiebijeenkomst mogelijke verplaatsing tuinbouwbedrijf Jonkergouw

Verslag van vragen en opmerkingen

14 september 2021

20:00 – 23:00 in De Potter te Schaijk

Aanwezigen:

+/- 75 Belangstellenden uit o.a. Schaijk, Herpen en Reek

Ben Brands (gemeente Landerd - Wethouder)

Gijs van Oorschot (gemeente Landerd – Projectleider)

Roel van Leendert (gemeente Landerd – Verslaglegging)

Inhoud:

- 1. Puntsgewijs verslag van vragen en opmerkingen**
- 2. Ingekomen stukken n.a.v. de informatiebijeenkomst**
 - 2.1. Reactie dhr. [REDACTED] (Erfdijk, Herpen)
 - 2.2. Reactie enkele bewoners Waterstraat/Haagstraat in Schaijk
 - 2.3. Reactie dhr. [REDACTED] ('t Oliemeulen, Schaijk)
 - 2.4. Reactie mevr. [REDACTED]
 - 2.5. Reactie dhr. [REDACTED] (Helstraat, Reek)
 - 2.6. Reactie dhr. [REDACTED] (Helstraat, Reek)
 - 2.7. Reactie dhr. [REDACTED] (Erfdijk, Herpen)
 - 2.8. Reactie dhr. [REDACTED]
 - 2.9. Reactie mevr. [REDACTED]
 - 2.10. Reactie dhr. [REDACTED] (Pastoor van Winkelstraat, Schaijk)
 - 2.11. Reactie Stichting Dorpsontwikkeling Reek
 - 2.12. Reactie dhr. [REDACTED]

1. Puntsgewijs verslag van vragen en opmerkingen:

1. **Vraag:** Wie werden tijdens de omgevingsdialoog van juni 2020 verstaan onder de belanghebbenden?

Reactie: De eerste omgevingsdialoog werd gehouden met de direct aanwonenden van de locatie en was op uitnodiging.

Opmerkingen n.a.v. conceptverslag: zie reacties onder 2.3 en 2.6

2. **Vraag:** In de presentatie komt aan bod dat er ‘onder voorwaarden’ medewerking wordt verleend, welke voorwaarden zijn dat?

Reactie: De voorwaarden worden vastgelegd in een overeenkomst en liggen daarom nog niet vast. Deze voorwaarden houden verband met bijvoorbeeld, een passende ontsluiting, de ontwikkeling van de achterlaatlocatie, de huisvesting van de arbeidsmigranten en inpassing van het nieuwe bedrijf in het gebied.

3. **Opmerking:** Er wordt gesteld dat er op dit moment geen visie ligt voor het gebied, het afwijken van karakteristieke landschapkenmerken is in dat geval een ingrijpende zet.

Opmerkingen n.a.v. conceptverslag: zie reacties onder 2.3 en 2.6

4. **Vraag:** Wat is de urgentie van dit plan ten opzicht van andere plannen die in de wacht gezet worden?

Reactie: Die urgentie hangt samen met de overlast die op de huidige locatie ervaren wordt, de lange looptijd van het proces, en de kansen (v.w.b. woonontwikkelingen) die een mogelijke verplaatsing biedt.

5. **Opmerking:** Andere plannen staan stil omdat de gemeente aangeeft dat men wacht op de herindeling en de omgevingsvisie.

6. **Vraag:** Waarom zet de gemeente juist nu vaart achter de plannen?

Reactie: Het proces loopt al jaren. Er is nu veel duidelijkheid waardoor er naar een besluit toegewerkt kan worden.

7. **Vraag:** Heeft de gemeente actief gekeken naar een centrale locatie (gelet op de teeltgronden van de firma Jonkergouw)?

Reactie: De firma Jonkergouw heeft zelf een locatie gezocht en aangekocht.

Opmerking n.a.v. conceptverslag: zie reactie onder 2.3

8. **Vraag:** Is de gemeente Oss ook betrokken, bijvoorbeeld omtrent verkeersafwikkeling en mogelijke sluiproutes?

Reactie: Gemeente Oss is gekend in de plannen en erover bijgepraat, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Bij de bijeenkomst van vanavond (14/09/2021) is ook een ambtenaar van Gemeente Oss aanwezig.

Opmerking n.a.v. conceptverslag: zie reactie onder 2.3

9. Vraag: Wat zijn de kosten per verkeersvariant?

Reactie: De kosten van de verschillende varianten variëren tussen de 2,5 miljoen en 4,5 miljoen euro.

10. Opmerking: De afgelopen jaren is het gebied en het landbouwgebruik tussen Schaijk, Herpen en Reek veranderd. Er moet een visie komen van de gemeente om het leefbaar en toegankelijk te houden en een 'zanderige woestijn' te voorkomen.

11. Opmerking: De huisvesting van 204 werknemers die elke dag op en neer naar de supermarkt wandelen geeft overlast in de openbare ruimte.

Opmerking n.a.v. conceptverslag: zie reactie onder 2.3

12. Opmerking: De term omgevingsdialoog wordt in de presentatie ten onrechte gebruikt. De informatiebijeenkomsten voldoen niet aan de voorwaarden van een omgevingsdialoog.

13. Opmerking: Er zijn meer belanghebbenden dan zij die in eerste instantie benaderd zijn, daarbij klinkt het verhaal als een gelopen race.

Reactie: De gemeente heeft de afgelopen maanden met de beschikbare middelen zowel digitaal, via de krant als persoonlijk via de mail iedereen proberen te bereiken om belanghebbenden mee te laten praten over dit project. Naast deze inzet van de gemeente verwachten wij ook een actieve houding van burgers om zich op de hoogte te stellen van ontwikkelingen in het dorp. Besluitvorming dient nog plaats te vinden.

14. Vraag: Wat wordt er bedoeld met het afronden van de omgevingsdialoog tussen 14 en 24 september?

Reactie: Er is al veel informatie opgehaald t.b.v. het ambtelijk advies aan de gemeenteraad. Tussen 14 en 24 september is er nogmaals de mogelijkheid om input te leveren t.b.v. van het ambtelijk advies. Tijdens het mogelijke vervolgtraject is er wederom aandacht voor de inzichten van bewoners.

15. Opmerking: In de presentatie wordt vermeld dat er aandacht is voor participatie bij de huisvesting van de werknemers en bij de verkeersontsluiting. Het verzoek is om hier om ook bij de inrichting van het gebied en de bedrijfslocatie aandacht te nemen voor burgerparticipatie.

16. Opmerking: De voorgenomen ontwikkeling is erg grootschalig en past in de trend om blokkendozen op te richten. Deze trend roept weerstand op, zelfs op industrieterreinen wil

men dit soort ontwikkelingen niet.

- 17. Vraag:** Waarom is er een variantenvoorkeur? De overwegingen komen namelijk niet aan bod.

Reactie: De varianten zijn tegen elkaar afgewogen op basis van thema's en bijbehorende scores. De thema's staan vermeld in de presentatie (in de sheet waarop alle varianten op één kaart zichtbaar zijn). De scores en de wegingen van de thema's zijn gezien de complexiteit niet gedeeld op de informatiebijeenkomst. Wel is er (n.a.v. deze vraag) de mogelijkheid om een apart moment bij te wonen waarbij de wegingstabel die gebruikt is bij de afweging wordt toegelicht. Hiervoor kunnen belangstellenden zich melden bij Roel van Leendert via roel.vanleendert@landerd.nl.

Opmerking n.a.v. conceptverslag: zie reactie onder 2.6

- 18. Opmerking:** Variant 4b werkt een verkeersgevaarlijke situatie in de hand.

- 19. Opmerking:** De verkeersingrepen uit de verschillende varianten hebben niet alleen effect op Schaijk, maar ook op (routes naar) Herpen en Reek. Het uitdrukkelijke verzoek is om ook de effecten op de verkeersstromen in Reek mee te nemen bij het ontwikkelen van een verkeersontsluiting.

- 20. Vraag:** Wat is de rol van de provincie, het waterschap en andere overheden?

Reactie: Met andere (belanghebbende) overheden is reeds gesproken. Als het tot een formele bestemmingsplanprocedure komt zullen zij nogmaals betrokken worden, vanaf de start van het proces.

- 21. Vraag:** In hoeverre is de landschappelijke inpassing rondom het bedrijf definitief (of zijn hier nog uitbreidingsmogelijkheden)?

Reactie: Het bedrijf moet altijd aan een bepaalde mate van landschappelijke inpassing en natuurcompensatie voldoen, de invulling hiervan is nog niet definitief. Binnen de nog nader in te vullen landschappelijke inpassing is nog ruimte voor eventuele toekomstige uitbreiding.

- 22. Opmerking:** Er liggen veel teelgronden van Jonkergouw ten zuidoosten van Reek. Dit betekent meer landbouwverkeer op sommige routes. De Langstraat in Reek is een voorbeeld van een weg die nu eigenlijk al te smal is als grotere voertuigen, zoals landbouwvoertuigen en vrachtwagens, en gelijksoortige voertuigen of personenwagens elkaar passeren.

Opmerking n.a.v. conceptverslag: zie reactie onder 2.9

- 23. Opmerking:** De staat van de klinkers op de Helstraat is slecht. Volgens de gemeente is asfalteren duur en staat het onderhoud van de weg pas voor 2029 gepland. Het verzoek is om dat op korte termijn aan te pakken en waar mogelijk combineren met de uitvoering van eventuele plannen omtrent dit project.

24. Vraag: Waarom is gemeente Oss hierover niet geïnformeerd?

Reactie: De gemeente Oss is (vroegtijdig) geïnformeerd, namens gemeente Oss is dhr. Peters aanwezig.

25. Opmerking: In dat geval kan er samen met gemeente Oss nagedacht worden over een variant Broksteeg – Scheenenweg – Dorpenweg (N277).

Opmerking n.a.v. conceptverslag: zie reactie onder 2.6

26. Vraag: Is bij gemeente Landerd iets bekend over de locatie Meisevoort 5 in Gassel, aangaande plannen van de firma Jonkergouw?

Reactie: Daar is bij de gemeente tot op heden niets over bekend.

Opmerking n.a.v. conceptverslag: zie reactie onder 2.6

27. Opmerking: Als de varianten in concrete vorm uitgewerkt zouden zijn, is het makkelijker om een afweging te maken.

28. Opmerking: Het gevoel heerst dat de belangen van Jonkergouw voor de belangen van de bewoners gaan. Jonkergouw kan ook blijven zitten waar hij zit.

Opmerking n.a.v. conceptverslag: zie reactie onder 2.3

29. Opmerking: De Haagstraat is nu al overbelast. De bedrijvigheid in het gebied Broksteeg/Kerkweg/Elsstraat belast de Waterstraat.

30. Opmerking: Dit bedrijf hoort op een industrieterrein – goed ontsloten en veilig voor iedereen.

31. Vraag: Waarom zijn de twee studies (varianten) ontsluiting naar de bovenkant, komen niet terug in de rapportage/presentatie?

Reactie: Hier is geen pakkend antwoord op (voor nu), de varianten zijn waarschijnlijk al vroeg in het proces als niet haalbaar bestempeld.

Opmerking n.a.v. conceptverslag: zie reactie onder 2.6

32. Vraag: is er specifiek inzicht in waar de landbouwvoertuigen naar toe gaan bij de verschillende varianten?

Reactie: Door het grote aantal gronden en de verspreiding er van is hier geen goed inzicht in te krijgen.

33. Vraag: Eerder werd gesproken over voorwaarden (zie punt 2). Liggen die voorwaarden vast bij besluitvorming?

Reactie: Het is de intentie van de gemeente om die voorwaarden dan vast te hebben liggen.

34. Opmerking: Het is een slechte keus van de firma Jonkergouw om een locatie midden in 'de polder' met een slechte ontsluiting te kopen, in plaats van een betere locatie bijvoorbeeld dichterbij de provinciale weg.

35. Opmerking: De locatie aan de Broksteeg oogt onwenselijk – een andere locatie is beter.

36. Opmerking: De verkeersveiligheid (bijvoorbeeld voor schoolgaande kinderen) op de Waterstraat verslechtert drastisch als er meer zwaar verkeer overheen komt, het verzoek is om hier nogmaals goed naar te kijken.

37. Vraag: Wat is de concrete motivatie om tot de voorkeuren te komen? (Hoe is deze keuze uit te leggen?)

Reactie: Hiertoe verwijst de gemeente naar de eerder genoemde thema's. Daarnaast is er, zoals reeds benoemd, de mogelijkheid om hier een nadere toelichting over te krijgen.

2. Lijst van ingekomen stukken n.a.v. informatiebijeenkomst

2.1. Reactie dhr. [REDACTED] (Erfdijk, Herpen)

Aan: Roel van Leendert, Gijs van Oorschot en Ben Brands

Van: [REDACTED], Erfdijk [REDACTED], [REDACTED] Herpen

Betreft: Bijdrage aan de besluitvorming rond de verplaatsing van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw naar de Broksteeg

D.d.: 21 september 2021

C.C.: Tevens verzonden aan de leden van de gemeenteraad van Landerd

Als betrokkene bij de verplaatsing van het Tuinbouwbedrijf van de firma Jonkergouw naar de Broksteeg, was ik aanwezig bij de informatieavond in de Potter op 14 september jl.

Naar aanleiding van die informatieavond, die inderdaad meer informatieavond was dan een zgn. participatie dialoog, heb ik een aantal vragen en opmerkingen die m.i. relevant zijn voor de door de Raad te nemen beslissing. U hebt mij verzocht die U ter hand te stellen.

Maar vooraf, enige uitleg over de aard van mijn betrokkenheid bij de verplaatsing.

Sinds 1986 woon ik, met vrouw en kinderen op de Erfdijk in Herpen (voormalige gemeente Ravenstein, tegenwoordig gemeente Oss). De Erfdijk is de ecologische verbindingszone tussen het hoger gelegen Herperduin en Keent aan de Maas. Aan de overkant van de weg ligt de Schaijkse polder waar ik zeer ruim over uitkijk; van oudsher genaamd het *Ribroek* (Klein – en Groot Ribroek, Elzen en Laag Schaijk; zie: Gemeente kaart Schaijk van 1865). Op de hoek van de Rietbroekstraat en de Broksteeg is de nieuwe locatie van Jonkergouw gepland.

Geschiedenis. Tot de kanalisering van de Maas (ca. 1936) was de Ribroekpolder (de naam is veelzeggend, zie het etymologisch woordenboek) onbewoond omdat deze ruimte moest geven aan de steevast terugkerende overstromingen als gevolg van de Beerse overlaat bij Grave. Pas na de 2^e Wereldoorlog is de polder, na de ruilverkaveling, ingericht met boerderijen, langs vier nieuwe en smalle zgn. ruilverkavelingswegen: de Middelstraat, de Broksteeg, de Kerkweg en de Waterstraat. Deze polder wordt in het noorden begrensd door de Erfdijk (gemeente Oss), in het oosten door de Elsstraat (gemeente Oss), en de N77. In het Zuiden door de pastoor van Winkelstraat en in het Westen door de Runstraat, tot aan de snelweg A50.

Intensieve veehouderij. Toen we 1986 op de Erfdijk kwamen wonen speelde voor wat betreft deze polder prominent de maatschappelijke discussie reeds met betrekking tot de *zure regen*. In dat verband konden we actief tot aan de Raad van State toe, de komst van nog een varkensbedrijf tegenhouden en vestigde Jonkergouw als alternatieve investering aan de Elsstraat een woonhuis met schuur, waar mogelijk tuinbouwactiviteiten in georganiseerd konden worden. De afgelopen 35 jaar is dat voor zover wij weten nooit echt gebeurd en hebben er steeds arbeidsmigranten gewoond onder de verzamelnaam 'Polen'. Deze wandelen inderdaad al sinds jaar en dag van deze locatie op de Elsstraat via de Erfdijk naar de supermarkt Plus in het dorp Herpen en weer terug. We hebben nooit enige last van deze arbeidsmigranten ondervonden. Ook naast ons is door een kapitaalkrachtige buurman het huis de afgelopen jaren verhuurd geweest aan de organisatie **Crown**, die ook daar arbeidsmigranten heeft ondergebracht (voor werkzaamheden bij o.a. Mars in Veghel).

In de loop der jaren is, ondanks de klemmende kwestie van intensieve veehouderij in Nederland, - met name varkens-, niettemin steeds meer, groter en hoger gebouwd. De maatschappelijke discussie mbt fijnstof, stankoverlast, mestoverschot en de CO2 uitstoot en de affaire rond de Q-koorts (geiten) uitbraak in Herpen, heeft geheel onverwacht geleid tot verdere intensivering (meer beesten in stallen) ipv deintensivering. De productiedruk op het land en de omgeving is verder toegenomen. Duidelijk zichtbaar zijn de oude boerderijen uit de jaren 60 en de aangebouwde nieuwe grotere en hogere stallen die, ondanks de genoemde problemen in de jaren 1990 en 2000 tot onze niet geringe verrassing, gewoon verschenen in de polder. Tot overmaat bleek afgelopen jaar vergunning te zijn verleend voor een enorme kalverenhouderij op de hoek van de Elsstraat en Waterstraat.

Jonkergouw. Tussen al deze varkensschuren tuiniert de firma Jonkergouw. De variëteit van haar activiteiten is niet groot. De afgelopen 35 jaar hebben we voornamelijk de gewassen prei en wortelen gezien. Ook op dit moment, als ik dit schrijf, is tussen de onvermijdelijke maisvelden, het leeuwendeel van de tuinbouwgrond van Jonkergouw bezet met grijsblauwe preiplanten. Er is zonder meer sprake van een jarenlang terugkerende mono-cultuur. De planten worden zeer regelmatig bespoten (**Glyfosaat ?**), waardoor er geen spatje onkruid tussen de vele hectaren prei valt te ontdekken. Afhankelijk van de wind waarschuwen we elkaar in de buurt app voor deze scherpe en mogelijk giftige onkruidverdelger: 'ramen dicht, het is weer zover'. Diezelfde app. gebruiken we ook voor de stank van de varkenshouderijen. Ook hier weer afhankelijk van de windrichting en de warme zomerse dagen. Dan stinkt het immers enorm. Dan kunnen de ventilatoren het niet bijhouden en de luchtwassers functioneren dan zeker niet optimaal.

Visie. Dat de gemeente Schaijk/Landerd – met open ogen- geen visie heeft op de polder is natuurlijk een gotspe en werd terecht door alle aanwezigen als zeer problematisch beschouwd. Ik kom er in mijn punten hierna meteen op terug. In onze perceptie is de polder de facto al het karakter aan het aannemen van een industrieterrein met genoemde uitbreidingen.

1. Visie.

- a. Het is bijzonder ernstig en ronduit gênant dat de gemeente Schaijk/Landerd na 35 jaar nog steeds geen visie heeft op wat er met de polder moet gebeuren¹. Het moet voor zowel de projectleider als voor de wethouder bijzonder ongemakkelijk zijn om op deze manier met de burgers om te gaan; burgers waarvoor zij mede verantwoording dragen? Onder de kritische druk van de vele aanwezigen kon de geketende projectleider geen kant uit en werd de wethouder erg onprofessioneel. Maar de discussie over intensieve landbouw en veehouderij is echt geen novum. Noch de discussie over de rol van Jonkergouw in de gemeente. Het speelt al decennia lang en op veel andere plekken in de gemeente Landerd, zo mogelijk nog ernstiger (bijv. de Graspeel) dan hier het geval is, hoewel wij daar natuurlijk niet zo over denken. De situatie is echt ernstig te noemen en daarbij hoort een volwassen visie.
- b. *Het is onbestaanbaar dat er geen visie is. De afwezigheid ervan haalt alle grond voor een verantwoorde besluitvorming door de Raad weg. Alleen al om die reden kan er van een snelle besluitvorming m.i. geen sprake zijn.*

2. Arbeidsmigranten.

- a. Waar ik echt van geschrokken ben is het plan van Jonkergouw om behuizing voor 204 (!) arbeidsmigranten te vestigen op de Broksteeg. Ik heb een aantal verontrustende overwegingen.

¹ De gemeenteraad bepaalt het algemeen beleid, stelt jaarlijks de begroting vast en maakt verordeningen die in het belang van de gemeente noodzakelijk zijn. [Gemeenteraad - Gemeente Landerd](#)

- i. Stel dat na vijf of tien jaar de onderneming failliet gaat. Dan staat daar een bebouwing die de omvang heeft van een gehucht of wijkje. Een beetje *to big to fail*. Ze zal overeind gehouden moeten worden.
- ii. Als de onderneming niet verkocht kan worden aan een nieuw ondernemer zal de gemeente Schaijk/Landerd de hele boel moeten afbreken ten laste van de belastingbetaler. Dat gaat immers met de huidige nationale plannen van sanering in het kader van het stikstofbeleid, ook gebeuren. Miljarden worden gereserveerd om ondernemers uit te kopen dichtbij Natura 2000 gebieden. *Het is van belang dat de raad niet alleen denkt aan een actuele bouw- of plaats vergunning maar ook vooruit kijkt naar de enorme consequenties bij mislukking of tegenspoed.*
- iii. Ik vind dat arbeidsmigranten NIET op werklocatie gehuisvest dienen te worden. Ze ondergaan dan hetzelfde lot als de varkens en kalveren: ze worden opgesloten als horigen, onzichtbaar gemaakt.
- iv. Ik ben van mening dat arbeidsmigranten, -als zij werk doen wat wij niet meer willen doen of omdat wij ervoor te hoog geschoold zijn- zij een bijzondere bijdrage leveren aan ons land, onze welvaart en de welvaart van de firma Jonkergouw. Dat om die reden tenminste de gemeente Schaijk/Landerd, maar ook alle omringende gemeenten gezamenlijk huisvesting dienen te regelen voor deze mede Europeanen. Zij worden dan een onderdeel van onze samenleving, wij waarderen wat zij voor ons doen, ze horen erbij en worden niet weggeduwd op een koude, natte en tochtige polder.
- v. Overigens denk ik dat er geen sprake is van arbeidsmigranten², in de eigenlijke zin van het woord, maar van seizoenarbeiders. De aard van het werk dat Jonkergouw kan aanbieden is immers seizoen gebonden en niet jaar gebonden, zoals dat bijv. het geval is bij Poolse werknemers die bij Mars in Veghel werken.
- vi. *Ik ben van mening dat de Raad zich goed moet realiseren met welke mogelijke humane en financiële consequenties de gemeente in de toekomst geconfronteerd kan worden met deze grote en bijzondere risicovolle bebouwing in de polder.*

3. Jonkergouw

- a. Tijdens de bijeenkomst merkte iemand op dat 'we (lees: gemeente Landerd) misschien Jonkergouw beter langzaam dood konden laten gaan'. Zo'n opmerking is uiteraard ongemakkelijk, maar de vraag is toch wat werkelijk de bijdrage is van de firma Jonkergouw aan de gemeente Schaijk/Landerd? Dat is zeker niet het geval voor wat betreft de werkverschaffing aan personen uit de gemeente. De overlast van het

² Over het algemeen worden arbeidsmigranten ingedeeld in drie categorieën: kort verblijf, personen die zich hier willen vestigen en een tussencategorie, waarbij elke categorie andere eisen heeft voor begeleiding en kwaliteit van de woonruimte. Zeker wanneer arbeidsmigranten voor een korte of middellange periode in Nederland komen werken, krijgen zij vaak hulp van de werkgever voor het vinden van gepaste huisvesting. De werkgever regelt dat zelf of huurt daarvoor gespecialiseerde huisvesters in. Arbeidsmigranten vinden in Nederland onderdak in verschillende types huisvesting. Zo wonen zij doorgaans in gezinswoningen, vakantieparken of speciaal ingerichte (grotere) locaties. Ook geeft de werkgever in sommige gevallen zelf onderdak op het eigen erf. Dat zien we vooral bij seizoensarbeid. [Arbeidsmigranten | Woningmarktbeleid](#)

bedrijf is zoals bekend erg groot (reden voor verhuizing) en wat nu precies de opbrengsten van de firma zijn voor de gemeente in vergelijking tot de lasten voor diezelfde gemeente is niet ter sprake gekomen. *Mij dunkt dat de raad zich hierover met argumentaties dient uit te spreken.*

4. Milieu en volksgezondheid

- a. Zoals al eerder besproken wordt de omgeving door alle verschillende intensieve agrarische activiteiten zwaar belast en is die omgeving de afgelopen decennia steeds maar weer zwaarder belast met bedrijfsvergrotingen en onlangs met de verschijning van een grote kalverenhouderij (in 2020-21). Met de komst van het tuinbouwbedrijf Jonkergouw in de polder is de natuurlijk verwachting dat ook de tuinhoudery verder zal intensiveren. In de bijeenkomst werd immers expliciet de noodzaak van schaalvergroting voor de Firma Jonkergouw genoemd (reden van verhuizing). Tevens werd geopperd of gesuggereerd dat Jonkergouw een diverser teeltbeleid zou gaan ontwikkelen. De geschiedenis van de afgelopen jaren, met vrijwel uitsluitend prei en wortelen, geeft daartoe echter weinig vertrouwen.
- b. *Ik ben daarom van mening dat de Raad in haar overweging expliciet een uitspraak moet doen over de mate waarin deze polder extra belast gaat worden (niet alleen door het toenemend verkeer) maar ook door de belasting van de grond, het milieu en het gevaar voor de volksgezondheid.*

5. Bijeenkomst 14 september

- a. Tenslotte bevestig ik ook van mijn kant de bezorgdheid van de vergadering van 14 september op het gebied van:
 - i. De gebrekkige dialoog met de betrokken burgers
 - ii. De onduidelijkheid over de voorwaarden waaraan het bedrijf moet voldoen
 - iii. De noodzakelijke geachte urgentie. Waarom niet even wachten, zoals met veel betekenisvol en impactrijk nieuw beleid het geval is?
 - iv. De onduidelijkheid over de kosten (een berekening is afwezig) en vooral de kosten van mogelijke sanering zowel van de oude locatie als de niet onmogelijke sanering in de toekomst van de nieuwe locatie.
 - v. De afwezigheid van concrete afwegingscriteria voor de verschillende varianten.
 - vi. De afwezigheid van kennis van Jonkergouw's plannen in Gassel.

JP/Erfdijk 22092021

2.2 Reactie enkele bewoners Haagstraat/Waterstraat, Schaijk

Van een aantal bezorgde bewoners aan de Waterstraat/Haagstraat te Schaijk

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Landerd

Geachte burgemeester, wethouders en leden van de gemeenteraad van de gemeente Landerd,

Met dit schrijven willen wij als bewoners van de Waterstraat in Schaijk u graag onze ernstige bezwaren meegeven ten aanzien van de voorgenomen verplaatsing van het bedrijf Jonkergouw naar de Broksteek in Schaijk. Sinds maart dit jaar zijn wij meegenomen in de verschillende informatiesessies die zijn gehouden. Door de steeds wisselende uitwerkingen en beargumenteringen rondom zowel verplaatsing als de bijbehorende verkeersontsluiting hebben wij weinig vertrouwen in een passende oplossing. Vandaar dat wij onze mening en beargumentering via dit schrijven aan u mee willen geven, met als doel dat u onderstaande argumentatie meeweegt in de politieke besluitvorming die dit najaar gepland is.

Verplaatsing

In maart 2021 vernamen wij voor de eerste maal – via via, niet officieel vanuit de gemeente – dat er plannen waren omtrent verplaatsing van Jonkergouw, inclusief de mogelijke effecten op de verkeerssituatie die hiermee gepaard gaan. Dit maakte dat een eerste officieel contact met de gemeente plaats vond op 17 maart jl. inzake een verkeersonderzoek dat was uitgevoerd en waarvan we de uitkomsten gepresenteerd kregen.

Op de informatiesessie van 14 september j.l. hebben wij meer mogen vernemen omtrent de achtergrond van de verplaatsing en de overwegingen van de gemeente. Tijdens deze sessie is op vele vragen geen of geen afdoende antwoord gekomen en is er ook het e.e.a. aan te merken op het gevolgde proces alsmede de gepresenteerde inhoud:

- Nog steeds blijkt iedere informatiesessie dat groepen belanghebbenden niet zijn geïnformeerd en betrokken.
- Op geen enkele wijze wordt aangegeven wat het belang van de verplaatsing is voor Schaijk (gemeente Landerd). De stelling *“Het agrarisch tuinbouwbedrijf dusdanig faciliteren dat het bedrijf toekomstbestendig kan blijven in Schaijk waarbij de overlast voor de burger zoveel als mogelijk wordt beperkt.”* is geen concreet belang en *“zoveel als mogelijk”* is niet eenduidig en meetbaar. Daarbij lijkt het belang van Jonkergouw boven het belang van de inwoners van Schaijk te gaan.
- Gesteld werd dat er momenteel geen actuele structuurvisie ligt voor Landerd en dus ook niet voor het buitengebied. Men mag echter aannemen dat de bestaande documenten uit 2014 en 2015 dermate recent zijn, dat deze nog steeds voor een groot deel geldend zijn ten aanzien van de visie van zowel de gemeente, de gemeenteraad en daarmee ook die van de burgers van Landerd. Dit type beleid draait niet zomaar 180 graden. De structuurvisie documenten (en bijvoorbeeld het document Nota Kwaliteitsverbetering) zijn ‘doordrenkt’ met statements als kwaliteitsverbetering, landschapsverbetering, kwaliteitsimpuls, recreatieve doeleinden, etc. Een mooi voorbeeld in de documenten:

“Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, geen buitenopslag, parkeren op eigen terrein.”

Het is evident dat de voorgestelde verplaatsing op **geen enkele wijze** voldoet c.q. bijdraagt aan hetgeen is omschreven in de structuurvisie documenten. Terughoudendheid met een dergelijk ingrijpende beslissing die tegen de bestaande visie ingaat is op zijn plaats. Sterk te overwegen is actualisering van het beleid af te wachten voordat een besluit wordt genomen. Zeker omdat het

hier niet alleen een 1 op 1 verplaatsing, maar ook een uitbreiding van het bedrijf nu en in de toekomst lijkt te betreffen en bovendien een sterk industrieel karakter heeft.

- In de bijeenkomst werd vermeld dat de gemeente wil meewerken aan verplaatsing en vervolgens de voorwaarden gaat formuleren die daaraan verbonden zijn, hetgeen o.i. de omgekeerde en dus verkeerde volgorde is. De voorwaarden zouden juist vooraf gedefinieerd moeten worden.
- Onduidelijk is wie de belanghebbenden zijn, c.q. recht van inspraak hebben.
- De bijeenkomst van 14 september jl. zou onderdeel zijn van de omgevingsdialoog, hetgeen onjuist is. Moment van de bijeenkomst in het proces zijn niet conform de wijze van het voeren van de omgevingsdialoog, e.e.a. dient veel eerder te starten.
- In de bijeenkomst werd gerefereerd aan de benodigde ontsluiting. De wethouder gaf aan dat een aantal mogelijke alternatieven zijn opgesteld en systematisch zijn afgewogen zodat een voorkeursvariant resteert. Hoe dan ook, zoals eerder vermeld, iedere ontsluiting is volledig in strijd met de structuurvisie.

Gezien het gestelde vragen wij u als gemeenteraadslid:

Vraag 1: Het voorgenomen besluit van de verplaatsing van Jonkergouw naar de Broksteeg te heroverwegen.

Vraag 2: Daadwerkelijk een omgevingsdialoog met de inwoners van Landerd te starten om tot een nieuwe locatie te komen.

Vraag 3: Als gemeente en gemeenteraad actief te participeren in het zoeken naar een locatie die wel voldoet aan de huidige visie op Schaijk en haar buitengebied.

Alternatieven ontsluiting verkeer

Tijdens de informatiesessie van 14 september jl. werd aangegeven dat de zogenaamde variant 4D (ontsluiting van Jonkergouw aan de Broksteeg, via een nieuwe aan te leggen weg, met directe aansluiting op de N277 (Dorpenweg)) de voorkeursvariant is. Deze wordt gevolgd door variant 4C (nieuwe weg tussen Broksteeg en Waterstraat, aansluiting Waterstraat met N277 via eveneens nieuwe weg ter hoogte van de huidige oversteek Elsstraat/Helstraat).

Indien ondanks alle bezwaren toch besloten wordt Jonkergouw daadwerkelijk te verplaatsen naar de Broksteeg zien wij het liefst dat variant 2b wordt gerealiseerd, indien nodig met (gedeeltelijke) afsluiting van de Helstraat voor bepaalde typen verkeer om overlast van bewoners daar te voorkomen. Dit voornamelijk omdat er met dit alternatief het landschap wordt ontzien. Mocht ook deze variant niet kunnen heeft daarna variant 4D en vervolgens alternatief 4C de sterke voorkeur. Deze alternatieven geven de minste overlast aan omwonenden, verminderen zelfs de belasting van de huidige infrastructuur aangezien overige bedrijven (o.a. Loonbedrijf Loeffen, Abemec, Gremie BV, Van Tilburg Horses, Pluimveebedrijf Wingens e.d.) hiervan gebruik kunnen maken. E.e.a. draagt daarmee zelfs bij aan een verbetering van het woongenot en verkeersveiligheid in de omgeving.

Echter, indien er geen heroverweging van het besluit tot verplaatsing naar de Broksteeg komt willen wij toch ernstig bezwaar maken tegen de mogelijke alternatieve trajecten 4 en 4B, waarbij afwikkeling van het verkeer via de Waterstraat/Haagstraat verloopt. Wij lichten dit navolgend toe.

Als derde alternatief staat tot onze grote verbazing en diepe teleurstelling variant 4b (verkeer via Waterstraat). Ons verbaast deze wending nadat eerder in mei j.l variant 2b (Broksteeg, Elsstraat en nieuwe weg naar N277) als beste was neergezet vanuit de verkeersstudie. Deze variant kent slechts één belangrijk nadelig effect, zo luidt het advies: *“nadeel van variant 2 is dat de route minder direct is en minder goed aansluit op de gewenste bestemmingen (N324 voor vrachtverkeer, groot aantal landbouwgronden ten zuiden van Schaijk en verkeer van arbeidsmigranten naar het centrum van*

Schaijk). Dit nadeel weegt niet op tegen de voordelen voor de leefbaarheid van Schaijk; Deze variant brengt de meeste investeringskosten met zich mee en scoort daarmee slechter op het onderdeel kosten. Door snellere grondverwerving kan deze variant wel eerder tot rendement komen"

Variant 4 had zeer duidelijk niet de voorkeur: Variant 4 ontlast zowel de Pastoor van Winkelstraat en Haagstraat. Verkeerskundig is deze variant echter niet effectief. De variant is geen directe route naar de belangrijkste bestemmingen.....Gezien de grote landschappelijke impact en onvoldoende verkeerskundige effectiviteit zien wij variant 4 niet als een kansrijke variant"

In de eerder gepresenteerde verkeersstudie is in de afwegingentabel dan ook te zien dat variant 4 de minste voordelen heeft en de meeste nadelen. Belangrijke opmerking daarbij is dat bij de afwegingentabel is opgenomen dat het draagvlak is ingeschat als "redelijk". Echter, geen van de ondertekenaars van deze brief zijn als bewoners aan de Waterstraat hiervoor gesproken....).

Tijdens een eerdere informatiesessie op vrijdag 10 september bij dhr. W. Boeijen thuis zijn de argumenten tegen variant 4/4b meegegeven aan de projectleider:

- De Waterstraat is ongeschikt voor dit type verkeer. En is dit eigenlijk nu al niet gezien hoeveelheid en zwaarte van het (sluip)verkeer met alle achterliggende noordelijke grote bedrijven.
- De gevaarlijke en onoverzichtelijke kruising met de Haagstraat. Hier moet men vanuit de Waterstraat, afgaand op een aan de overzijde geplaatste verkeersspiegel, de Haagstraat oprijden/oversteken. Dit gezien de onoverzichtelijkheid van de kruising. Dat dit met het snelle autoverkeer op de Haagstraat regelmatig tot zeer gevaarlijke situaties leidt mag duidelijk zijn. Een sterke toename van het verkeer door een keuze voor een variant met afwikkeling via de Waterstraat gaat dit risico sterk verhogen.
- Langs de Haagstraat loopt een veelgebruikt fietspad dat de Waterstraat kruist.
- De Waterstraat is zelf onderdeel van een veelgebruikte fietsroute.
- Dagelijks fietsen kleine kinderen via de Waterstraat naar school. De alternatieven 4 en 4B zouden levensgevaarlijke situaties opleveren, hetgeen de kinderen op grote fysieke afstand van school, voetbalclubs en vriendjes brengt.
- Indien aansluiting op de N277 via de Elsstraat (variant 2/2a) of eventueel nieuw aan te leggen wegen (4d/4c) niet mogelijk is zouden de resterende alternatieven zeer problematisch kunnen worden voor de bewoners van de Broksteeg, Kerkweg en Waterstraat. Van deze mogelijkheden lijkt ons afwikkeling via de Waterstraat de minste aangezien deze verhoudingsgewijs onnodig duur, landschappelijk de minst gewenste en verkeerstechnisch de minst effectieve optie is.

Tijdens de bijeenkomst werd meegedeeld dat de gemeente voornemens is op korte termijn een besluit te nemen. Voor de aangegeven ontsluiting via variant 4d of 4c is medewerking van de provincie nodig. Onduidelijk is of de provincie in het voorstel meegaat en of een dergelijk akkoord op korte termijn gegeven gaat worden. Hiermee zou variant 4b als "derde" optie plots een eindresultaat in het keuzeprocés kunnen worden, hetgeen voor ons onbegrijpelijk zou zijn gezien bovenstaande argumenten.

Op basis van het bovenstaande zijn onze vragen derhalve:

Vraag 4: Schrappen van variant 4b als mogelijk valide en werkbaar alternatief.

Wij hopen dat u bovenstaande in overweging wilt nemen,

Fam. [REDACTED]

Fam. [REDACTED]
Fam. [REDACTED]
Fam. [REDACTED]

2.3 Reactie dhr. [REDACTED] ('t Oliemeulen, Schaijk)

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 23 september 2021 11:18

Aan: Roel van Leendert <Roel.vanLeendert@landerd.nl>

Onderwerp: Re: Informatiebijeenkomst Jonkergouw: Presentatie en verslag 14 september 2021

Beste Roel,

Bedankt voor het concept verslag. Bijgaand nog wat opmerkingen/aanvullingen op het verslag danwel nagekomen opmerkingen/vragen mijnerzijds.

Algemeen:

- er wordt steeds gesproken over verplaatsing.....mijn inziens is dat een onjuiste benaming ! Het is verplaatsing **plus** een enorme schaalvergroting ten opzichte van de huidige opstallen/locatie van Jonkergouw met de daarbij behorende bedrijfsactiviteiten en huisvesting arbeidsmigranten.
- ik heb niets tegen de het bedrijf Jonkergouw en/of de familie. Ik heb wel mijn bedenkingen tegen de gekozen locatie voor zo'n enorm bedrijf in dit gebied met alle infrastructurele-, financiële consequenties alsmede overlast en te niet gaan van het landschap. Ik denk dat zo'n bedrijf elders thuis hoort.
- Kunt u een heldere planning afgeven met milestones in de procedure ? Zodat we weten wanneer we een zienswijze/bezwaar in moeten dienen.

Toevoeging vraag 1:

- Informeren direct aanwonenden is niet geheel zorgvuldig uitgevoerd. Immers wij als bewoners van 't Oliemeulen te Schaijk ondervinden straks zeker veel meer "verkeer" van arbeidsmigranten (lopend, fietsend, zwervend etc), sluipverkeer (naar Herpen, naar Middelstraat en naar centrum) en landbouwverkeer door de plannen van Jonkergouw. Wij zijn nimmer benaderd voor overleg terwijl we wel eerder contact gezocht hebben. Formeel per e-mail.

Toevoeging opmerking 3:

- Er zou geen visie zijn, maar die ligt er wel degelijk. Tevens is het beleid van de gemeente in het buitengebied, dat bouwvlakken niet groter mogen zijn dan 1,5 hectare. Op mijn vraag: "hoe groot wordt alles?", kreeg ik geen antwoord (tevens is deze vraag niet genoteerd).
- Na eea zelf bekeken/gemeten te hebben blijkt het kavel 8,8 hectare te zijn. Uitgaande van de tekening in de presentatie is de hal > 20.000m² (en hoe hoog ??) en is de huisvesting van 204 arbeidsmigranten > 6000m² footprint. Mijn inziens wordt er veel groter gebouwd dan is toegestaan in het buitengebied.

Opmerking vraag 4:

- Argumentatie "urgentie" is onzin...

- immers is "lange looptijd" niet het probleem van burgers die pas recent betrokken zijn in dit proces

- genoemde kansen voor woningbouwontwikkeling niet urgent is, omdat er nog meer plannen liggen in Landerd met in verder gevorderd stadium

Toevoeging vraag 7:

- Aangegeven werd dat veel gronden rondom de locatie "gepacht" worden door Jonkergouw. Dit lees ik niet terug in het verslag. Immers moet terecht de vraag gesteld worden "wat als pacht niet verlengd wordt, is het dan logisch dat Jonkergouw daar zit?"

Toevoeging vraag 8:

Er is geen antwoord gegeven op de vraag hoe verhoging verkeerintensiteit sluipverkeer en landbouwmachines wordt voorkomen op het 't Oliemeulen te Schaijk

Toevoeging opmerking 11:

- Dagelijks lopen/fietsen er vele arbeidsmigranten langs 't Oliemeulen op en neer naar de dorpskern en de "bewoning in het buitengebied". De loop/fietsroute is gevaarlijk langs de weg, geeft enorm veel zwerfafval, rumoer en "onveilig" gevoel voor natuurspeeltuin. De intensiteit met 204 arbeidsmigranten zal enorm toenemen. Hoe gaat u dit managen ? Welke maatregelen gaat u treffen en handhaven ? Denk ook aan de wintermaanden....dan is het door de matige verlichting levensgevaarlijk en de oplossing is zeker **NIET** lantaarnpalen, wandelpaden, fietsstroken toevoegen in een buitengebied.

Toevoeging opmerking 28:

- De opmerking was "waarom heeft de gemeente er zoveel belang bij als Jonkergouw naar de Broksteeg gaat ? Immers zo lijkt het wel ? Want uit de presentatie lijkt het alsof de gemeente "het voortouw neemt" Jonkergouw te verplaatsen ten koste van alles. Waarom ? Wat is het belang ? Immers zijn er uit Landerd bedrijven vertrokken omdat de Gemeente niet kon/wilde voldoen aan gevraagde expansiemogelijkheden. Ik heb voorbeelden gegeven. Niets van dit alles is genoteerd in het verslag. Evenmin het onduidelijke antwoord van de wethouder "dat is anders....."

Tot zover.

Graag ontvang ik van u het definitieve verslag en het verdere stappenplan met milestones.

Met vriendelijke groeten



Namens de bewoners van 't Oliemeulen

2.4 Reactie mevr. [REDACTED]

Geachte Roel,

Graag meld ik me aan om inzichtelijk te krijgen hoe tot de varianten 4d, en evt 4b en 4c is gekomen. Hoe gaan oa toekomstige verkeersstromen lopen?

En in rapport zijn variant 5 en 6 vroegtijdig aan de kant geschoven vanwege dat provincie bij vooroverleg heeft aangegeven geen nieuwe aansluiting te willen op provinciale weg. Bij optie 4d wordt wel om een nieuwe aansluiting gevraagd. Daardoor wordt variant 6 ineens actueel. Wordt variant 6 alsnog serieus meegenomen in de afweging?

Andere vraag, ik zag pas later hoe groot het project jonkergouw is. Na de vergadering vernam ik dat bouwblok 7 ha is, en met landschappelijke invulling 10 ha is. Is dit correct? En, er wordt telkens aangegeven dat het een agrarisch bedrijf is, hoe kan het dat jonkergouw zo'n groot bouwblok heeft? Andere agrarische bedrijven mogen niet meer dan 1,5 ha bouwblok hebben.

Mvg [REDACTED]

2.5 Reactie dhr. [REDACTED] (Helstraat, Reek)

Beste Gijs,

ten eerste wil ik aangeven dat deze email aan jou als projectleider is gericht, terwijl deze eigenlijk ook bedoeld is voor de bij dit proces betrokken ambtenaren, gemeenteraad en B&W.

Bij deze wil ik, mede namens andere belanghebbenden, onze grote zorgen uiten omtrent de gepresenteerde (voorkeurs-) varianten van de verkeersontsluiting betreffende verplaatsing Jonkergouw.

Blijkbaar zijn, zonder verder (verkeers-)onderzoek, van achter een bureau, enkele (nieuwe) varianten als mogelijkheid op papier gezet. De verdere consequenties zijn allerm minst in ogenschouw genomen, als er al überhaupt over de consequenties is nagedacht.

De ontsluiting op de N277 van bv. variant 4d (vrachtverkeer en of landbouwverkeer?) ligt nagenoeg bij mij achter in mijn tuin, ik vind dit niet acceptabel.

Tevens vind ik dat de manier, waarop op de bijeenkomst van 14 september jl. met vragen van bezorgde burgers (burgerparticipatie?) werd omgegaan, geen schoonheidsprijs verdient.

Daarnaast wordt op vragen van deze burgers (nagenoeg) geen concreet of onderbouwd antwoord gegeven.

De bijeenkomst, en met name de afsluitende vragenronde, werd onder behoorlijke tijdsdruk (de tijdsdruk werd ook nog tijdens de bijeenkomst door wethouder Brands opgevoerd) afgerond (lees: afgeraffeld).

Geen onderbouwde antwoorden op onder andere de volgende vragen: “Wat is voor de gemeente reden om medewerking te verlenen aan een dusdanig grootschalig bouwproject midden in het agrarisch gebied (zie ook onderstaande emailbericht) en niet als industrie, dus locatie industrieterrein, te beoordelen?” “Wat zijn de financiële consequenties van de verplaatsing en voor wiens rekening komen deze?” “Welke voorwaarden van verplaatsing en of niet verplaatsing zijn met Jonkergouw gemaakt?” “Waarom de haast om dit project er door te duwen?”

Ik heb gevraagd waarom de noordelijke versies varianten 5 en 6 uit **“Figuur 3-1: quick scan varianten 1 tot en met 6 rapport Megaborn GLa2001-R01 d.d. 12 mei 2021”** geen opties meer zijn, terwijl er nu wel wordt gesproken over een ontsluiting op de N277 variant 4d (zie ook onderstaande emailbericht). In het verslag van deze avond staat bij punt 25. “Opmerking” betreffende noordelijke ontsluiting, terwijl dit geen opmerking van mij was, maar een vraag. Hierop heb ik dus geen antwoord mogen ontvangen, vandaar dat ik er nu op terug kom.

Graag ontvang ik een bericht van ontvangst en wellicht een antwoord op bovenstaande.

Ik mag aannemen dat deze correspondentie aan het projectdossier wordt toegevoegd en aan betrokkenen wordt doorgestuurd.

Mede namens bezorgde burgers en belanghebbenden,

[REDACTED]

2.6 Reactie dhr. [REDACTED] en mevr. [REDACTED] (Helstraat, Reek)

Reacties op concept-verslag informatiebijeenkomst mogelijke verplaatsing tuinbouwbedrijf Jonkergouw van 14 september 2021.

Reactie 1: De eerste omgevingsdialoog werd in juli 2020 gehouden met de direct aanwonenden van de locatie Broksteeg en was op uitnodiging; de bijeenkomst in maart 2021 – op basis van een nieuw verkeersonderzoek op verzoek van de genodigden - was eveneens op uitnodiging voor de aanwonenden van de locatie Broksteeg. Pas in mei 2021 hebben zich daar op eigen initiatief andere belanghebbenden gemeld waarna de gemeente afzonderlijke gesprekken is gaan voeren met verschillende bewonersgroepen.

Opmerking 3: De concrete vraag was: Zoals de wethouder beaamt, bestaat er géén actuele visie op de ontwikkeling van Schaijk (nieuwe omgevingsvisie staat gepland voor 2022) en bestaat er géén actuele visie/plan op de ontwikkeling van het buitengebied van Schaijk, Reek en Zeeland (dateert van 2014 of 2015 en hoort via de Omgevingswet in 2022 ingevuld te worden).

De huidige Jonkergouwplannen zijn niet alleen in strijd met de inhoud van diverse eerder vastgestelde documenten maar het is met het oog op een nog vast te stellen toekomstige omgevingsvisie ongepast om een voorschot van deze omvang te nemen op toekomstig beleid.

Vraag 17: Concreet werd het volgende opgemerkt: Gelet op alle voorafgaande bijeenkomsten en de verstrekte informatie waarin juist die belangrijke afwegingen ontbreken, wordt inmiddels ten zeerste betwijfeld of de gepresenteerde variantenvoorkeuren wel gebaseerd zijn op objectieve wegingscriteria. Juist die overwegingen vormen de basis van gedupeerde burgers om inhoudelijk bezwaren zelf te toetsen.

Reactie 17: Los van de later nog te presenteren wegingstabel: Wethouder Brands scoffeert met een opmerking over de complexiteit van de “wegingen” de verstandelijke mogelijkheden en het inzicht in de materie van de aanwezigen. Een verwijzing naar transparantie en delen van informatie gaat mank. Belanghebbenden hebben eerder ervaren dat de term draagvlak in de verkeersrapportage misbruikt werd om verkeersvariant 2d te rechtvaardigen. Dat “draagvlak” stoelde namelijk op geen enkel objectief criterium maar alleen op de visie van de bewonersgroep Pastoor van Winkelstraat.

Opmerking 25: Waarom is deze vraag niet beantwoord?

Vraag 26: De vraag luidde of er bij de gemeente Landerd iets bekend is over de aanvraag van de firma Jonkergouw over de huisvesting van nog eens 200 arbeidsmigranten in Gassel?

Aansluitend is gevraagd wat de gemeente Landerd vindt van deze nieuwe woningbouwcoöperatie van de firma Jonkergouw in deze regio en hoe zich dat verhoudt met een regionaal spreidingsbeleid van arbeidsmigranten?

Vraag 31: Gaarne deze varianten alsnog duiden in de wegingstabel zodat duidelijk is waarom deze niet haalbaar zijn.

2.7 Reactie dhr. [REDACTED] (Erfdijk, Herpen)

Aan het college van

Herpen, 23 september 2021

Burgemeester en wethouders

Van de gemeente Landerd

Onderwerp: voorgenomen medewerking verplaatsing Jonkergouw

Geacht college,

Hierbij maak ik bezwaar tegen de voorgenomen medewerking aan de verplaatsing van het bedrijf van Jonkergouw naar de Broksteeg te Schaijk.

Helaas kan ik nog geen inhoudelijke argumenten aandragen. De reden hiervan is dat ik eerst op 14 september jl. op de informatieavond in De Potter kennis heb kunnen nemen het voornemen van uw college om medewerking te willen verlenen aan deze verplaatsing.

Met mij waren velen van de aanwezigen van mening dat de onderbouwing in de tot dan toe beschikbare documenten ontbrak. Bij monde van wethouder Brands is op die avond toegezegd dat degenen die hier belangstelling voor hadden konden intekenen voor een toelichtingsbijeenkomst.

Ik heb deze week de uitnodiging hiervoor ontvangen. De toelichting wordt morgen 24 september 2021 gegeven. Bezwaar dient echter voor 24 september 2021 bij u binnen te zijn????

U zult begrijpen dat de schoen hier heel erg wringt.

Ik verzoek u dan ook om ten aanzien van de voorgenomen medewerking aan de verplaatsing van het bedrijf Jonkergouw voorlopig af te zien. Een dergelijke beslissing vergt een grondige voorbereiding op alle fronten; milieu, infrastructuur, overlast omwonenden en druk op de natuur en natuurlijke omgeving. Uit de nu bij mij bekend zijnde stukken ontbreekt m.i. een grondige onderbouwing en afweging aangaande de consequenties van de voorgenomen verplaatsing.

Ik verzoek u dan ook met klem om de benodigde tijd te nemen voor een dergelijke besluitvorming en grondig onderzoek te doen naar de gevolgen van een verplaatsing. Nu kan ik me niet aan de indruk onttrekken dat er omwille van wat? Erg veel druk wordt gezet op een snelle besluitvorming. Dat is in dit geval m.i. onmogelijk zonder een grondige studie naar de gevolgen en een verantwoorde onderbouwing van dit voornemen.

Een afschrift van deze brief is tevens verzonden naar alle raadsfracties van uw gemeente.

Vriendelijke groet

[REDACTED]

Erfdijk [REDACTED]

5373 KV Herpen

2.8 Reactie dhr. [REDACTED]

Beste Roel,

We verwachten dat Jonkergouw “een soort uitzendbureau voor arbeidsmigranten” begint, dit hebben ze nu ook al op de molenaarstraat.

De broksteeg is een landbouwgebied.

Dus mijn standpunt is nog steeds, ik wil niet dat Jonkergouw daar komt.

Mvg,

■■■■■

Beste mijnheer van Leendert,

Dank voor het nasturen van de sheets en het verslag. Ten aanzien van opmerking 22 wil ik graag nuanceren dat de Langstraat te smal is als grotere voertuigen, zoals landbouwvoertuigen en vrachtwagens, en gelijksoortige voertuigen of personenwagens elkaar passeren.

Graag blijf ik geïnformeerd over de ontwikkelingen inzake de verplaatsing van Jonkergouw.

Met vriendelijke groet,

■

Beste heer van Leendert,

In afwachting van het verslag van de informatiebijeenkomst van afgelopen dinsdag 14 sept., zou ik graag in gesprek gaan met de gemeente over:

- **Concrete uitwerking van variant 2, route 4d** met de focus op:
 - **Kruispunt Pastoor van Winkelstraat - Broksteeg.** met het verwijderen van de knip ontlast 4d de kern van Schaijk via bovenzijde/runstraat. Dit brengt de eerdere zorgen weg van omwonenden van veiligheid van fietsers terug bij af. 4d lost vrachtverkeer op, maar autoverkeer en landbouwverkeer is minstens zo onveilig (Broksteeg is nog steeds te smal, kruispunt blijft onoverzichtelijk).
 - **Kruispunt Pastoor van Winkelstraat en Kerkweg.** Een doorgang naar 4d met een snelle route van rijksweg N234 naar de dorpenweg EN een snelle route van de kern Schaijk via Pastoor van Winkelstraat, Kerkweg naar Dorpenweg maakt kerkweg van een doodlopende weg een drukke route. De breedte van de kerkweg laat dit totaal niet toe. Argumenten om Pluimveebedrijf Wingens te ontsluiten zijn gelegenheidsargumenten. Dat is door mij als direct omwonende nooit als een probleem ervaren. Een doorgaande route in Kerkweg maakt kruising Haagstraat, Scheisestraat en Pastoor van Winkelstraat onoverzichtelijk door de flauwe bocht en daarmee onveilig voor met name de fietsers aan de noordzijde.
 - **Aansluiting Kerkweg met nieuwe weg 4d.** Is er een knip voorzien na Kerkstraat 1, waarbij de agrische activiteiten (pluimvee Wingens en varkens Kerkweg) bereikbaar zijn via de 4d vanuit Dorpenweg? of wordt dit een gelijkwaardige kruising?
 - **Route 4d,** is dit bovenlangs of onderlangs pluimveebedrijf Wingens?
- Er is geen sprake van een **gelijke informatiepositie voor alle belanghebbenden**. Door de nieuwe varianten zijn er nieuwe belanghebbenden en die zijn niet geïnformeerd. Als voorbeeld: er is geen contact gezocht met omwonenden van Pastoor van Winkelstraat aan de noordzijde tussen Kerkweg en Broksteeg, die nu een landelijk uitzicht hebben. Met scenario 4d kom er een weg in de 'achtertuin'. Ik heb slechts enkele burens gezien van de noordzijde tussen Kerkweg en Broksteeg. Ik was meer uit persoonlijk interesse aanwezig en ben nu compleet verrast door deze voorkeursvariant, die in rapport Megaborn op de laatste plaats stond. Het is uiteraard een zaak van presentatie maar eigenlijk is 4d opgebouwd uit variant 1 (Broksteeg) en variant 4 (Waterstraat) en variant 3 (Kerkweg). Ik wil dus graag met u in gesprek om mijn zorgen te bespreken.

Hartelijk dank!

met vriendelijke groet,

■■■■■

Betreft : verplaatsing tuinbouwbedrijf Jonkergouw Schaijk

Datum: 22 september 2021

Geacht college en geachte raadsleden

Met verbazing hebben wij op 14 september tijdens de informatiebijeenkomst over verplaatsing van het tuinbouwbedrijf Jonkergouw in Schaijk kennisgenomen van de verkeersopties, waarvan er een aantal grote impact hebben op de verkeersintensiteit in Reek. Hieronder onze reactie.

Burgerparticipatie

De gemeente Landerd heeft meermaals aangegeven dat zij veel waarde hecht aan goede burgerparticipatie. De verplaatsing van Jonkergouw naar de Broksteeg zal qua verkeersafwikkeling ook voor Reek bij de diverse varianten grote consequenties hebben. Dit zowel waar het gaat om landbouwverkeer, vrachtverkeer als wel verkeersbewegingen van arbeidsmigranten. Om die reden is de verplaatsing van Jonkergouw niet alleen van belang voor de omwonenden, maar voor een veel groter deel van de Reekse en Schaijkse gemeenschap.

Het verbaast ons dan ook dat SDR niet rechtstreeks door de gemeente is benaderd om deel te nemen aan de omgevingsdialoog. Gezien de intensieve contacten die wij doorgaans hebben met de gemeente Landerd, kan hierbij niet volstaan worden met een openbare kennisgeving.

De verplaatsing van Jonkergouw heeft op diverse fronten (o.a. verkeersveiligheid, landschap) grote impact. Het lijkt dan ook logisch om bij een dergelijk proces te werken met een brede klankbordgroep bestaande uit vertegenwoordigers van omwonenden, vertegenwoordigers van de dorpskernen en instanties als VVN, ZLTO en natuur-/landschapsorganisaties. Juist de uitwisseling van argumenten is van groot belang om te komen tot een uiteindelijke besluitvorming.

Waar het gaat om de verkeersafwikkeling en de keuze voor een bepaalde variant is het erg vreemd, dat de argumenten om voor een bepaalde variant te kiezen niet in de openbaarheid besproken zijn. Op deze manier neem je de deelnemers aan de dialoog niet serieus. Daarnaast zou iedere inwoner kennis moeten kunnen nemen van deze argumenten.

Verkeersvarianten

Tijdens de bijeenkomst van 14 september zijn diverse verkeersvarianten gepresenteerd. Hierbij is aangegeven dat variant 4d de voorkeursvariant is, met als tweede voorkeur variant 4c. In Reek maken wij ons ernstig zorgen over de gevolgen van de verkeersvarianten. Met name de varianten zoals 4c, waarbij er sprake is van een rotonde op de N277 ter hoogte van de Elsstraat-Helstraat, en de varianten waarbij er sprake is van afsluiting van de oversteek Elsstraat-Helstraat voor auto's. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de verkeersintensiteit in Reek en dit heeft een veel grotere impact op de verkeersveiligheid in Reek dan verwacht. Daarnaast valt op dat twee andere varianten, die eerder in het proces zijn meegenomen en met ontsluiting aan de N277 ten noorden van de oversteek Elsstraat-Helstraat, niet meer benoemd worden. Tijdens de presentatie kon niet verklaard worden waarom.

In de presentatie werd aangegeven dat er bij de verkeersvarianten ten aanzien van leefbaarheid gekeken wordt naar vier aspecten:

a) Verkeersveiligheid

b) Primaire fiets- en wandelroutes

c) Sluipverkeer

d) Milieu

Wij gaan hieronder in op de aspecten c, b en a.

Sluipverkeer

De verwachting is dat ontsluiting van het verkeer op de N277 door middel van een rotonde tussen Elsstraat en Helstraat zal leiden tot hogere verkeersintensiteit in Reek als gevolg van sluipverkeer. De afgelopen jaren, óók in coronatijd, is er een toename van de verkeersintensiteit in Reek in de ochtend en middag-/avondspits. Dit wordt veroorzaakt door het dichtslibben van de A50 en sluipverkeer dat eerst routes via de N324 zoekt. Omdat ook de N324 op deze momenten begint dicht te slibben, zoeken mensen andere sluiproutes die onder andere door Reek gaan. In de regio zijn veelal inwoners van Schaijk, Herpen, Oss, Berghem e.o. enerzijds en Velp, Grave, Escharen, Gassel e.o. anderzijds bekend met de oversteek Elsstraat-Helstraat. Zij gebruiken deze route om verkeersdrukte te omzeilen. Wanneer er een rotonde wordt geplaatst tussen de Elsstraat en Helstraat, wordt het alom bekend dat hier een alternatieve route ligt, die dan door veel meer mensen gebruikt zal gaan worden.

Voor de route naar de N277 wordt vaak gebruik gemaakt van de route door Reek, om via De Steeg en de Maasdijk via Overlangel en de rotonde aldaar op de N277 te komen. Wanneer er een rotonde tussen Elsstraat en Helstraat geplaatst wordt, ontstaat daarmee een kortere route om door Reek via de Helstraat op de N277 te komen. Ook dit zal leiden tot een hogere verkeersintensiteit.

Primaire fiets- en wandelroutes

De oversteek Elsstraat-Helstraat wordt intensief gebruikt door fietsers en wandelaars, die bij een ontsluiting ter hoogte van de Elsstraat- Helstraat zeer intensief vermengd zullen worden met landbouwverkeer en vrachtverkeer. In de ochtend en de (na)middag fietsen hier schoolgaande kinderen (vanuit Schaijk e.o. naar Grave en terug) en mensen die naar hun werk gaan (naar Oss e.o. en terug). Daarnaast wordt deze oversteek veelvuldig gebruikt door groepen mountainbikers (op weg naar Herpenduin) en racefietsers.

Ook wandelaars steken veelvuldig over. Zo maken wandelaars uit Reek regelmatig een ommetje waarbij zij vanuit Reek via de oversteek Helstaat-Elsstraat door de Waterstraat lopen, om vervolgens via de Everardusweg en Grootgaalseweg weer over te steken naar de Koperstraat in Reek.

Verkeersveiligheid

Wanneer er een rotonde wordt geplaatst tussen de Elsstraat en Helstraat, zal de verkeersintensiteit in de Helstraat en vanuit de Helstraat richting Langstraat naar Mgr. Suijsstraat, Noordhoek naar Mgr. Borretstraat en Heijtmorgen toenemen. Dit heeft grote gevolgen voor de verkeersveiligheid in Reek, niet alleen door toename van het verkeer, maar vooral omdat de wegen en straten in Reek hier niet

geschikt voor zijn. Vooral de Helstraat is ongeschikt voor een toename van verkeersintensiteit. De straat is dusdanig smal, dat twee auto's elkaar niet kunnen passeren, zonder uit te moeten wijken naar de berm. Ook zijn auto's nagenoeg niet in staat fietsers en wandelaars te passeren met een veilige tussenafstand. Een toename van de verkeersintensiteit in Reek zal dus direct leiden tot een ontoelaatbare afname van de verkeersveiligheid.

Afsluiten oversteek Elsstraat-Helstraat voor auto's

Naast de varianten met een rotonde tussen de Elsstraat en Helstraat zijn er ook varianten gepresenteerd waarbij de oversteek wordt afgesloten voor auto's. Ook dit heeft direct gevolgen voor

de Reekse bevolking. Ook hier is burgerparticipatie op zijn plaats en zou het de gemeente sieren een dialoog met inwoners van Reek aan te gaan om te kunnen bepalen of dit al dan niet een wenselijke variant is en te inventariseren wat de directe gevolgen zijn voor inwoners van Reek die met goede redenen van deze oversteek gebruik maken. Pas dan kan de overweging gemaakt worden of een dergelijke variant een serieuze variant is.

Draagvlak voor besluitvorming

Het zeer onrustige verloop van de bijeenkomst op 14 september geeft aan dat er weinig draagvlak is voor de plannen zoals die nu voorgesteld zijn. Verkeersvarianten waarbij er sprake is van een rotonde tussen Elsstraat en Helstraat, of waarbij sprake is van afsluiting van de Helstraat voor auto's, hebben verregaande gevolgen voor het verkeer, de verkeersintensiteit en verkeersveiligheid in Reek en kunnen zeker niet als voorkeursvarianten worden beschouwd. Het college doet er verstandig aan in dit stadium niet tot besluitvorming over te gaan en eerst met alle betrokkenen nader te onderzoeken wat wenselijke opties voor dit dossier zijn. Wij vertrouwen erop dat Stichting Dorpsontwikkeling Reek in het kader van burgerparticipatie hierover actief geïnformeerd wordt, zodat wij inwoners van Reek kunnen meenemen en betrekken in dit proces.

Met vriendelijke groet,

Stichting Dorpsontwikkeling Reek,

i.o.



2.12. Reactie dhr. [redacted]

Hi Roel,

twee opmerkingen:

1. In de getoonde slide mbt het afwegingskader staat in de tekst boven de kolom 4b dat het trace "noordelijk" op de waterstraat gaat. Zou dan richting de Elsstraat gaan neem ik aan. Echter, slide mbt de alternatieven is 4b zuidelijk getekend, net als 4. Wat is nu de waarheid? Als het werkelijk noordelijk is zou dat erg prima zijn, maar ben ik wel benieuwd hoe de aansluiting dan is op de N-weg.

2. Kijkend naar de tabel snap ik werkelijk niet dat de verkeersveiligheid van 4 (en dus mogelijk 4B) nog op 2 wordt gezet, dit omdat van alle alternatieven de kruising met de Haagstraat veruit het meest onoverzichtelijk is. Bij de beoordeling van alle andere zaken als overlast e.d. is maar net naar welke belanghebbenden je kijkt en dus discutabel, maar als je naar de aansluiting van deze kruising cq verkeersveiligheid kijkt kun je geen andere conclusie trekken dat deze geen recht doet aan de werkelijkheid. Hoor graag jullie mening hierover.

Gr 

5. Verslag aanvullende informatiebijeenkomst, 24 september 2021

Toelichting afwegingskader (verkeersontsluiting Jonkergouw)

24 september 2021 - 15:00, Raadhuis in Schaijk

Aanwezigen:

Twaalf bewoners uit de brede omgeving (Schaijk, Reek, Herpen) van de mogelijke verplaatsingslocatie.

Gijs van Oorschot (Projectleider gemeente Landerd)

Roel van Leendert (Projectondersteuner gemeente Landerd)

Verslag van vragen en opmerkingen:

1. **Vraag:** Waarom wordt er niet meer gedacht aan een noordelijke ontsluiting op de Dorpenweg (via Schenenweg – Hamerspoelweg)? Deze waren eerder wel onderdeel van het rapport van Megaborn.

Reactie: Op initiatief van Megaborn zijn deze destijds uit de variantenstudie geschrapt.

Aanvulling achteraf: Dat is gebeurd op grond van twee zaken: 1) Provincie heeft aangegeven in principe niet mee te willen werken aan deze 'noordelijke' varianten. 2) Door de lengte van de nieuwe routes trekken zij te weinig verkeer aan, oftewel: het verkeer gaat alsnog over alternatieve routes rijden. Het is mogelijk dat de uitkomst van de gevoerde gesprekken met de omgeving aanleiding geven om deze varianten opnieuw te overwegen.

2. **Opmerking:** Er zijn de afgelopen jaren meerdere BV's ingeschreven op de Broksteeg (Broksteeg 1-3, Broksteeg 4) die op enige manier onder de firma Jonkergouw vallen.
3. **Opmerking:** Het is een kwalijke zaak dat de gemeente de discussie beperkt tot de verkeersoverlast, terwijl er vele andere thema's spelen zoals: gezondheid, stank en overige overlast door intensivering van het landgebruik.
4. **Opmerking:** Het verwerken van groenten hoort niet in het buitengebied, maar op een bedrijventerrein.
5. **Vraag:** In hoeverre is er overlegd met de provincie?

Reactie: Er is meerdere malen overlegd met de provincie.

6. **Opmerking:** Wellicht wordt men met een kluitje in het riet gestuurd omdat een extra aansluiting (4d) niet realistisch is.

[Aanvulling n.a.v. conceptverslag: Bij opmerking 6 die ik gemaakt heb mis ik de essentie van mijn opmerking. Ik zou die graag toegevoegd willen zien:

De gemeente doet heel erg haar best om aan alle bezwaren tegemoet te komen en dat wordt erg gewaardeerd. De angst bestaat dat de huidige voorkeursvariant 4d erg duur wordt en niet met de provincie is afgestemd (vergelijkbaar met eerder afgevalen varianten 5 en 6) dat het risico groot is dat na eventuele goedkeur door de gemeenteraad deze variant alsnog in een later stadium er geen goedkeuring komt voor deze variant. Een raming van 4,5 mln euro kan bij het maken van een begroting zomaar uitkomen op 8 mln euro als er aan alle veiligheidseisen voldaan moet worden. Het is dan maar helemaal de vraag of de nieuwe gemeenteraad Maashorst deze variant dan ook nog wil goedkeuren, los van de vraag of de provincie überhaupt wil meewerken aan deze variant 4d. In dat geval moet het gehele proces van varianten afwegen weer opnieuw uitgevoerd worden en ondertussen zijn er allerlei verwachten gewekt bij de belanghebbenden. Die worden zo met een kluitje in het riet gestuurd.]

7. Opmerking: Het gehele verhaal is zwak onderbouwd, kent men de consequenties wel?

8. Vraag: Is er in beeld hoe de verkeersstromen gaan lopen bij de verschillende varianten?

Reactie: Dat is niet tot op detailniveau in beeld.

9. Vraag: Waarom wordt niet onderzocht of een route via de Schenenweg/Hamerspoelweg mogelijk is, met een driepootrotonde op de N277.

Reactie: Zie reactie op punt 1.

10. Vraag: Wat is het argument om varianten 5 en 6 (noordelijke variant) buiten het onderzoek te houden?

Reactie: Zie reactie op punt 1.

11. Opmerking: Eén van de aanwezigen heeft 'vrienden' van Rijkswaterstraat variant 4 door laten rekenen, en komt tot bedragen die een verdubbeling betekenen t.o.v. de ramingen van Megaborn.

12. Vraag: Hoe groot zijn de plannen van de firma Jonkergouw? Hoe is het geregeld met de bouwblokken die gelden voor agrarische bedrijven in het buitengebied?

Reactie: Die (precieze) informatie dient nog achterhaald te worden. *Aanvulling achteraf:* Het plangebied (Bedrijfsterrein, huisvesting, landschappelijke inpassing) bedraagt 10 ha. De exacte bouwblokken worden duidelijk in een eventuele bestemmingsplanprocedure.

13. Opmerking: Het probleem wordt verplaatst naar Reek (bij een rotonde Elsstraat/Helstraat), hier is onvoldoende aandacht voor.

14. Opmerking: De gemeente had meer aandacht moeten besteden aan de openbaarheid van de bijeenkomst. D.w.z.: belanghebbenden beter en ruimer in kaart brengen en deze actief informeren. Nu verschuilt men zich achter uitnodigingen in de Arena.

15. Opmerking: Ter aanvulling op bovenstaande punten (11 & 12) wordt aandacht gevraagd voor de aanwezigheid van vertegenwoordigers uit Herpen en Reek. Hiermee wordt duidelijk dat

de consequenties van een verhuizing van het bedrijf Schaijk overstijgen. Hier is de gemeente zich niet voldoende bewust van geweest.

16. Opmerking: Weegfactor financiën is 'maar' 2, in het eerste traject werd gehamerd op de kosten.

17. Vraag: Draait de firma Jonkergouw op voor de gemaakte kosten v.w.b. de infrastructuur (verkeersontsluiting)?

Reactie: Dat is afhankelijk van de mate waarin het overige (bedrijfs-)verkeer straks baat heeft bij de ontsluiting. Dit wordt in ieder geval onderdeel van de overeenkomst die gesloten moet worden als de verplaatsing doorgaat.

18. Opmerking: Met de huisvesting van ruim 200 arbeidsmigranten begint de firma Jonkergouw wellicht op een woningcorporatie te lijken. Op andere plekken huisvest de firma Jonkergouw namelijk ook arbeidsmigranten.

19. Vraag: Hoe zit het met de locatie aan de Meisevoort in Gassel die op 14 september werd benoemd?

Reactie: Er is navraag gedaan bij gemeente Grave. Hier is inderdaad een aanvraag binnengekomen voor het huisvesten van ruim 200 arbeidsmigranten.

20. Opmerking: Schaijk is naar Jonkergouw toegegroeid, niet andersom. Met andere woorden: de gemeente is zelf verantwoordelijk voor de het toegroeien van de dorpskern richting de locatie aan de Molenaarstraat.

21. Opmerking: Het verhaal is niet omvattend genoeg. Gevolgen voor de gezondheid van bewoners en de gevolgen voor het landschap zij niet goed in kaart gebracht. Een voorbeeld: het telen van bloembollen op agrarische grond wordt op veel plekken al een halt toegeroepen in verband met de negatieve gevolgen van het vele spuiten.

22. Opmerking: Er lijkt sprake van 'doorduwen' door het college, richting de gemeenteraad. Er is niet voldoende tijd genomen om het de gevolgen van een verplaatsing in kaart te brengen.

23. Opmerking: Ter aanvulling op het bovenstaande: de meest wezenlijke zaken worden niet besproken, het wordt nu over de boeg van verkeer gegooid.

24. Vraag: Waarom schrijven jullie niks op?

Reactie: De inbreng wordt (zoveel als mogelijk) genoteerd. Eventuele missende opmerkingen kunnen nagezonden worden, zoals dat bij eerdere bijeenkomst ook het geval is geweest.

25. Opmerking: Het verzoek is om de zorgen van de belanghebbenden duidelijk kenbaar te maken aan het college en de gemeenteraad. Anders is men bang dat de zorgen wegebben. Daarnaast is het verzoek om het verslag van deze bijeenkomst (24 sept) als separate bijlage aan de raad te zenden.

26. Opmerking: Het zou mooi zijn als er afspraken gemaakt kunnen worden over de werkwijze van het bedrijf. Denk hier aan het biologisch telen van groenten.

27. Opmerking: Leg de volgende onderwerpen op het bord van de raad: natuur, milieu, gezondheid.

28. Opmerking: Grote gevolgen voor het recreatief gebruik van de polder, wat met dit soort ontwikkelingen verder beperkt wordt en uiteindelijk verdwijnt.

29. Opmerking: Het is lastig te verantwoorden dat dit soort beslissingen genomen worden zonder onderliggende visie.

30. Vraag: Wordt de raad geïnformeerd over de kanttekeningen van een proces? Ook gelet de pijnpunten die door omwonenden benoemd worden.

31. Vraag: Wanneer komt het als voorstel in de raad? En wat staat erin?

Reactie: Het is de bedoeling dat het voorstel nog dit jaar besproken wordt in de raad, zodat de 'Landerdse' raad er een oordeel over kan vormen. De inhoud van het voorstel staat nog niet vast.

32. Vraag: Welke onderzoeken zijn er reeds uitgevoerd? Waarom zijn er nog geen onderzoeken naar de gezondheidsrisico's uitgevoerd?

Reactie: Onderzoeken worden uitgevoerd in het kader van een eventuele bestemmingsplanprocedure. Een bestemmingsplanprocedure komt pas aan de orde als de raad instemt met verplaatsing.

33. Opmerking: Er is sprake van 'postzegelstrategie' bij het toetsen van ruimtelijke plannen, ook wel cumulatieve toetsing genoemd. Dit houdt in dat de consequenties steeds per plan bekeken worden, en niet in een algeheel perspectief geplaatst worden.

34. Opmerking: Het lijkt een bewuste keuze om nu de plannen in de raad te brengen, omdat een visie ontbreekt.

35. Opmerking: Het hele verhaal is zwaar onvoldoende onderbouwd.

36. Opmerking: Het verzoek aan de raad is om de handrem aan te trekken.

37. Opmerking: In navolging op punten 1 en 9 is het verzoek om de afwegingentabel aan te vullen met de noordelijke varianten (dus over de Schenenweg/Hamerspoelweg).

38. Opmerking: De angst heerst dat de gemeente te weinig doet met de inbreng van de aanwezigen.

39. Opmerking: Het plan is nog niet rijp om voor te leggen.

- 40. Opmerking:** Eén van de aanwezigen geeft aan alle mogelijke procedures bij de kop te pakken aangaande de mogelijke verplaatsing.
- 41. Opmerking:** Het ontbreekt aan een parapluvisie, er is sprake van tunnelvisie (richting verplaatsing).
- 42. Opmerking:** De aanwezigen willen zich graag verenigen, zij verzoeken daarom de gemeente om bij het toezenden van het verslag de mailadressen openbaar te maken.
- 43. Opmerking [Nagezonden]:** Kijkend naar de tabel snap ik werkelijk niet dat de verkeersveiligheid van 4 (en dus mogelijk 4B) nog op 2 wordt gezet, dit omdat van alle alternatieven de kruising met de Haagstraat veruit het meest onoverzichtelijk is. Bij de beoordeling van alle andere zaken als overlast e.d. is maar net naar welke belanghebbenden je kijkt en dus discutabel, maar als je naar de aansluiting van deze kruising cq verkeersveiligheid kijkt kun je geen andere conclusie trekken dat deze geen recht doet aan de werkelijkheid.

overleg huisvesting arbeids- migranten verplaatsing Jonkergouw

Opsteller: 

Datum: 3 juli 2023
Zaaknummer: n.v.t
Aanvang: 20.00 uur
Locatie: De Potter in Schaijk

Aanwezig: 

42 aanwezigen, waaronder Brabants dagblad

1. Opening

 opent de bijeenkomst om 20.00 uur

2. Vervolg

Op dinsdag 20 juni 2023 heeft het college besloten om in te stemmen met het voorstel tot verplaatsing van het tuinbouwbedrijf Jonkergouw BV
Daarna is er een persbericht uitgegaan en de uitnodiging naar belangstellenden voor de thema avonden.

 neemt de besluitpunten door via een presentatie.

Het besluit is een bevoegdheid van het college, maar de raad wordt proactief bijgepraat door een raadsinformatiebrief.

Memo verkeer is opgesteld op basis van de gesprekken met de provincie.

Vanuit de raad is gevraagd om daar nogmaals een overleg over in te plannen. Dit ambtelijk overleg staat geagendeerd voor dinsdag 4 juli 2023.

V: Achterblijflocatie zou ook industrie kunnen worden? Is dat nog zo?

A: nee, alleen wonen.

V: Arbeidsmigranten die hier komen wonen: alleen voor dit bedrijf?

A: Ja, het is geen uitzendbureau.

V: Wat gebeurt er met de achterlaatlocatie, geheel woningbouw?

A: Het nog via het bestemmingsplan te wijzigen bouwvlak voor de woningen is geen 10 ha., de rest blijft agrarisch.

V: Dus niet al het landbouwverkeer verdwijnt uit de buurt van de Molenaarstraat?

A: Nee, een deel blijft.

We zijn bezig met het uitwerken van het concept ontwerp bestemmingsplan en een plan van aanpak. Als er relevante opmerkingen komen tijdens deze avonden, dan kunnen we die nog meenemen.

De gemeente heeft de ambitie om het ontwerpbestemmingsplan op korte termijn (waarschijnlijk Q4 2023) ter inzage te leggen, dit om te voorkomen dat we mee moeten met de omgevingswet. Dat scheelt een hoop gedoe.

V: Is er een maximale bouwhoogte aangegeven voor de nieuwbouw aan de Broksteeg?

A: Nee nu nog niet, dat nemen we op in het bestemmingsplan.

De foto's in de presentatie zijn impressies en zijn opgenomen om vooral de grootschaligheid aan te geven.

V: Wat is de oppervlakte van de gebouwen

A: Hal incl. kantoren 21.500 m². Gebouw voor huisvesting arbeidsmigranten 7000m². Een woonlaag met kap.

V: Klopt het dat er uitbreiding mogelijk is tot 38.000 m²

A: Ja, die uitbreidingsruimte zit in het concept ontwerpbestemmingsplan.

V: heeft Jonkergouw ruimte voor ruimte gekocht?

A: Op de nieuwe locatie zeker niet, op de oude locatie zou dat mogelijk kunnen.

V: Is er nog een no-go moment? Heeft de gemeente de regie voldoende?

A: Het College van B&W heeft op 20 juni 2023 besloten om medewerking te verlenen aan de verplaatsing van Jonkergouw. Daarbij zijn de gemaakte afspraken tussen de gemeente en Jonkergouw vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Er zijn vele gesprekken gevoerd om te komen tot een integraal besluit.

V: Is de anterieure overeenkomst al getekend?

A: Ja, na besluitvorming door het college is de overeenkomst op 22 juni 2023 getekend.

V: Loopt de ontwikkeling van de achterlaag locatie gelijk aan de bouw aan de Broksteeg?

A: Nee, de gemeente gaat hier nu nog geen capaciteit op inzetten, omdat we eerst de formele procedures ten behoeve van ontwikkeling van de nieuwe locatie willen afwachten.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt wel, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, de nieuwe bestemming wonen opgenomen. Hiermee borgen we onder andere dat de bedrijfsvoering moet worden beëindigd en het bedrijf wordt ontmanteld.

V: Van wie zijn die huizen die gebouwd worden op de achterlaaglocatie, van Jonkergouw?

A: Het plan wordt ontwikkeld door Jonkergouw of een ontwikkelaar waar Jonkergouw overeenstemming mee bereikt. De woningen komen beschikbaar voor de markt.

V: Er is een vergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten aan de Molenaarstraat, is deze gekoppeld aan het bedrijf van jonkergouw? Als zij straks bij de Broksteeg gaan werken, vindt er dan een ontkoppeling plaats?

A: De huidige huisvesting van de arbeidsmigranten aan de Molenaarstraat is gekoppeld aan het bedrijf. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze huisvesting waarschijnlijk gekoppeld aan de nieuwe locatie aan de Broksteeg.



V: Het bedrijf verplaatst en de arbeidsmigranten gaan niet mee? Eerder is gezegd dat iedereen mee zou gaan en niemand achter zou blijven op de Molenaarstraat, waarom is dat aangepast?

A: Dat klopt. De Raad van Landerd heeft echter aangegeven maximaal 200 plekken toe te staan aan de Broksteeg en dat voorziet niet in de behoefte van Jonkergouw. De huisvesting aan de Broksteeg is daarom opgerekt naar 204 en conform huidige vergunning wordt ook de huisvesting aan de Molenaarstraat behouden. De arbeidsmigranten aan de Molenaarstraat werken op het land en hebben geen directe relatie met de toekomstige bedrijfsgebouwen aan de Broksteeg.

Stefanie gaat verder met uitleg over het beleid huisvesting arbeidsmigranten van de gemeente Maashorst.

Zij legt uit dat we drie soorten arbeidsmigranten kennen.

1. Short stay tot 6 mnd → huisvesting snel toegankelijk
2. Mid stay 6 mnd tot 3 jr → reist regelmatig heen en weer
3. Long stay permanent vestigen → op zoek naar huisvesting reguliere woningmarkt

Er is nog onderscheid tussen het beleid van de voormalige gemeenten Landerd en Uden. Nieuw geharmoniseerd beleid moet nog worden opgesteld. Dit wordt in 2024 opgestart.

In de huisvesting voor de arbeidsmigranten mogen geen gezinnen met kinderen wonen

We streven naar een hoger voorzieningenniveau dan volgens bijvoorbeeld de SNF normering wordt geëist.

De huisvesting wordt beschouwd als logies en niet als woningen, daardoor vormen zij geen belemmering voor ontwikkelingen in de omgeving.

Voor een dergelijk grote voorziening is 24/7 beheer nodig. Dit wordt ook zo geregeld.

V: Wie gaat dat beheer uitvoeren, is dat een externe partij?

A: De werkgever moet dit regelen, die is verantwoordelijk.

V: Wie gaat handhaven?

A: Als er problemen zijn kun je eerst naar de beheerder, eventueel naar de werkgever en anders kan er een melding gemaakt worden bij de gemeente, waarop wij dan gaan handhaven.

V: Deze opzet voldoet niet aan de uitgangspunten van het rapport Roemer

A: Dat klopt. Het beleid arbeidsmigranten wordt nog geactualiseerd. Bij de actualisatie wordt het rapport Roemer meegenomen.

V: De structurele onafhankelijkheid wordt in twijfel getrokken.

A: De constructie is niet ideaal, daar zijn we ons van bewust.

V: Arbeidsmigranten zijn seizoenarbeiders. Jonkergouw is seizoensgebonden bedrijf. Ook nu wonen er arbeidsmigranten die werken in andere plaatsen en bij andere bedrijven.

A: Bij de huisvesting aan de Molenaarstraat en de Broksteeg mogen alleen mensen wonen die werken voor het bedrijf.

V: Jonkergouw heeft half schaijk in zijn bezit en in die woningen wonen veel arbeidsmigranten. Veel van die mensen werken niet bij Jonkergouw in zijn bedrijf.

A: De wooneenheden aan de Broksteeg zijn gekoppeld aan het bedrijf.

Jonkergouw moet hiervoor een onderbouwing aanleveren om dit ook aan te tonen.

V: De gemeente gaat onverantwoordelijk om met de bewoning in Schaijk, zij staan toe dat er een 2^e woningcorporatie ontstaat in Schaijk

A: De gemeente onderzoekt of het nodig is om opkoopbescherming in te voeren. Op dit moment geen signalen dat het percentage dat wordt opgekocht door investeerders dermate hoog is binnen de gemeente Maashorst.

V: Arbeidsmigranten werken geen 365 dagen per jaar bij Jonkergouw. Die gaan gedetacheerd worden als ze bij het bedrijf niets te doen hebben.

A: De koppeling is gelegd, Jonkergouw moet de onderbouwing hiervoor aanleveren.

V: Komt in de beleidsnotitie een koppeling dat de wonende arbeidsmigranten ook voor het bedrijf moeten werken?

A: Dat gaan we nakijken.

V: Als veel arbeidsmigranten verhuizen naar de Broksteeg, komen woningen vrij in Schaijk. Hoeveel zijn er dat en welke acties kan de gemeente uitvoeren dat die op de markt komen voor starters bijv.?

A: We hebben op dit moment niet exact in beeld om hoeveel arbeidsmigranten het gaat. Juridisch kunnen we de verkoop van woningen van particulieren niet afdwingen, maar inzet is om Jonkergouw de woningen te laten verkopen en beschikbaar te stellen aan de markt.

V: Stel dat Jonkergouw zijn woningen verkoopt en dan weer opnieuw begint met kopen?

A: Dat kunnen we niet voorkomen, maar we hebben met Jonkergouw besproken dat dit ongewenst is aangezien zij huisvesting krijgen aan de Broksteeg.

V: Volgend jaar wordt het beleid voor arbeidsmigranten geactualiseerd. Stel dat het nieuwe beleid strenger is dan wat je nu toestaat. Hoe ga je daar mee om? We zijn al bezig vanaf 2012. Het lijkt alsof jullie dit er nog even door willen drukken voordat de omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treedt.

A: Er is nu een besluit genomen waarbij getoetst moet worden aan het geldende beleid. Als we in 2024 gaan actualiseren moeten er beleidskeuzes gemaakt worden, echter is nog niet duidelijk wat deze keuzes gaan worden en of deze gaan afwijken van het huidige beleid. We kunnen daar nu niet op voorsorteren.

V: Kan dit plan niet aangehouden worden totdat het beleid is aangepast?

A: Die keuze is niet gemaakt. Er is een mogelijkheid bij de uitwerking van het bestemmingsplan om hier iets over op te nemen. We kunnen opnemen dat men zich moet conformeren aan het dan geldende beleid.

V: Hoeveel werknemers heeft Jonkergouw nu?

A: In de zomer loopt dat op tot over de 400.

V: Is er aan de arbeidsmigranten gevraagd wat zij willen? Willen de verschillende nationaliteiten bijvoorbeeld elkaar zitten in de huisvesting?

A: De ervaring leert dat mensen met dezelfde nationaliteit elkaar vaak opzoeken en samen willen wonen. Er is geen concrete uitvraag aan de arbeidsmigranten geweest.

V: Oekraïne en Polen hebben een gewelddadige geschiedenis. Wil je die zomaar door elkaar huisvesten? Vraag aan hen wat zij willen, wat daar speelt.

A: Goede opmerking om deze vraag ook aan de arbeidsmigranten zelf te stellen. Nemen we mee.

V: Wie is de woordvoerder van Jonkergouw?

A: Willy Jonkergouw.

V: 204 mensen moeten eten en drinken. Komen daar voorzieningen voor?

A: Er komen in 1^e instantie alleen voorzieningen om te wonen en te kunnen ontspannen.

V: Dus deze mensen komen allemaal via de Broksteeg naar de Past van Winkelstraat boodschappen doen?

A: Voor nu zijn er nog geen voorzieningen voor boodschappen gepland op de Broksteeg. Het is voor de mensen natuurlijk ook goed als zij zich ook buiten het terrein kunnen begeven.

V: Wil je de arbeidsmigranten beperkingen opleggen? Dat ze dan gebruik moeten maken van wat daar wordt aangeboden?

A: Dat is niet de bedoeling, maar misschien kan Jonkergouw iets regelen in overleg met de werknemers.

V: Er wordt gesproken over units, dat is meestal toch tijdelijk? Hier ook?

A: Nee, deze bewoning is permanent bedoeld.

V: Wat als er volgend jaar units leegstaan en er studenten komen?

A: Dat mag niet. Wonen daar is specifiek benoemd voor de werknemers van Jonkergouw.

V: Waarom mogen arbeidsmigranten wel in het buitengebied wonen en starters niet voor een paar jaar om een opstart te maken op de woningmarkt?

A: Dat is provinciaal beleid. De bewoning wordt gekoppeld aan het bedrijf.

Er volgt een discussie over het aantal arbeidsmigranten in Schaijk. De toehoorders zijn bang dat het aantal alleen maar gaat toenemen. Er zijn nu al veel migranten die elders werken en als er nog meer bijkomen voor Jonkergouw en als Jonkergouw gaat uitbreiden, zal ook het aantal arbeidsmigranten stijgen. Jonkergouw koopt steeds meer gronden aan.

Gemeente geeft aan dat dit niet persé hoeft te gebeuren. Door nieuwbouw kan het werk misschien efficiënter en meer geautomatiseerd worden. Dan zou het aantal arbeidsmigranten zelfs kunnen dalen.

V: Het maximaal aantal arbeidsmigranten aan de Broksteeg is gesteld op 204, wat als Jonkergouw elders een locatie koopt?

A: Dat gaan we dan bekijken, daar kunnen we nu niet op vooruit lopen.

V: Bij de bouw van een schuur op de locatie aan de Molenaarstraat moest er een landschappelijke inpassing komen. Er kwamen steeds loodsen bij en de landschappelijke inpassing bleef uit.

A: Dit is heel erg vervelend. Daar moet de gemeente op toezien.

V: Jullie spreken over een omgevingsdialoog. Dat is toch de verplichting van de ondernemer? We hebben Jonkergouw nog nooit gezien op een bijeenkomst en hebben de indruk dat de gemeente de kastanjes uit het vuur moet halen.

A: Deze bijeenkomsten zijn geen omgevingsdialoog, dat is voor de ondernemer. Wij halen op voor de verdere uitwerking van de plannen. De in de presentatie opgenomen omgevingsdialoog gaat over het feit dat het beleid het voeren van een omgevingsdialoog voorschrijft.

V: Van wie wordt het bedrijf aan de Broksteeg? Jonkergouw heeft 635 KvK nummers en een wirwar aan bedrijven.

A: Het bedrijf dat de overeenkomst heeft ondertekend. Dat kijken we na.

V: Kun je KvK nummer toevoegen?

A: De overeenkomst is ondertekend dus dat kan niet.

V: In de 60-er en 70-er jaren zijn er vele mensen naar Nederland gehaald om te werken en die werden gecentreerd in woonwijken. Daardoor ontstond er geen integratie. Hoe gaan we hier nu mee om? Met aparte huisvesting is er geen integratie.

A: We gaan uit van short of midstay. Als men permanent blijft dan moeten zij in reguliere woningen gaan wonen.

V: Zorg, huisartsen enz. krijgen zij daar ook beschikking over?

A: Als mensen zijn ingeschreven dan hebben zij daar ook beschikking over.

V: Op de achterblijflootatie komen 50 woningen. Dit is nu landbouwgebied, wordt dit dan bebouwde kom?

A: Zou heel logisch zijn, maar dat kunnen wij nu nog niet bevestigen.

V: Is er een max termijn dat mensen op Broksteeg mogen wonen?

A: Het gaat om logies, dus voor een beperkte periode. Er is beleid en Jonkergouw moet onderbouwen dat hij daar aan voldoet.

V: Wie komen in aanmerking voor de woningen van de achterblijflootatie.

A: Deze woningen komen vrij voor de markt.

V: Hoeveel vaste medewerkers heeft Jonkergouw in dienst? Longstay hoeveel?

A: Dat moeten we nakijken.

■ sluit de avond af om 22.00 uur.

overleg thema natuur en gezondheid verplaatsing Jonkergouw

Opsteller: 

Datum: 4 juli 2023
Zaaknummer: n.v.t
Aanvang: 20.00 uur
Locatie: De Potter in Schaijk

Aanwezig 

37 aanwezigen.

1. Opening

 opent de bijeenkomst om 20.00 uur

2. Vervolg

Op dinsdag 20 juni 2023 heeft het college besloten om in te stemmen met het voorstel tot verplaatsing van het tuinbouwbedrijf Jonkergouw BV
Daarna is er een persbericht uitgegaan en de uitnodiging naar belangstellenden voor de thema avonden.

 neemt de besluitpunten door via een presentatie.
Het besluit is een bevoegdheid van het college. De raad is proactief geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief.

V: Het is in de verkeersregels niet altijd duidelijk wat vrachtverkeer is en wat landbouwverkeer is?

A: Dat moeten we uitzoeken. We nemen het mee naar de bijeenkomst van 11 juli.

V: Komt er infrastructuur bij?

A: De infrastructuur moet worden aangepast. Dan kunt u bijvoorbeeld denken aan de realisatie van passeerhavens en aanpassen van kruispunten.

V: is Jonkergouw verantwoordelijk voor de aanpassing van de infra?

A: Hij moet de benodigde gronden aankopen.

V: Wat als dat niet lukt?

A: Welke gronden nodig zijn is nog onduidelijk. Deze plannen moeten nog worden uitgewerkt. Dit gebeurt mede aan de hand van input van belanghebbenden tijdens de bijeenkomst van 11 juli.

V: Mag Jonkergouw zelf weten aan wie hij de nieuw te bouwen huizen op de achterlaatlocatie verkoopt?

A: Nee, de te bouwen woningen moeten aansluiten bij de woonvisie waaraan iedere initiatiefnemer zich moet houden.

V: Voor de arbeidsmigranten komen geen zelfstandige woningen. Wat betekent dat?

A: Er komen woningen met gezamenlijke voorzieningen.

Meerdere aanwezigen benadrukken dat niemand Jonkergouw als bedrijf in de buurt wil hebben. Dat geldt voor de Molenaarstraat en voor omgeving Broksteeg. Het college neemt een besluit en belanghebbenden voelen zich daardoor vastgezet met de rug tegen de muur. Velen geven aan dat Jonkergouw doet wat hij wil en zich niet aan de regels houdt.

■ geeft aan dat de gemeente afspraken heeft vastgelegd met Jonkergouw. Het besluit is een bevoegdheid van het college van B&W, maar omdat dit zo gevoelig ligt is het ook naar de gemeenteraad gegaan ter informatie en om hen de gelegenheid te geven om wensen en bedenkingen te uiten. Dit is door de raad onder andere gebeurd op het thema wonen.

In eerste instantie zouden er 50 vrije sector woningen komen op de locatie aan de Molenaarstraat. In de overeenkomst tussen de gemeente en Jonkergouw is dit aangepast naar 50 woningen.

V: Hoe was het gesprek met de provincie van vanmorgen over een mogelijke verkeersaansluiting op de N277 / Dorpenweg?

A: Zoals bij velen bekend hebben we meerdere studies gedaan en daarbij is bij onder andere 2 externe bureaus om advies gevraagd.

Een van de ontsluitingsvarianten voor verkeer was een nieuwe ontsluiting in de vorm van een rotonde op de Dorpenweg. Deze variant is het eerder niet geworden. Het gesprek van vanmorgen had als doel om te bespreken of hier niet alsnog mogelijkheden voor zijn. Op basis van dit gesprek is de verwachting dat er niets verandert. Volgende week volgt tijdens de themabijeenkomst over verkeer een verdere toelichting. Uiteindelijk is het aan het College van B&W om een besluit te nemen.

Landschappelijke inpassing.

V: Er komen diverse vragen over de landschappelijke inpassing en het opgenomen bouwblok. Het is voor meerdere aanwezigen onvoldoende duidelijk waarom de landschappelijke inpassing op tekening niet reeds uitgaat van de situatie na uitbreiding.

A: Van uitbreiding is nu nog geen sprake. Uitgangspunt is de huidige aanvraag.

V: Men spreekt zorgen uit over de verhouding groen en grijs. Als de parkeernormen worden aangehouden dan moeten er veel meer parkeerplaatsen komen dan nu is ingetekend.

A: Hier komen we volgende week bij het thema verkeer op terug.

Ontwerp bestemmingsplan.

Er is gekozen voor een open landschappelijke invulling zodat het bedrijf en de woonunits niet weggestopt wordt.

V: Op andere plaatsen moeten bedrijven verplicht een sedumdak maken, geen zonnepanelen, max 50% bebouwen enz. anders gaat het plan niet door. Is dat hier ook geregeld?

A: In het bestemmingsplan kun je dit niet altijd allemaal regelen en de wet- en regelgeving geeft ons heel weinig ruimte om maatregelen op te leggen. Insteek is om te kijken wat we wel kunnen doen.

Natuurgebied - biodiversiteit

V: Er is een natuurgebied en nu wordt dit op z'n kop gegooid. De omgeving is niet geschikt voor een dergelijk groot bedrijf met vooral de landbouw waar veel gespoten wordt met pesticiden. Dit heeft al voor veel overlast gezorgd. Er zijn nauwelijks insecten meer aanwezig.

Verder is het zo dat bloembollen in diverse provincies niet meer mogen worden geteeld omdat daar zoveel pesticiden worden gespoten. Jonkergouw en andere boeren verhuren nu hun gronden om daar bloembollen te (laten) telen. Dat is heel slecht voor de natuur. Waarom hebben wij daar geen verbod op in deze provincie? Bollen moeten veel vaker gespoten worden als andere teelt.

A: Daar is in deze provincie nog geen beleid voor.

V: Maak een inrichtingsplan/visie voor de hele polder en realiseer de EVZ. Er zouden buffers moeten komen rondom de landbouwpercelen om het uitwaaien van gif tegen te gaan. Het grondwater vervuult. Spuiters moeten 50 m. van woningen afblijven, dat gebeurt niet.

Kan de gemeente niet opnemen dat we alleen maar consumptiegoederen mogen telen in deze omgeving?

Kunnen we opleggen dat er alleen maar met biologische middelen mag worden gespoten?

Er ligt een gerechtelijke (Assen) uitspraak dat met bepaalde typen gif bollen spuiten is verboden. Zoek dat eens op. Als dat doorgaat gaan alle bollentelers failliet. Het gaat niet alleen om de Broksteeg en omgeving, het gaat over de hele polder.

A: Daar is bij de gemeente Maashorst nog geen beleid voor.

Gezondheid:

V: Is gezondheid een agendapunt bij de gemeente?

Meneer heeft ingesproken in de raadsvergadering. Er werd volgens hem niet geluisterd. Hij mocht zijn minuten niet eens volmaken. De sprekers van Red Sox kregen tijdens dezelfde raadsvergadering zeker een kwartier. Er is vanuit de raad blijkbaar geen aandacht voor gezondheid.

A: Gezondheid is zeker een agendapunt. We zijn bezig om hier onder andere met een duurzaamheidsagenda meer mee te kunnen gaan doen.

V: Wordt er ooit gekeken naar wat Jonkergouw gebruikt voor het spuiten van zijn teelt? Doe dat en ga in gesprek om te kijken of dit biologische producten kunnen worden, dan zijn we daar al een stuk mee geholpen.

Ga handhaven, neem hiervoor een extra handhaver in dienst. De gemeente heeft de plicht om voor haar inwoners te zorgen.

Er zijn onderzoeken over het gebruik van pesticiden en de ziekte van Parkinson. Zembla heeft hier diverse reportages gemaakt.

Vanuit de universiteit zijn er onderzoeken. Doe daar aan mee als gemeente.

Heeft de gemeente een visie op gezondheid?

A: Er wordt gewerkt aan een duurzaamheidsagenda.

Gezondheid is opgenomen in het bestuursakkoord. ■■■ geeft aan betrokken te zijn bij de ontwikkeling van de Peel. Waar heel veel aandacht is voor de natuur, waar we willen dat er op een andere manier met de natuur wordt omgegaan. Dus het leeft zeker wel.

We nemen de opmerkingen en aanbevelingen mee binnen de mogelijkheden die er op dit moment voor de gemeente zijn. De mogelijkheden om te controleren en handhaven zijn beperkt.

V: Kan er niet een bodemonderzoek gedaan worden naar vervuiling van de grond en het water? Dan kan dat misschien een handvat zijn om maatregelen te nemen hierover.

A: Een goede opmerking om mee te nemen.

Jonkergouw

Jonkergouw staat niet bekend als de meest biologische boer.

Opm: je kunt zien als het grond is van Jonkergouw want dan liggen de pieren dood op het land.

Stel dat hij blijft doorgaan zoals de laatste 20 jaar, waarom werkt de gemeente dan mee?

In de oud gemeente Landerd heeft men per 1-1-21 besloten dat de te verpachten grond door de gemeente niet met pesticiden bespoten mogen worden. Kan dat niet doorgetrokken worden? Laat zien dat je als gemeente ergens voor staat!

A: We willen dat mensen meer rekening houden met de natuur maar hebben beperkte kaders om de agrarische sector aan te sturen. Wat we wel doen is het gesprek aangaan met iedereen en dat doen we ook met Jonkergouw.

Ons doel is om de verminderde biodiversiteit om te buigen naar een uitbreiding van de biodiversiteit. In het bestemmingsplan kun je op dit gebied weinig doen helaas.

We hebben bewust deze avond georganiseerd om de geluiden op te pakken en mee te nemen. We proberen binnen de huidige mogelijkheden wat we kunnen. Slim handelen en creatief denken.

V: We hopen dat we niet in beroep, hoeven te gaan. 15 jaar geleden hebben de gemeenten Oss en Landerd afgesproken dat er een ecologische zone zou komen. Landerd heeft op het laatst teruggetrokken. Dat kan Maashorst goedmaken door gronden te kopen en dit plan alsnog uit te voeren

Laat zien dat je ballen hebt. Noord Oost Schaijk worden blootgesteld aan landbouwgif.

A: We moeten onderzoeken wat mogelijk is.

V: Hoe kan het, overal zit een stop op landbouwbedrijven, dat Jonkergouw kan uitbouwen? Hebben jullie daar iets voor in moeten leveren?

A: Nee, uitgangspunt is dat de stikstof 0 moet blijven. Daar moeten onderzoeken over worden toegevoegd.

V: Kun je niet afspreken dat hij geen lelies mag telen omdat die te veel gif nodig hebben? Je zou hier beleid op moeten maken.

A: Dat kunnen we niet opleggen, maar we kunnen hier wel het gesprek over aangaan.

Milieuvergunning

V: Een bedrijf moet toch een milieuvergunning of activiteitenbesluit aanvragen? Kan daarin iets opgenomen worden?

A: Milieu vergunning gaat over de locatie op zich. Niet over regels van gewasbeschermingsmiddelen die op landbouwgronden gebruikt worden.

V: Stel de verhuizing gaat niet door? Wat gaat er dan gebeuren? Gaat hij dan uitbreiden aan de Molenaarstraat? Licht er dan een claim?

A: Nee, er ligt dan geen claim. Dan wordt de overeenkomst ontbonden en zal hij een uitbreiding op de huidige locatie aanvragen.

Opm: Op de Broksteeg zit nog een vergunning voor een intensive veehouderij, dus daar schieten we niet heel veel mee op.

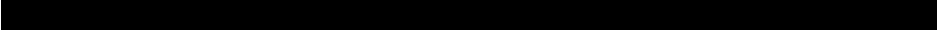
Opm: Jonkergouw is slim, gemeente denk creatief en wees slimmer. Misschien komen we dan tot een aanvaardbare oplossing.

■ bedankt de aanwezigen voor de inbreng en sluit om 21.30 uur af.

Overlegbijeenkomst thema verkeer - verplaatsing Jonkergouw

Opsteller: 

Datum: 11 juli 2023
Aanvang: 20.00 uur
Locatie: De Potter in Schaijk

Aanwezig: 


95-100 aanwezigen, waaronder Brabants Dagblad

1. Opening

 opent de bijeenkomst om 20.00 uur.

2. Vervolg

Op dinsdag 20 juni 2023 heeft het college besloten om in te stemmen met het voorstel tot verplaatsing van het tuinbouwbedrijf Jonkergouw BV.

Daarna is er een persbericht uitgegaan en de uitnodiging naar belangstellenden voor de thema avonden.

 neemt de besluitpunten door via een presentatie.

Het besluit is een bevoegdheid van het college, maar de raad wordt proactief bijgepraat door een raadsinformatiebrief.

Op 20 juni 2023 hebben we het besluit gedeeld met belangstellenden via de pers, via de e-mail, zijn er huis aan huis brieven bezorgd en is de pers met een persgesprek geïnformeerd.

We nemen zoveel mogelijk mee in het ontwerp bestemmingsplan voor Broksteeg 1-3. Dit ontwerp bestemmingsplan gaat naar verwachting in Q4 2023 ter inzage. Dan begint de formele procedure, dan kunt u zienswijzen en bezwaren indienen.

V: Wat is de rol van de raad bij het bestemmingsplan?

A: Ontwerp ter inzage leggen is een college bevoegdheid. Het vaststellen van het bestemmingsplan gebeurt door de raad.

Hoewel het een collegebevoegd is om over de verplaatsing te besluiten is de raad wel gevraagd om wensen en bedenkingen in te dienen. De raad heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en zijn wensen en bedenkingen aan het College van B&W kenbaar gemaakt. Er is onder andere gevraagd om nogmaals in gesprek te gaan met de provincie over de aansluiting op de N277.

Stefan Montens geeft een toelichting over parkeren, parkeernormen (theoretische cijfers en praktijkervaringen) en verkeersbewegingen. De aantallen verkeersbewegingen op basis van (theoretische) kengetallen vallen veel te hoog uit. Voor het aantal voertuigbewegingen van en naar de Broksteeg is daarom uitgegaan van ervaringscijfers op basis van voertuigregistraties bij de huidige locatie van Jonkergouw.

Er vindt vervolgens een discussie plaats over welke cijfers voor het verkeersgeneratie realistisch zijn om te hanteren.

V: Waar vindt het laden en lossen plaats?

A: Dit gebeurt op eigen terrein. Jonkergouw is er alles aan gelegen om zoveel mogelijk op eigen terrein te werken om de overlast te beperken.

Er moet op eigen terrein parkeergelegenheid komen zoals opgenomen in het bestemmingsplan. We gaan er nu van uit dat het bedrijf verhuist naar de Broksteeg met activiteiten zoals deze nu ook plaats vinden in de Molenaarstraat. De extra ruimte is nodig om veel efficiënter te kunnen werken.

Jonkergouw geeft aan niet te willen groeien. Vanuit het publiek wordt terecht geredeneerd dat de uitbreidingsmogelijkheid dan uit het bestemmingsplan kan worden weggelaten.

De huidige opgenomen capaciteit is voldoende voor het bedrijf.

Peter Jonkergouw

Peter Jonkergouw voelt zich geroepen om vandaag een toelichting te geven vanuit Jonkergouw. Hij ervaart het als bijzonder kwetsend hoe er over hun bedrijf wordt gesproken. Het bedrijf ontloopt zijn verantwoordelijkheid niet. Zij zijn gebonden aan wet- en regelgeving en houden zich hieraan.

Hij bestrijdt dat zij met teveel gif spuiten. Daarbij wordt het bedrijf ook gecontroleerd door de supermarktketens op werkgeverschap, hygiëne enz. Als zij enkel biologisch zouden telen zouden de producten dusdanig duur worden dat de mensen het niet meer kopen vanwege de prijs.

Het gebruik van middelen om te spuiten is bij Jonkergouw beperkt tot 30% van de maximaal toegestane hoeveelheid. Zij gaan hier dus heel bewust mee om.

Hij nodigt mensen uit om een bezoek aan het bedrijf te brengen. Verder geeft hij aan dat mensen zich moeten melden mochten er ergens klachten over zijn.

Hij geeft aan dat zij in een poule van eigenaren zitten die gronden uitruilen om de teelt zoveel mogelijk te variëren en de grond kwalitatief zo goed mogelijk te houden. Daarbij worden ook velden verhuurd voor de verhuur van bloembollen (lilies).

Als er vanuit de buurt bezwaren zijn tegen de bollenteelt dan wil hij daar graag over meedenken en het gesprek over voeren.

Het bedrijf is de afgelopen 10 jaar gegroeid met 10 ha prei. Niet met bospeen want die markt wordt volledig bediend.

Jonkergouw vindt het heel vervelend als zij weggezet worden als pandjesbaas. Hij geeft aan dat zij alleen woningen in bezit hebben waar hun medewerkers in wonen. Het personeel bestaat voor het grootste deel uit arbeidsmigranten. Dat kan tegenwoordig niet meer anders.

Jonkergouw zou ook willen aansluiten op de N277. Vanuit het publiek wordt gevraagd aan Jonkergouw om druk te zetten bij de Provincie en gemeente om dit voor elkaar te krijgen.

Jonkergouw geeft aan dat wanneer de verhuizing niet door zou gaan, zij dan op de huidige locatie gaan uitbreiden en aan de Broksteeg de intensieve veehouderij gaan oppakken. Die mogelijkheid ligt er nog steeds.

Algemene opmerkingen:

- Teleurstelling over het feit dat college meewerkt aan de verplaatsing van Jonkergouw na alle gesprekken en de gevaarlijke verkeerssituaties die gaan ontstaan bij o.a. de kruising Waterstraat / Haagstraat

- 
- Wensen zouden worden meegenomen naar het college. Ik heb daar nauwelijks of niets van terug gezien in wat er nu op tafel ligt. Ik hoop dat het geen wassen neus is en dat het nu wordt meegenomen.
A: Wensen zijn meegegeven aan het College van B&W en aan de raad.
 - Vorige keer is toegezegd dat we het collegebesluit zouden mogen ontvangen. En nu krijgen we vanmiddag een mail dat er een woo moet worden ingediend.
A: Dat klopt. We zitten vast aan wet en regelgeving.
De aanwezigen vinden dat het geen recht doet aan dit dossier om informatie te moeten opvragen via woo.
 - Opm. alle antwoorden die we krijgen gaan over de afwegingen die het college heeft gemaakt. Die afwegingen willen we krijgen. Anders heeft deze avond geen meerwaarde. Hier zijn we juist voor gekomen.
 - Ik woon hier kort. Maashorst is een duurzame gemeente. Een verplaatsing zoals deze is niet duurzaam. Raad en college moeten nadenken of dit een goed besluit is geweest.

Opmerkingen gezondheid:

- Gaat de toekomstbestendigheid van het bedrijf Jonkergouw boven het welzijn van de bewoners? Of wordt het belang van de woningbouw boven het belang van ons, omwonende van de nieuwe locatie voor Jonkergouw, gesteld?
- Ik wil nog een keer duidelijk maken waar we het over hebben. Proces loopt tien jaar. De ontwikkeling is ontzettend toegenomen. Het bedrijf is zodanig ontwikkeld dat het thuis hoort op een industrieterrein. Mbt gezondheid is Jonkergouw te groot. Dit is niet in te passen zonder een hele hoop ellende.
- We willen zo min mogelijk overlast aan de Molenaarstraat. U wilt naar Broksteeg. Daar bent u al jaren mee bezig. Ik zie de natuur met sprongen achteruit gaan. Straks is de hele polder van Jonkergouw. Wij maken ons daar ontzettend veel zorgen over.

Opmerkingen overlast

- Er wordt gesproken in het persbericht dat overlast verdwijnt, maar deze wordt alleen maar verplaatst. Is de overlast van de bewoners die met minder in aantal zijn minder erg dan overlast voor de bewoners die met een groter aantal zijn?
- Verkeerstellingen zijn gehouden in coronatijd en in de herfstvakantie. Kom eens tellen op andere momenten en met name in de tijd dat de mais wordt geoogst!

Opmerkingen parkeren

Stefan geeft aan:

De berekening geeft aan 217 parkeerplekken: dit is wat ons betreft een overschatting. We gaan nu uit van 167 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit voldoende is. Zo niet, dan is er aan de achterkant van het bedrijf gelegenheid om te parkeren.

Opmerkingen stikstof

V: Er moet verlaging komen van stikstof uitstoot, hoe staat dat in relatie tot de 50 nieuw te bouwen woningen?

A: Door de intensieve veehouderij te slopen aan de broksteeg word dit gecompenseerd. Er moet minimaal neutraal ontwikkeld worden. Dat afbouw de voorkeur heeft klopt, maar is niet verplicht.

Opmerkingen verkeerontsluiting

- Waarom is de rotonde optie bij de betonbaan niet meegenomen maar al besloten dat de verkeersstroom in 1 richting moet gaan lopen via de bestaande wegen?

Dit is o.i. niet realistisch. Zwaar verkeer van het industrieterrein zou ook niet over de Haagstraat rijden, maar dat gebeurt toch.

Nav sheet 12:

Een van de vragen was om een rotonde te realiseren op de N277.

Nieuwe aansluiting Els-Helstraat-N277 is eerder uitgewerkt in 2 varianten.

Er zit al sluipverkeer op deze route. Als je vanuit de Elsstraat de provinciale weg op kunt, komt er nog veel meer verkeer.

V: Past. Van Winkelstraat/Waterstraat staan veel woningen, heel veel kinderen, veel fietsers. Hebben jullie afwegingen gemaakt mbt veiligheid en overlast?

A: Ja, die zijn meegenomen.

V: Als de veiligheid een issue is, dat hebben we de afgelopen drie jaar niet ervaren. Er wordt nooit gehandhaafd. Waarom niet?

A: Handhaven gebeurt door de politie veelal op basis van meldingen. De politie bepaalt zelf zijn prioriteiten.

V: Er is besloten om maatregelen te treffen in de past. Van Winkelstraat. Nu blijkt dat er geen geld is en komen de maatregelen pas in 2024. Schandalig. Als er vragen worden gesteld komt er geen antwoord meer.

A: Die maatregel is doorgeschoven vanwege het budget, niet vanwege Jonkergouw. Deze maatregel is nog niet definitief omdat de raad nog goedkeuring moet geven voor het budget. Daarnaast zullen de bewoners, mocht de raad goedkeuring geven, meegenomen worden in het plan en het typemaatregelen.

V: Veel inwoners hebben zich uitgesproken tegen de route die er nu ligt, waarom is dat dan niet steekhoudend genoeg?

A: Er zijn diverse onderzoeken gedaan en op basis van alle afwegingen is de keuze gemaakt voor de huidige route.

V: Als je de Helstraat zou blokkeren zodat er alleen landbouwverkeer of fietsers door kunnen, waarom is dat niet mee genomen?

A: Dit is wel meegenomen en maakt onderdeel uit van de totale afweging voor het ontsluiten van het verkeer.

V: Waarom eenrichtingsverkeer? Hoe ga je dat handhaven?

A: Dat kun je fysiek inrichten door op het terrein van Jonkergouw een in- en uitrit te realiseren waarbij het alleen mogelijk is om via één kant in te rijden.

V: Het gaat niet alleen om verkeer van Jonkergouw. Er rijdt nog veel meer en vergeet het landbouwverkeer niet.

A: Dat klopt. Overig verkeer is vrij om te rijden zoals men graag wil.

V: Opmerking waarom er geen rotonde komt. Dat is niet relevant. Verder wordt een bedrag genoemd van 4,4 mlj. Dat geld kan de gemeente maar een keer uitgeven. Wat is meer waard, levens van mensen of het geld?

V:- Komt er een verbod voor landbouwvoertuigen en vrachtwagens voor het 't Oliemeulen? Er zijn immers toegangen voor deze percelen die meerdere malen gebruikt worden voor landbouwverkeer.

A: 't Oliemeulen ligt op een locatie waardoor we verwachten dat de ontwikkeling geen of een gering effect heeft op de verkeersbewegingen daar.



V: Komt er een langzaam verkeer oplossing als er mensen / migranten van Broksteeg naar dorp wandelen? Nu ontstaan er al regelmatig gevaarlijke situaties vanwege sluipverkeer dat daar hard rijdt.

A: De precieze inrichting van de Broksteeg is nog onderdeel van de verdere uitwerking. Daarin zal ook de inrichting voor langzaam verkeer meegenomen worden.

- Hoe wordt sluipverkeer voorkomen na aanpassen van de Broksteeg voor inrijden vrachtverkeer? Hierdoor wordt de intensiteit van de Pastoor van Winkelstraat verhoogd en met een logisch gevolg dat er extra sluipverkeer komt via de polder om naar Herpen of Ravenstein te rijden.

Welke maatregelen worden er getroffen om te voorkomen dat natuurspeeltuin blijft voor beoogd doel en niet als hangplek voor “migranten”?

V: Mocht er toch een verhoging komen van intensiteit verkeer Oliemeulen (en Broksteeg), welke maatregelen worden er dan getroffen om fietsers/wandelaars van auto's te scheiden? En wat gebeurt er met de twee fietsontsluitingen op het Oliemeulen.

A: We verwachten niet dat er een toename van verkeer komt op de Oliemeulen en we gaan er dus ook geen maatregelen nemen. Mocht dit in de toekomst wel het geval zijn dan kunnen er maatregelen onderzocht worden.

V: Indien intensiteit verkeer toeneemt auto's/wandelaars/fietsers dan de nodige verlichting uitbreiden zonder “lichtvervuiling” van het buitengebied (door bv intelligente verlichting met wisselende lux sterkte met standby en actieve stand).

A: Deze opmerkingen nemen we mee in de verdere uitwerking van de inrichting van het plan.

V: Heeft gemeente een voorstel hoe om te gaan met zwerfvuil ten gevolge van werken op het land en de wandel/looproute langs het Oliemeulen. De hoeveelheid neemt zienderogen toe.

A: Nut en noodzaak van maatregelen ten aanzien van bovenstaande vragen en opmerkingen worden bij de uitwerking van de ontsluiting van het verkeer bepaald.

Ten behoeve van de verkeersontsluiting is tot nu toe een voorkeursvariant gekozen. Daarbij is de inrichting van de straten en wegen nog niet definitief. De uitwerking daarvan zal nog volgen. Ook is er een verzoek ingediend bij de Provincie Brabant voor een bestuurlijk overleg.

Woningbouw Molenaarstraat

V: Komen de woningen waar nu de schuren staan?

A: Ja, onder andere.

V: Jonkergouw blijft eigenaar van de gronden?

A: Ja, het is zijn grond.

V: Iedereen kan een bestemmingsplan indienen voor bijvoorbeeld het bouwen van woningen op zijn grond, maar niet iedereen krijgt toestemming.

A: Dat klopt.

V: Het voelt als een uitruil door de gemeente. Ik zou willen zien dat die woningen dan ook verplicht gebouwd moeten worden zodat die maatschappelijke lijn behouden blijft.

A: Gemeente en Provincie moeten toestemming geven. Woonvisie en stedenbouwkundig moet het passen bij de bestaande kern en onder andere de woonvisie van de gemeente

■ sluit om 22.10 uur de bijeenkomst af en geeft aan dat er veel input is opgehaald. Daarnaast organiseert Jonkergouw zelf nog een bijeenkomst om ook vanuit hen een nadere toelichting te geven over de plannen en de bedrijfsvoering. Uitnodigingen hiervoor volgen nog. Het verslag van deze bijeenkomst wordt in concept gedeeld zodat men nog de mogelijkheid heeft om aanvullingen te doen voordat het verslag definitief wordt.

3-9-2023:

Gaarne zie ik uw verslag aangevuld met de toezegging dat er vanuit de gemeente Maashorst geen enkele inspanning verricht wordt om te komen tot onteigening van gronden ten behoeve van een goede ontsluiting van het verkeer van en naar de Broksteeg 1-3.

Tevens zag ik graag de toezegging opgenomen om de definities van vrachtverkeer en landbouwverkeer specifieker te duiden.

Met vriendelijke groet,

Notulen omgevingsdialoog 5-9-2023:

Locatie:

Schaijk, Molenaarstraat 2.

Datum:

5-9-2023

Uitgenodigd:

Genodigden en belanghebbenden.

Aanwezigen Tuinbouwbedrijf Jonkergouw:



Afmeldingen:

Staat genoteerd op de aanmeldingslijst. Zie bijlagen.

Samenvatting:

Bezoekers van de avond zijn op uitnodiging gekomen, waarbij ze zichzelf van te voren hebben moeten aanmelden. Ontvangst met koffie en koek, waarna [REDACTED] een korte introductie van zichzelf en familieleden gaf. Hierna kort de planning van de avond uitgelegd. Startend met een bedrijfsfilm waarbij zowel de bospeen als prei wordt meegenomen, hierbij geeft Harm verder toelichting. Na de bedrijfsfilm een korte vragen ronden. Bezoekers met vragen over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen werden door middel van een open uitnodiging gevraagd om op een ander moment hierop terug te komen. Hierna werd de groep in 2 gesplitst, de een geleid door [REDACTED] en de ander door [REDACTED]. Rondleiding door de productie, verwerkings- en machinehal om een beter beeld te creëren wat er momenteel gaande is en welke werkzaamheden uitgevoerd worden. Gedurende de rondleiding was er ruimte om vragen te stellen. Bij het afronden van de rondleiding werden de bezoekers uitgenodigd om tijdens het genot van een bak koffie nog resterende vragen te stellen, waarna de meeste bedankte het naar huis gingen. Een enkeling bleef hangen met nog een resterende vraag, welke persoonlijk zijn beantwoord door [REDACTED].

Vragen tijdens bedrijfsfilm:

- Als ik het zo hoor is er regelmatig grond wat niet gebruikt wordt, wat wordt daar mee gedaan?

Grond wisselen we met andere agrarische ondernemers. Er moet tussendoor een ander gewas op het land staan. Dit noemen ze een rust gewas.

- Hebben jullie ook andere producten die jullie opbrengen?

Alleen gekleurde wortelen. Vroeger hadden we ook boerenkool, maar dat is lang geleden.

- Uitbreiding in de toekomst, komt er een nieuwe markt bij?

Er komt geen nieuwe markt bij, dit i.v.m. de volle markt. Wel worden de lijnen gescheiden. Dit i.v.m. efficiëntie. Bij uitbreiding kunnen we het zelf niet meer overzien en we willen graag zelf het overzicht behouden. Ook is het voldoen aan de Duitse en Belgische markt niet mogelijk.

- Hebben jullie ook in het buitenland wortels?

In de winter komt er Spaanse bospeen naar Nederland, deze bospeen telen we niet zelf. Hierdoor hebben we wel het jaarrond hetzelfde product. De bospeen komt dan bij ons op het bedrijf zodat wij deze kunnen schillen en verpakken, hierna gaan ze naar de supermarkt. Dit proces gaat via en voor de Albert Hein.

- Zijn de uien van jullie die we zien?

Wij telen geen uien. We zitten wel in een grond pool, roulatie systeem. Daar zitten ook uien in. Wij doen mechanisatie werk voor anderen. Dit is wel beperkt. Bospeen en prei telen is onder eerste prioriteit.

- Waarom hebben jullie voor de bewoners van Schaijk geen kleine winkel wat goedkoper is?

Dit is niet mogelijk i.v.m. certificeringen, voedselveiligheid en iedereen die zichzelf moet melden als hij/zij op het bedrijf komt. Ook rijden er overdag tractoren/heftrucs etc. waardoor het een veiligheidskwestie is.

Vragen tijdens de rondleiding:

- Meten jullie de hoeveelheid schimmel in de grond?

Nee, maar andere fysische factoren in de bodem worden wel gemeten. Waaronder bodemleven in het algemeen wordt meegenomen.

- Hoeveel bestrijdingsmiddelen gebruiken jullie?

Duurzame teelt via Planet Proof. Daarnaast leveren we aan de Lidl met aanvullende eisen welke we bedrijfsbreed dragen. Toepassingen worden altijd afgestemd op basis van waarnemingen en/of historie van percelen.

- Sproei je op de bladen of in de wortels?

Tijdens het wassen van de bospeen wordt zowel het blad als de wortel gewassen doormiddel van water.

- Tijdstippen zijn vreemd voor mensen dat er gespoten wordt. Is het een idee dat daarover communicatie is wanneer er wat gespoten word?

■■■■: De dorpsraad van Herpen is hartelijk welkom om zicht te laten informeren omtrent alle werkzaamheden die benodigd zijn voor de diverse teelten. Er is besproken om een bepaalde groepsapp aan te maken, als een van de voorbeelden. Dit om de communicatie goed te laten verlopen tussen de burger en de boer.

- Doen jullie met die spuit alleen chemische middelen toedienen?

Nee, naast chemische middelen worden er ook groene gewasbeschermingsmiddelen toegepast. Naast gewasbeschermingsmiddelen wordt er ook regelmatig bladvoedingstoffen in verschillende vormen toegepast met de veldspuit.

Vragen tijdens dialoog:

- Waarom is er op de huidige locatie niet gekeken naar een alternatieve ontsluiting ?

Er is gekeken naar een alternatieve ontsluiting vanaf de huidige locatie via de Hooghei naar de Rijksweg, maar hier zag de gemeente van af.

- Waarom is er niet gekeken naar een ontsluiting naar de gagelstraat.

Hiervoor kun je navraag doen bij [REDACTED], die weet hier meer over.

[REDACTED] praktische gezien niet mogelijk, te veel verschillende land eigenaren.

- Als de verplaatsing niet doorgaat, mag er op de huidige locatie dan een 4^e hal gebouwd worden?

[REDACTED] : Als de verplaatsing niet doorgaat dan wordt er op het huidige bedrijf verder gebouwd, dit past in het bestemmingsplan.

Sfeeromschrijving

De sfeer tijdens de avond was gemoedelijk. Veel vragen werden voornamelijk gesteld voor en tijdens de rondleiding. Aan het eind van de rondleiding leek het voor vele duidelijk waar Jonkergouw nu mee bezig is. Ook lijkt het duidelijk te zijn geworden, niet alleen waarom, maar ook de noodzaak om te verplaatsen. Nadat de rondleiding was afgelopen was er nog tijd voor een vragenronde, echter gingen de meeste naar huis toe. Zo lijkt het ons duidelijk dat er geen vragen meer resteerde, een enkele is nagebleven waarbij nog een paar vragen restte. Deze vragen zijn naar behoren beantwoord en hebben we het idee gehad niemand met vragen naar huis gestuurd te hebben. Nogmaals kijken we naar een zeer zinvolle avond terug waarbij voor veel aanwezigen de situatie verduidelijkt is.